



# Ajuntament de La Vall de Bianya

## “Projecte d'expropiació d'un sector d'equipaments públics al nucli de L'Hostalnou”

PROCEDIMENT PER TAXACIÓ CONJUNTA

---

*Document per a l'aprovació definitiva. Març de 2023*

Document A **MEMÒRIA**

Document B **PLÀNOLS**

Document C **ANNEXOS**

PROMOCIÓ: **Ajuntament de La Vall de Bianya**

---

REDACCIÓ: **Joan Josep Murgui, arquitecte**  
*Interlands* © ciutat i territori SL

# “Projecte d’expropiació d’un sector d’equipaments públics al nucli de L’Hostalnou”

PROCEDIMENT PER TAXACIÓ CONJUNTA

---

*Document per a l’aprovació definitiva. Març de 2023*

## Índex

### Document A. MEMÒRIA

---

- 1. Antecedents**
  - 1.1. La modificació puntual del POUM
  - 1.2. El sector d’equipaments
  - 1.3. El interès públic
  - 1.4. L’expropiació per taxació conjunta
  - 1.5. Tramitació de l’expedient
- 2. Objecte del present expedient d’expropiació**
- 3. Causa, legitimació de l’expropiació i justificació**
- 4. Béns i drets afectats**
  - 4.1. Descripció de les finques: titulars, càrregues i afeccions
  - 4.2. Porció de sòl que es segrega de les finques i que són objecte de l’expropiació
  - 4.3. Relació concreta de béns afectats
  - 4.4. Relació concreta de drets afectats
  - 4.5. Relació concreta de titulars
- 5. Valoració de la finca a efectes expropiatoris**
- 6. Procediment**

### Document B. PLÀNOLS

---

01.	Emplaçament	Esc.1:5.000
02.	Ortofoto	Esc.1:1.500
03.	Topogràfic i cadastre	Esc.1:1.500
04.	Planejament vigent	Esc.1:1.500
05.	Delimitació de les finques a expropiar	Esc.1:1.500

### Document C. ANNEXOS

---

- ANNEX-1.- Descripció de finques resultants**
- ANNEX-2.- Fulls d’apreuament**
- ANNEX-3.- Referències de les finques afectades**
- ANNEX-4.- Valoració del sòl**
- ANNEX-5.- Valors de les finques afectades**



## 1. ANTECEDENTS

---

### 1.1 La modificació puntual del POUM

El Pla d'ordenació urbanística municipal de la Vall de Bianya, va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona de 07/04/2004 i publicat al DOGC el dia 13/09/2004.

Als efectes de delimitar un àmbit d'implantació d'equipaments escolars al servei del conjunt del municipi, l'Ajuntament de la Vall de Bianya es va plantejar el 2010 la creació d'un petit creixement al nucli de l'Hostalnou amb el doble objectiu de possibilitar aquest increment d'equipaments municipals i reordenar el nucli urbà que actualment penja de la Ctra. N-260.

Finalment, després de diverses propostes de tramitació, es va aprovar una modificació puntual del POUM -aprovació definitiva i text refós aprovat per la Comissió territorial d'Urbanisme de Girona en sessions respectives de data 6 d'agost de 2002 i 26 d'abril de 2021 i publicat al DOGC núm. 8462 de data 21/07/2021- que delimita un sector d'equipaments públics que inclourà l'àmbit actualment qualificat com a sistema d'equipaments esportius –que encara no és de titularitat públic- i un àmbit contigu destinat a reserva d'equipaments –sense ús específic-, de manera que permeti atendre les futures necessitats de dotacions públiques per al municipi.

Així mateix s'ha delimitat l'àmbit per a la construcció d'una futura rotonda que resolgui l'encreuament de la carretera C-260 d'Olot a Camprodon amb la carretera GIP-5222 de Sant Pere Despuig i permeti ordenar l'accés al futur sector d'equipaments i a les activitats de la parcel·la industrial de Zoetis, situada front al nucli vell de L'Hostalnou i del nou sector d'equipaments.

### 1.2. Els àmbits d'actuació urbanística

La modificació del POUM de La Vall de Bianya ha delimitat els següents àmbits d'actuació urbanística:

