



PROJECTE REPARCEL·LACIÓ: **REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DEL SUBÀMBIT C8 DE LA COROMINA DEL BAC**

Emplaçament: Coromina del Bac. Sant Joan de les Abadesses
Promotors: Inmasde SL
Redactor: Estudi Tècnic de Construcció Catalunya, slp

Ref. 19042.C8
Abril 2021

1. MEMÒRIA

1.1 DADES GENERALS

Objecte i iniciativa
Emplaçament
Redactor

1.2 SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

Antecedents urbanístics
Planejament vigent i normativa de referència
Sistema d'actuació
Marc legal d'aplicació

1.3 UNITAT REPARCEL·LABLE

Àmbit de Reparcel·lació
Estructura de la propietat
Finques aportades
Operacions respecte les finques aportades
Relació d'interessats en l'expedient
Administració
Altres interessats en el projecte
Valoració de drets afectats

1.4 FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIÓ

Quadre de finques resultants
Percentatges de participació en el repartiment de l'aprofitament privat de l'àmbit d'actuació
Classificació i valoració de les finques resultants
Cessions obligatòries i gratuïtes
Criteris d'Adjudicació de les finques resultants
Valoració de compensacions
Finques Resultants i adjudicació
Diferències d'adjudicació entre els propietaris

1.5 COSTOS D'URBANITZACIÓ I PROJECTES

Deures dels propietaris
Estudi Econòmic i Financer
Justificació del compte de liquidació
Precs registrals
Consideracions finals

2. ANNEXES

2.1 Nota simple registral

2.2 Fitxes cadastrals

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Situació
Ordenació
Finques aportades
Finques resultants
Superposició de finques

1. MEMÒRIA

1.1 DADES GENERALS

Objecte i iniciativa

L'objecte d'aquest document és la Reparcel·lació voluntària del subàmbit C8 del PMU de la Coromina del Bac de Sant Joan de les Abadesses, a iniciativa dels propietaris dels terrenys.

Emplaçament

Adreça: Coromina del Bac
Municipi: Sant Joan de les Abadesses Codi Postal: 17860
Ref. cadastral: 1765713DG4716N0001SD
1765714DG4716N0001ZD
1765715DG4716N0001UD
1765716DG4716N0001HD
1765717DG4716N0001WD
1765718DG4716N0001AD



VISTA GENERAL DE L'ÀMBIT

Redactor

Joan Carles Grifell Suárez Col·legiat: 573/4
Arquitecte tècnic
En representació de l'Empresa Estudi Tècnic de Construcció, slp
Adreça: Pujada Sant Antoni Núm.: s/n
Municipi: Sant Joan de les Abadesses Codi Postal: 17860

1.2 SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

Antecedents urbanístics

El municipi de Sant Joan de les Abadesses es regula mitjançant el Pla d'Ordenació Urbana Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 14 d'abril de 2010. El pla d'ordenació urbanística municipal classifica els terrenys del PMU de la Coromina del Bac com a sòl urbà consolidat, amb la qualificació urbanística de Zona Suburbana d'edificació unifamiliar (8.1).

El POUM incloïa les determinacions que venien donades pel Pla parcial "La Coromina del Bac" Sant Joan de les Abadesses de 1995 i es veu modificat pel PMU de la Coromina del Bac, aprovat definitivament per acord de ple el dia 25 de novembre de 2020, en manté la pròpia classificació i, en canvi, modifica l'ocupació d'alguns punts concrets, així com alineacions de les edificacions i la ocupació màxima del subsòl.

Planejament vigent i normativa de referència

El municipi de Sant Joan de les Abadesses es regula mitjançant el Pla d'Ordenació Urbana Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 14 d'abril de 2010, que en el Sector de la Coromina del Bac ja recollia el Pla Parcial Residencial de la Coromina del Bac de l'any 1995.

El sector de la Coromina del Bac es veu afectat pel Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums de la Coromina del Bac. La normativa proposada a adoptar en el sector manté invariables la qualificació i zonificació del sòl i el règim d'usos, que són les que li corresponen a la *Zona suburbana d'habitatges unifamiliars arrengrats* (8.1). En canvi, es modifiquen les condicions d'edificació per tal d'ordenar els volums de manera diferent i donar viabilitat al desenvolupament del sector.

El plànol d'ordenació resultant amb els subàmbits corresponents és el següent:



Extensió de l'àmbit del PMU:
13.824 m²

Objectius:

El Pla Parcial, recollit en el POUM de 2010, preveia habitatges en filera en una gran part del sector, aquest no s'ha construït i es proposa obtenir diferents tipologies d'habitatges unifamiliars. Alliberant espais entre les fileres permet obtenir més habitatges en cantonera i la possibilitat d'habitatges bifamiliars o habitatges aïllats en algunes illes. Es redueix el sostre màxim i la densitat d'habitatges.

Quadre de característiques:

Edificabilitat		Sostre màxim
		18.670,23 m ²
	Residencial:	18.670,23 m ²
	Altres:	---
Sòl Privat:	%	Superfície
	100 %	13.824 m ²
Densitat Habitatges:		Nº d'habitatges
		84 Hab

Sistema d'actuació

La present reparcel·lació es desenvoluparà mitjançant el sistema d'actuació amb la modalitat de Compensació Bàsica, d'acord amb les modalitats d'aquest sistema assenyalades en el TRLU DL 1/2010, de 3 d'agost.

En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

La constitució de la junta de compensació no és obligada en el supòsit que ho acordi l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

Marc legal d'aplicació

Aquest projecte de reparcel·lació es redacta per tal d'executar les determinacions del planejament a la Coromina del Bac, definit en el PMU d'ordenació de volums de la Coromina del Bac, aprovat definitivament per acord de ple el dia 25 de novembre de 2020, el qual modifica el Pla d'Ordenació Urbana Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 14 d'abril de 2010.

Aquest document compleix amb tot allò assenyalat amb la legislació urbanística vigent, quant a la gestió i execució del planejament, i molt especialment amb els articles del 124 al 129 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant DL 1/2010) amb les modificacions de la llei 3/2012 de 12 de febrer.

Els instruments legislatius que determinen els requeriments del tràmit urbanístic i del contingut dels Projectes de Reparcel·lació són:

1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
2. Llei 3/2012, de 12 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme (LUC), aprovat pel DL 1/2010, de 3 d'agost.
3. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
4. Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les Normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
5. La Llei Hipotecària i el seu Reglament.
6. Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl.
7. Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl Estatal.
8. Decret 64/2014, de 13 de maig, pel que s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

El Projecte de Reparcel·lació proposat compleix els objectius que fixa el marc legal i la normativa.

1.3 UNITAT REPARCEL·LABLE

Àmbit de Reparcel·lació

L'àmbit d'actuació comprèn el subàmbit C8 del PMU d'ordenació de volums de la Coromina del Bac. L'àmbit comprèn les parcel·les registrals 3165, 3166, 3167, 3168 i 3169 de Sant Joan de les Abadesses, de 100,50 m² cadascuna i la parcel·la 3170 de 159,12 m². La superfície total de l'àmbit és de 661,62 m².

La delimitació de l'àmbit és el que figura a la documentació gràfica d'aquest projecte de reparcel·lació.

Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat del sòl objecte de la present reparcel·lació, és la següent:

Finca	Registre	Propietari	Superfície (m ²)	Superfície (m ²)	Quota (%)
			s/nota registral	aportada	
1	3165	Inmasde SL	100,50 m ²	100,50 m ²	15,19 %
2	3166	Inmasde SL	100,50 m ²	100,50 m ²	15,19 %
3	3167	Inmasde SL	100,50 m ²	100,50 m ²	15,19 %
4	3168	Inmasde SL	100,50 m ²	100,50 m ²	15,19 %
5	3169	Inmasde SL	100,50 m ²	100,50 m ²	15,19 %
6	3170	Inmasde SL	159,12 m ²	159,12 m ²	24,05 %
		TOTAL		661,62 m²	100,00 %

La present reparcel·lació afecta un total de 6 finques aportades, de les quals s'aporta la totalitat de la finca en tots els casos.

S'adjunta les Notes Simples del Registre de la Propietat i fitxes cadastrals de les parcel·les.

