DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 1 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

nadico
ingeniería arquitectura consultoria

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA EN LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA
POLÍGON PA32 – BUJONIS INDUSTRIAL 3
REF. NADICO 20/6553

TITULARS: RENDEN, SL [redacted]

SITUACIÓ: POLÍGON PA32 – BUJONIS INDUSTRIAL 3.
17220 Sant Feliu de Guíxols.
Baix Empordà (Girona).

Setembre 2023

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 2 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 3 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

ÍNDEX: MEMÒRIA, FINQUES APORTADES I FINQUES ADJUDICADES

1. **ANTECEDENTS**
   1.1. INTRODUCCIÓ.
   1.2. OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.
   1.3. NORMATIVA APLICABLE I MARC LEGAL.

2. **DESCRIPCIÓ DEL SECTOR**
   2.1. DADES GENERALS.
   2.2. ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA.

3. **FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ**
   3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.
   3.2. FINQUES APORTADES I OPERACIONS RESPECTE LES MATEIXES.
   3.3. RELACIÓ D'INTERESSATS.

4. **CRITERIS ADOPTATS EN LA REPARCEL·LACIÓ**
   4.1. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.
   4.2. CRITERIS D'INDEMNITZACIONS DELS BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT.
   4.3. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.
   4.4. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES AMB APROFITAMENT PRIVAT.

5. **EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES**
   5.1. CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES.
   5.2. ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS.
   5.3. DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ ENTRE ELS PROPIETARIS.
   5.4. AVALUACIÓ DE LES DESPESSES D'URBANITZACIÓ.
   5.5. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.
   5.6. QUOTES D'URBANITZACIÓ.

6. **PRECS REGISTRALS**

7. **CONSIDERACIONS FINALS**

8. **FITXES I DOMICILIS**
   8.1. FITXES DE LES FINQUES APORTADES.
   8.2. QUADRE DE DOMICLIS DE PROPIETARIS I INTERESSATS REGISTRALS.
   8.3. FITXES DE LES FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT PRIVAT.
   8.4. FITXES DE LES FINQUES RESULTANTS DE TITULARITAT PÚBLICA.

ANNEXES

1. **ANNEX I:** DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 4 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 5 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

1. ANTECEDENTS

1.1 INTRODUCCIÓ.

L'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, va dur a terme una modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols (en endavant POUM) que afecta al sòl urbà de "BUJONIS INDUSTRIAL", al sector SUD-12 "Sant Amanç", al SUD-11 "Mas Balmanya Sud" i al SMU-03.

Dita modificació va ésser aprovada en sessió del 6 de maig de 2014 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, DOGC Núm. 6649 de 26 de juny de 2014.

Mitjançant aquest document, s'esmenaven uns errors al POUM vigent, que feien que es creessin una sèrie de polígons d'actuació nous, entre els que hi ha el PA32 "Bujonis industrial 3".

1.2 OBJECTE DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

La modificació del POUM de Sant Feliu de Guíxols del sòl urbà industrial abans descrit va determinar la definició del polígon de actuació PA32, aquest polígon té com a finalitat la del desenvolupar els objectius del Pla Parcial Bujonis Sud pendents, que son la execució de les obres d'urbanització incloent el soterrament de la línia de mitja tensió.

L 'objecte del present projecte de reparcel·lació voluntària és el de distribuir entre els propietaris les despeses de consolidar i completar la urbanització i els serveis necessaris en la zona, d'acord amb el Projecte d'Urbanització que s'està elaborant a l'efecte, sense que existeixi cap redistribució material dels terrenys.

No obstant les parcel·les regularitzaran els seus límits segons el projecte d'urbanització que s'adaptarà a les alineacions oficials del POUM de Sant Feliu de Guíxols, aquesta regularització afecta principalment a la finca titularitat de RENDEN, S.L.U., que ha de cedir part de la seva superfície per a la execució del vial de la carretera de Pedralta.

L'article 165 del Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme regula aquest tipus de reparcel·lació exposant el següent:

> ***"Article 165. Reparcel·lació econòmica.***
>
> ...
>
> *165.2 La reparcel·lació econòmica també s'aplica en el cas de polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'objecte de l'execució d'obres d'urbanització o re urbanització.*
>
> ...
>
> *165.4 La documentació del projecte s'ha d'adequar a les especificitats concurrents, de tal manera que la proposta d'adjudicació es pot limitar a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta. En qualsevol cas, cal incorporar el compte de liquidació provisional, en el que s'han d'incloure les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre els afectats i les càrregues d'urbanització que els corresponguin, als efectes del que estableix l'article 121.b) de la Llei d'urbanisme.*
>
> ...
>
> *165.7. La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita l'accés de la reparcel·lació econòmica al Registre de la propietat, als efectes de fer constar l'afectació de les finques al saldo del compte de liquidació provisional."*

La distribució dels costos d'urbanització s'efectua conforme als drets de cada propietari, els quals en un àmbit amb aprofitament homogeni com aquest es determinen segons la superfície real de cada finca.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 6 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

Així, es tracta d'una reparcel·lació amb un objecte molt limitat, al tractar-se de sòl urbà consolidat, on no és necessària la cessió de sistemes ni d'aprofitament mig a l'administració, i en que no s'altera la titularitat ni la descripció de les finques actuals.

Com s'ha exposat, l'objecte de la present reparcel·lació és distribuir de forma equitativa entre tots els propietaris inclosos en l'àmbit els costos derivats de l'execució de les obres previstes en el corresponent projecte d'urbanització.

Tanmateix, existeix un acord entre els titulars de les finques privades sobre el repartiment d'aquestes despeses urbanitzadores, per la qual, RENDEN, S.L.U. es fa càrrec del total dels imports derivats d'aquesta reparcel·lació.

El sistema d'actuació fixat és el de Reparcel·lació en la seva modalitat de Compensació Bàsica el qual, d'acord amb l'article 140 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, atorga la iniciativa del procés de gestió als propietaris els quals representin més del 50% de la superfície total reparcel·lable hagin pres la iniciativa.

L'anterior ha propiciat que en el present cas que la iniciativa s'hagi pres per part de tots els propietaris de l'àmbit, i per tant correspongui a la mercantil RENDEN, S.L.U. conjuntament amb el [redacted], els quals amb l'objectiu de procedir al desenvolupament del polígon PA32 "Bujonis Industrial 3" han encarregat l'elaboració del present document que té com a objectius, de conformitat als articles 116 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, així com aquelles disposicions concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme:

a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.

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

c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'Administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament

d) La cessió gratuïta, a favor de l'Administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics que encara no estan cedits, d'acord amb el planejament.

e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

La tramitació del present document s'ajustarà, en conseqüència, a la modalitat simplificada de la reparcel·lació voluntària, regulada a l'apartat 2 de l'article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), apartat 3 de l'article 119 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) i apartat 2b) de l'article 130 del TRLUC.

També es preveu complementar l'escriptura pública de reparcel·lació voluntària amb l'apoderament especial que regulen els apartats 3, 4 i 5 de l'article 164 del RLUC, a favor de la [redacted] amb D.N.I./N.I.F. número [redacted] com a persona física representant de NOMA 2.015, S.L.U Administradora solidaria de la societat RENDEN, S.L., com a gestora indistinta i solidària perquè, en representació de la comunitat de reparcel·lació, pugui desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a la Junta de Compensació, que d'aquesta manera no es constituirà."

1.3 NORMATIVA APLICABLE I MARC LEGAL

El Planejament d'aplicació quines determinacions són desenvolupades mitjançant el present projecte de reparcel·lació és la modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols que afecta al sòl urbà de "BUJONIS INDUSTRIAL", al sector SUD-12 "Sant Amanç", al SUD-11 "Mas Balmanya Sud" i al SMU-03.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 7 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

El present projecte de reparcel·lació es redacta a l'empara de la següent normativa d'aplicació:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Real 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.
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Real Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de sòl Estatal.

A més es complirà amb la resta de legislació sectorial vigent que sigui d'aplicació.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 8 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

2. DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

2.1 DADES GENERALS

El present Projecte de reparcel·lació gestiona l'àmbit del polígon PA32 Bujonis industrial 3, en el que es delimita un únic polígon d'actuació continu.

L'àmbit del PAU 32 comprèn l'entorn de la carretera de Sant Feliu de Guíxols a Pedralta en el seu límit nord, la zona verda col·lindant al carrer Pere Pascual, el carrer de Taper i les zones verdes que conformen el torrent de Bujonis.

El PAU 32 té una superfície reparcel·lable total de de 23.277,64m², dels quals conformen el sol d'aprofitament privat 11.292,59m², sent la resta sistemes ja consolidats, viari, equipament i zones verdes. En aquest cas, l'àmbit reparcel·lable te una superfície superior al polígon delimitat, ja que aquest projecte considera la totalitat de l'amplada del carrer Taper (per tal que la descripció de la finca resultant de vialitat es refereixi a la secció completa del carrer) i no únicament a la vorera est, que és la zona que s'urbanitza i està inclosa en el polígon.

Topogràficament, els terrenys del polígon es troben en una cota topogràfica inferior a la carretera de Sant Feliu de Guíxols a Pedralta, en alguna zona mitjançant un acusat talús. A la part més baixa del polígon, discorre a cel obert el torrent de Bujonis, fins a que torna a estar soterrat a l'alçada de l'Avinguda Martí Sureda.

El sector es troba consolidat, i les finques existents en la actualitat seran pràcticament les mateixes que les finals, un cop s'hagin ajustat els límits de les mateixes a les alineacions que fixa el POUM.

La localització de l'àmbit de gestió urbanística s'indica en els plànols annexes al present document. S'adjunta aquí a mode de resum.



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 9 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

2.2 ORDENACIÓ QUE S'EXECUTA

La modificació puntual del POUM de Sant Feliu de Guíxols fixa les determinacions dels diversos àmbits i polígons, en el cas del PA-32 Bujonis industrial 3, qualifica les finques privades amb la Clau 15a (Activitats econòmiques d'indústria aïllada a Bujonis Industrial Sud), els paràmetres urbanístics d'aquesta clau son els següents:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	**Clau 15a**
SUP. MÍNIMA DE LA PARCEL·LA	1.100 m2
EDIFICABILITAT	1 m²t/m²s
FAÇANA MÍNIMA DE LA PARCEL·LA	27 m
TIPUS D'ORDENACIÓ	Edificació aïllada separada dels límits de la parcel·la
SEPARACIÓ A LÍMITS	5 m
OCUPACIÓ MÀXIMA	60 %
ALÇADA MÀXIMA	12 m
NÚMERO DE PLANTES MÀXIM	PB+PP
USOS PRINCIPALS	Usos industrials, regulats a l'article 106 del es NNUU del POUM. Ús d'estacions de servei, regulat a l'article 108 del es NNUU del POUM. Ús comercial, limitat al servei de venda directa o en terminologia comercial, "serveis de venda al detall", exclosa la comercialització de productes alimentaris.
USOS COMPATIBLES	La implantació dels usos compatibles es limita a un màxim del 20% del sostre total previst pel conjunt del sector i a un màxim del 20% del sòl corresponent a les parcel·les industrials. Ús residencial, limitat a una sola vivenda unifamiliar lligada a la activitat de la industria, (habitatge del guarda o del propietari), en parcel·les industrials superiors als 5.000m² de superfície, i sempre que el sostre total destinat a habitatge no superi els 250m². Aquesta superfície comptarà als efectes d'ocupació i s'ubicarà respectant els paràmetres de separacions als límits, altura màxima, número de plantes, volum i edificabilitat màximes. Els usos de serveis personals de l'article 102 de les NNUU del POUM, exceptuant els d'atenció personal definits al punt 1 del referit article. Els usos dotacionals de l'article 103 de les NNUU del POUM, exceptuant els assistencials i sanitaris definits al punt 1 del referit article. Ús d'oficines, regulat a l'article 105 de les NNUU del POUM. Ús d'estacionament i aparcament, regulat a l'article 111 de les NNUU del POUM.
USOS PROHIBITS	Els usos prohibits, son els que no s'inclouen en els usos principals i els usos compatibles, i aquells que, dins de l'ús industrial, comportin activitats que puguin resultar perilloses o potencialment contaminants.

La mida i forma de les parcel·les resultants, seran les que s'ajustin a la zonificació prevista en el POUM, havent adaptat el polígon als límits físics reals, especialment quan limita amb finques exteriors al sector que ja es troben consolidades, i tot segons l'aixecament topogràfic realitzat a l'efecte.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 10 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

3. FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

3.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El present projecte de reparcel·lació gestiona la totalitat del sòl compres dins l'àmbit del polígon PA-32 Bujonis Industrial 3 de Sant Feliu de Guíxols, el qual comprèn un total de 5 finques aportades segons consta al Registre de la Propietat, les quals queden registralment identificades en el següent quadre:

FINQUES APORTADES

Superfície registral	Finca registral	Superfície cadastral	Finca cadastre	Nº finca	Propietari	Superfície aportada	Percentatge aportades	Percentatge drets
9.919,68 m2	**11.021**	9.990,00 m2	**1668201EG0216N0001EX**	**1**	RENDEN, S.L.U.	9.752,28 m2	41,895%	84,725%
1.758,24 m2	**15.950**	2.636,00 m2	**1668202EG0216N0001SX**	**2**	[redacted]	1.758,24 m2	7,553%	15,275%
877,76 m2	**27.792**	-	-	**3**	AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	905,71 m2	3,891%	0,000%
1.804,00 m2	**25.348**	2.223,00 m2	**1668204EG0216N0001UX**	**4**	AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	2.014,24 m2	8,653%	0,000%
4.037,00 m2	**25.349**	1.303,00 m2 1.973,00 m2	**1666307EG0216N0001TX** **1666304EG0216N0001QX**	**5**	AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	2.726,94 m2	11,715%	0,000%
					DOMINI PÚBLIC	6.120,23 m2	26,292%	0,000%
	TOTAL FINQUES APORTADES					**23.277,64 m2**	**100,000%**	**100,000%**

Com es veu, no s'han inclòs les finques corresponents a la xarxa viaria actual, ni a una part de les zones verdes de titularitat pública, incloses en l'àmbit d'actuació, atenent a que no es troben inscrites al Registre de la Propietat. Tanmateix es descriuran en el present projecte com a finques aportades números 6 i 7 aquestes dues peces de terreny als efectes de la seva immatriculació en el registre de la Propietat, i de cara a la seva futura cessió a favor de l'administració.

Respecte a aquest darrer grup de finques, es tracta de sòl propietat de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols identificat com a "DOMINI PÚBLIC", els quals no participen en el repartiment de beneficis i càrregues del planejament d'acord amb l'establert a l'article 126.4 i 5 TRLUC. Per tant, amb la inclusió d'aquestes finques que no es troben inscrites en el Registre de la Propietat i que tampoc tenen referencia cadastral, l'anterior quadre queda de la següent manera:

FINQUES APORTADES

Superfície registral	Finca registral	Superfície cadastral	Finca cadastre	Nº finca	Propietari	Superfície aportada	Percentatge aportades	Percentatge drets
9.919,68 m2	**11.021**	9.990,00 m2	**1668201EG0216N0001EX**	**1**	RENDEN, S.L.U.	9.752,28 m2	41,895%	84,725%
1.758,24 m2	**15.950**	2.636,00 m2	**1668202EG0216N0001SX**	**2**	[redacted]	1.758,24 m2	7,553%	15,275%
877,76 m2	**27.792**	-	-	**3**	AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	905,71 m2	3,891%	0,000%
1.804,00 m2	**25.348**	2.223,00 m2	**1668204EG0216N0001UX**	**4**	AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	2.014,24 m2	8,653%	0,000%
4.037,00 m2	**25.349**	1.303,00 m2 1.973,00 m2	**1666307EG0216N0001TX** **1666304EG0216N0001QX**	**5**	AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	2.726,94 m2	11,715%	0,000%
				6	AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	2.047,62 m2	8,797%	0,000%
				7	AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	4.072,61 m2	17,496%	0,000%
	TOTAL FINQUES APORTADES					**23.277,64 m2**	**100,000%**	**100,000%**

Cal fer constar que cap de les finques de titularitat pública de l'àmbit no generen aprofitament privat a favor de l'Ajuntament atès el seu origen, per tant les finques aportades 1 i 2 son les úniques de titularitat privada que generen l'aprofitament.

3.2 OPERACIONS RESPECTE LES FINQUES APORTADES

El present document inclou les corresponents fitxes de les finques registrals aportades a la reparcel·lació per restar incloses dins del polígon PA32 Bujonis Industrial 3, a on s'indiquen les dades registrals, els titulars,

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 11 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

càrregues i altres circumstàncies rellevants en aplicació directa del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les *"Normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística"*, tenint en compte els aspectes següents:

3.2.1 Superfícies de les finques

De conformitat amb el que disposa l'article 132.2 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya *"en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística"*. D'aquí que d'acord amb el que prescriu l'article 8 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les Normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, i l'article 55. A) del Decret 303/1997, de 25 de novembre, la superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació per a les finques registrals aportades és la superfície real segons recent amidament topogràfic, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols.