- *El polígon d'actuació aïllada PAA-1 Zona esportiva L'Hostalnou.*  
Amb una superfície de 12.902 m<sup>2</sup> de sòl i que inclou la zona esportiva existent i una petita porció de vialitat que correspon a la zona de domini públic de la carretera C-260 a la qual dona front. Es preveu l'actuació per expropiació per a l'obtenció de la titularitat pública d'aquest terrenys.  
Les finques incloses dins d'aquest àmbit són les següents:
  - Finques cadastrals: Urbanes 4835101DG5743N0001JO i 4835102DG5743N0001EO / Finca registral: finca núm. 218, llibre 10 de La Vall de Bianya, tom 313, foli 195
- *El sector SUD-3 Equipaments L'Hostalnou.*  
Amb una superfície de 15.359 m<sup>2</sup> de sòl i que inclou la a reserva per equipaments de nova creació i una part de vialitat amb front a la carretera C-260 i la nova rotonda.  
Les finques incloses dins d'aquest àmbit són les següents:
  - Finca cadastral: Rústica 17221A0060002320000SY / Finca registral: finca núm. 218, llibre 10 de La Vall de Bianya, tom 313, foli 195
- *El polígon d'actuació aïllada PAA-2 Rotonda de la carretera de Sant Pere Despuig.*  
Amb una superfície de 5.724 m<sup>2</sup> de sòl i que inclou la reserva de terrenys per a la construcció d'una rotonda en la intersecció amb la carretera C-260, així com els sistema d'accessos al sector d'equipaments públics previst i a la parcel·la industrial contigua.  
Les finques incloses dins d'aquest àmbit són les següents:
  - Finca cadastral: Rústica 17221A0060002320000SY / Finca registral: finca núm. 218, llibre 10 de La Vall de Bianya, tom 313, foli 195
  - Finca cadastral: Rústica 17221A004001900000SP / Finca registral: finca núm. 463, llibre 28 de La Vall de Bianya, tom 1146, foli 109



### **1.3. El interès públic**

En ser aprovada la modificació puntual del planejament general, ja va quedar implícitament declarat el interès públic i la necessitat d'ocupació d'aquests sòls.

### **1.4. L'expropiació per taxació conjunta**

Essent el sistema d'actuació el d'expropiació, el Projecte d'expropiació seguirà els tràmits previstos per Taxació Conjunta, de conformitat amb el què disposen:

- Els articles 109, 110, 113, 152 i concordants del vigent Text refós de la Llei d'urbanisme.
- *El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.*
- *El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.*
- La Llei de 16 de desembre de 1954, d'Expropiació forçosa i el seu Reglament de 1957.
- Reial decret 1020/1993, referit a la Normativa cadastral.
- L'Ordre ECO 805/2003, referit a la Normativa hipotecària
- La Llei 30/1992 de 26 de novembre en la redacció donada per la Llei 4/1999 de 13 de gener.
- El Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol.
- *Resolución de 26 de octubre de 2022 de la Dirección General del Catastro sobre los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023.*

### **1.5. Tramitació de l'expedient**

Mitjançant acord del ple de data 27 de setembre de 2022 pel Ple de l'Ajuntament de La Vall de Bianya el present Projecte d'expropiació d'un sector d'equipaments al nucli de L'Hostalnou.

D'acord amb el certificat expedit per Secretaria s'ha rebut en data 3 de novembre de 2022 un escrit d'al·legacions presentat per la persona titular de les finques rústica 17221A0060002320000SY i de les finques urbanes 4835101DG5743N00001JO i 4835102DG5743N00001EO, acompanyada per dos Informes de valoracions referits a les seves finques.

En l'Informe de tractament d'al·legacions, que s'incorpora a l'expedient, es dona contesta a les qüestions plantejades en l'escrit presentat i s'incorporen en aquest document del projecte d'expropiació.

## **2. OBJECTE DEL PRESENT EXPEDIENT D'EXPROPIACIÓ**

---

Atès el que s'ha exposat a l'apartat anterior, l'objecte d'aquest expedient i del projecte adjunt és la determinació dels apreuaments dels béns i drets inclosos dintre del "Sector d'equipaments públics del nucli de L'Hostalnou" com a sistemes afectats per l'expropiació per al desenvolupament de les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal de La Vall de Bianya vigent, i la formulació dels fulls d'apreuament corresponents.

## **3. CAUSA, LEGITIMACIÓ DE L'EXPROPIACIÓ I JUSTIFICACIÓ**

---

L'origen i legitimació de l'expropiació es fonamenta en la determinació de sistemes urbanístics de caràcter públic que recull el Pla d'ordenació urbanística municipal de La Vall de Bianya, en relació als sòls que es descriuran.

Les determinacions del planejament urbanístic així com el interès de l'Ajuntament de La Vall de Bianya en obtenir la titularitat dels terrenys que integren el Sector d'equipaments públics del nucli de L'Hostalnou" que ja s'han exposat a l'apartat anterior, justifiquen l'inici de l'expedient d'expropiació.

## **4. BÉNS I DRETS AFECTATS**

---

### **4.1. Descripció de les finques inicials: titulars, càrregues i afeccions**

El present projecte d'expropiació pren com a base l'aixecament topogràfic realitzat per la redacció de la modificació puntual del POUM de La Vall de Bianya al "Sector d'equipaments L'Hostalnou" de 2018.