Finques aportades

Finca número 1 (Registral 3165) – Inmasde SL

URBANA.- PARCEL·LA C.2 de l'illa VIII. Parcel·la de cent metres quadrats i cinquanta decímetres quadrats de superfície. Afronta: al nord, amb la parcel·la B.2 propietat d'Antonio Vilella Provencio, al sud, en una línia de 6 metres, amb el carrer B, a l'est, amb la parcel·la C.3 de la Illa VIII, propietat d'Estiluz S.A. i a l'oest, amb la parcel·la C.1, propietat d'Antonio Vilella Provencio.

TÍTOL: Propietat Inmasde SL. Títol de compravenda del dia 30/12/2003

INSCRIPCIÓ: al Registre de la Propietat de Ripoll, volum 1211, llibre 59, foli 176, inscripció 3. Finca número 3165 de Sant Joan de les Abadesses

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

Finca número 2 (Registral 3166) – Inmasde SL

URBANA.- PARCEL·LA C.3 de la Illa VIII. Parcel·la de cent metres quadrats i cinquanta decímetres quadrats de superfície. Afronta: al nord, amb la parcel·la B.3 propietat d'Antonio Vilella Provencio, al sud, en una línia de 6 metres, amb el carrer B, a l'est, amb la parcel·la C.4 de la Illa VIII, propietat d'Estiluz S.A. i a l'oest, amb la parcel·la C.2, propietat de la mateixa societat.

TÍTOL: Propietat Inmasde SL. Títol de compravenda del dia 30/12/2003

INSCRIPCIÓ: al Registre de la Propietat de Ripoll, volum 1211, llibre 59, foli 181, inscripció 3. Finca número 3166 de Sant Joan de les Abadesses

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

Finca número 3 (Registral 3167) – Inmasde SL

URBANA.- PARCEL·LA C.4 de la Illa VIII. Parcel·la de cent metres quadrats i cinquanta decímetres quadrats de superfície. Afronta: al nord, amb la parcel·la B.4 propietat d'Antonio Vilella Provencio, al sud, en una línia de 6 metres, amb el carrer B, a l'est, amb la parcel·la C.5 de la Illa VIII, propietat d'Estiluz S.A. i a l'oest, amb la parcel·la C.3, propietat de la mateixa societat.

TÍTOL: Propietat Inmasde SL. Títol de compravenda del dia 30/12/2003

INSCRIPCIÓ: al Registre de la Propietat de Ripoll, volum 1212, llibre 60, foli 1, inscripció 2. Finca número 3167 de Sant Joan de les Abadesses

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens

Finca número 4 (Registral 3168)- Inmasde SL

URBANA.- PARCEL·LA C. 5 de l'illa VIII. Parcel·la de cent metres quadrats i cinquanta decímetres quadrats de superfície. Afronta: al nord, amb la parcel·la B.5 propietat d'Antonio Vilella Provencio, al sud, en una línia de 6 metres, amb el carrer B, a l'est, amb la parcel·la C.6 de la Illa VIII, propietat d'Estiluz S.A. i a l'oest, amb la parcel·la C.4, propietat de la mateixa societat.

TÍTOL: Propietat Inmasde SL. Títol de compravenda del dia 30/12/2003

INSCRIPCIÓ: al Registre de la Propietat de Ripoll, volum 1212, llibre 60, foli 6, inscripció 2. Finca número 3168 de Sant Joan de les Abadesses

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens

Finca número 5 (Registral 3169)- Inmasde SL

URBANA.- PARCEL·LA C.6 de l'illa VIII. Parcel·la de cent metres quadrats i cinquanta decímetres quadrats de superfície. Afronta: al nord, amb la parcel·la B.6 propietat d'Antonio Vilella Provencio, al sud, en una línia de 6 metres, amb el carrer B, a l'est, amb la parcel·la C.7 de l'illa VIII, propietat d'Estiluz S.A. i a l'oest, amb la parcel·la C.5 de l'illa VIII, propietat de la mateixa societat.

TÍTOL: Propietat Inmasde SL. Títol de compravenda del dia 30/12/2003

INSCRIPCIÓ: al Registre de la Propietat de Ripoll, volum 1212, llibre 60, foli 11, inscripció 2. Finca número 3169 de Sant Joan de les Abadesses

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens

Finca número 6 (Registral 3170)- Inmasde SL

URBANA.- PARCEL·LA C.7 de la Illa VIII. Parcel·la de cent cinquanta-nou metres quadrats i dotze decímetres quadrats de superfície. Afronta: al nord, amb la parcel·la B.7 propietat d'Antonio Vilella Provencio, al sud, en una línia de 6 metres, amb el carrer B, a l'est, amb les parcel·les D.4 i D.5 i part de la D.3, de la Illa VIII, propietat de l'Institut Català del Sol i a l'oest, amb la parcel·la C.6, propietat d'Estiluz S.L.

TÍTOL: Propietat Inmasde SL. Títol de compravenda del dia 30/12/2003

INSCRIPCIÓ: al Registre de la Propietat de Ripoll, volum 1212, llibre 60, foli 16, inscripció 2. Finca número 3170 de Sant Joan de les Abadesses

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens

Operacions respecte les finques aportades

Règim de càrregues preexistents sobre les finques afectades

El tractament de les càrregues de les finques afectades al present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel què disposa l'article 148.1 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que determina:

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.
- 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.
- c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació.
- d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.
- e) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

148.2 Els drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient, així com els que s'inscriguin durant la tramitació del Projecte de Reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.

Així mateix, s'ha observat el què disposa el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, pel què fa al tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució. En aquest sentit, en mèrits al que disposa l'article 11.2 del citat Reial Decret 1093/1997, els drets i càrregues que graven les finques aportades i que no resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa es traslladaran a les finques adjudicades als seus titulars en aplicació del principi de subrogació real, d'acord amb les regles fixades en el precepte citat.

No hi ha càrregues preexistents sobre cap de les finques afectades.

Relació d'interessats en l'expedient

La relació d'interessats en l'expedient es ressenya ordenada en referència a les finques aportades, indicant-se, a més de llur identificació personal, el dret o interès legítim per virtut del qual ostenten la qualificació d'interessats i com a tal se'ls tindrà com a part en l'expedient.

Finques 1, 2, 3, 4, 5 i 6

Propietat

Inmasde SL

CIF B58454513

Ctra d'Ogassa s/n

17860 Sant Joan de les Abadesses

Administració

Ajuntament de Sant Joan de les Abadesses

CIF P1717700G

Plaça Major, 3

17860 Sant Joan de les Abadesses

Altres interessats en el projecte

D'acord amb la informació dels certificats de domini i càrregues emesos pel Registre de la Propietat no hi ha altres interessats.

D'altra banda i d'acord amb la informació facilitada pels seus propietaris, no es suposen altres titulars de drets d'ocupació que hagin de ser relacionats com a interessats en el projecte.

La determinació dels interessats, pels conceptes indicats, s'ha efectuat d'acord amb les dades que figuren en els Registres i en els documents públics i privats aportats pels afectats.

En mèrits del què disposa l'article 3 de la Llei d'Expropiació Forçosa, la condició així determinada gaudeix de presumpció de veracitat que, no obstant, podrà ser desvirtuada per qui, de forma fefaent, acrediti un millor dret i aquest hagi estat reconegut en document públic.

Valoració de drets afectats

PER CONTRACTES D'ARRENDAMENT:

L'article 127.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, determina que són despeses d'urbanització que ha d'ésser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·ladora les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments.

En l'àmbit d'aquesta reparcel·lació no hi consta cap titular de dret d'ocupació a qui correspongui extingir cap arrendament, per la qual cosa, no es fa necessari definir els criteris de valoració d'aquests drets als efectes d'establir la indemnització.

PER CONSTRUCCIONS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT:

L'article 120.1.b) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, disposa que són despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i instal·lacions que siguin exigits per a l'execució de plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions.

En l'àmbit d'aquesta reparcel·lació no hi ha instal·lacions o edificacions preexistents incompatibles amb el planejament, per la qual cosa, no cal establir indemnitzacions.