És per això que d'acord amb l'article 8 del RD 1093/1997 l'aprovació definitiva del present document serà títol suficient per a la rectificació de les cabudes de les finques aportades.

3.2.2 Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades

El tractament de les càrregues de les finques aportades al present Projecte de Reparcel·lació es regeix pel que 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 unànime 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 que 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 que fa al tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent : https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 12 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

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.

En el present expedient no consta cap càrrega registral a extingir.

b) Segregacions:

De conformitat a l'article 7 del Real 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, el present Projecte de reparcel·lació ha de procedir a descriure les parts de les finques registrals incloses en l'àmbit d'actuació. En el present projecte de reparcel·lació es procedeix a la inclusió parcial de diverses finques registrals, motiu pel qual en la corresponent fitxa de cadascuna d'elles es procedeix a segregar i descriure les porcions de finques incloses en l'àmbit, així com a la descripció de les restes de finca no incloses en el present projecte de reparcel·lació.

c) Immatriculació:

L'article 8 del Real 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, habilita al present projecte de reparcel·lació a immatricular aquelles finques d'origen que no hagin estat prèviament inscrites en el Registre de la Propietat.

El present projecte de reparcel·lació no contempla la immatriculació de cap finca privada, al constar la totalitat de les finques privades de l'àmbit prèviament inscrit en el Registre de la Propietat. Tanmateix, es descriuran dues noves finques registrals a favor de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols, una destinada al sistema d'espais lliures, i l'altre destinada al sistema viari, que constaran com a aportades número 6 i número 7, respectivament.

3.3 RELACIÓ D'INTERESSATS

En el present projecte de reparcel·lació es fan constar com a interessats tots aquells titulars d'un dret de propietat o de qualsevol altre dret de transcendència real sobre les finques incloses en l'àmbit de la reparcel·lació, d'acord amb l'article 145 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Tots ells es relacionen en el llistat que s'annexa a les fitxes de les finques aportades.

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 que 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.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 13 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

4. CRITERIS ADOPTATS EN LA REPARCEL·LACIÓ

4.1 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

La valoració de les finques aportades s'ha establert d'acord amb l'art. 126.1.a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme en relació al 132 i 133 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el "dret de les persones propietàries dels terrenys inclosos en l'àmbit, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon corresponent".

Tanmateix, tractant-se d'un projecte de reparcel·lació voluntària, de caire principalment econòmic, i on el promotor d'aquest projecte assumeix la totalitat de les càrregues, ni s'ha procedit a realitzar cap valoració de les finques aportades, atenent a la innecessarietat de repartir els nous aprofitaments en virtut de la valoració inicial.

4.2 CRITERIS D'INDEMNITZACIÓ DELS BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

La data de referència de les valoracions contingudes en aquest Projecte de reparcel·lació serà la de l'aprovació inicial del mateix, de conformitat a l'article 131.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

A la data de redacció del present document, no s'ha detectat cap bé o dret a extingir degut a la aplicació del planejament, de qualsevol manera, a continuació s'explica la metodologia per tal de realitzar aquestes possibles indemnitzacions en el cas que dels tràmits de consulta al públic se'n derives alguna.

4.2.1 Construccions, plantacions, obres i instal·lacions:

De conformitat amb el que disposa l'article 120.1.b) del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya modificat per la Llei 3/2012:

> *"Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:*
>
> *b) 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 dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions"*

En el present àmbit de gestió urbanística no existeixen construccions, plantacions, obres o instal·lacions que hagin de ser total o parcialment enderrocades o derruïdes, contemplant-se la corresponent indemnització per aquest concepte de conformitat als següents criteris:

4.2.1.1 Criteris de valoració dels elements constructius.

La valoració de les edificacions, construccions i instal·lacions susceptibles de ser desvinculades del sòl rural, es realitzarà d'acord a l'article 18 del RVLS.

La valoració de les edificacions, construccions i instal·lacions que siguin compatibles amb l'ús considerat en la valoració del sòl i no hagin estat tingudes en compte en l'obtenció de les rendes considerades en la valoració ni siguin susceptibles de generar rendes d'explotació, es realitzarà aplicant la següent expressió:

$V = VR - (VR - VF) \times \beta$, sent:

- 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, d'acord a la taula de l'Annex II del RVLS.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 14 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

Aquest coeficient es determina a la taula d'acord al percentatge de la seva vida útil esgotat:

C% = 100 * (t / T), on:

t: anys des de la seva construcció o última rehabilitació integral.

T: vida útil màxima d'edificacions, construccions i instal·lacions d'acord a l'annex III del RVLS.

El valor de reposició brut serà el resultat de sumar al valor de mercat dels elements que integren els costos d'execució material de l'obra en la data a la qual s'ha d'entendre referida la valoració, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, el import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per construir una edificació, construcció o instal·lació de similars característiques utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals.

El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil, es determinarà d'acord amb les característiques de la mateixa i no podrà ser superior al 10 per cent del valor de reposició brut.

4.2.1.2 Criteris de valoració de l'arbrat agrícola i plantacions.

La valoració de l'arbrat ornamental es farà d'acord a l'anomenada Norma Granada.

S'aplicarà el mètode de Capitalització de la renda real o potencial en explotacions agropecuàries i forestals, d'acord a l'article 13 del RVLS, en funció de les estructures de producció pròpies.

4.2.1.3 Criteris de valoració d'explotacions industrials.

S'aplicarà el mètode de Capitalització de la renda real o potencial en les explotacions comercials, industrials i de serveis en sòl rural, d'acord a l'article 15 del RVLS, mitjançant la capitalització de les rendes d'explotació al tipus de capitalització en sòl rural corregit, segons el risc de cada activitat

4.2.2 Contractes d'Arrendament:

L'article 127.3 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, determina

> *127.3 Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:*
>
> *b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.*

Per part de l'equip redactor, no es té constància que en el present àmbit d'actuació existeixin contractes d'arrendament que calgui extingir a fi i efecte de possibilitar l'execució del planejament. En el cas que en el període d'exposició pública, es constatés que existeix algun arrendament, els criteris emprats per la seva valoració es justifiquen a continuació:

4.2.2.1 Valoració de l'extinció d'arrendaments.

Els arrendataris o altres ocupants legals dels immobles afectats pel desenvolupament del Sector N, tenen dret a ser indemnitzats econòmicament per l'extinció del seu contracte d'arrendament o per l'extinció d'un altre dret real o personal que empari l'ocupació del sòl o l'immoble afectat. La indemnització ha de ser equivalent al valor dels perjudicis ocasionats quantificats econòmicament.

D'acord a l'article 6.7 del RVLS, el càlcul de les indemnitzacions arrendatàries, quan procedeixin d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa, es realitzarà conforme a la legislació estatal següent:

> a) En arrendaments rústics i parceries, tal com disposen les lleis d'expropiació forçosa i d'arrendaments rústics, excepte en el cas d'arrendaments rústics històrics, en què el càlcul de la indemnització s'efectuarà conforme a la seva legislació pròpia.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 15 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

> b) En arrendaments urbans, d'acord amb la legislació d'arrendaments urbans, tenint en compte, en tot cas, els següents criteris: dificultat de substitució de l'arrendament en condicions anàlogues i especialment la derivada de la diferència de rendes, quantia de les despeses de trasllat per llicències, ports, nous contractes, etc. i valor de les millores realitzades en l'immoble quan la seva percepció correspongui a l'arrendatari.

Aquesta indemnització es determina per la diferència de rendes entre el lloguer satisfet a la data d'inici de l'expedient de reparcel·lació, i la que hauran de satisfer en un nou habitatge, local o nau, segons sigui el cas, capitalitzada a deu anys, llevat que el termini d'expiració del contracte sigui menor, en quin cas la diferència de rendes s'establirà pel termini que restava de contracte.

El preu de lloguer futur, als efectes de calcular la previsible diferència de rendes, s'extreu de publicacions especialitzades en la matèria, i s'ha de referir al mateix districte, barri o zona d'actuació i en funció d'immobles de característiques similars a l'afectat (antiguitat, estat de conservació i serveis).

4.2.3 Elements urbanístics modificats

Els elements urbanístics que resulten modificats, com tanques de límits de parcel·les, traces de carrers, moviments de terres, etc., quedaran valorats al corresponent projecte d'urbanització, ja que es contemplen com obres pròpies de l'acte urbanitzador.

4.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

L'article 126.1.b del TRLU estableix:

> *b) 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, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.*

Així, es parteix del sostre atribuït a cada finca resultant, ponderat de conformitat amb el que disposa l'article 37 del TRLU, donant lloc així a les unitats d'aprofitament urbanístic (u.a.) als efectes de la seva equidistribució.

En el cas que ens ocupa, hi ha un acord entre els propietaris de les finques privades, per tal que les despeses que genera el procés de gestió urbanística del polígon corrin a càrrec de la mercantil RENDEN, S.L.U. de manera que la totalitat de les càrregues derivades del compte de liquidació aniran a càrrec de dita empresa.

Atenent a aquest acord, s'entén el present expedient d'equidistribució de beneficis i càrregues com una REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA, ja que totes les càrregues s'assumeixen per un propietari únic.

4.4 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES AMB APROFITAMENT PRIVAT.

En mèrits del que disposa l'article 126 del TRLU i els articles 133 i ss del Reglament 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el present Projecte de Reparcel·lació s'adopten els següents criteris d'adjudicació de les finques resultants:

- Els drets adjudicats a les persones propietàries, seran proporcionals a la superfície de les finques originàries respectives. Tanmateix, existeix un acord entre els titulars privats per a repartir-se les càrregues urbanístiques.
- Procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, en el cas particular que ens ocupa, seran les mateixes un cop regularitzats els seus límits.
- L'adjudicació a l'Ajuntament ja es va realitzar amb anterioritat, i les finques de titularitat pública no generen un nou aprofitament a favor de l'administració, de manera que es regularitzaran els límits, i s'inscriuran al Registre de la Propietat aquelles finques que encara no estiguin inscrites.
- En el cas de finques aportades amb edificacions preexistents, serà d'aplicació l'article 133.2.b) del RLU, per remissió del 138.2.a) del mateix Reglament; és a dir, si l'edificació i l'ús són conformes amb

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 16 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executa atribueix a la finca on es troba l'edificació. L'aplicació d'aquest criteri comporta necessàriament l'adjudicació en excés als propietaris de les parcel·les consolidades per l'edificació, i en correlació la necessitat d'adjudicar en defecte a aquells propietaris que ho han sol·licitat de forma expressa dins de l'expedient. Les diferències d'adjudicació que es produeixen com a conseqüència de l'anterior són objecte de compensació econòmica entre els interessats.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 17 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

5. EQUIDISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES

5.1 CESSIONS OBLIGATÒRIES I GRATUÏTES

5.1.1 Cessió de l'aprofitament urbanístic.

Tractant-se d'un polígon en sòl urbà no consolidat, i al no contemplar-ho en la fitxa del sector que conté el POUM (en aquest cas la modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Feliu de Guíxols que afecta al sòl urbà de "BUJONIS INDUSTRIAL", al sector SUD-12 "Sant Amanç", al SUD-11 "Mas Balmanya Sud" i al SMU-03), no hi ha cessió d'aprofitament urbanístic a favor de l'administració.

Aquesta cessió ja es va realitzar en la gestió del planejament derivat que es va desenvolupar anteriorment, i del qual varen quedar pendents alguns dèficits urbanístics que ara s'esmenaran amb la gestió dels diversos polígons creats a aquests efecte per la modificació de POUM abans referida.

5.1.2 Cessions dels sistemes urbanístics

Es cedeixen gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols les finques resultants destinades a sistemes urbanístics, la superfície de les quals es relaciona en el següent quadre:

CLASSE DE SÒL	Clau	Superfície	%	Cessions	%
Sistema Espais Lliures	EL.1	4.967,57 m2	21,34%	4.967,57 m2	21,34%
Sistema Equipaments	E.1	2.726,94 m2	11,71%	2.726,94 m2	11,71%
Sistema Viari	V	4.290,30 m2	18,43%	4.290,30 m2	18,43%
Total SISTEMES		11.984,81 m2	51,49%	11.984,81 m2	51,49%

La descripció de cadascuna de les finques resultants destinades a sistemes urbanístics consten en la seva corresponent fitxa urbanística inclosa en el present projecte de reparcel·lació.

5.2 ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS

De conformitat als criteris adoptats en el present projecte de reparcel·lació, els quals donen estricte compliment a la normativa urbanística d'aplicació, a continuació es detalla el quadre a on es pot comprovar la distribució de l'aprofitament, per cadascuna de les tipologies, del present àmbit d'actuació:

Adjudicatari	Finca Resultant	Zonificació Urbanística	Superfície Sòl	Sostre Activitats econòmiques	Percentatge sostre
Nom	**Activitats econòmiques**	**15a**	**11.292,83 m2**	**11.292,83 m2**	***100,000%***
RENDEN, S.L.U.	***FR.01***	*15a*	*9.534,59 m2*	*9.534,59 m2*	*84,430%*
[redacted]	***FR.02***	*15a*	*1.758,24 m2*	*1.758,24 m2*	*15,570%*
Nom	**Sistema Espais Lliures**	**EL.1**	**4.967,57 m2**	**0,00 m2**	***0,000%***
AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	***FR-A***	*15a*	*905,71 m2*	*0,00 m2*	*0,000%*
AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	***FR-B***	*15a*	*2.014,24 m2*	*0,00 m2*	*0,000%*
AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	***FR-C***	*15a*	*2.047,62 m2*	*0,00 m2*	*0,000%*
Nom	**Sistema Equipaments**	**E.1**	**2.726,94 m2**	**0,00 m2**	***0,000%***
AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	***FR-D***	*15a*	*2.726,94 m2*	*0,00 m2*	*0,000%*
Nom	**Sistema Viari**	**V**	**4.290,30 m2**	**0,00 m2**	***0,000%***
AJUNTAMENT SANT FELIU GUÍXOLS	***Vials***	*15a*	*4.290,30 m2*	*0,00 m2*	*0,000%*
	TOTAL		**23.277,64 m2**	**11.292,83 m2**	**100,000%**

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 18 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

5.3 DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ ENTRE ELS PROPIETARIS

L'article 126.1e) TRLU estableix el següent:

> *"Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de Reparcel·lació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible".*

Com ja s'ha anat reiterant al llarg del present document, l'àmbit del polígon PA32 Bujonis industrial 3, es troba consolidat per l'edificació a les diverses finques, i en el present document es preveu l'adjudicació a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves finques edificades, atenent que el planejament permet aquesta correlació entre les finques aportades i les resultants.

La indemnització que correspon abonar o liquidar a cada propietari es calcula de conformitat al valor de repercussió del sòl sense urbanitzar, de conformitat a les regles de valoració aplicables contingudes en la normativa estatal de valoracions, això és el Real Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Real Decret 1492/2011, de 24 d'Octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de sòl Estatal.

Tal i com s'ha explicat anteriorment, i tractant-se d'un expedient de reparcel·lació voluntària de propietari únic, la Mercantil RENDEN, S.L. es farà càrrec íntegrament del total de les despeses de gestió del sector, no havent-se ce compensar en aquest cas les diferencies d'adjudicació entre propietaris.

5.4 AVALUACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

L'article 120.1 del TRLU estableix el conjunt de despeses d'urbanització que s'han de tenir en compte i que aniran a càrrec de les persones propietàries:

> *Article 120 Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de reallotjament*
>
> *Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:*
>
> *a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*
>
> *b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
>
> *c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
>
> *d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*
>
> *e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
>
> *f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.*
>
> *g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
>
> *h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.*

Per tant, d'acord amb les previsions del planejament que es desenvolupa i el projecte d'urbanització, els costos imputables al sector queden distribuïts de la següent manera:

A. **Obres d'urbanització**: Inclou totes les obres a executar pel desenvolupament del polígon segons el projecte d'urbanització, atenent que aquest projecte d'urbanització s'està redactant, el present projecte de reparcel·lació preveu una estimació de les despeses.