Aquest aixecament ha permès ajustar la delimitació de les finques que apareixen en la planimetria de la *Dirección General del Catastro*, que reproduïm en el *plànol 03. Topogràfic i cadastre*, del present projecte d'expropiació.

S'ajusten els límits de Migdia de les finques afectades, fins al límit amb el domini públic de la Riera del Cantarell que apareixien clarament distorsionades. Així mateix s'ajusta el límit de Ponent de la Finca 1, fins a peu de talús de les propietats veïnes.

La descripció dels béns i drets afectats, d'acord amb el Cadastre, el Registre de la Propietat i el Planejament urbanístic que s'executa, es descriu en les pàgines següents:

#### **4.1.a) Finques inicials segons referències cadastrals**

---

## FINCA 1

Referència cadastral: 17221A0060002320000SY

Polígon 6 Parcel·la 232. El Puig. La Vall de Bianya

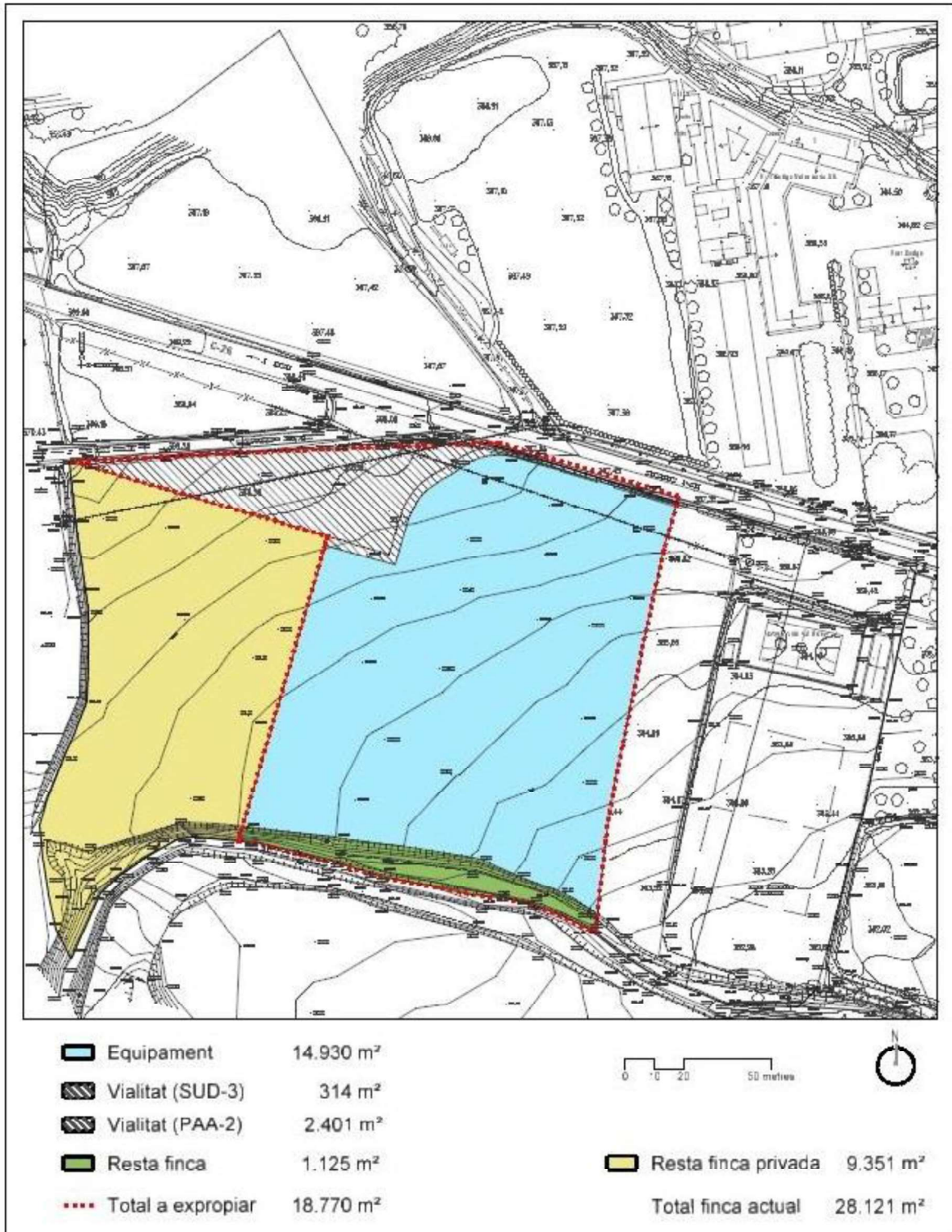
Superfície segons fitxa de cadastre: 28.939 m<sup>2</sup>