DRETS D'INDEMNITZACIÓ PER ESCASSA QUANTIA DE DRETS APORTATS:

L'article 126.1.d) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, determina que:

"Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic."

En l'àmbit d'aquesta reparcel·lació no hi ha escassa quantia de drets en cap propietari, per la qual cosa, no cal establir indemnitzacions.

1.4 FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIÓ

Quadre de finques resultants

Parcel·la	Propietari	Superfície de drets (m ²)	
1	Inmasde SL	100,50 m ²	15,19 %
2	Inmasde SL	150,75 m ²	22,78 %
3	Inmasde SL	201,00 m ²	30,38 %
4	Inmasde SL	209,37 m ²	31,65 %
	TOTAL	661,62 m ²	100,00 %

Percentatges de participació en el repartiment de l'aprofitament privat de l'àmbit d'actuació

De conformitat al que s'ha exposat anteriorment, a continuació es detalla el quadre on consta el percentatge de participació en el repartiment de l'aprofitament privat d'acord amb tot l'anterior:

Parcel·la	Propietari	Superfície de drets (m ²)	
1, 2, 3 i 4	Inmasde SL	661,62 m ²	100,00 %
	TOTAL	661,62 m ²	100,00 %

Classificació i valoració de les finques resultants

D'acord amb l'article 126.1 i per remissió a l'art. 37 i concordants de la mateixa llei d'urbanisme (Text Refós Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, de 3 d'agost), les finques resultants es valoren en funció del seu aprofitament urbanístic amb els següents criteris:

- Hi ha acord unànime entre les persones propietàries, per no repartir de manera proporcional a la superfície de les finques originàries respectives.
- Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic.
- S'aplica la ponderació de valors pertinent perquè les parcel·les resultants que s'adjudiquen no estan situades en un lloc proper a les antigues propietats de les mateixes persones titulars.
- No s'adjudiquen com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima obligatòria o que no reuneixin la configuració i característiques adequades per a la seva edificació.
- Les diferències d'adjudicació són objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual es fixa atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.
- No hi ha plantacions, obres, edificacions i instal·lacions que no es puguin conservar i que sigui necessària una valoració.
- S'adjudiquen com a finques independents les superfícies que compleixen els requisits de parcel·la mínima edificable i que tenen la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic.
- Els béns de domini públic no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.

Cessions obligatòries i gratuïtes

D'acord amb les determinacions de l'article 43 del TRLU modificat pel Decret Llei 3/2012, i el 40.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aquest sector, que es troba en sòl urbà consolidat, no té el deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Cessió dels sistemes urbanístics

L'àmbit es troba en sòl urbà consolidat i, en compliment de l'article 34 del DL1/2005, de 26 de juliol, no hi ha cessions obligatòries gratuïtes i lliures de càrregues ja que l'àmbit no inclou espais reservats pel planejament a comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures públics inclosos en la unitat d'actuació.

Criteris d'Adjudicació de les finques resultants

De conformitat amb els criteris adoptats en el present projecte de reparcel·lació, els quals donen estricta compliment a la normativa urbanística d'aplicació, s'adjudiquen les parcel·les resultants a cadascuna de les dues parts per proximitat a les seves parcel·les aportades. S'estableix la compensació per desajust d'adjudicació pertinent, de mutu acord entre les dues parts. La valoració d'aquesta compensació s'especifica a l'apartat següent.

Valoració de compensacions

COMPENSACIÓ PER DESAJUST D'ADJUDICACIÓ

D'acord amb l'article 120-1e de la LUC, la compensació econòmica per desajust d'adjudicació es valora "al preu de les parcel·les resultants que li haurien correspost".

En la present reparcel·lació no hi ha desajustos d'adjudicació i, per tant, no s'estableix cap compensació.

Finques Resultants i adjudicació

Atesos els criteris d'adjudicació del punt anterior, a continuació es detalla el quadre on es determina la distribució de l'aprofitament del present àmbit d'actuació en les següents finques resultants:

Quadre d'adjudicació de Finques d'aprofitament privat i càrregues d'urbanització

QUADRE 0		FINQUES APORTADES I REPARTIMENT DE DRETS						
finca aportada	finca registral	referències cadastrals	propietari	sup. registral	sup. aportada	quota (%)	repartiment drets sup	Coefficient aprofit.
FINCA 1	3165	1765718DG4716N0001AD		100,50				
FINCA 2	3166	1765717DG4716N0001WD		100,50				
FINCA 3	3167	1765716DG4716N0001HD	Inmasde SL	100,50	661,62	100,00%	661,62	100,00%
FINCA 4	3168	1765715DG4716N0001UD		100,50				
FINCA 5	3169	1765714DG4716N0001ZD		100,50				
FINCA 6	3170	1765713DG4716N0001SD		159,12				
					661,62	100,00%	661,62	100,00%

Parcel·les d'aprofitament privat

PARCEL·LA 1

URBANA.- Parcel·la de cent metres i cinquanta decímetres quadrats (100,50 m²) de superfície. Limita: al nord, amb la parcel·la B.2 propietat d'Antonio Vilella Provencio; al sud, en una línia de 6 metres, amb el carrer Manigosta (abans carrer B), a l'est, amb la parcel·la 2 de la reparcel·lació, adjudicada a Inmasde SL i a l'oest, amb la parcel·la C.1, propietat d'Antonio Vilella Provencio.

Cadastralment, la finca inclou la parcel·la amb referència cadastral 1765718DG4716N0001AD.

Qualificació urbanística:

Zona suburbana d'habitatges unifamiliars arrengrats (8.1)

Propietari a qui s'adjudica en el projecte de reparcel·lació:

- Inmasde SL

Títol: Per adquisició originària del projecte de reparcel·lació

Càrregues: Subjecte al pagament del 20 % dels costos atribuïts pel projecte de reparcel·lació. El saldo actual previst per la liquidació provisional és de 820,00€.

PARCEL·LA 2

URBANA.- Parcel·la de cent cinquanta metres i setanta-cinc decímetres quadrats (150,75 m²) de superfície. Limita: al nord, part amb la parcel·la B.3 i part amb la parcel·la B.4, les dues propietat d'Antonio Vilella Provencio; al sud, en una línia de 9 metres, amb el carrer Manigosta (abans carrer B); a l'est, amb la parcel·la 3 de la reparcel·lació i a l'oest, amb la parcel·la 1 de la reparcel·lació, les dues adjudicades a Inmasde SL.

Cadastralment, la finca inclou la parcel·la amb referència cadastral 1765717DG4716N0001WD i la meitat de la finca amb referència cadastral 1765716DG4716N0001HD.

Qualificació urbanística:

Zona suburbana d'habitatges unifamiliars arrengrats (8.1)

Propietari a qui s'adjudica en el projecte de reparcel·lació:

- Inmasde SL

Títol: Per adquisició originària del projecte de reparcel·lació

Càrregues: Subjecte al pagament del 20,00 % dels costos atribuïts pel projecte de reparcel·lació. El saldo actual previst per la liquidació provisional és de 820,00€.

PARCEL·LA 3

URBANA.- Parcel·la de dos-cents un metres quadrats (201,00 m²) de superfície. Limita: al nord, part amb la parcel·la B.4, part amb la parcel·la B.5 i part amb la parcel·la B.6, totes tres propietat d'Antonio Vilella Provencio; al sud, en una línia de 12 metres, amb el carrer Manigosta (abans carrer B); a l'est, amb la parcel·la 4 de la reparcel·lació i a l'oest, amb la parcel·la 2 de la reparcel·lació, les dues adjudicades a Inmasde SL.

Cadastralment, la finca inclou la meitat de la parcel·la amb referència cadastral 1765716DG4716N0001HD, la parcel·la amb referència cadastral 1765715DG4716N0001UD i la meitat de la parcel·la amb referència cadastral 1765714DG4716N0001ZD.

Qualificació urbanística:

Zona suburbana d'habitatges unifamiliars arreglerats (8.1)

Propietari a qui s'adjudica en el projecte de reparcel·lació:

- Inmasde SL

Títol: Per adquisició originària del projecte de reparcel·lació

Càrregues: Subjecte al pagament del 30,00 % dels costos atribuïts pel projecte de reparcel·lació. El saldo actual previst per la liquidació provisional és de 1.230,00 €.