B. **Despeses de gestió, honoraris i similars**: Inclouen despeses com els honoraris tècnics, direcció i gestió tècnica de les obres d'urbanització, registre de la propietat, notari, taxes, i altres despeses d'administració i gestió.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 19 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

El Compte de Liquidació Provisional, que s'incorpora en aquest Projecte de reparcel·lació, inclou totes les despeses necessàries que es desglossen en les següents:

COSTOS D'URBANITZACIÓ

Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
PRESSUPOST DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ	1	330.535,02 €	330.535,02 €
Benefici Industrial	s/ (330.535,02)	6,00%	19.832,10 €
Despesses Generals	s/ (330.535,02)	13,00%	42.969,55 €
TOTAL URBANITZACIÓ			**393.336,67 €**

Com s'ha indicat amb anterioritat, la unitat reparcel·lable te una superfície major a l'àmbit del polígon, i d'aquí resulta que la superfície de vials a urbanitzar sigui inferior a la finca resultant destinada al sistema viari.

De conformitat al detall del pressupost contingut en el Projecte d'Urbanització de l'àmbit, i de tots els criteris anteriorment esmentats, el cost total de les obres per a la execució de la urbanització a la quantitat de **393.336,67 €** (IVA exclòs).

Pel que fa a les despeses de gestió, honoraris i similars, es contemplen les següents determinacions:

DESPESES DE GESTIÓ

Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
Honoraris tècnics (PP, PURB, PREP)	1	12.500,00 €	12.500,00 €
Gestió	1,00%	393.336,67 €	3.933,37 €
Despeses de formalització i inscripció registral	1,50%	393.336,67 €	5.900,05 €
TOTAL GESTIÓ			**22.333,42 €**

En resum del pressupost del cost total de les obres per a la execució de la urbanització mes les despeses de gestió, el total de carregues urbanístiques del desenvolupament del PA-32 ascendeix a la quantitat de **415.670,09 €** (IVA exclòs).

Segons disposa els articles 154. del Decret 305/2006, les finques resultants quedaran afectades amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del Projecte, així com de l'import de la quota que correspongui del compte de liquidació definitiva.

5.5 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Cal recordar que, 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.

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 suspenen 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 tenor de l'apartat 4 de l'esmentat article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 20 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

nadico
ingeniería arquitectura consultoria

RENDEN, SL[redacted]

El quadre del Compte de Liquidació Provisional consta annexat a continuació:

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Finca adjudicada	Propietari	Diferencia de valor	Càrregues urbanístiques	Repartiment indemnització	TOTAL C.L.P.	Indemnització a rebre	Saldo TOTAL C.L.P.	% Saldo TOTAL C.L.P.
FR.01	RENDEN, S.L.U.	0,00 €	415.670,09 €	0,00 €	415.670,09 €	0,00 €	**415.670,09 €**	100,000%
FR.02	[redacted]	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	**0,00 €**	0,000%
	EXCLOSOS DE LA REPARCEL·LACIÓ PER MANCA DE DRET:							
	0					0,00 €	**0,00 €**	0,000%
	ALTRES INTERESSATS:							
	0					0,00 €	**0,00 €**	0,000%
TOTAL		**0,00 €**	**415.670,09 €**	**0,00 €**	**415.670,09 €**	**0,00 €**	**415.670,09 €**	**100,000%**

Com ja s'ha apuntat en diverses ocasions, la totalitat del saldo del compte de liquidació provisional anirà a càrrec de la mercantil RENDEN, S.L.U. per acord entre els titulars privats de l'àmbit.

5.6 QUOTES D'URBANITZACIÓ.

En el cas particular que ens ocupa, no hi hauran quotes d'urbanització enteses com a pagaments parcials per part dels titulars, ja que en tractar-se d'un expedient de reparcel·lació voluntària, hi ha un acord entre els propietaris privats per tal que la mercantil RENDEN, S.L.U. es faci càrrec de totes les despeses de desenvolupament de la gestió urbanística del polígon d'acord amb els saldos resultants del compte de liquidació provisionals els quals, de conformitat a l'article 149 del Reglament de la Llei d'Urbanisme constitueixen deutes líquids i exigibles.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 21 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

6. 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.
- Atenent al caire principalment econòmic d'aquest expedient de reparcel·lació voluntària, i atès que físicament les finques s'ajusten als límits del Planejament general sense variar la seva posició, es sol·licita que es mantinguin els números de les finques registrals actuals en totes aquelles finques que els sigui possible. Únicament caldrà atorgar un nou número de finca registral a aquelles de nova creació.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 22 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

7. CONSIDERACIONS FINALS

La tramitació del present document s'ajustarà, en conseqüència, a la modalitat simplificada de la reparcel·lació voluntària, regulada a l'apartat 2 de l'article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), apartat 3 de l'article 119 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) i apartat 2b) de l'article 130 del TRLUC.

També es preveu complementar l'escriptura pública de reparcel·lació voluntària amb l'apoderament especial que regulen els apartats 3, 4 i 5 de l'article 164 del RLUC, a favor de la [redacted] amb D.N.I./N.I.F. número [redacted] com a persona física representant de NOMA 2.015, S.L.U Administradora solidaria de la societat RENDEN, S.L., com a gestora indistinta i solidària perquè, en representació de la comunitat de reparcel·lació, pugui desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a la Junta de Compensació, que d'aquesta manera no es constituirà."

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

Sant Feliu de Guíxols, setembre de 2023.

RENDEN, S. L.	[redacted]	
Els titulars, RENDEN, S.L.U..	Els titulars, [redacted]	L'arquitecte redactor, Carles Torres Hidalgo.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 23 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

8. FITXES I DOMICILIS

8.1 FITXES DE LES FINQUES APORTADES.

8.1.1 Finques aportades privades

FINCA APORTADA 1

Finca Aportada núm.	1
Finca Registral núm.	11.021
Propietari	*RENDEN, S.L.U.*
Superfície Registral	9.919,68 m²
Superfície Real	9.752,28 m²
Referència Cadastral	1668201EG0216N0001EX

Descripció Registre : **URBANA.- Porción de terreno** destinada a zona industrial, procedente de la primera suerte del Manso Rabell, sita en el vecindario de San Amans, también conocido por paraje de Bujonis, hoy con frente a la carretera de Pedralta, sin número, del término de Sant Feliu de Guixols, de superficie nueve mil novecientos diecinueve metros sesenta y ocho decímetros cuadrados, de forma irregular, en cuyo interior están construidas TRES NAVES INDUSTRIALES adosadas longitudinalmente de una sola planta de sesenta y cuatro coma cuarenta (64,40) por veinticinco coma cero uno (25,01), cuarenta y ocho coma treinta (48,30) por veinticuatro coma noventa y dos (24,92) y cuarenta y ocho coma treinta (48,30) por veinticuatro (24) metros, respectivamente, es decir mil seiscientos diez metros cuadrados, mil doscientos tres metros cuadrados, y mil cuarenta y nueve metros cuadrados. Además por la parte anterior, adosado a las naves hay un edificio de oficinas de dos plantas, de ciento treinta y un metros cuadrados la planta baja, y ciento cincuenta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados la planta piso. Frente a las oficinas y las naves, separado por un vial, hay un edificio de una sola planta, de treinta y cinco por cinco metros, es decir, ciento setenta y cinco metros cuadrados de superficie, destinado a vestuarios y servicios del personal. Por la parte lateral izquierda de las naves principales hay una serie de dependencias exteriores adosadas a la fachada de la nave, de superficies: sesenta y tres metros cuadrados, diecisiete metros setenta decímetros cuadrados, diecisiete metros treinta decímetros cuadrados, trece metros cincuenta decímetros cuadrados, y noventa y tres metros sesenta decímetros cuadrados, respectivamente. Por la parte posterior de las naves hay un cobertizo adosado a las naves principales de trescientos setenta metros cuadrados, un pequeño edificio de una sola planta de ochenta y un metros setenta decímetros cuadrados y un pequeño cobertizo de veintitrés metros cuadrados. Por el lateral derecho de las naves principales hay una pequeña dependencia de cincuenta metros cuadrados adosada a la fachada y una nave adosada cerrada de trescientos ocho metros cuadrados. Finalmente, sobre la dependencia lateral de sesenta y tres metros cuadrados hay una vivienda que ocupa la planta piso con la misma superficie. La superficie total ocupada en la parcela por las edificaciones es de cinco mil doscientos cinco metros ochenta decímetros cuadrados, y la superficie total construida es de cinco mil cuatrocientos veintiséis metros treinta decímetros cuadrados. Linda: Norte, con camino a Pedralta a través de porción segregada; Sur, con camping Balmaña de los herederos de [redacted] y en parte, también con resto de finca de la que se segregó, hoy también camping Balmaña de los herederos de [redacted] Este, en parte, a través de la porción segregada, con el camino a Pedralta, también conocido por el que se dirige a la Capilla de Santa Escolástica, y en parte con herederos de [redacted] y Oeste, con el camino a Pedralta o la Capilla de Santa Escolástica, y en parte, también con resto de finca de la que se segregó.

INSCRITA : Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols, al foli 203 del tom 3373, llibre 629 de Sant Feliu de Guíxols. FINCA 11021.

TITULAR : RENDEN, SLU, és titular del ple domini de la finca de referència per títol de COMPRAVENDA, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Lleida, el senyor Pablo Gómez Clavería, en data 17-03-2020.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i ocupants.

PERCENTATGE TOTAL DE L'ÀMBIT: **41,895%**

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE: Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície de **9.752,28 m²**. S'interessa la inscripció del defecte de cabuda de 167,50 m² de la present finca al registre de la propietat.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 24 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

FINCA APORTADA 2

Finca Aportada núm.	2
Finca Registral núm.	15.950
Propietari	[redacted]
Superfície Registral	1.758,24 m²
Superfície Real	1.758,24 m²
Referència Cadastral	1668202EG0216N0001SX

Descripció Registre:

URBANA.- NAVE INDUSTRIAL situada en la parcela 2 del polígono 2 del Polígono Industrial de Bujonis en el término municipal de Sant Feliu de Guixols (Girona), hoy calle Taper, número 26-30; la parcela tiene forma de trapecio rectangular y una cabida de mil setecientos cincuenta y ocho metros veinticuatro decímetros cuadrados. Dicha nave está situada en la parte de la parcela colindante con la calle Trefinaire. La nave industrial tiene una superficie construida de doscientos cincuenta y cuatro metros con setenta decímetros cuadrados, correspondiendo ciento veintisiete metros con treinta y cinco decímetros cuadrados a la planta baja y ciento veintisiete metros con treinta y cinco decímetros cuadrados a la planta altillo. La edificación ocupa el siete por ciento (7%) de la parcela y tiene un índice de edificabilidad de 0,14. La altura reguladora del edificio es de 9,10 metros. Linda: al nordeste, con [redacted] registral 11.021; al sureste, con finca segregada, destinada a zona verde propiedad municipal; al suroeste, área destinada a equipamientos; y al este, con la calle Taper.

INSCRITA: Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols, al tom 2708, llibre 326 de Sant Feliu de Guíxols, foli 21. FINCA 15.950.

TITULAR: [redacted] son els titulars del ple domini de la finca de referència, a parts iguals indivises, per títol de ADJUDICACIÓ I COMPRAVENDA, mitjançant escriptura autoritzada per la Notari de Castell-Platja d'Aro, la Sra. Raquel Miguel Sanz, en data 29/08/2012.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i ocupants.

PERCENTATGE TOTAL DE L'ÀMBIT: **7,553%.**

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE: Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície de **1.758,24 m².**

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 25 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

8.1.2 Finques aportades de domini públic

FINCA APORTADA 3

Finca Aportada núm.	3
Finca Registral núm.	27.792
Propietari	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
Superfície Registral	877,76 m²
Superfície Real	905,71 m²
Referència Cadastral	-

Descripció Registre: **URBANA.- Porció de terreny** de cabuda vuit-cents setanta-set metres i setanta-sis decímetres quadrats, situada al terme municipal de Sant Feliu de Guíxols, paratge Bujonis, de procedència de la heretat Manso Rabell; té forma rectangular, i CONFRONTA: al Nord-est amb [redacted] registral 11021; al Sud-Est, amb zona verda pública propietat de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols; al Sud-Oest, àrea destinada a equipaments; i al Nord-Oest, amb finca matriu, registral 15950.

INSCRITA: Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols, al tom 3.382 de l'Arxiu, llibre 633 de Sant Feliu de Guíxols, foli 180, FINCA 27792.

TITULARS: El ple domini, a favor de l'AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS; per títol de SEGREGACIÓ i ADJUDICACIÓ, segons escriptura atorgada el dia trenta-ú de juliol de l'any dos mil tretze, davant el Notari de Sant Feliu de Guíxols senyor Pablo Vázquez Moral.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i ocupants.

PERCENTATGE TOTAL DE L'ÀMBIT: **3,891%.** De conformitat amb allò preceptuat a l'article 126.4 del TRLU i els articles 134.2.b i 135.1 del RLU, aquest terreny no participa en el repartiment de beneficis i càrregues, ni dona lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE: Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície de **905,71 m².** S'interessa la inscripció de l'excés de cabuda de 27,95 m² de la present finca al registre de la propietat.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 26 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

FINCA APORTADA 4

Finca Aportada núm.	4
Finca Registral núm.	25.348
Propietari	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
Superfície Registral	1.804,00 m²
Superfície Real	2.014,24 m²
Referència Cadastral	1668204EG0216N0001UX

Descripció Registre: **URBANA:** Parcel·la de forma triangular, amb una superfície de mil vuit-cents quatre metres quadrats, qualificada de zona verda, situada en el terme de Sant Feliu de Guíxols, paratge Bujonis, de procedència del Mas Rabell. Limita al nord-est, amb dues parcel·les del pla Parcial industrial Bujonis (una d'Estructuras Zor, S.L. i l'altre de l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols); al sud, amb la resta de finca matriu de la qual es segrega; i a l'oest, en la seva major part en carrer i en una petita part amb zona verda.

INSCRITA:. Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols, al tom 3.254 de l'Arxiu, llibre 569 de Sant Feliu de Guíxols, foli 138, FINCA 25348.

TITULARS: El ple domini, a favor de l'AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS; per títol de SEGREGACIÓ, segons escriptura atorgada per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols exercint de fedatari públic en data 10/08/2006

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i ocupants.

PERCENTATGE TOTAL DE L'ÀMBIT: **8,653%.** De conformitat amb allò preceptuat a l'article 126.4 del TRLU i els articles 134.2.b i 135.1 del RLU, aquest terreny no participa en el repartiment de beneficis i càrregues, ni dona lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE: Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície de **2.014,24 m².** S'interessa la inscripció de l'excés de cabuda de 210,24 m² de la present finca al registre de la propietat.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 27 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

FINCA APORTADA 5

Finca Aportada núm.	5
Finca Registral núm.	25.349
Propietari	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
Superfície Registral	4.037,00 m²
Referència Cadastral	1666307EG0216N0001TX (segregada) 1666304EG0216N0001QX (matriu)

Descripció Registre: **URBANA.-** Terreny desigual, de superfície quatre mil trenta-set metres quadrats, qualificada com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris del Pla Parcial Mas Balmanya del terme municipal de Sant Feliu de Guíxols. Dividida en dues porcions amb la següent descripció: una porció afronta al nord amb espais lliures públics (parcs i jardins) de titularitat municipal; a l'est i sud, amb la parcel·la segregada i cedida a la Generalitat de Catalunya; i a l'oest, amb el polígon Bujonis, a través de la riera anomenada "afluent Bujonis". L'altre porció afronta al nord, amb la parcel·la segregada i cedida a la Generalitat de Catalunya; a l'oest amb espais lliures públics (parcs i jardins) de titularitat municipal i que afronta amb la riera anomenada "Afluent Bujonis"; a l'est, amb vial del sector mas Balmaya (carrer Pere Pascual); i al sud, amb vial del sector Mas Balmanya (Avinguda Martí Sureda).

INSCRITA: Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols, al tom 3.254 de l'Arxiu, llibre 569 de Sant Feliu de Guíxols, foli 139, FINCA 25349.

TITULARS: El ple domini, a favor de l'AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS; per títol de AGRUPACIÓ, segons escriptura atorgada per l'Ajuntament de Sant Feliu de Guíxols exercint de fedatari públic en data 10/08/2006

SEGREGACIÓ:

De l'esmentada finca únicament està inclosa en l'àmbit del present Projecte de Reparcel·lació una porció de 2.726,94m².

Per l'anterior es procedeix, per a formar una altra finca independent, a segregar de la total finca la següent:

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA QUE ES SEGREGA INCLOSA EN L'ÀMBIT DEL PRESENT PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ:

Finca Aportada núm.	5
Propietari	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
Superfície Real	2.726,94 m²

DADES REGISTRALS DE LA FINCA **SEGREGADA:**

> **URBANA.-** Terreny de forma triangular, de superfície dos mil set-cents vint-i-sis metres quadrats i noranta-quatre decímetres quadrats, qualificada com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris del polígon PA32 "Bujonis industrial 3", del terme municipal de Sant Feliu de Guíxols. AFRONTA: al nord amb espais lliures públics (parcs i jardins) de titularitat municipal; a l'est i sud, amb la parcel·la segregada i cedida a la Generalitat de Catalunya; i a l'oest, amb el polígon Bujonis, a través de la riera anomenada "afluent Bujonis".