Superfície segons inscripció al registre: 22.327 m<sup>2</sup> (finca 218 de La Vall de Bianya)

Superfície amidament sobre aixecament topogràfic digital: 28.121 m<sup>2</sup>

Superfície adoptada: **28.121 m<sup>2</sup>**

### Descripció gràfica indicativa:



## FINCA 2

Referència cadastral: 4835101DG5743N0001JO

Carretera Sant Pau de Seguries. 17854 La Vall de Bianya

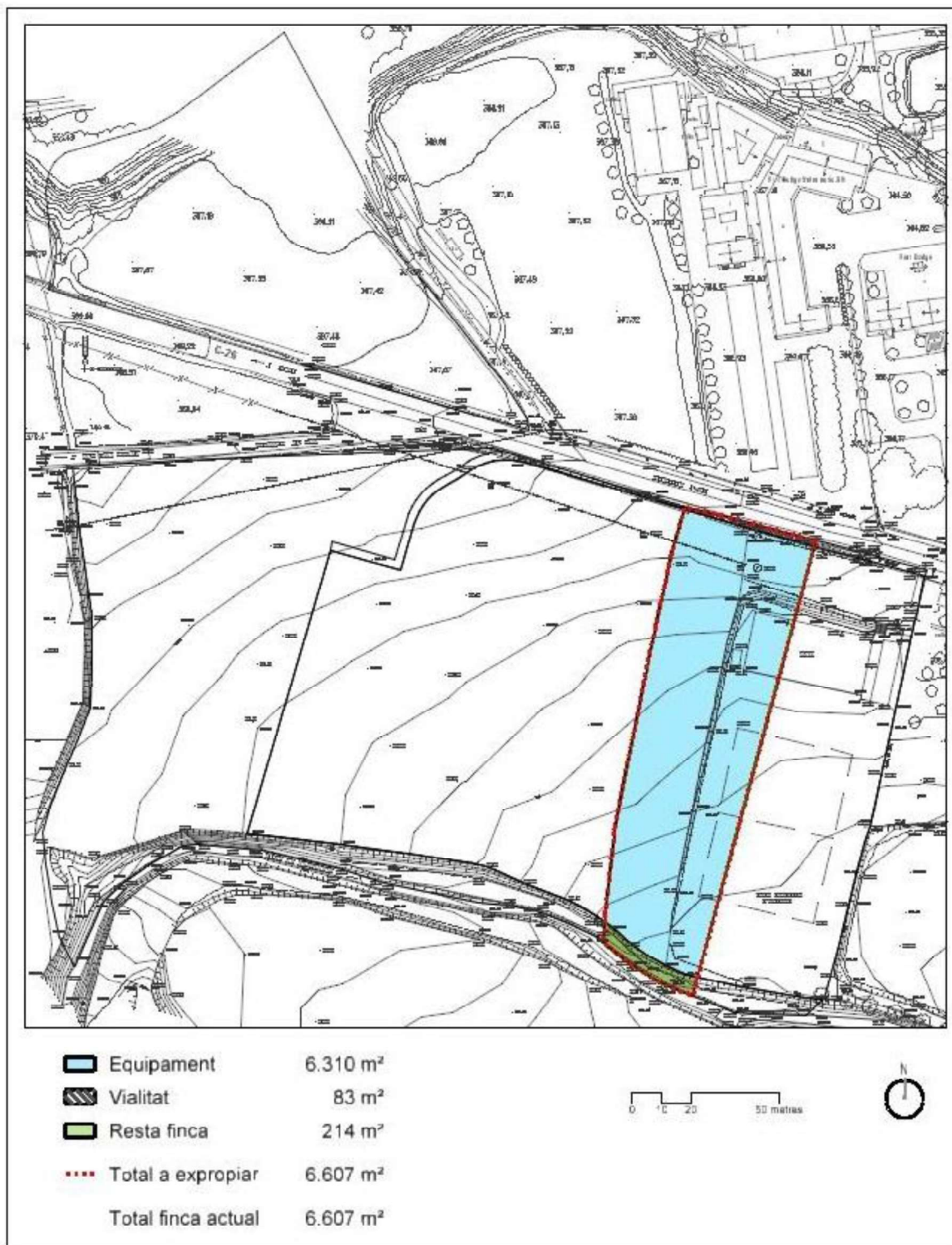
Superfície segons fitxa de cadastre: 6.686 m<sup>2</sup>

Superfície segons inscripció al registre: inclosa en finca 218 de La Vall de Bianya