PARCEL·LA 4

URBANA.- Parcel·la de dos-cents nou metres i trenta-set decimetres quadrats (209,37 m²) de superfície. Limita: al nord, part amb la parcel·la B.6 i part amb la parcel·la B.7, totes tres propietat d'Antonio Vilella Provencio; al sud, en una línia de 12,50 metres, amb el carrer Manigosta (abans carrer B); a l'est, amb les parcel·les D.4 i D.5 i part de la D.3, de la Illa VIII, propietat de l'Institut Català del Sol i a l'oest, amb la parcel·la 3 de la reparcel·lació, les dues adjudicades a Inmasde SL.

Cadastralment, la finca inclou la meitat de la parcel·la amb referència cadastral 1765714DG4716N0001ZD i la parcel·la amb referència cadastral 1765713DG4716N0001SD.

Qualificació urbanística:

Zona suburbana d'habitatges unifamiliars arreglerats (8.1)

Propietari a qui s'adjudica en el projecte de reparcel·lació:

- Inmasde SL

Títol: Per adquisició originària del projecte de reparcel·lació

Càrregues: Subjecte al pagament del 30,00 % dels costos atribuïts pel projecte de reparcel·lació. El saldo actual previst per la liquidació provisional és de 1.230,00 €.

Diferències d'adjudicació entre els propietaris

Les diferències d'adjudicació entre els propietaris són les descrites anteriorment en el projecte, amb les compensacions establertes.

1.5 COSTOS D'URBANITZACIÓ I PROJECTES

Deures dels propietaris

S'estableix el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130 i següents de la Llei d'urbanisme. De conformitat amb el que disposa l'article 130 del TRLU DL 1/2010, de 3 d'agost, en quant a deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat s'haurà de:

- Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del present pla mitjançant la formulació del corresponent projecte de reparcel·lació.
- Cedir a l'Ajuntament, de forma obligatòria i gratuïta, el sòl corresponent a les reserves de sòl públic destinades a sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit d'actuació, cessió que es farà efectiva un cop aprovat definitivament el projecte de reparcel·lació en el qual es fixen les adjudicacions de cada un dels tipus de sòl i parcel·les edificables.
- Els propietaris hauran de costejar la urbanització sens perjudici de rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis i infraestructura en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

Estudi Econòmic i Financer

Despeses d'urbanització:

En el subàmbit C8 de la Coromina del Bac, objecte d'aquesta reparcel·lació, no hi ha necessitat de realitzar cap obra d'urbanització, ja que d'acord amb el planejament vigent no inclou cap sistema de vialitat ni espai públic i la zona es troba completament urbanitzada.

Justificació del compte de liquidació:

Pressupost provisional de despeses d'urbanització:

Pressupost obres d'urbanització:	-
Pressupost cànon ACA:	-
SUMA	-
Pressupostos d'honoraris tècnics:	
Honoraris Estudis de Viabilitat:	-
Honoraris Topografia:	-
Honoraris PMU (4.000/ 8 Subàmbits):	500,00
Honoraris Informe Ambiental:	-
Honoraris Estudi Econòmic:	-
Honoraris Projecte de Reparcel·lació:	1.000,00
Honoraris Estudi Geotècnic:	-
Honoraris Projecte d'Urbanització:	-
Honoraris Direcció d'Urbanització:	-
Honoraris Seguretat d'Urbanització:	-
SUMA	1.500,00
Altres despeses:	
Despeses Inscripció Registre:	2.600,00
Despeses gestió i administració(4%):	-
SUMA	2.600,00
Indemnitzacions:	-
Compensacions:	
Per escassa quantia de drets aportats:	-
Per defecte d'adjudicació aprofitament mig:	-
SUMA	-
RESUM CÀRREGUES URBANITZACIÓ:	
Despeses d'obres d'urbanització:	-
Honoraris tècnics:	1.500,00
Altres despeses:	2.600,00
Indemnitzacions:	-
Compensacions:	-
SUMA	4.100,00

Justificació del compte de liquidació

D'acord amb allò que disposa l'article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

En el següent quadre es detalla el compte de liquidació provisional en el que es reflecteix la càrrega amb la que queda gravada cadascuna de les parcel·les resultants del present projecte de reparcel·lació (iva exclòs):

Quadre 1 PARCEL·LES RESULTANTS D'APROFITAMENT PRIVAT i CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ								
Parcel·la	Superfície parcel·la	Sostre edificable	Coeficient d'ús	Unitats de valor	Unitats de valor en € (1)	Adjudicació	Participació càrregues urbanització %	Quota (€) càrregues urbanització
P1	100,50	180,00	1,00	180,00	40.320	INMASDE SL	20,00000000%	820,00
P2	150,75	180,00	1,00	180,00	40.320	INMASDE SL	20,00000000%	820,00
P3	201,00	270,00	1,00	270,00	60.480	INMASDE SL	30,00000000%	1.230,00
P4	209,37	270,00	1,00	270,00	60.480	INMASDE SL	30,00000000%	1.230,00
Sumes	661,62	900,00		900,00	201.600		100,00000000%	4.100,00
Aprofitament teòric:								
Aprofitament Urbanistic propietaris:				900,00	201.600			
Aprofitament adjudicat:								
Aprofitament Urbanistic propietaris:				900,00	201.600			
Diferència adjudicació aprofitament mig:				-	-			
(1) Equivalència en euros de la unitat de valor d'aprofitament:					224 €			

Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. En aquest sentit, les possibles esmenes d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents, es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspelen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'Administració actuant, a tenor de l'apartat 4 de l'esmentat article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

En el següent quadre es reflecteix la liquidació provisional, IVA exclòs, que correspon a cada propietari:

COMpte DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL						
Propietat	%Participació segons finques adjudicades	Despeses d'urbanització i redacció de documents	Compensació defecte d'adjudicació 10% aprofitament	Compensació escassa quantia drets aportats	Compensació diferència drets aportats	Liquidació provisional
INMASDE SL	100,00000000%	4.100,00 €	-	-	0,00 €	4.100,00 €
Sumes	100%	4.100,00 €	- €	- €	- €	4.100,00 €

Precs registrals

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat que procedeixi, d'acord amb el que disposa el Reial Decret 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística" a portar a terme:

- La rectificació de descripcions registrals, immatriculació de finques o excessos/defectes de cabuda, represa de tracte successiu, cancel·lació de drets reals incompatibles, si s'escau.
- La inscripció de les parcel·les resultants als propietaris que correspongui segons el Projecte, amb la seva corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb el que s'ha especificat.
- El trasllat a les finques de resultat de les afeccions fiscals que correspongui per raó de la finca de procedència.

Consideracions finals

A judici dels Tècnics que subscriuen queden reflectides en aquest document totes les condicions i normatives prescrites per a un Projecte de Reparcel·lació de conformitat a la legislació urbanística vigent, restant a l'espera de les consideracions i suggeriments del Serveis Tècnics Municipals.