Es sol·licita la inscripció en el Registre de la Propietat de la parcel·la segregada als efectes de la seva inclusió en el Present Projecte de Reparcel·lació.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues i ocupants.

PERCENTATGE: **11,715%.** De conformitat amb allò preceptuat a l'article 126.4 del TRLU i els articles 134.2.b i 135.1 del RLU, aquest terreny no participa en el repartiment de beneficis i càrregues, ni dona lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE: Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície segons plànol topogràfic de **2.726,94 m²**.

DESCRIPCIÓ RESTA DE FINCA:

Practicada l'anterior segregació, la resta de la finca registral 25.349 romandrà al registre de la propietat amb la següent descripció:

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 28 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

URBANA.- Terreny desigual, de superfície mil tres-cents deu metres quadrats i sis decímetres quadrats, qualificada com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris del Pla Parcial Mas Balmanya del terme municipal de Sant Feliu de Guíxols. AFRONTA: al nord, amb la parcel·la segregada i cedida a la Generalitat de Catalunya; a l'oest amb espais lliures públics (parcs i jardins) de titularitat municipal i que afronta amb la riera anomenada "Afluent Bujonis"; a l'est, amb vial del sector mas Balmaya (carrer Pere Pascual); i al sud, amb vial del sector Mas Balmanya (Avinguda Martí Sureda).

Es sol·licita al Sr. Registrador la inscripció de la descripció de la resta matriu efectuada.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 29 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

FINCA APORTADA 6

Finca Aportada núm.	6
Finca Registral núm.	No consta inscrita al Registre de la Propietat
Propietari	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
Superfície Registral	-
Superfície Real	2.047,62 m²
Referència Cadastral	-

Descripció Registre: **URBANA:** Parcel·la de forma irregular, amb una superfície de dos mil quaranta-set metres quadrats i seixanta-dos decímetres quadrats **(2.047,62 m²)**, qualificada de zona verda, situada en el terme de Sant Feliu de Guíxols, paratge Bujonis, dins del PA-32 Bujonis Industrial 3. AFRONTA al nord amb el carrer Taper; a l'est amb finques destinades a equipament públic i zona verda; al sud-est amb el límit del polígon PA32, terrenys de fora de l'àmbit de titularitat pública destinats al sistema d'espais lliures; al sud-oest amb el límit del polígon PA32, terrenys de fora de l'àmbit de titularitat pública destinats al sistema d'espais lliures; i al nord-oest amb límit del polígon PA32, terrenys de fora de l'àmbit de titularitat privada destinats a zona d'activitats econòmiques industrial aïllada, amb referència cadastral 1567101EG0216N0001WX.

INSCRITA:. Aquesta finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols. A l'empara d'allò establert a l'art. 8.1 del Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol. i 146.a) del RLU es sol·licita del senyor Registrador de la Propietat la immatriculació d'aquesta finca com nova i independent, ja que aquesta operació es practica amb motiu del procediment reparcel·latori.

TITULARS: El ple domini, a favor de l'AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS; per estar destinada a l'ús públic des de fa més de 20 anys.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i ocupants.

PERCENTATGE TOTAL DE L'ÀMBIT: **8,797%.** De conformitat amb allò preceptuat a l'article 126.4 del TRLU i els articles 134.2.b i 135.1 del RLU, aquest terreny no participa en el repartiment de beneficis i càrregues, ni dona lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE: Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície de **2.047,62 m².**

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 30 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

FINCA APORTADA 7

Finca Aportada núm.	7
Finca Registral núm.	No consta inscrita al Registre de la Propietat
Propietari	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
Superfície Registral	-
Superfície Real	4.072,61 m²
Referència Cadastral	-

Descripció Registre: **URBANA:** Terrenys destinat al sistema viari situat al PA-32 "Bujonis industrial 3" de Sant Feliu de Guixols, de forma irregular i de superfície quatre mil setanta-dos metres i seixanta-un decímetres quadrats **(4.072,61 m²)** en part identificats con la Carretera de Pedralta i en part identificats com a carrer del Taper, situada en el terme de Sant Feliu de Guíxols, paratge Bujonis, dins del PA-32 Bujonis Industrial 3.

INSCRITA:. Aquesta finca no consta inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols. A l'empara d'allò establert a l'art. 8.1 del Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, i 146.a) del RLU es sol·licita del senyor Registrador de la Propietat la immatriculació d'aquesta finca com nova i independent, ja que aquesta operació es practica amb motiu del procediment reparcel·latori.

TITULARS: El ple domini, a favor de l'AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS; per estar destinada a l'ús públic des de fa més de 20 anys.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i ocupants.

PERCENTATGE TOTAL DE L'ÀMBIT: **17,496%.** De conformitat amb allò preceptuat a l'article 126.4 del TRLU i els articles 134.2.b i 135.1 del RLU, aquest terreny no participa en el repartiment de beneficis i càrregues, ni dona lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular.

DESCRIPCIÓ SEGONS PROJECTE: Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació en una superfície de **4.072,61 m².**

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 31 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

8.2 QUADRE DE DOMICILIS DE PROPIETARIS I INTERESSATS REGISTRALS

8.2.1 Propietaris

S'adjunta tot seguit el llistat de Propietaris de les finques aportades, amb les dades disponibles de cadascun d'ells:

FINCA NÚMERO	1
PROPIETARI:	RENDEN, S.L.U.
NIF	*B59430025*
DOMICILI	*Travessera de Gràcia, número 18-20, 4º,1ª, Barcelonès*
FINCA NÚMERO	2
PROPIETARI:	[redacted]
DNI	[redacted]
DOMICILI	*Polígono industrial Bujonis, parcela 2, 17220 - Sant Feliu de Guíxols, Baix Empordà.*
FINCA NÚMERO	3
PROPIETARI:	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
DNI	*P1717000B*
DOMICILI	*Plaça del mercat 6-9, 17220 – Sant Feliu de Guíxols, Baix Empordà.*
FINCA NÚMERO	4
PROPIETARI:	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
DNI	*P1717000B*
DOMICILI	*Plaça del mercat 6-9, 17220 – Sant Feliu de Guíxols, Baix Empordà.*
FINCA NÚMERO	5
PROPIETARI:	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
DNI	*P1717000B*
DOMICILI	*Plaça del mercat 6-9, 17220 – Sant Feliu de Guíxols, Baix Empordà.*
FINCA NÚMERO	6
PROPIETARI:	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
DNI	*P1717000B*
DOMICILI	*Plaça del mercat 6-9, 17220 – Sant Feliu de Guíxols, Baix Empordà.*
FINCA NÚMERO	7
PROPIETARI:	*AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS*
DNI	*P1717000B*
DOMICILI	*Plaça del mercat 6-9, 17220 – Sant Feliu de Guíxols, Baix Empordà.*

8.2.2 Titulars de Drets reals

No es té constància de titulars de drets reals dins les finques aportades del polígon PA-32 "Bujonis industrial 3", al terme municipal de Sant Feliu de Guíxols.

8.2.3 Ocupants empadronats

No consta cap ocupant empadronat dins de l'àmbit.

8.2.4 Altres interessats

A continuació es transcriu un llistat de les persones o entitats amb interessos dins l'àmbit reparcel·latori tot i no ser propietaris de finques dins del sector:

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 32 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

nadico
ingeniería arquitectura consultoria

RENDEN, SL [redacted]

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
P1717000B
Plaça del mercat 6-9, 17220 – Sant Feliu de Guíxols, Baix Empordà.
Com a ADMINISTRACIÓ en el projecte de reparcel·lació del PA-32, Bujonis industrial 3.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 33 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

8.3 FITXES DE LES FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT PRIVAT

La proposta d'adjudicació de les finques resultants es fa segons criteris exposats al Capítol I.

De conformitat amb l'article 127.b) del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret 1/2010, de 3 d'agost, i de l'article 154 del Reglament aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol, les finques queden gravades amb caràcter real a les càrregues dimanants dels sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Es descriuen en primer lloc les finques amb aprofitament urbanístic:

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 34 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

PARCEL·LA RESULTANT FR.01

Finca Resultant	FR.01
Superfície Parcel·la	9.534,59 m²
Adjudicatari	RENDEN, S.L.U.
Percentatge participació	84,430 %
Número finca registral	**11.021**

DESCRIPCIÓ: "**URBANA:** Solar situat al PA-32, Bujonis industrial 3, de Sant Feliu de Guíxols, de forma irregular i **de superfície nou mil cinc-cents trenta-quatre metres i cinquanta-nou decímetres quadrats (9.534,59 m²)**. A l'interior de la parcel·la es construeixen tres naus industrials semi adossades longitudinalment d'una sola planta de seixanta-quatre metres i quaranta centímetres (64,40m) per vint-i-cinc metres i un centímetre (25,01m), quaranta-vuit metres i trenta centímetres (48,30m) per vint-i-quatre metres amb noranta-dos centímetres (24,92m) i quaranta-vuit metres i trenta centímetres (48,30m) per vint-i-quatre metres (24m) respectivament, és a dir mil sis-cents deu metres quadrats amb seixanta-quatre decímetres quadrats, mil dos-cent tres metres quadrats amb seixanta-quatre decímetres quadrats, i mil cent cinquanta-nou metres quadrats amb vint decímetres quadrats. A més, per la part anterior, unida a les naus, hi ha un edifici d'oficines de dues plantes, de cent trenta-un metres quadrats a la planta baixa, i cent cinquanta-set metres amb cinquanta decímetres quadrats en planta pis. Davant de les oficines i de les naus, separades per un vial, hi ha un edifici d'una sola planta, de trenta-cinc metres per cinc metres, és a dir cent setanta-cinc metres quadrats de superfície, destinat a vestidors i serveis de personal. A la part lateral esquerra de les naus principals hi ha una sèrie de dependències exteriors adossades a la façana de la nau, de superfícies: seixanta-tres metres quadrats, disset metres amb setanta decímetres quadrats, disset metres amb trenta decímetres quadrats, tretze metres amb cinquanta decímetres quadrats, i noranta-tres metres amb seixanta decímetres quadrats, respectivament. A la part posterior de les naus es troba, un cobert adossat a les naus principals de tres-cents setanta metres quadrats, un petit edifici d'una sola planta de vuitanta-un metres quadrats i setanta decímetres quadrats, i un petit cobert de vint-i-tres metres quadrats. A la part lateral dreta de les naus principals hi ha una petita dependència de cinquanta metres quadrats adossat a la façana, i una nau tancada adossada de tres-cents vuit metres quadrats. Finalment, sobre la dependència lateral de seixanta-tres metres quadrats hi ha un habitatge que ocupa la planta pis amb la mateixa superfície. L'àrea total ocupada a la parcel·la per les edificacions és de cinc mil dos-cent cinc metres amb vuitanta decímetres quadrats, i el total de la superfície construïda és de cinc mil quatre-cents vint-i-sis metres quadrats amb trenta de decímetres quadrats.

AFRONTA:

- al nord, en línia irregular de 163,59 m, amb el sistema viari, front a la carretera de Sant Feliu de Guíxols a Pedralta;
- a l'est, en línia trencada de 84,69 m, amb límit del polígon PA32, amb terrenys de fora de l'àmbit de titularitat pública destinats al sistema d'espais lliures;
- al sud-oest, part en línia recta de 33,54 m, amb la finca destinada al sistema d'espais lliures FR-A, registral 27.792, i part en línia trencada de 80,08 m amb la finca resultant FR.02, registral 15.950; i
- a l'oest, en línia irregular de 21,25 m, amb vial actual carrer del Taper.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en ple domini a **RENDEN, S.L.U.**

COEFICIENT DE PARTICIPACIÓ: A aquesta finca resultant li correspon un percentatge final del **84,430 %**

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES: Es correspon amb **la finca aportada FA.01** (**Registral 11.021**).

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: **Lliure de càrregues**.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: De conformitat amb el que disposa l'article 127 b) del TRLUC en relació amb els articles 19 i 20 del R.D. 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*, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real, al **pagament** del saldo del compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació, en la quantitat provisional de **415.670,09 €**, i també al pagament del saldo del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació.

QUALIFICACIÓ: Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament com a zona d'**Activitats econòmiques d'indústria aïllada**.

EDIFICABILITAT: Li correspon una **edificabilitat neta** de **9.534,59 m²** de sostre destinat a indústria aïllada.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 35 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

FINCA RESULTANT FR.02

Finca Resultant	FR.02
Superfície Parcel·la	1.758,24 m²
Adjudicatari	[redacted]
Percentatge participació	15,570 %
Número finca registral	**15.950**

DESCRIPCIÓ: "URBANA: Nau industrial situada al PA-32, Bujonis industrial 3, de Sant Feliu de Guíxols, assenyalada amb els números 26-30 del carrer Taper, la parcel·la te forma de trapezi rectangular i **una cabuda de mil set-cents i cinquanta-vuit metres quadrats i vint-i-quatre decímetres quadrats (1.758,24m²)**. La nau industrial te una superfície construïda de dos-cents cinquanta-quatre metres quadrats amb setanta decímetres quadrats, dels quals cent vint-i-set metres quadrats amb trenta-cinc decímetres quadrats corresponen a la planta baixa i cent vint-i-set metres quadrats amb trenta-cinc decímetres quadrats corresponen a la planta altell. L'edificació ocupa el set per cent (7%) de la parcel·la i te un índex d'edificabilitat de 0,14. La alçada reguladora de l'edifici és de 9,10 metres.

AFRONTA:

- al nord-est, en línia recta de 80,08 m, amb finca resultant FR.01, registral 11.021;
- al sud-est, en línia recta de 25,67 m, amb la finca destinada al sistema d'espais lliures FR-A, registral 27.792;
- al sud-oest, en línia recta de 55,96 m, amb la finca destinada al sistema d'espais lliures FR-B, registral 25.348; i
- al nord-oest, en línia trencada de 35,88 m, amb vial actual carrer del Taper.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en ple domini, a parts iguals indivises, a [redacted]

COEFICIENT DE PARTICIPACIÓ: A aquesta finca resultant li correspon un percentatge final del **15,570%.**

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES: Es correspon amb **la finca aportada FA.02** (**Registral 15.950**),

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: **Lliure de càrregues**.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No hi ha càrregues de nova creació sobre aquesta finca.

QUALIFICACIÓ: Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament com a zona d'**Activitats econòmiques d'indústria aïllada**.

EDIFICABILITAT: Li correspon una **edificabilitat neta** de **1.758,24m²** de sostre destinat a industria aïllada.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 36 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

8.4 FITXES DE LES FINQUES RESULTANTS DE CESSIÓ

Tot seguit es descriuen les parcel·les destinades al **sistema d'espais lliures**:

PARCEL·LA RESULTANT FR-A

Finca Resultant	FR-A
Superfície Parcel·la	905,71 m²
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
Número finca registral	**27.792**

DESCRIPCIÓ: "**URBANA: Porció de terreny** de cabuda nou-cents cinc metres i setanta-un decímetres quadrats **(905,71 m²)**, situada al terme municipal de Sant Feliu de Guíxols, paratge Bujonis, de procedència de la heretat Manso Rabell; té forma rectangular.

AFRONTA:

- al nord-est, en línia recta de 33,54 m, amb finca resultant FR.01, registral 11.021;
- al sud-est, en línia trencada de 26,74 m, amb límit del polígon PA32, amb terrenys de fora de l'àmbit de titularitat pública destinats al sistema d'espais lliures;
- al sud-oest, en línia recta de 35,48 m, amb la finca destinada al sistema d'espais lliures FR-B, registral 25.348;
- al nord-oest, en línia recta de 25,67 m, amb finca resultant FR.02, registral 15.950;

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en ple domini a l'**AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS.**

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES: S'adjudica per títol d'adquisició originària en concepte de cessió obligatòria i gratuïta (la finca ja era de titularitat pública, i es correspon a **la finca registral 27.792**).

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: **Lliure de càrregues.**

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No hi ha càrregues de nova creació sobre aquesta finca.

QUALIFICACIÓ: Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament com a sistema d'espais lliures.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 37 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

PARCEL·LA RESULTANT FR-B

Finca Resultant	FR-B
Superfície Parcel·la	2.014,24m²
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS
Número finca registral	**25.348**

DESCRIPCIÓ: "**URBANA:** Parcel·la de forma triangular, amb una superfície de dos mil catorze metres quadrats i vint-i-quatre decímetres quadrats **(2.014,24 m²)**, qualificada de zona verda, situada en el terme de Sant Feliu de Guíxols, paratge Bujonis, de procedència del Mas Rabell.