Superfície amidament sobre aixecament topogràfic digital: 6.607 m<sup>2</sup>

Superfície adoptada: **6.607 m<sup>2</sup>**

### Descripció gràfica indicativa:





### FINCA 3

Referència cadastral: 4835102DG5743N0001EO

Carretera Sant Pau de Seguries. 17854 La Vall de Bianya

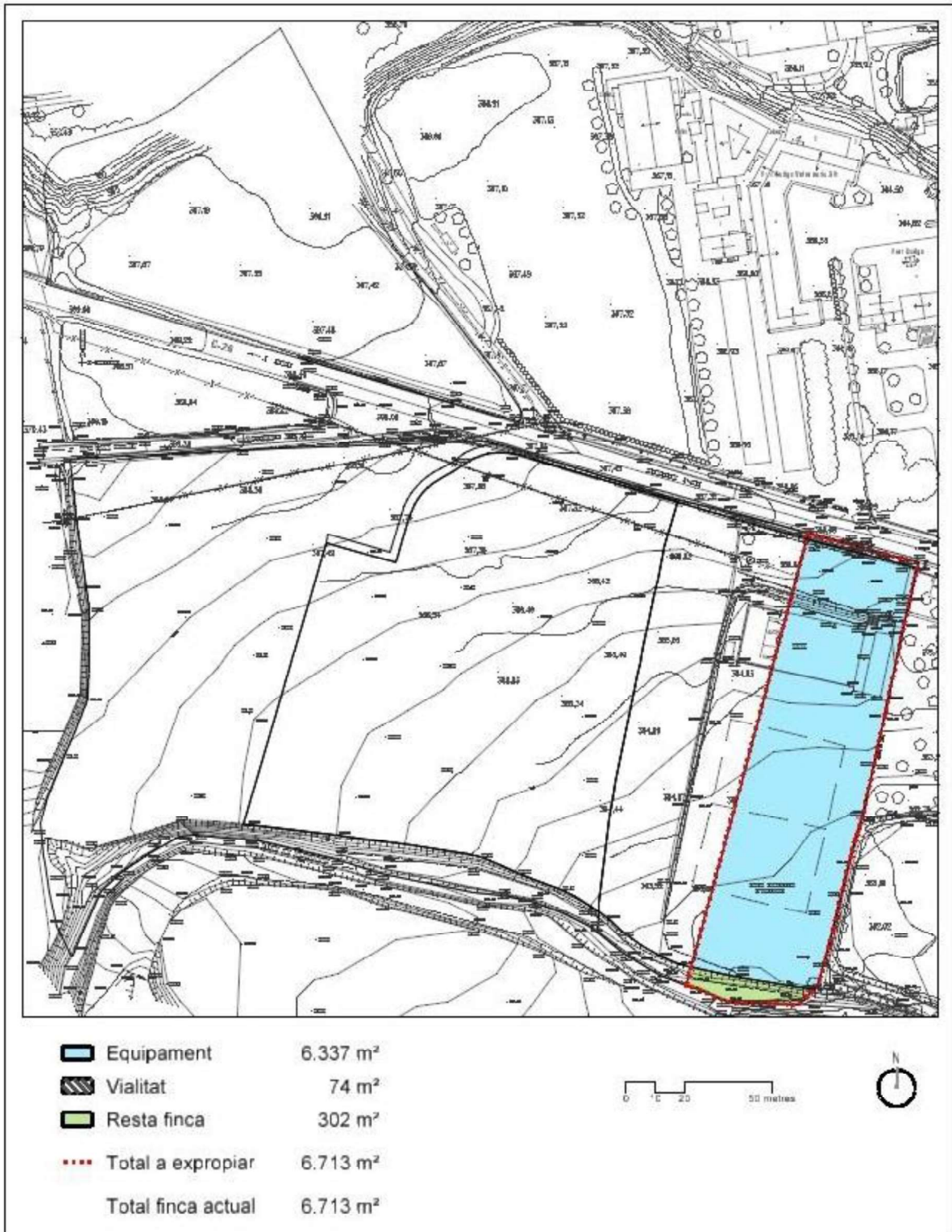
Superfície segons fitxa de cadastre: 6.691 m<sup>2</sup>

Superfície segons inscripció al registre: inclosa en finca 218 de La Vall de Bianya

Superfície amidament sobre aixecament topogràfic digital: 6.713 m<sup>2</sup>

Superfície adoptada: **6.713 m<sup>2</sup>**

#### Descripció gràfica indicativa:



## FINCA 4

Referència cadastral: 17221A004001900000SP (Maria Cristina MAGNET BURCH)