Joan Carles Grifell i Suàrez
Arquitecte Tècnic

Sant Joan de les Abadesses,

2. ANNEXES

2.1 Nota simple registral

2.2 Fitxes cadastrals



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1765718DG4716N0001AD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MANIGOSTA 21 Suelo
17860 SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

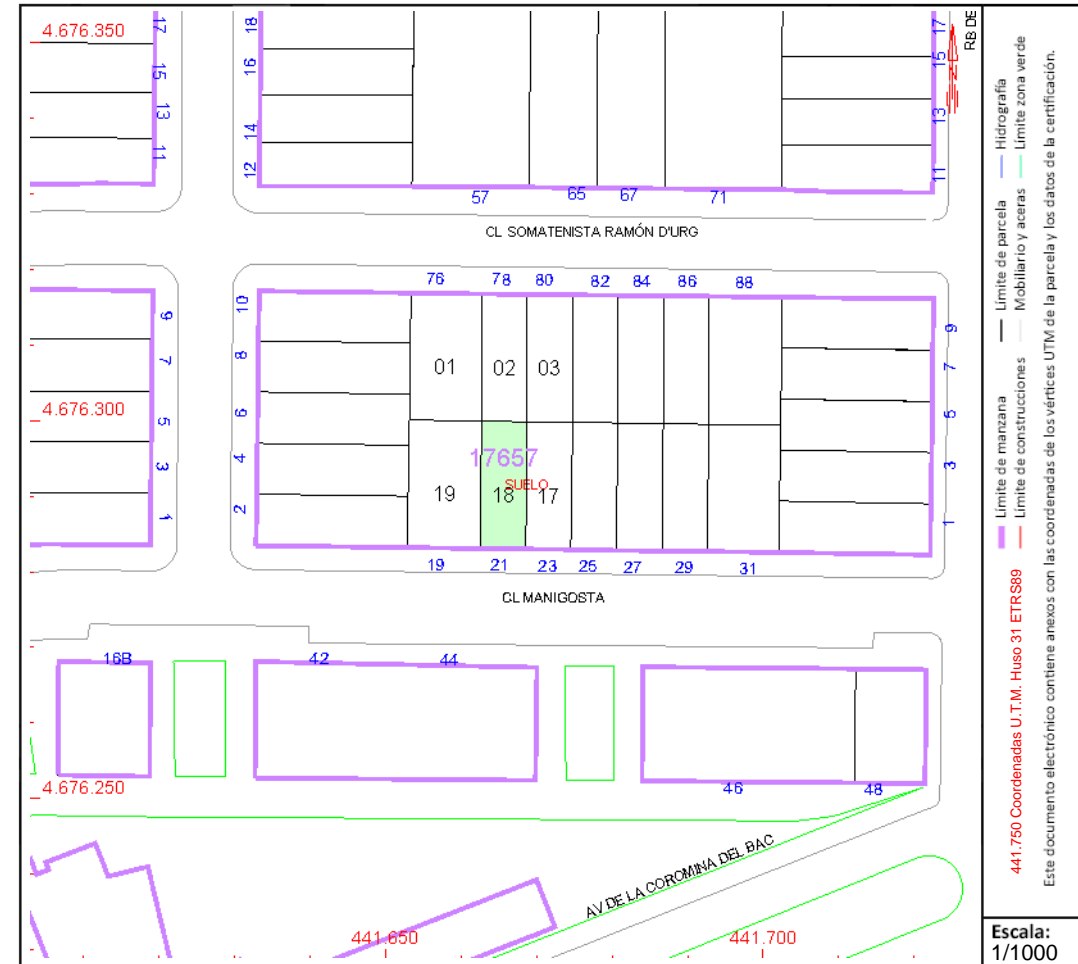
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 101 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



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



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1765717DG4716N0001WD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

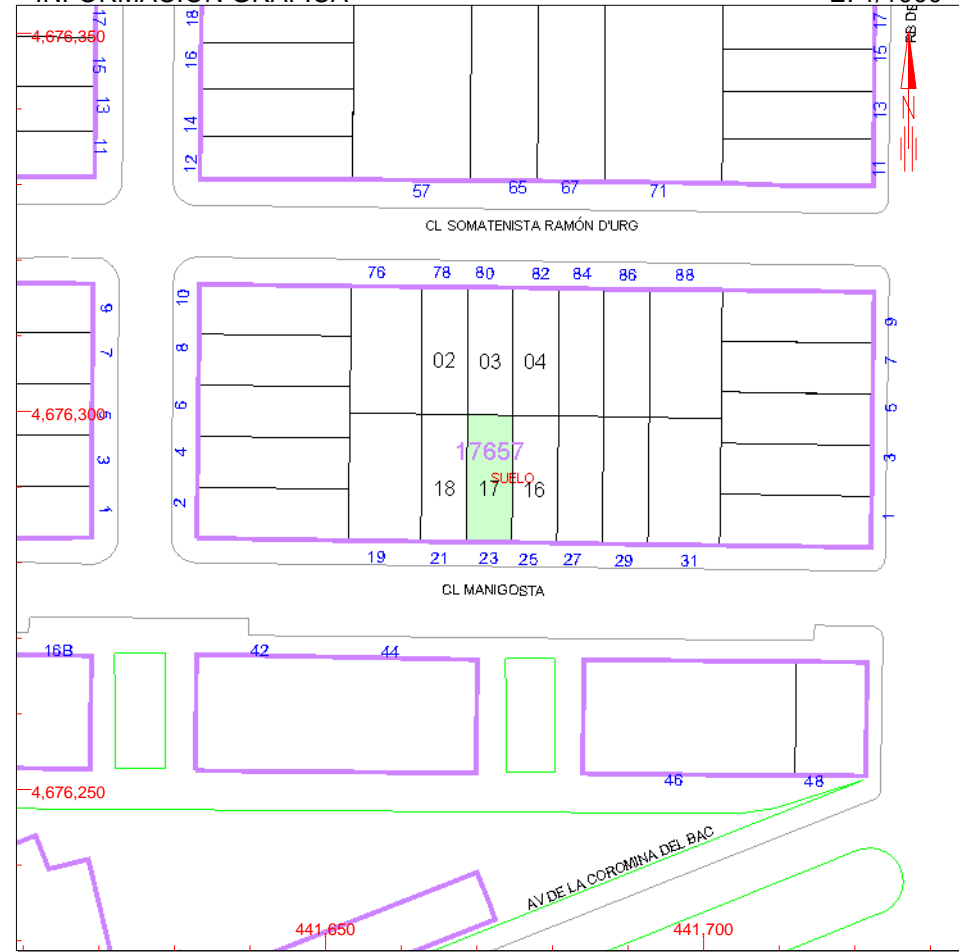
LOCALIZACIÓN	
CL MANIGOSTA 23 Suelo	
17860 SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL MANIGOSTA 23		
SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	101	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

- 441,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 16 de Septiembre de 2019



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1765716DG4716N0001HD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

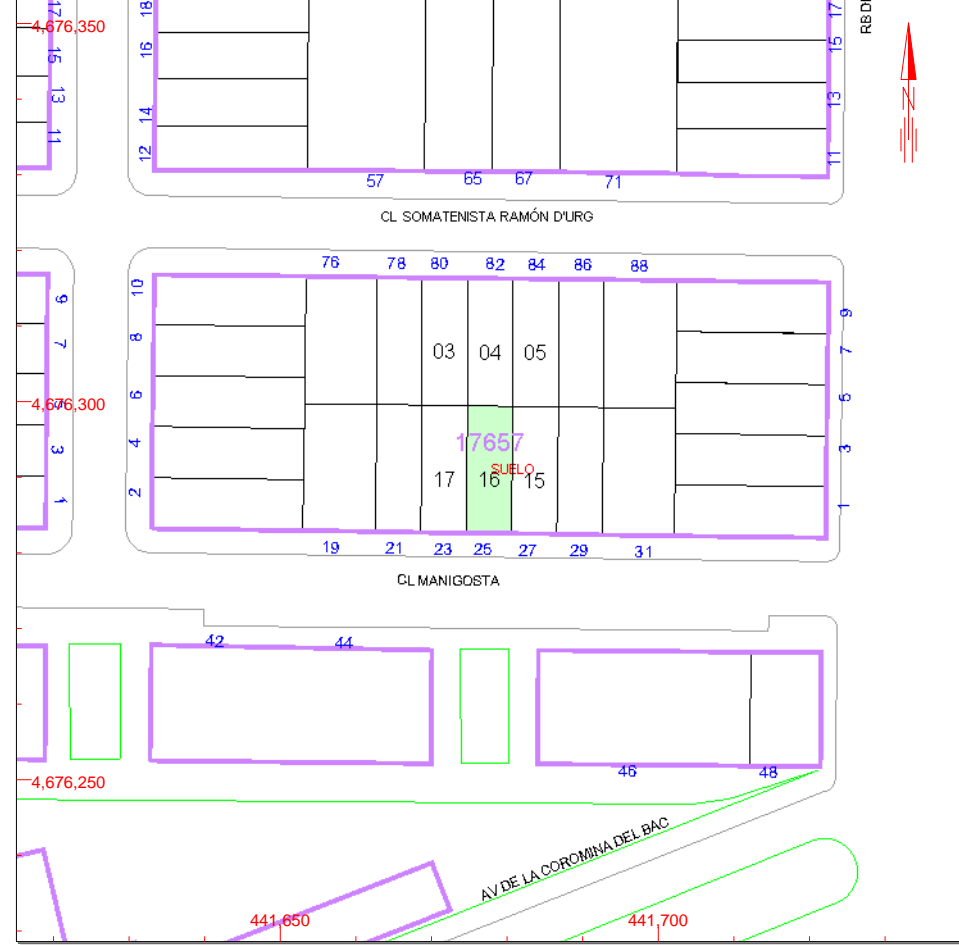
LOCALIZACIÓN	
CL MANIGOSTA 25 Suelo	
17860 SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,00000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL MANIGOSTA 25		
SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	101	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