AFRONTA:

- al nord-est, part en línia recta de 55,96 m, amb finca resultant FR.02, registral 15.950, i part en línia recta de 35,48m, amb la finca destinada al sistema d'espais lliures FR-A, registral 27.792;
- al sud, part en línia recta de 18,06 m, amb límit del polígon PA32, terrenys de fora de l'àmbit que corresponen a la parcel·la segregada i cedida a la Generalitat de Catalunya, i part en línia irregular de 47,33 m, amb la finca destinada al sistema d'equipaments comunitaris FR-D;
- a l'oest, part en línia recta de 56,70 m, amb carrer de Taper, i part en línia recta de 6,30 m, amb la finca destinada al sistema d'espais lliures FR-C.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en ple domini a l'**AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS**.

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES: S'adjudica per títol d'adquisició originària en concepte de cessió obligatòria i gratuïta (la finca ja era de titularitat pública, i es correspon a **la finca registral 25.348**).

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: **Lliure de càrregues.**

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No hi ha càrregues de nova creació sobre aquesta finca.

QUALIFICACIÓ: Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament com a sistema d'espais lliures.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 38 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

PARCEL·LA RESULTANT FR-C

Finca Resultant	FR-C
Superfície Parcel·la	2.047,62 m²
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

DESCRIPCIÓ: "**URBANA:** Parcel·la de forma irregular, amb una superfície de dos mil quaranta-set metres quadrats i seixanta-dos decímetres quadrats **(2.047,62 m²)**, qualificada de zona verda, situada en el terme de Sant Feliu de Guíxols, paratge Bujonis, de procedència del PA-32 Bujonis Industrial 3.

AFRONTA:

- al nord, part en línia recta de 4,90 m, amb carrer de Taper;
- a l'est, part en línia recta de 6,30 m, amb la finca destinada al sistema d'espais lliures FR-B, registral 25.348, i part en línia recta de 85,70 m, amb la finca destinada al sistema d'equipaments comunitaris FR-D;
- al sud-est, en línia recta de 52,61 m, amb límit del polígon PA32, terrenys de fora de l'àmbit que corresponen a la matriu de la finca registral 25.349.
- al sud-oest, en línia recta de 28,72 m, amb límit del polígon PA32, terrenys de fora de l'àmbit de titularitat pública destinats al sistema d'espais lliures;
- al nord-oest, en línia irregular de 123,76 m, amb límit del polígon PA32, terrenys de fora de l'àmbit de titularitat privada destinats a zona d'activitats econòmiques industrial aïllada, amb referència cadastral 1567101EG0216N0001WX.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en ple domini a l'**AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS.**

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES: S'adjudica per títol d'adquisició originària en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: **Lliure de càrregues.**

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No hi ha càrregues de nova creació sobre aquesta finca.

QUALIFICACIÓ: Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament com a sistema d'espais lliures.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 39 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

Tot seguit es descriuen les parcel·les destinades al **sistema d'equipaments comunitaris**:

PARCEL·LA RESULTANT FR-D

Finca Resultant	FR-D
Superfície Parcel·la	2.726,94m²
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

DESCRIPCIÓ: "URBANA: Terreny de forma triangular, de superfície dos mil set-cents vint-i-sis metres quadrats i noranta-quatre decímetres quadrats **(2.726,94 m²)**, qualificada com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris del polígon PA32 "Bujonis industrial 3", del terme municipal de Sant Feliu de Guíxols.

URBANA.- Terreny de forma triangular, de superfície dos mil set-cents vint-i-sis metres quadrats i noranta-quatre decímetres quadrats, qualificada com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris del polígon PA32 "Bujonis industrial 3", del terme municipal de Sant Feliu de Guíxols.

AFRONTA:

- al nord, en línia trencada de 17,34 m, amb la finca destinada al sistema d'espais lliures FR-B, registral 25.348;
- al sud-est, en línia trencada de 103,32 m, amb límit del polígon PA32, terrenys de fora de l'àmbit que corresponen a la parcel·la segregada i cedida a la Generalitat de Catalunya.
- a l'oest, en línia recta de 85,70 m, amb la finca destinada al sistema d'espais lliures FR-C.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en ple domini a l'**AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS.**

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES: S'adjudica per títol d'adquisició originària en concepte de cessió obligatòria i gratuïta. (la finca ja era de titularitat pública, i es correspon a **la finca registral 25.349, de la qual es segrega**).

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No hi ha càrregues de nova creació sobre aquesta finca.

QUALIFICACIÓ: Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament com a sistema d'equipaments comunitaris.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 40 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

Finalment es descriu la finca destinada a vial de domini i ús públic, d'acord amb l'ordenació fixada al planejament derivat:

PARCEL·LA RESULTANT Vialitat

Finca Resultant	Vialitat (Clau V-E)
Superfície Parcel·la	4.290,30 m²
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUÍXOLS

DESCRIPCIÓ: "URBANA: Terrenys destinat al sistema viari situat al PA-32 "Bujonis industrial 3" de Sant Feliu de Guíxols, de forma irregular i de superfície quatre mil dos-cents noranta metres i trenta decímetres quadrats (4.290,30 m²) distribuïts segons resulta de la documentació gràfica del projecte de reparcel·lació voluntària del PA-32 "Bujonis industrial 3". CONFRONTA: afronta i dóna accés a la totalitat de les finques resultants.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en ple domini a l'**AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS.**

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES: S'adjudica per títol d'adquisició originària en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: No hi ha càrregues de nova creació sobre aquesta finca.

QUALIFICACIÓ: Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament com a sistema viari.

Sant Feliu de Guíxols, setembre de 2023.

RENDEN S. L. Els titulars, RENDEN, S.L.U..	[redacted] Els titulars, [redacted]	L'arquitecte redactor, Carles Torres Hidalgo.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

DOCUMENT
DOCUMENT ANEXAT
ÒRGAN
Planejament, urbanisme i habitatge
REFERÈNCIA
61212020000003
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 41 de 57
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

ANNEXES

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 42 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

nadico
ingeniería arquitectura consultoria

RENDEN, SL [redacted]

ANNEX I. PLÀNOLS.

S'adjunta llistat dels plànols que componen la documentació gràfica del present projecte:

RE 01	Situació i emplaçament	E: -
RE 02	Ortofotoplànol	E: -
RE 03	Topografia.	E: 1/500
RE 04	Planejament vigent.	E: 1/1.000
RE 05	Finques aportades.	E: 1/500
RE 06	Finques resultants.	E: 1/500
RE 07	Superposició: finques inicials - resultants	E: 1/500
RE 08	Georeferenciació resultants	E: 1/500
RE 8a	Georeferenciació resultants – FR.01	E: 1/300
RE 8b	Georeferenciació resultants – FR.02	E: 1/300
RE 8c	Georeferenciació resultants – FR-A (Clau EL.1)	E: 1/300
RE 8d	Georeferenciació resultants – FR-B (Clau EL.1)	E: 1/300
RE 8e	Georeferenciació resultants – FR-C (Clau EL.1)	E: 1/300
RE 8f	Georeferenciació resultants – FR-D (Clau E.1)	E: 1/300
RE 8g	Georeferenciació resultants – VIALITAT (Clau V-E)	E: 1/300

Sant Feliu de Guíxols, setembre de 2023.

RENDEN, S. L.

Els titulars,
RENDEN, S.L.U..

[redacted]

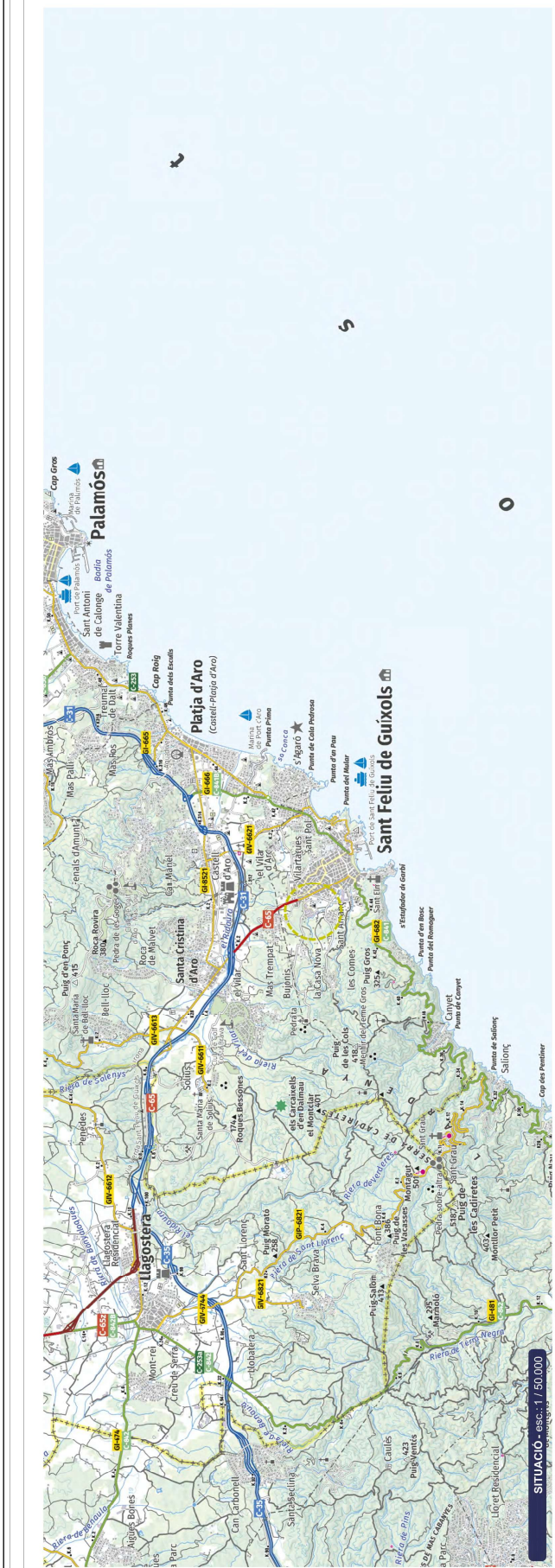
Els titulars,
[redacted]

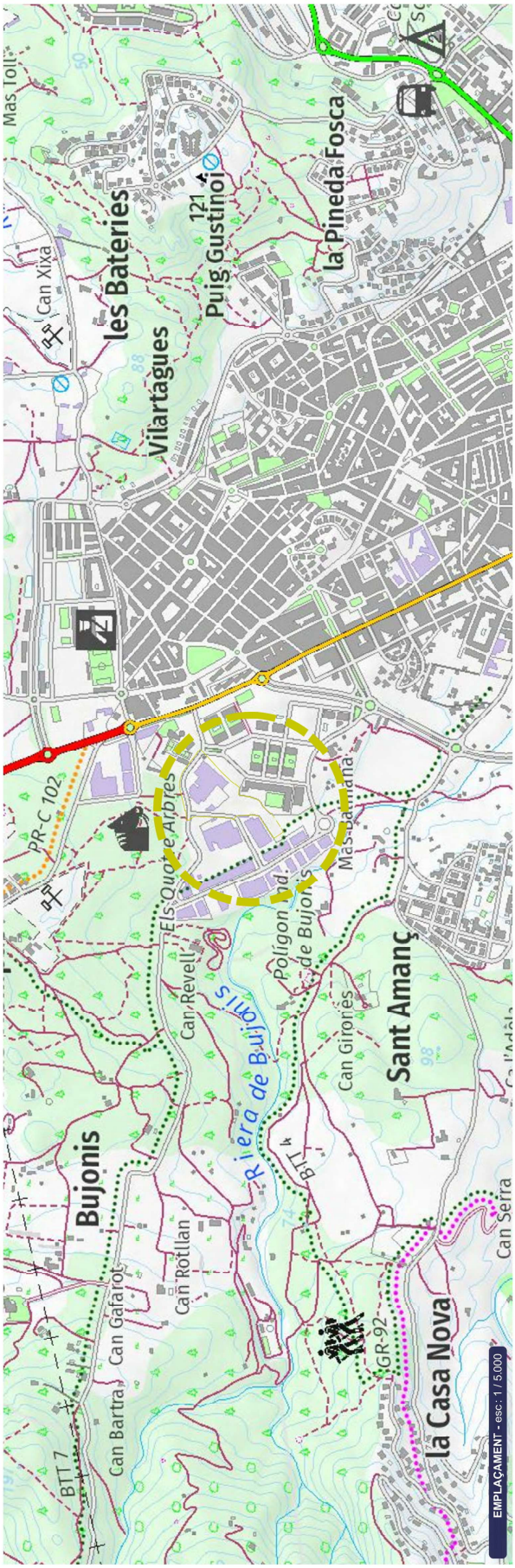
L'arquitecte redactor,
Carles Torres Hidalgo.

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 43 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02





AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15

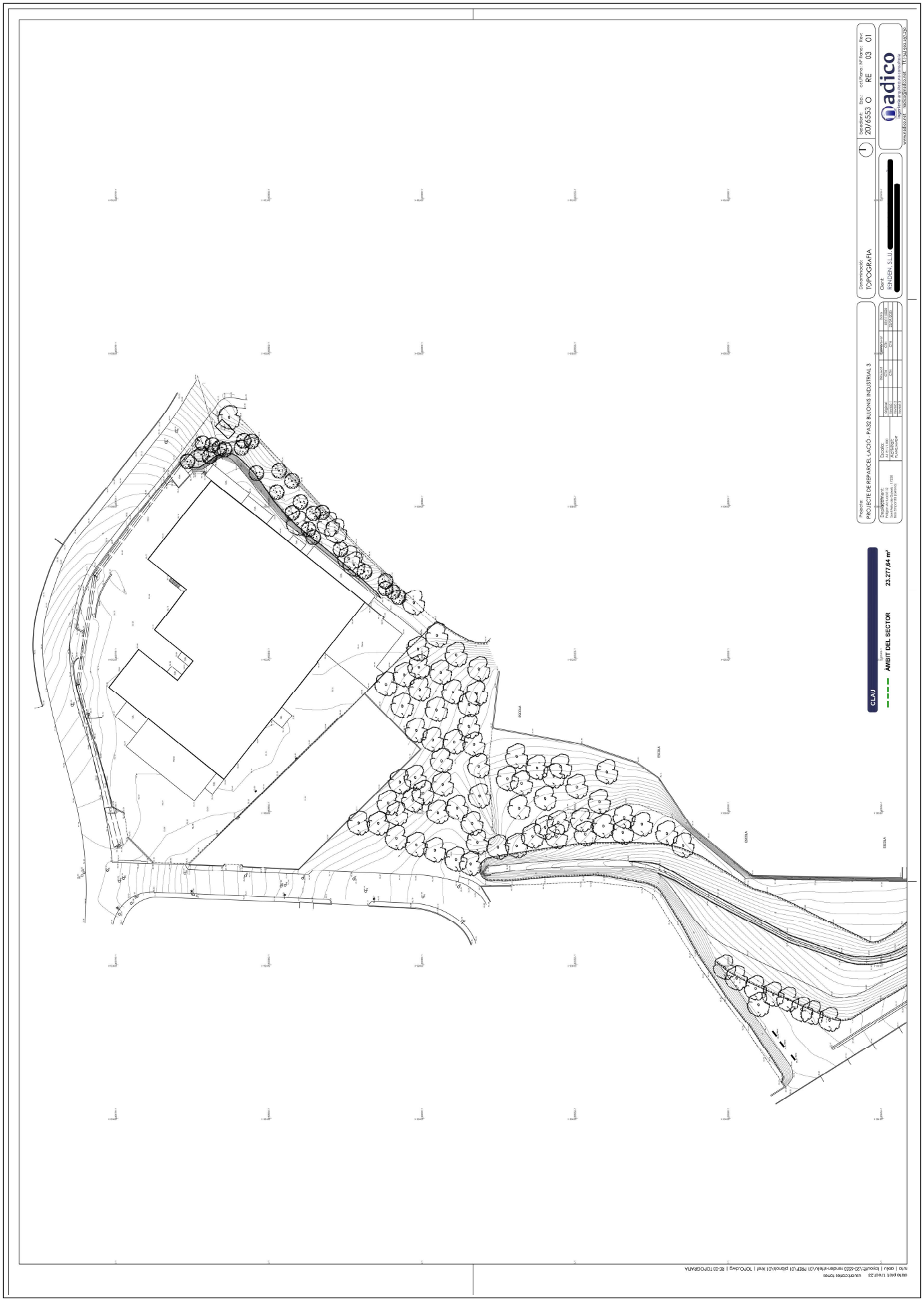
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament.Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 45 de 57