Grabalose. La Vall de Bianya

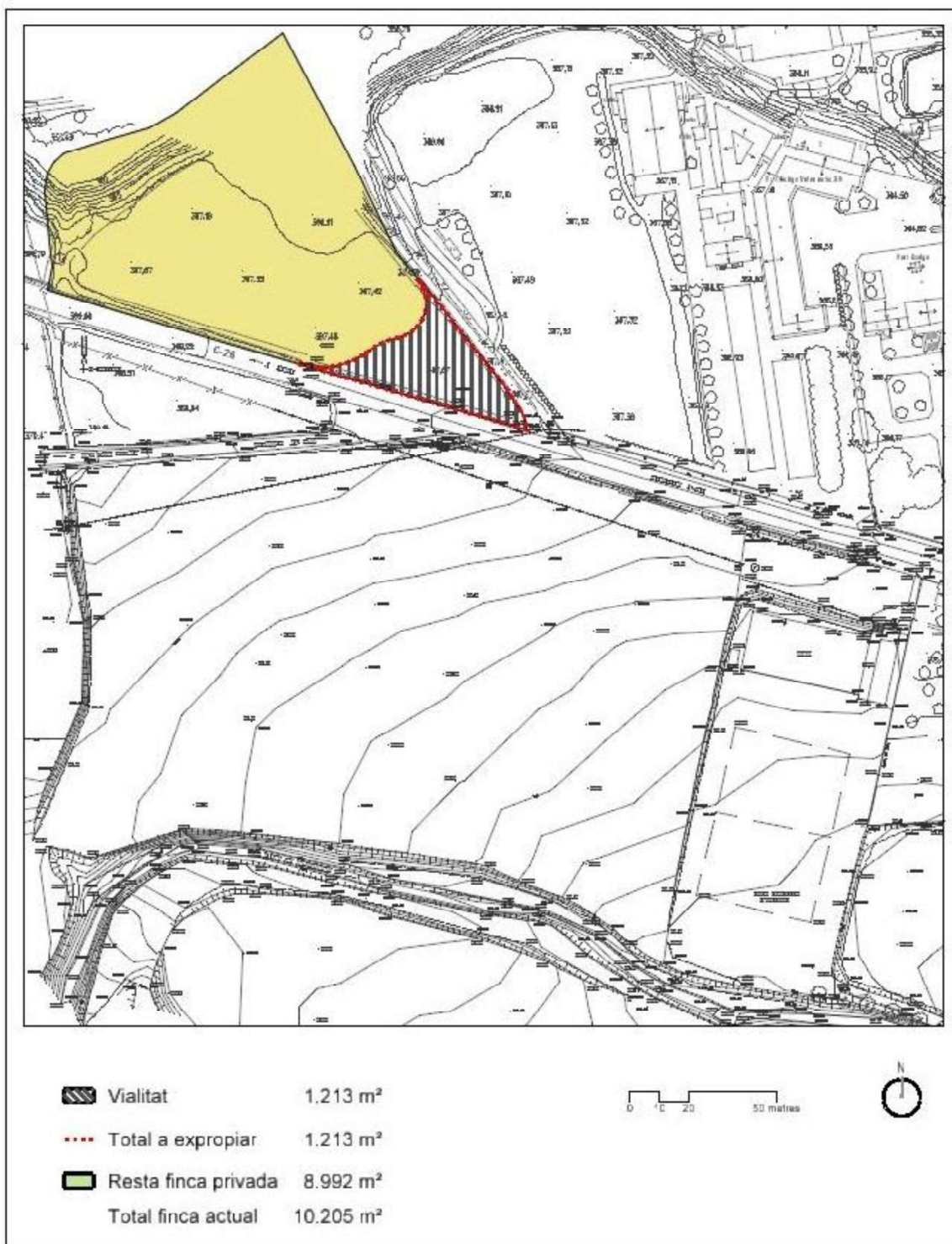
Superfície segons fitxa de cadastre: 10.205 m<sup>2</sup>

Superfície segons inscripció al registre: inclosa en finca 463 de La Vall de Bianya

Superfície amidament sobre base digital: 10.205 m<sup>2</sup>

Superfície adoptada: **10.205 m<sup>2</sup>**

### Descripció gràfica indicativa:



#### **4.1.b) Finques inicials segons referències registrals**



## FINCA REGISTRAL 218 N

---

### Referències cadastrals:

#### *Finca rústica*

Finca 1: 17221A0060002320000SY  
Polígon 6 Parcel·la 232. El Puig. La Vall de Bianya

#### *Finques urbanes*

Finca 2: 4835101DG5743N0001JO  
Finca 3: 4835102DG5743N0001EO

### Superfície de les finques:

Segons inscripció al registre, Finca 218 N: 22.327 m<sup>2</sup>

Segons fitxes de cadastre

Finca 1: 28.939 m<sup>2</sup>

Finca 2: 6.686 m<sup>2</sup>

Finca 3: 6.691 m<sup>2</sup>

Segons amidament sobre aixecament topogràfic digital: 17.204 m<sup>2</sup>

Finca 1: 28.121 m<sup>2</sup>

Finca 2: 6.607 m<sup>2</sup>

Finca 3: 6.713 m<sup>2</sup>

**Inscripció registral:** Finca 2180, al foli 195 del Tom 313, Llibre 10 de Vall de Viànyia, Registre de la Propietat d'Olot.