- 441,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 16 de Septiembre de 2019



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1765715DG4716N0001UD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

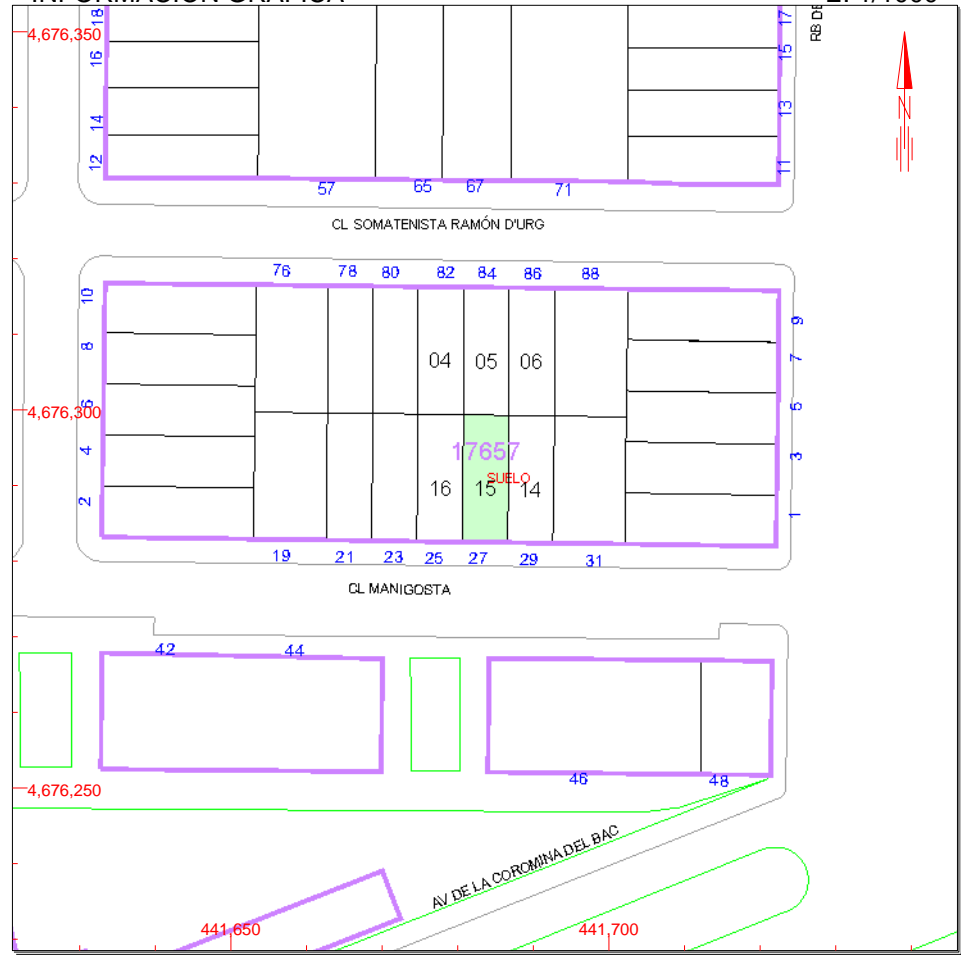
LOCALIZACIÓN	
CL MANIGOSTA 27 Suelo	
17860 SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL MANIGOSTA 27		
SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
0	101	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

- 441,700 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 16 de Septiembre de 2019



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1765714DG4716N0001ZD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MANIGOSTA 29 Suelo
17860 SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

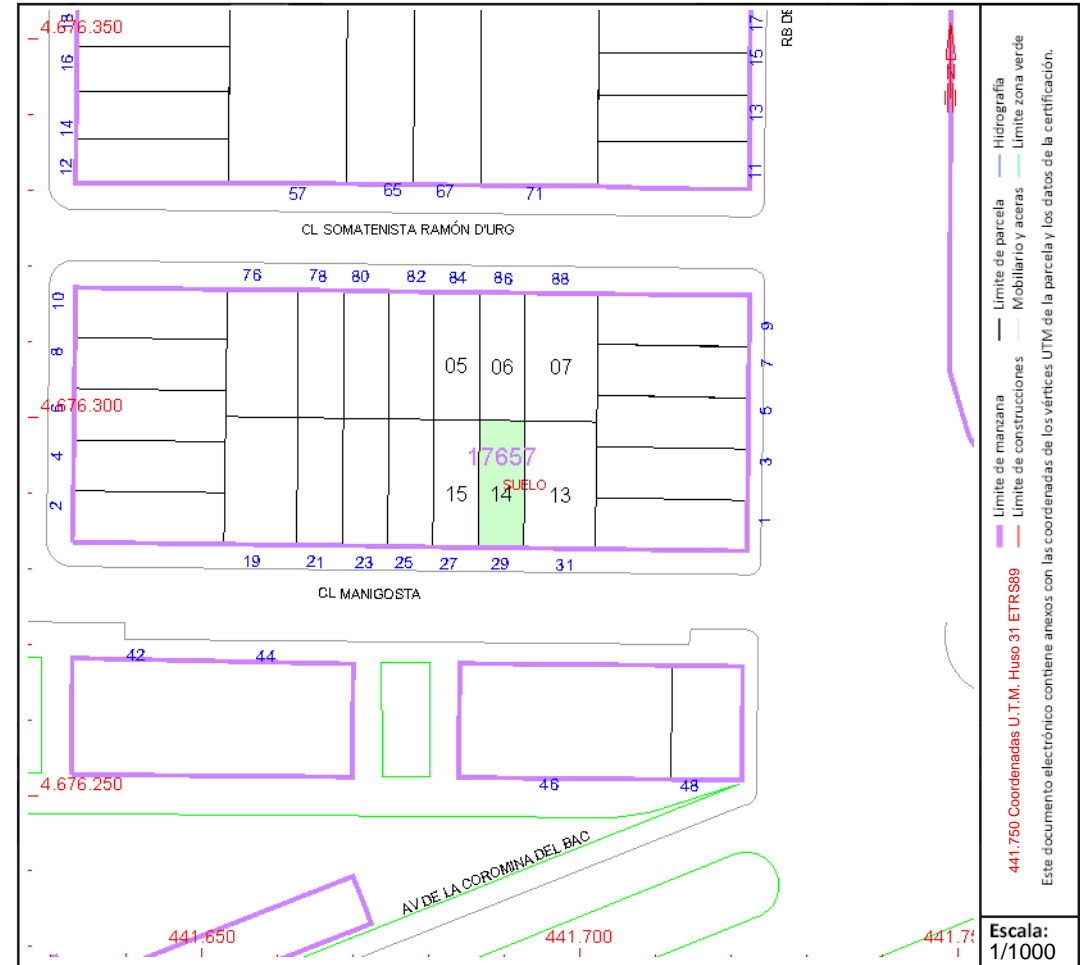
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 101 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



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



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1765713DG4716N0001SD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MANIGOSTA 31 Suelo
17860 SANT JOAN DE LES ABADESSES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