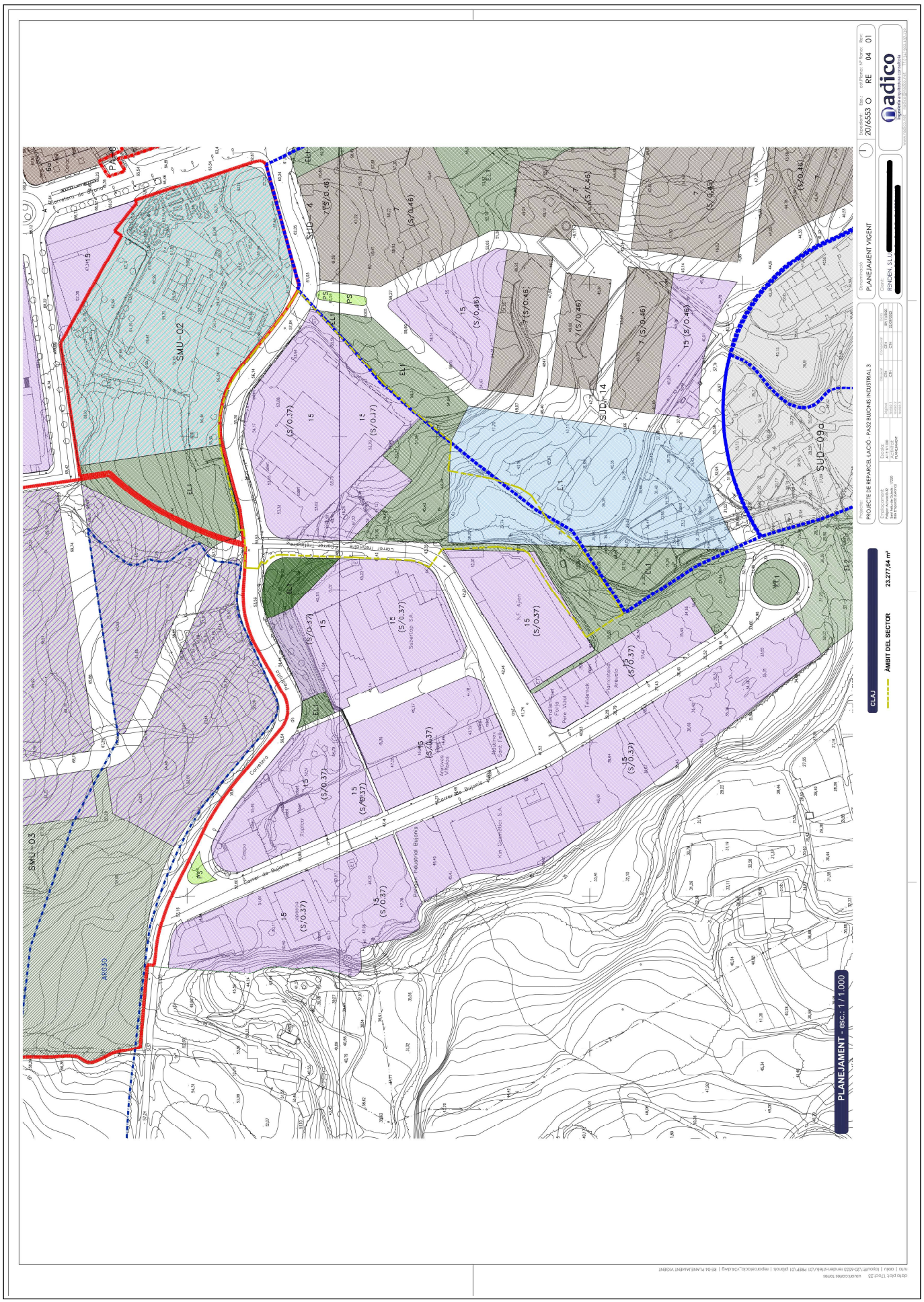
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 46 de 57

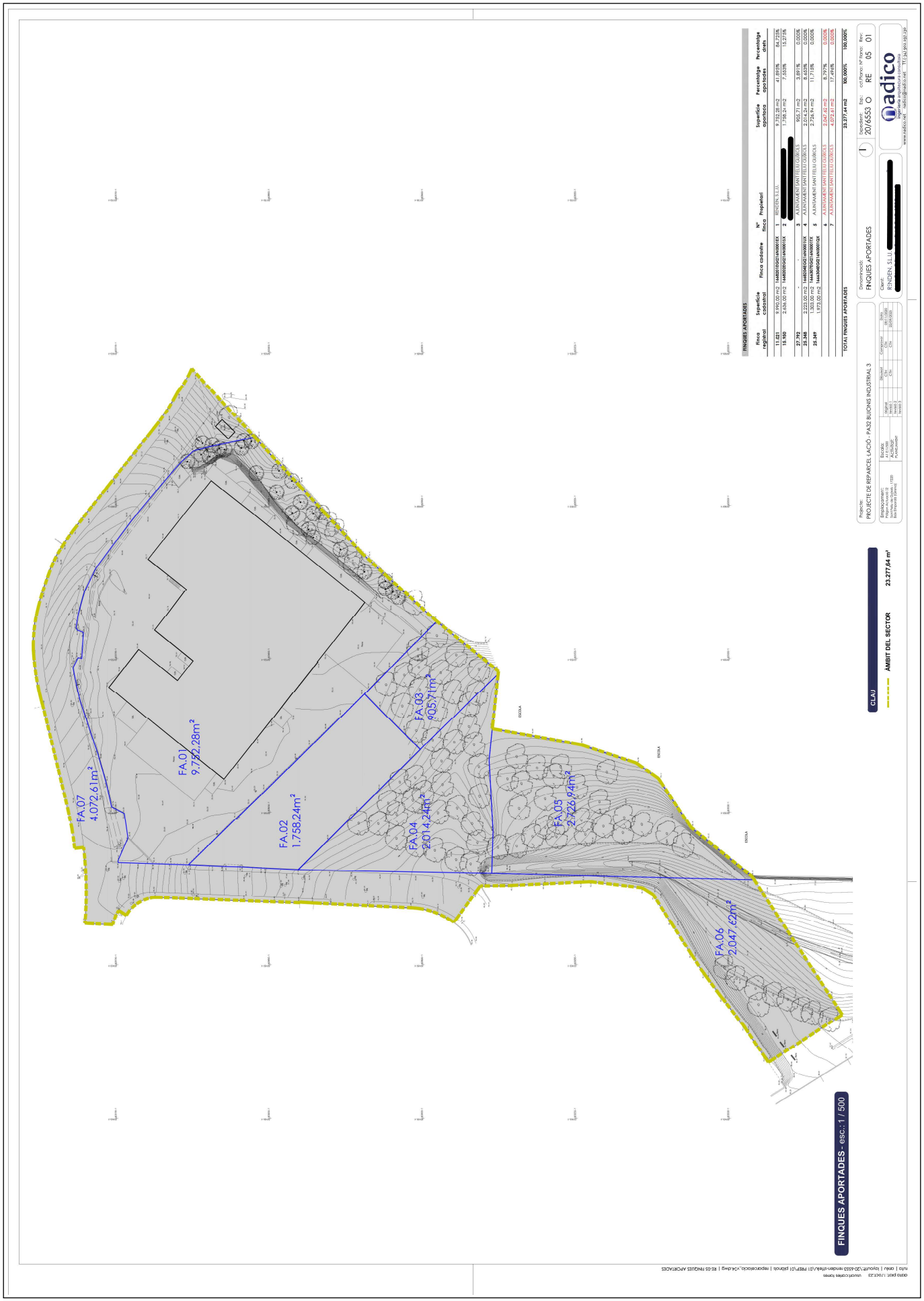
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 47 de 57

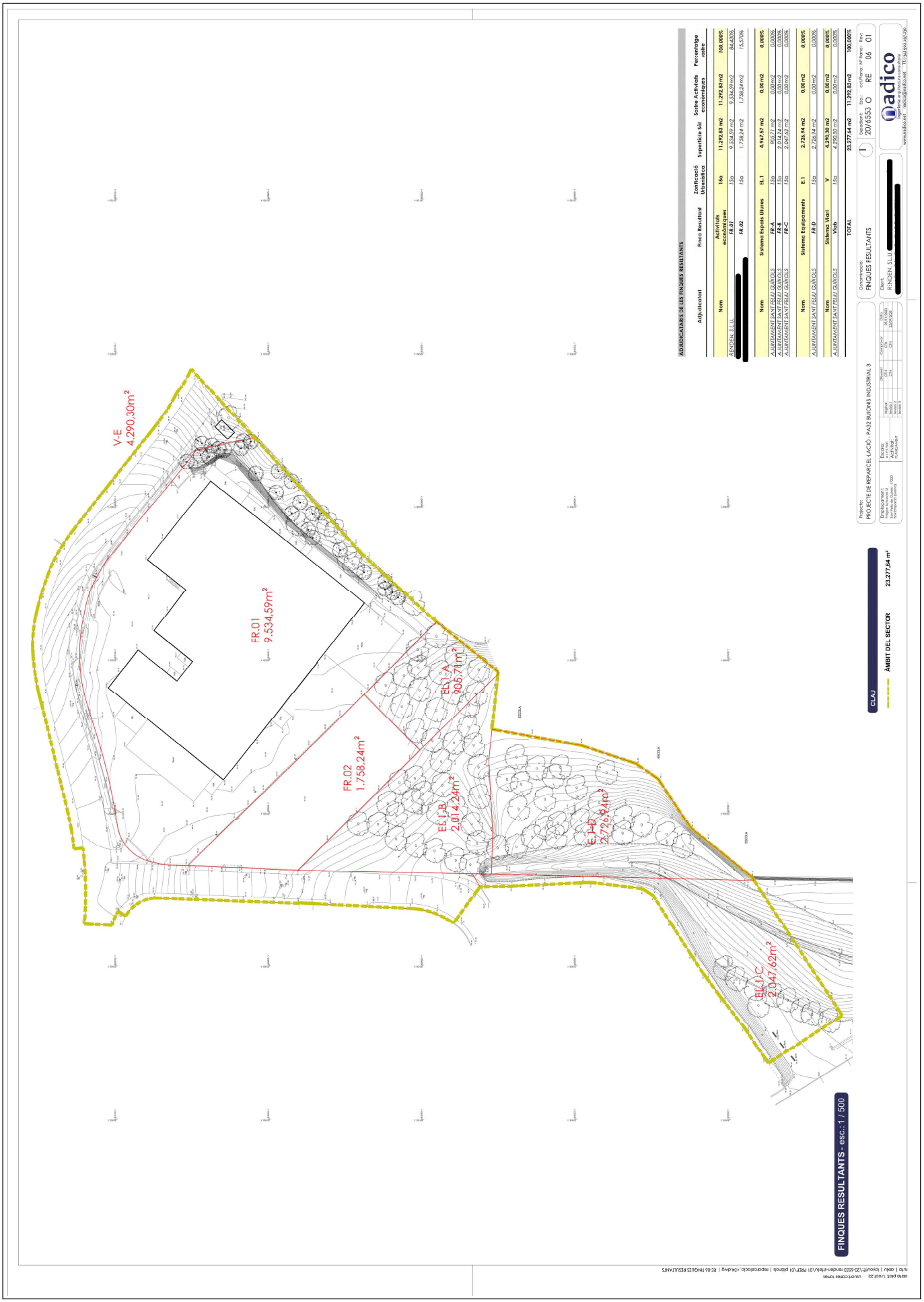
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 48 de 57

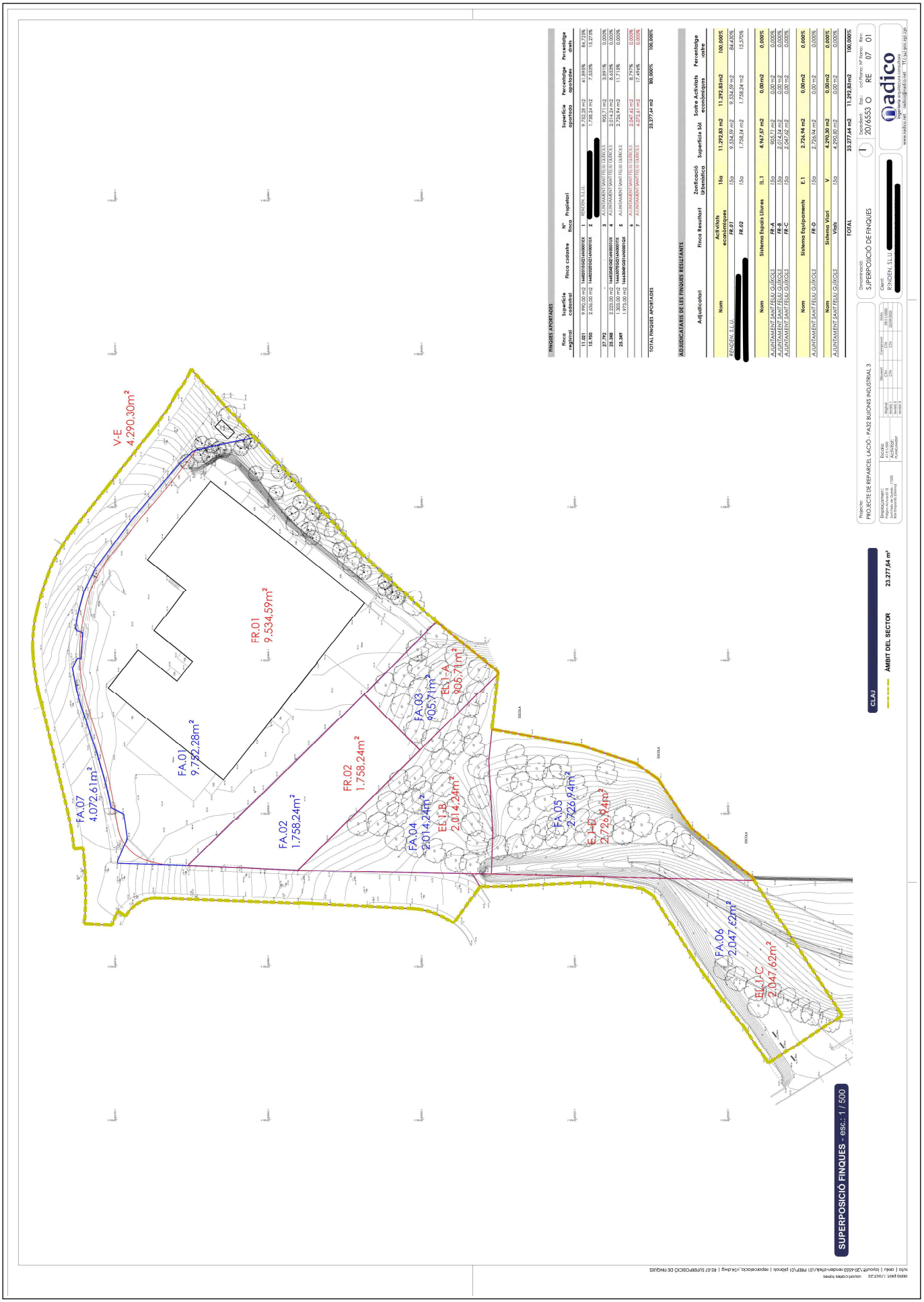
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 49 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