**Descripció registral:** "RÚSTICA: INDIVISIBLE. Pieza de tierra llamada Plana dels Pujals en Santa Margarida, término de Vall de Viànyia, de siete cuarteras y media de cultivo, equivalentes a doscientas veintitrés áreas, veintisiete centiáreas, que linda: Oriente, fincas de esta herencia; mediodía, el rio Cantarell y, en parte, con el Mas Gasch; Poniente, tierras de este mismo Manso y Norte, el camino de Camprodon a Olot y, en parte, con el de Sant Pere Despuig. SIN CARGAS.

Valorada en un millón setecientas mil pesetas. JOSÉ MIR ESPUÑA, dueño de esta finca según la inscripción 5ª, FALLECIÓ en Vall de Viànyia el veintinueve de Mayo de mil novecientos noventa y seis con testamento, último otorgado según el certificado del Registro General de actos de última voluntad que se acompaña, ante el Notario de Olot don Manuel Faus Pujol, en sustitución de su compañero don Octavio Talón Martínez el catorce de Septiembre de mil novecientos ochenta y uno. En dicho testamento declara ser viudo de Josefa Espuña Pujolmde cuyo matrimonio, único contraído, tiene dos hijos llamados Esteban y María Dolores Mir Espuña. Lega a su hijo Esteban Mir Espuña la legítima correspondiente e instituye heredera universal y libre a su hija María Dolores Mir Espuña. Ahora, en ESCRITURA de manifestación y aceptación de herencia autorizada por el Notario de Olot don Manuel Faus Pujol el veinte de Noviembre de mil novecientos noventa y seis: I) MARIA DOLORES MIR ESPUÑA, \_\_\_\_\_, con DNI/CIF xxxxxxxxxx, declara haber recibido cuanto podría corresponderle por legítima paterna y que no reclamará nada más por tal concepto. En su virtud INSCRIBO el dominio de esta finca a favor de MARIA DOLORES MIR ESPUÑA, por título de herencia testada. Así resulta de la primera copia de la citada escritura de manifestación y aceptación de herencia, de una copia del testamento del causante y de sus certificados de defunción y últimas voluntades cuyos documentos fueron presentados a las nueve horas del nueve de Mayo último, según el asiento 2.134, del Diario 67. Liquidad el impuesto y archivada la carta de pago. Olot, tres de Julio de mil novecientos noventa y siete.

**Títular:** En ple domini a favor de la senyora MARIA DOLORES MIR ESPUÑA

**Càrregues:** No té càrregues.

## FINCA REGISTRAL 463

---

### Referència cadastral:

*Finca rústica*

Finca 4: 17221A004001900000SP

Polígon 4 Parcel·la 190. Grabalose. La Vall de Bianya

### Superfície de la finca:

Segons inscripció al registre, finca sencera 57 hectàrees, 56 àrees, 9 centiàrees i 19 decímetres quadrats

Segons fitxes de cadastre

Finca 4: 10.205 m<sup>2</sup>

Segons amidament sobre base digital: 10.205 m<sup>2</sup> (afectació vial 1.213 m<sup>2</sup>)

**Inscripció registral:** Finca 463, al foli 109 del Tom 313, Llibre 28 de Vall de Bianya, Registre de la Propietat d'Olot.

**Descripció registral:** *RÚSTICA: Heredad llamada "La Riba", situada en el término de la Vall de Bianya; compuesta de la casa llamada "Can Buroga", y de las tierras anexas a dicha casa, que forman una sola finca registral, con unidad física. Tiene en junto una extensión superficial de cincuenta y siete hectáreas, cincuenta y seis áreas, nueve centiáreas y diecinueve decímetros cuadrados. Linda: Norte, tierras de la heredada "Llistosella"; al Este, con tierras de la "Canova de la Riba" de Mercedes Burch, y tierras de hijos de E. De Balle y en parte con porción segregada; al Sur, con hijos de E. De Balle, tierras "La Coma", tierras de Carlos Pluja Darné y otros, de Laboratorios Sobrino SA, con carretera de Vic a Camprodón y la carretera de Sant Pere de Espuig; Oeste, con carretera de Vic a Camprodón, tierras de "El Gasch" de la misma herencia, y tierras de Can Grabulosa. Referencias: A esta finca le corresponden las siguientes referencias: 17221A004002850000SL, 17221A006001900000SP, 17221A006000400000SB, 17221A004001300000SM, 17221A004001900000SP y el resto de 11,1261 hectáreas de la parcela 17221A004001910000SL. Y también la parcela 17221A004002850000DB, 0,6280 hectáreas, de suelo urbano industrial. Y la 000600100DG57D0001JY urbana.*