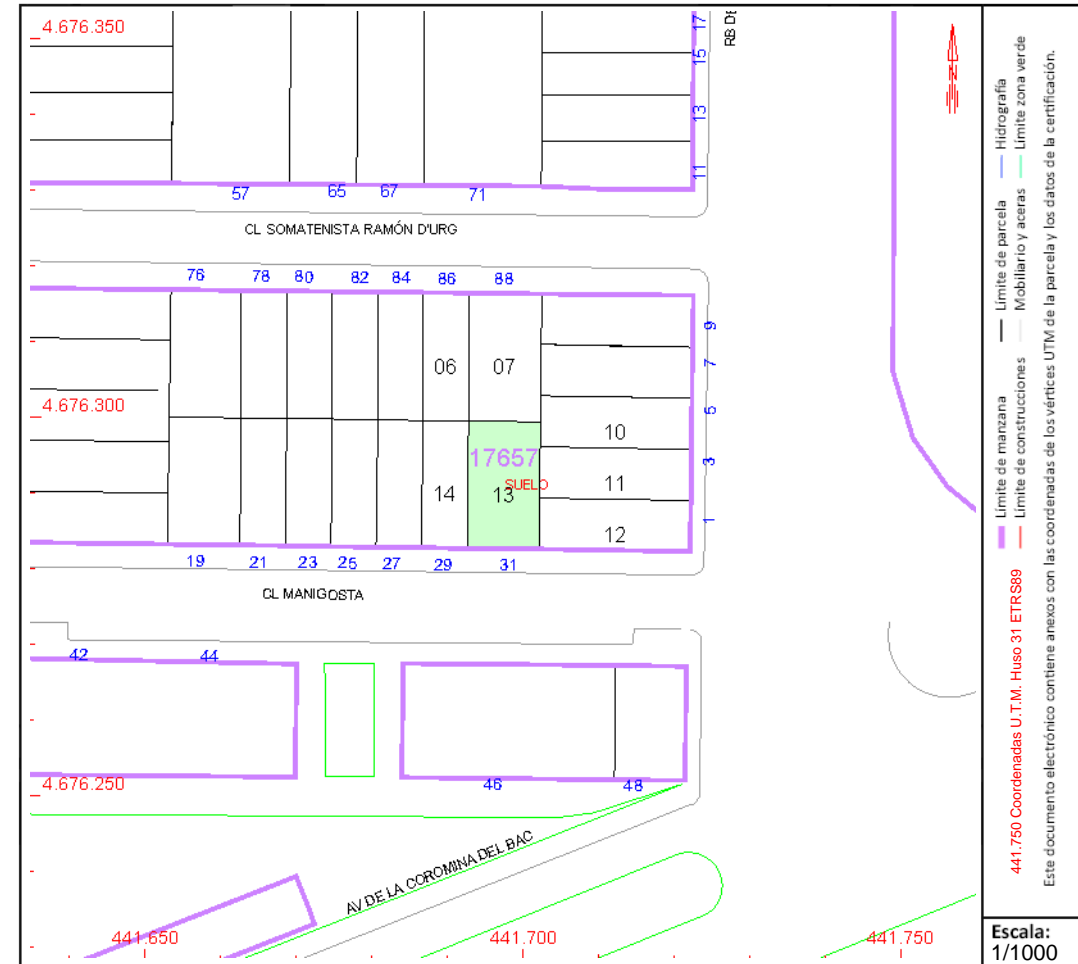
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 160 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



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

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Situació

Ordenació

Finques aportades

Finques resultants

Superposició de finques



FOTO AÈRIA DE SITUACIÓ

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
COROMINA DEL BAC. UNITAT C8

Coromina, Sant Joan de les Abadesses

Inmasde SL

Ref. 19042

Desembre de 2020 Joan Carles Grifell, Arquitecte Tècnic

1.1

SITUACIÓ

Escala: 1/5.000 - A3

Estudi Tècnic de Construcció
17860 - Sant Joan Abadesses
T: 972 72 23 27
etc@estuditecnic.cat
www.estuditecnic.cat





PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
COROMINA DEL BAC. UNITAT C8

Coromina, Sant Joan de les Abadesses

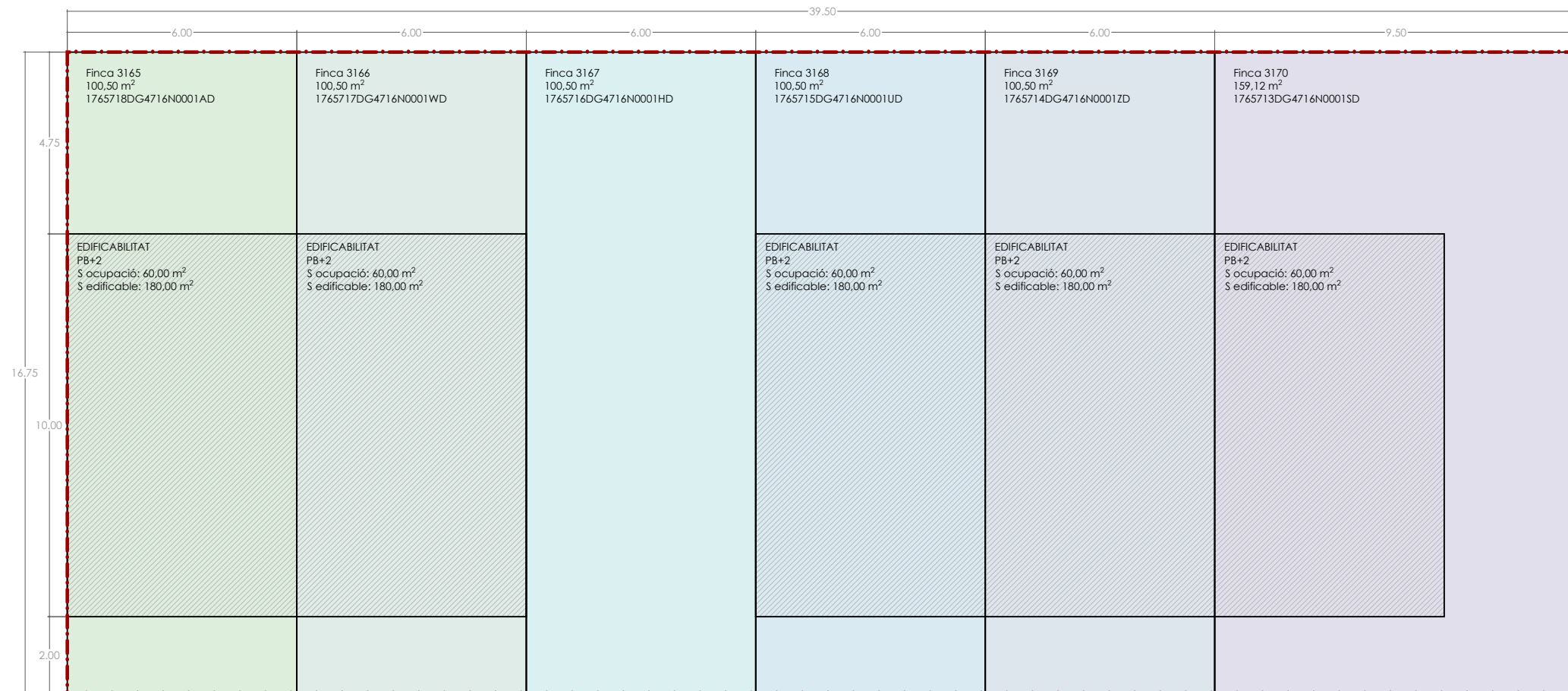
Inmasde SL

Ref. 19042

Desembre de 2020 Joan Carles Grifell. Arquitecte Tècnic

Escala: 1/1.000 - A3





Finca 3165	100,50 m ²
Finca 3166	100,50 m ²
Finca 3167	100,50 m ²
Finca 3168	100,50 m ²
Finca 3169	100,50 m ²
Finca 3170	159,12 m ²
Àmbit	661,62 m ²

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
COROMINA DEL BAC. UNITAT C8