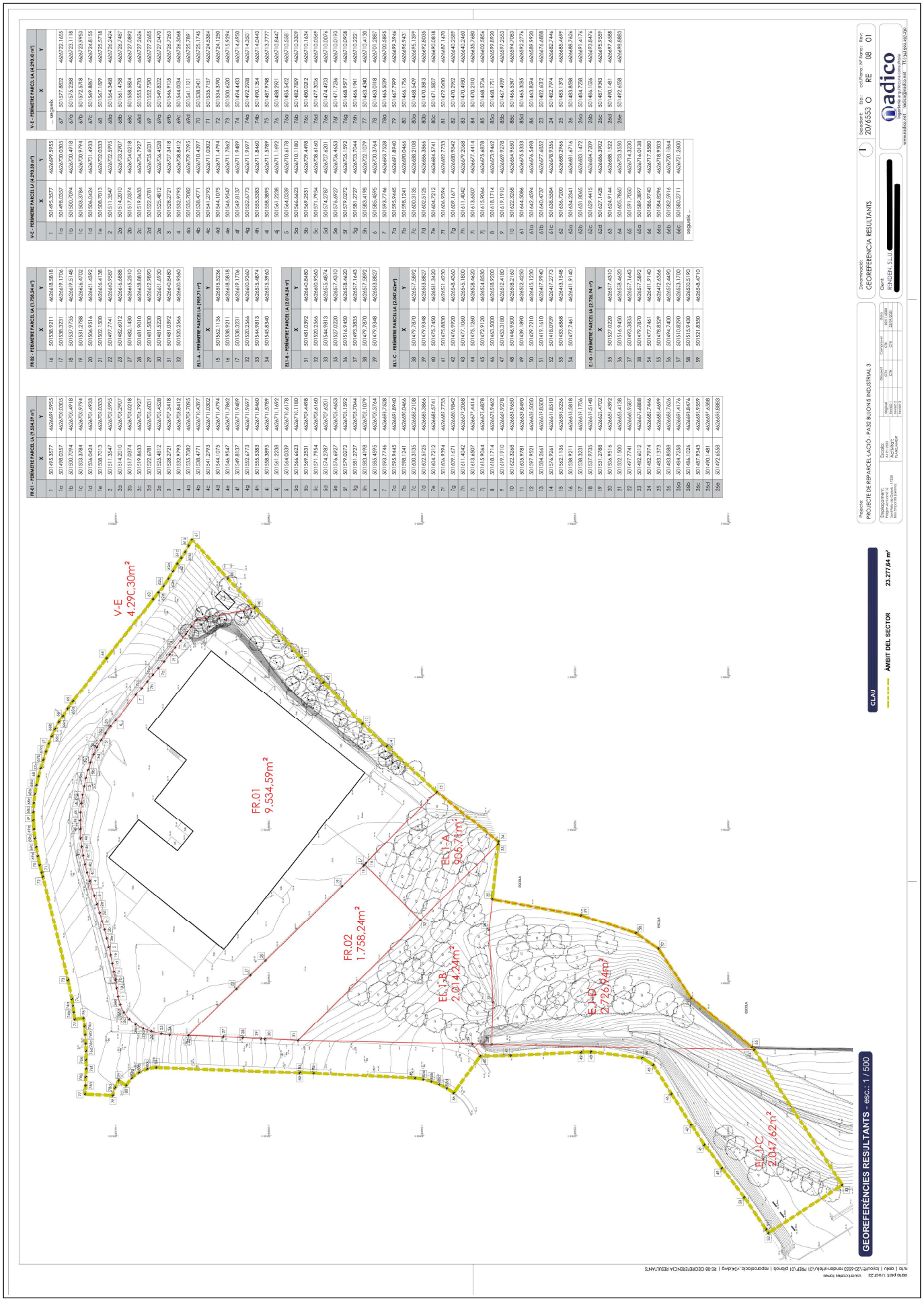


AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Per verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 50 de 57

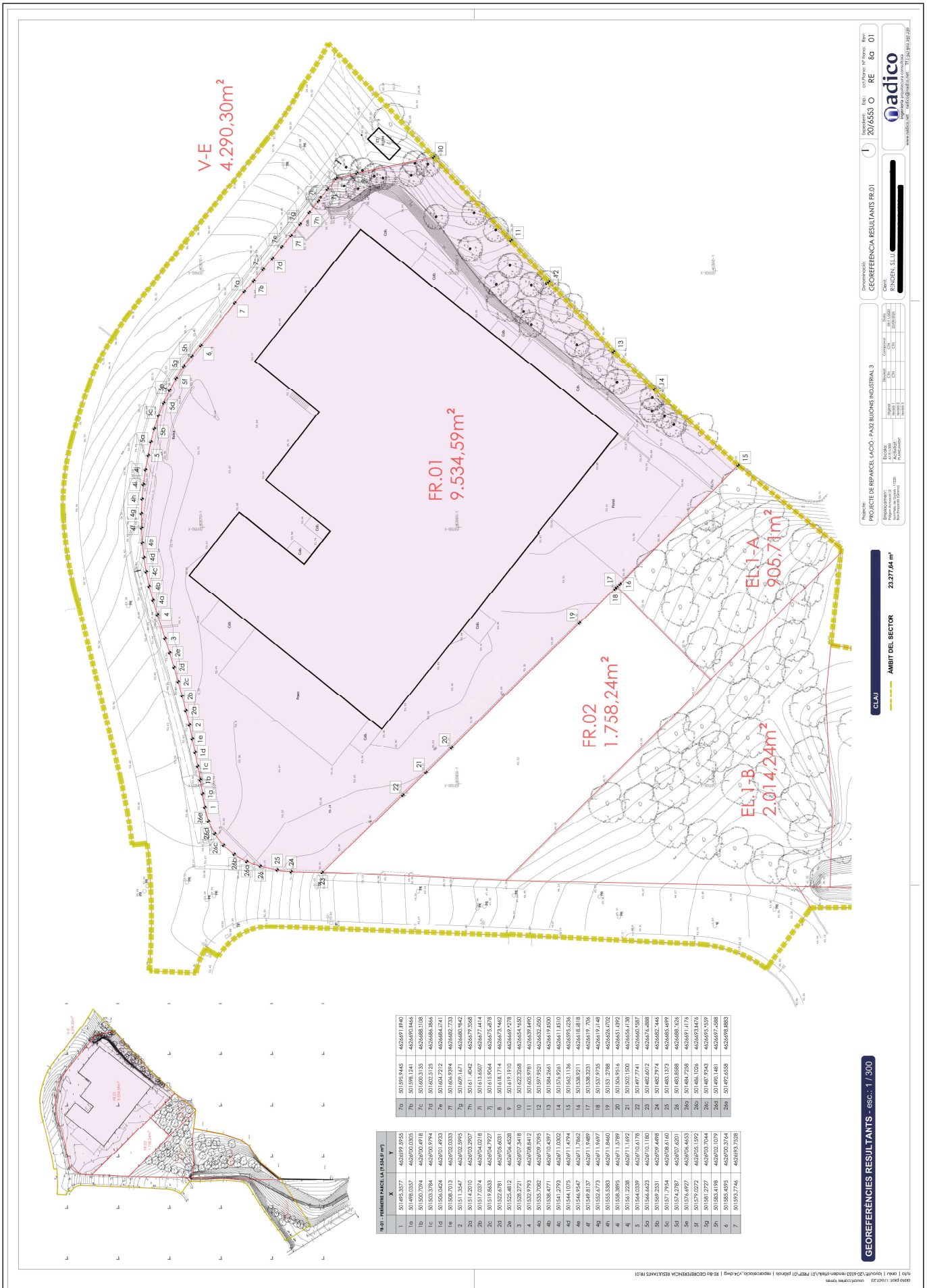
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp



Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 51 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02



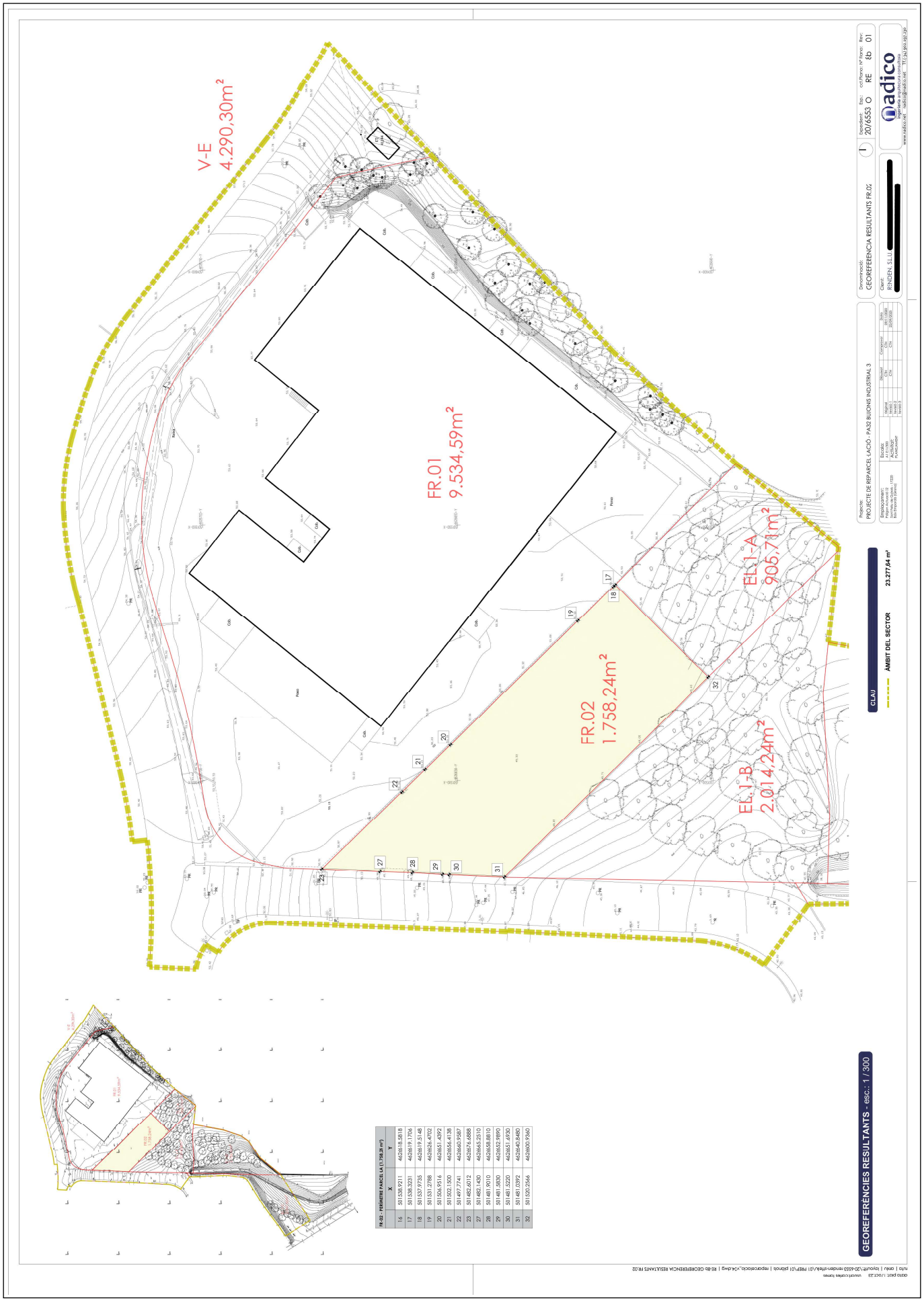
FR-01 - PERÍMETRE PARCEL·LA (Y-534.0 m²)	X	Y
1	501493.3577	4626899.5935
1a	501498.0357	4626900.0300
1b	501500.7094	4626900.4918
1c	501503.3784	4626900.9794
1d	501504.0424	4626901.4933
1e	501508.7013	4626902.0333
2	501511.3547	4626902.5995
2a	501514.2010	4626903.2907
2b	501517.0374	4626904.0218
2c	501519.8633	4626904.7927
2d	501522.6781	4626905.6031
2e	501525.4812	4626906.4528
3	501528.2721	4626907.3418
4	501532.9793	4626908.8412
4a	501535.7062	4626909.7095
4b	501538.4771	4626910.4397
4c	501541.2793	4626911.0302
4d	501544.1075	4626911.4794
4e	501546.9547	4626911.7842
4f	501549.8137	4626911.9407
4g	501552.6773	4626911.9477
4h	501555.5383	4626911.8460
4i	501558.3895	4626911.5789
4j	501561.2238	4626911.1692
5	501564.0339	4626910.6178
5a	501566.6623	4626910.1180
5b	501569.2531	4626909.4496
5c	501571.7954	4626908.6160
5d	501574.2787	4626907.6201
5e	501576.6927	4626906.4653
5f	501579.0272	4626905.1592
5g	501581.2727	4626903.7044
5h	501583.4198	4626902.1079
6	501585.4595	4626900.3764
7	501593.7746	4626893.7528

7a	501595.9445	4626891.8940
7b	501598.1241	4626890.0466
7c	501600.3135	4626888.1108
7d	501602.5125	4626886.1866
7e	501604.7212	4626884.2741
7f	501606.9394	4626882.2733
7g	501609.1671	4626880.1842
7h	501611.4042	4626879.3068
7i	501613.6507	4626877.4414
7j	501615.9064	4626875.4878
8	501618.1714	4626873.4462
9	501619.1910	4626869.7278
10	501622.3268	4626854.7450
11	501605.9781	4626639.4490
12	501597.9501	4626632.2050
13	501584.2661	4626619.8500
14	501576.9761	4626611.8510
15	501560.1136	4626595.2036
16	501538.9211	4626618.3818
17	501538.3231	4626619.7094
18	501537.9735	4626619.1148
19	501551.2788	4626628.4702
20	501536.9516	4626651.4992
21	501502.1500	4626656.4138
22	501497.7741	4626660.1587
23	501482.6012	4626676.4888
24	501482.7974	4626682.7446
25	501483.1373	4626685.6499
26	501483.8588	4626688.5026
26a	501484.7238	4626691.1176
26b	501486.1026	4626693.4476
26c	501487.9343	4626695.1559
26d	501490.1481	4626697.4388
26e	501492.6558	4626698.8883

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament.Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 52 de 57

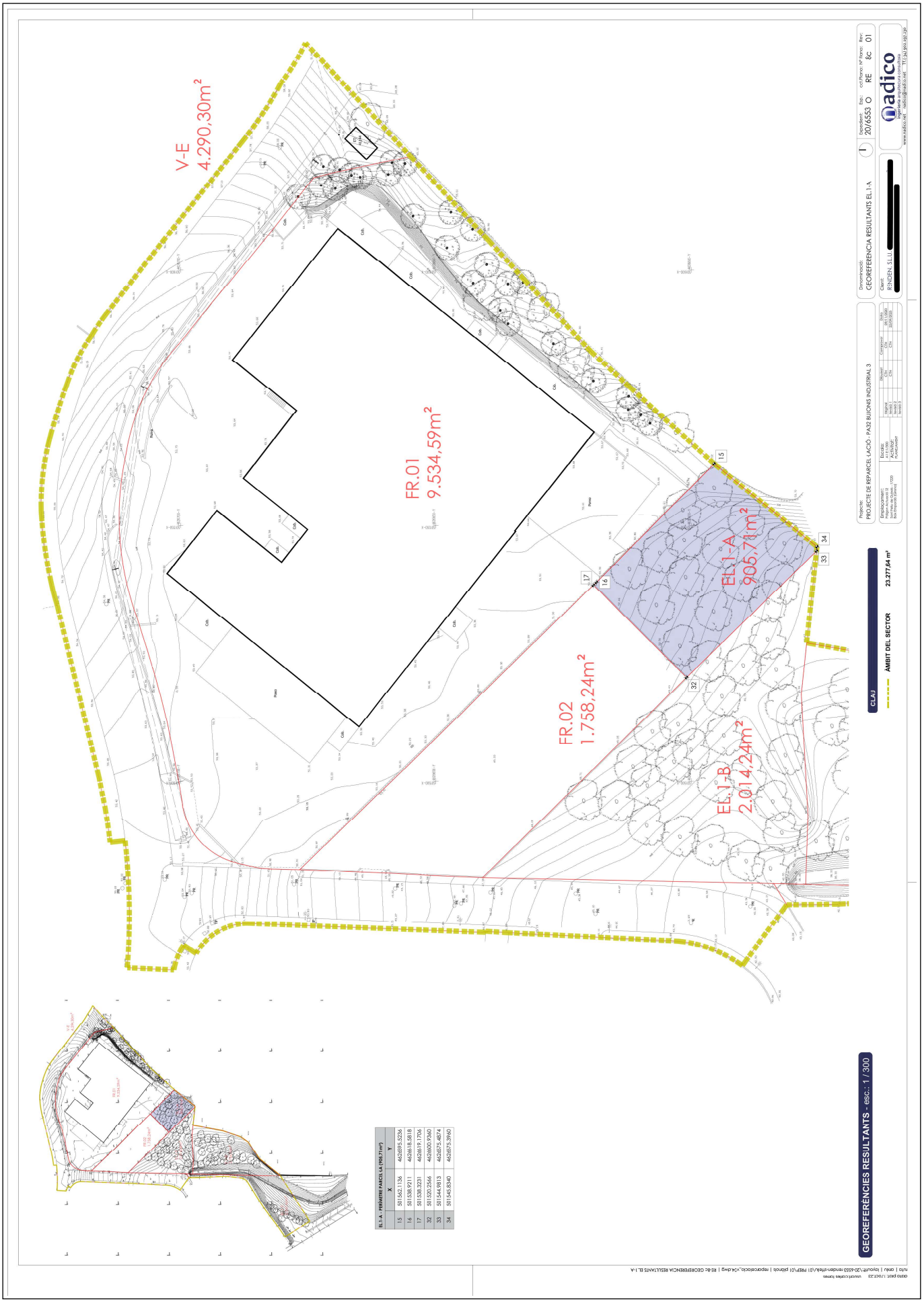
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 53 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02