Coromina, Sant Joan de les Abadesses

Inmasde SL

Ref. 19042

Desembre de 2020 Joan Carles Grifell, Arquitecte Tècnic

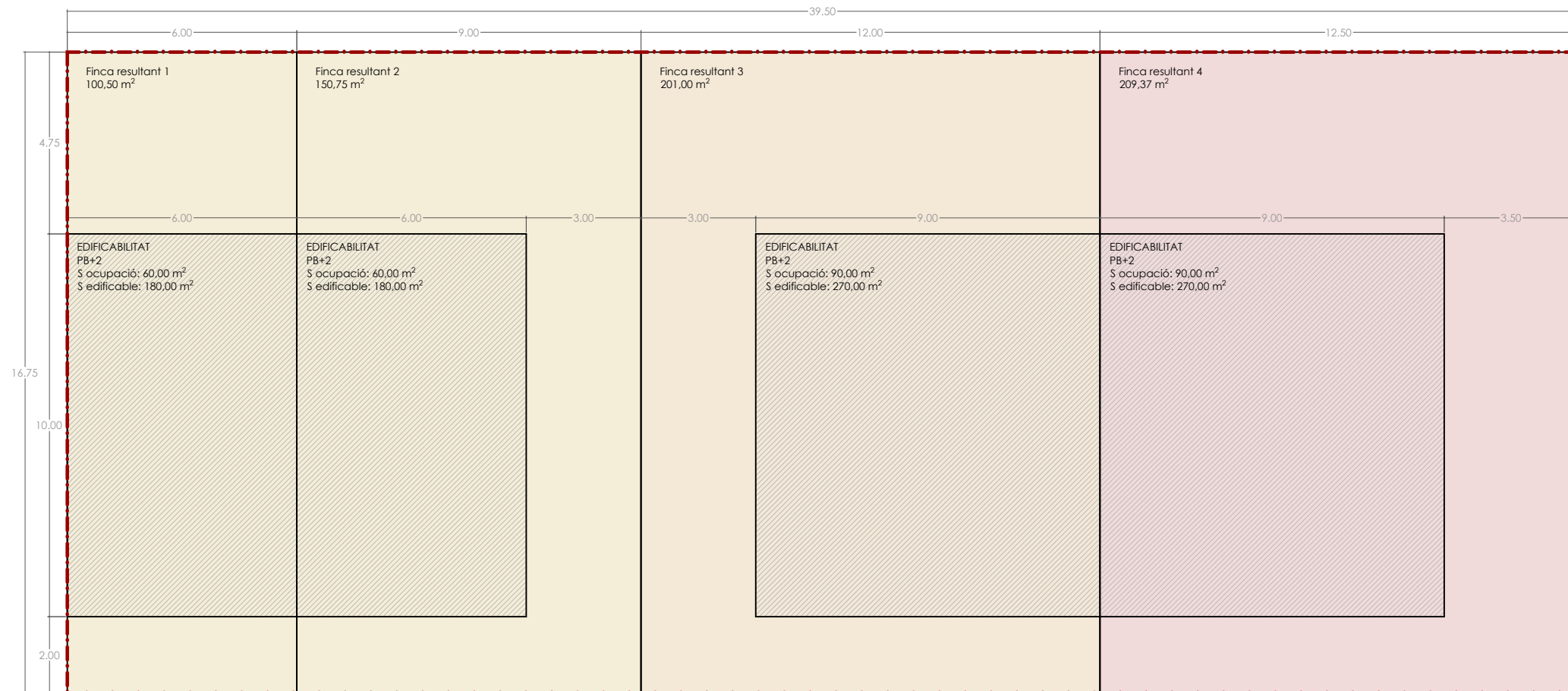
3.

FINQUES
APORTADES

Escala: 1/150 - A3

Estudi Tècnic de Construcció
17860 - Sant Joan Abadesses
T: 972 72 23 27
etc@estuditecnic.cat
www.estuditecnic.cat





	Finca resultant 1	100,50 m²
	Finca resultant 2	150,75 m²
	Finca resultant 3	201,00 m²
	Finca resultant 4	209,37 m²
	Àmbit	661,62 m²

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
COROMINA DEL BAC. UNITAT C8

Coromina, Sant Joan de les Abadesses

Inmasde SL

Ref. 19042

Desembre de 2020 Joan Carles Grifell, Arquitecte Tècnic

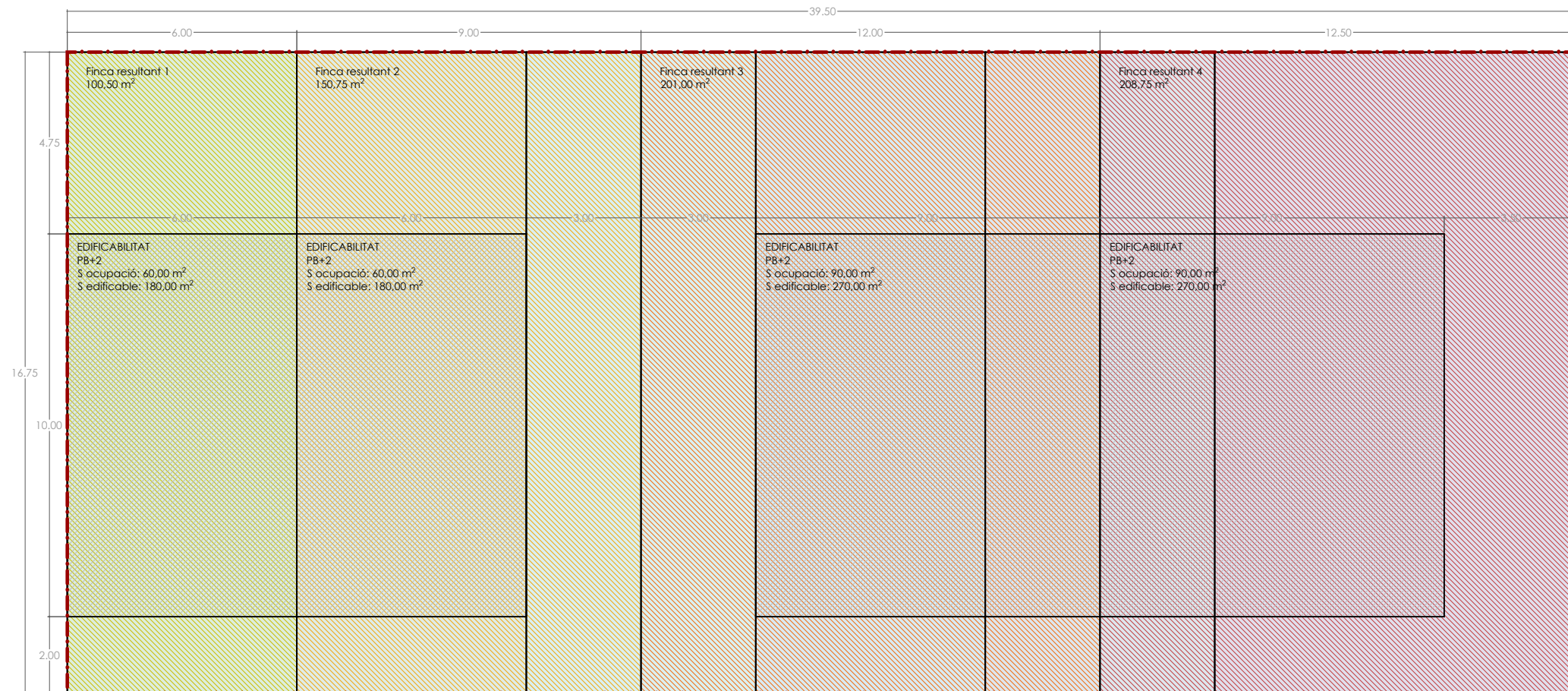
4.

FINQUES
RESULTANTS

Escala: 1/150 - A3

Estudi Tècnic de Construcció
17860 - Sant Joan Abadesses
T. 972 72 23 27
etc@estuditecnic.cat
www.estuditecnic.cat





FINQUES APORTADES

Finca 3165	100,50 m ²
Finca 3166	100,50 m ²
Finca 3167	100,50 m ²
Finca 3168	100,50 m ²
Finca 3169	100,50 m ²
Finca 3170	159,12 m ²

FINQUES RESULTANTS

Finca resultant 1	100,50 m ²
Finca resultant 2	150,75 m ²
Finca resultant 3	201,00 m ²
Finca resultant 4	209,37 m ²
Àmbit	661,62 m ²

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
COROMINA DEL BAC. UNITAT C8

Coromina, Sant Joan de les Abadesses

Inmasde SL

Ref. 19042

Desembre de 2020 Joan Carles Grifell, Arquitecte Tècnic

5. SUPERPOSICIÓ
DE FINQUES

Escala: 1/150 - A3