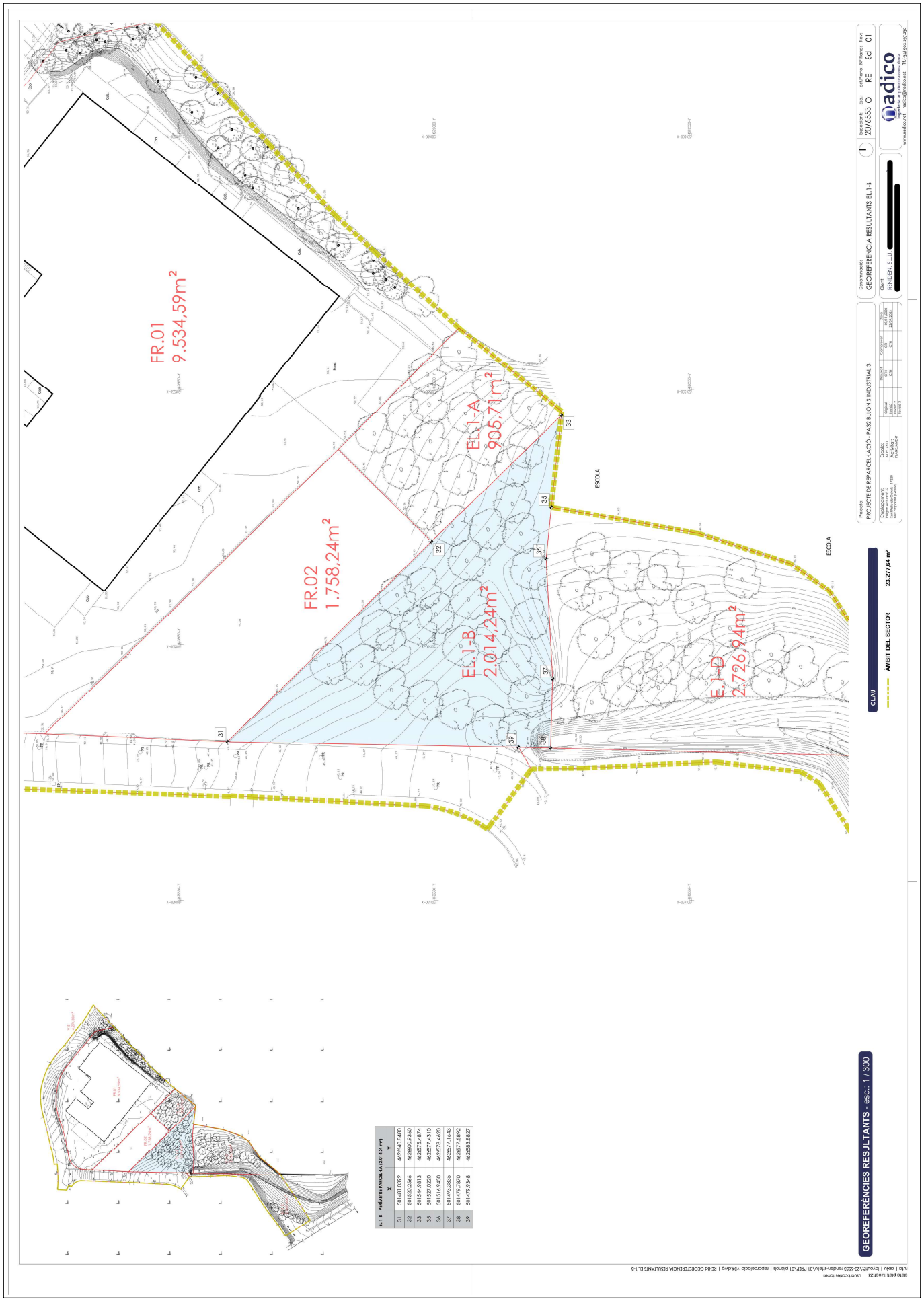


EL.1-A - PERÍMETRE PARCEL·LA (WGS 71m²)			
	X	Y	
15	501562.1126	4626995.5226	
16	501538.9211	4626818.5818	
17	501538.3231	4626819.1706	
32	501520.2566	4626600.9360	
33	501544.9813	4626573.4874	
34	501545.8340	4626573.3960	

AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament.Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

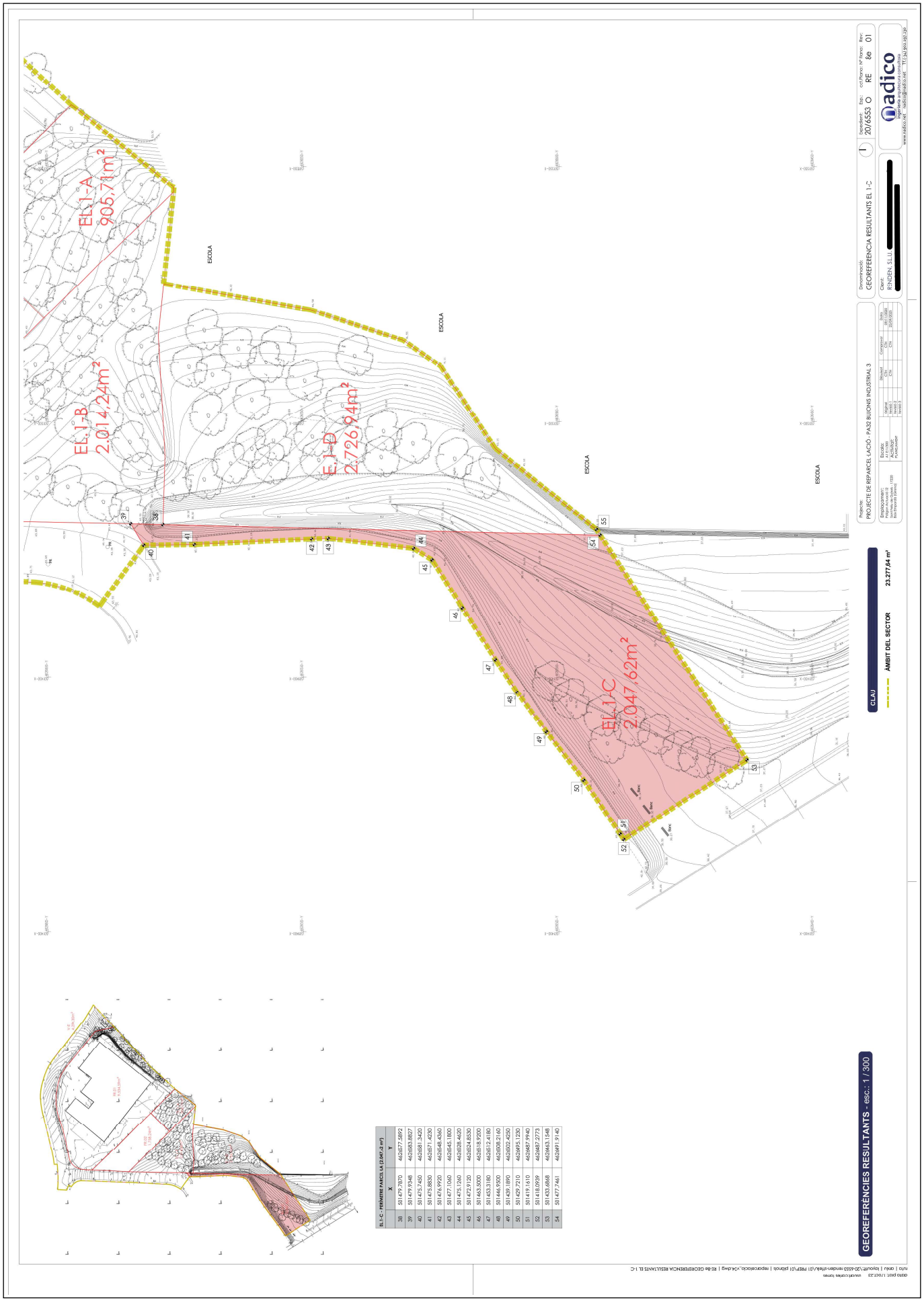
Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 54 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament.Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

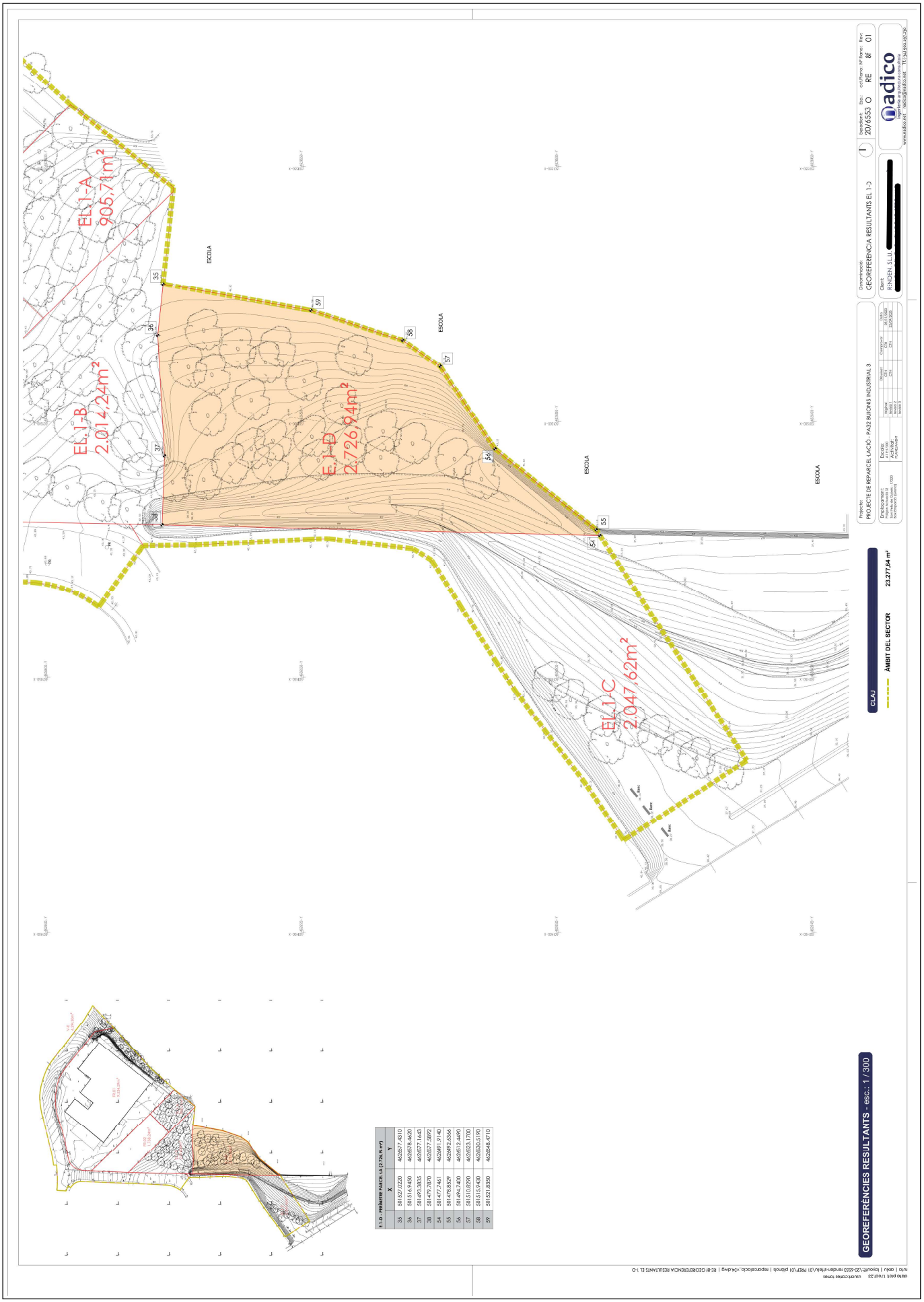
AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp



EL1-C - PERÍMETRE PARCEL·LA (SUM=2.047 m²)	X	Y
38	501.479,7870	4626977,5892
39	501.479,9348	4626983,8827
40	501.475,7450	4626981,3420
41	501.476,8830	4626971,4230
42	501.476,9920	4626948,4360
43	501.477,1060	4626945,1800
44	501.475,1260	4626928,4620
45	501.472,9120	4626924,8530
46	501.463,5000	4626918,9200
47	501.453,3180	4626915,4180
48	501.446,9500	4626908,2140
49	501.439,1890	4626902,4250
50	501.429,7210	4626895,1230
51	501.419,1610	4626887,9940
52	501.418,0939	4626887,2773
53	501.453,6868	4626963,1548
54	501.477,7461	4626991,9140

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 56 de 57

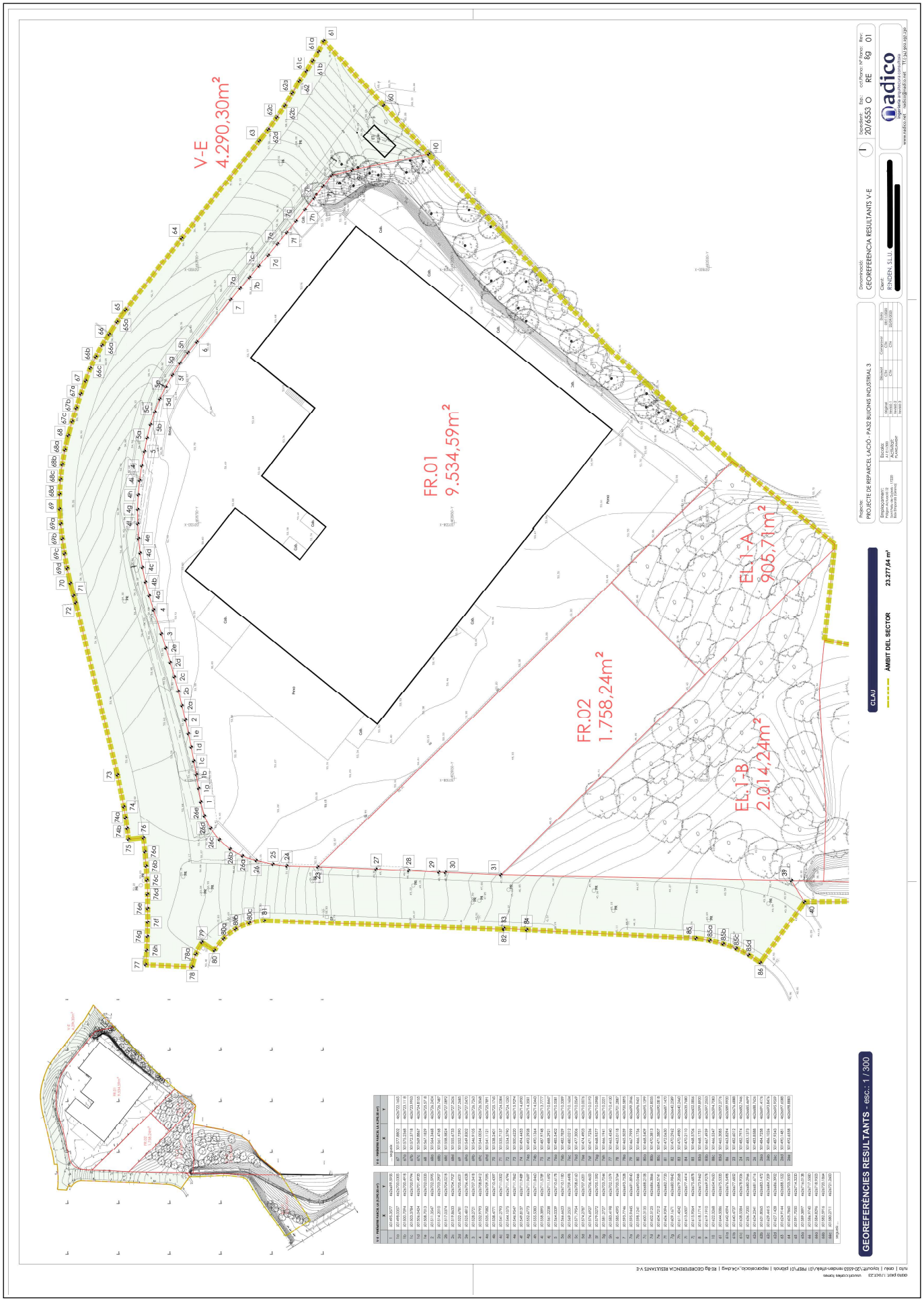
SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament.Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp

Codi Segur de Verificació:
f620673a-19d1-478b-8f5b-7681cbdc8f63
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171609_2026_4941648
Data d'impressió: 28/11/2026 11:42:15
Pàgina 57 de 57

SIGNATURES
1.- Document compulsat electrònicament per Begoña Almudena Lopez Blanquez - DNI 40534683N (TCAT) - Begoña López - Urban, 19/08/2026 12:02



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE GUIXOLS
Doc. compulsat electrònicament Original Pot verificar la integritat del document amb el codi de verificació electrònic a l'adreça següent
: https://ciutada.guixols.cat/OAC/ValidarDoc.jsp