**Títular:** 100% de la nua propietat i 100% de l'usdefruit a favor de la senyora *MARIA CRISTINA MAGNET BURCH*

**Títol:** Adjudicació per dissolució de comunitat segons consta en escriptura públic de data 29 de juny de 2010 pel notari de Barcelona Jaime Agustín Justribó, número 1317 del seu protocol i per extinció d'usdefruit segons instància de data de 26 de setembre de 2017

**Càrregues:** Al pagament, per un termini de cinc anys, de la liquidació que, en el seu cas, pugui girar-se per l'impost sobre Successions i Donacions, que resulta de la nota al marge de la inscripció 7<sup>a</sup>, de data 8 de novembre de 2017.

**Última inscripció:** Tom 1146, Llibre 28, Foli 110, Inscripció 7, Data 08/11/2017

#### **4.2. Porcions de sòl que se segreguen de les finques inicials i que són objecte de l'expropiació**

FINCA 1: Porció de terreny de 18.770 m<sup>2</sup> de superfície en el seu conjunt, destinats 14.930 m<sup>2</sup> a equipaments públics, 314 m<sup>2</sup> a viari públic del sector SUD-3 i 2.401 m<sup>2</sup> a viari públic del polígon PAA-2. També s'inclou una franja de 1.125 m<sup>2</sup> de superfície, situada en realitat dintre de sòl rústec – a nivell de la riera del Cantarell- també s'expropia a favor de L'Ajuntament de La Vall de Bianya. La resta de finca privada resultant és de 9.351 m<sup>2</sup> de superfície.

FINCA 2: La totalitat del terreny de 6.607 m<sup>2</sup> de superfície, destinats 6.310 m<sup>2</sup> a equipaments públics i 83 m<sup>2</sup> a viari públic. La resta de finca resultant de 214 m<sup>2</sup> de superfície, situada en realitat dintre de sòl rústec –a nivell de la riera del Cantarell- també s'expropia a favor de L'Ajuntament de La Vall de Bianya.

FINCA 3: La totalitat del terreny de 6.713 m<sup>2</sup> de superfície, destinats 6.337 m<sup>2</sup> a equipaments públics i 74 m<sup>2</sup> a viari públic. La resta de finca resultant de 302 m<sup>2</sup> de superfície, situada en realitat dintre de sòl rústec –a nivell de la riera del Cantarell- també s'expropia a favor de L'Ajuntament de La Vall de Bianya..

FINCA 4: Porció de terreny de 1.213 m<sup>2</sup> de superfície, destinats a viari públic. La resta de finca privada resultant és de 8.992 m<sup>2</sup> de superfície.

La descripció precisa de les finques resultants afectades a expropiació i de la resta de finques privades que queden a favor dels seus actuals titulars es detalla en l'*Annex-1. Descripció de finques resultants* que acompanya aquesta memòria.

#### **4.3. Relació concreta de béns afectats**

FINCA 1: No hi han.

FINCA 2: Les instal·lacions esportives que actualment es troben en funcionament corresponen a inversions realitzades per l'Ajuntament de La Vall de Bianya.

FINCA 3: Les instal·lacions esportives que actualment es troben en funcionament corresponen a inversions realitzades per l'Ajuntament de La Vall de Bianya.

FINCA 4: No hi han.

La realització del tancament dels límits de les finques resultants s'inclou dintre de les partides previstes en el Projecte d'obres de la nova vialitat, ara en tràmit.

#### **4.4. Relació concreta de drets afectats**

FINCA 1: No es coneix l'existència de contractes d'arrendaments o altres drets.

FINCA 2: Existeix contracte d'arrendament a favor de l'Ajuntament de La Vall de Bianya, per a l'ús de la zona esportiva existent i que serà beneficiari del procediment expropiatori.

FINCA 3: Existeix contracte d'arrendament a favor de l'Ajuntament de La Vall de Bianya, per a l'ús de la zona esportiva existent i que serà beneficiari del procediment expropiatori.

FINCA 4: No es coneix l'existència de contractes d'arrendaments o altres drets.

#### **4.5. Relació concreta de titulars**

Les finques relacionades pertanyen a:

FINQUES 1, 2 i 3:

MARIA DOLORES MIR ESPUÑA, en ple domini del 100,00% de la propietat

FINCA 4:

MARIA CRISTINA MAGNET BURCH, en ple domini del 100,00% de la propietat

## 5. VALORACIÓ DE LES FINQUES A EFECTES EXPROPIATORIS

En quant a la valoració dels terrenys objecte d'expropiació s'han considerat el valor de repercussió de sòl urbà per a la finca que actualment ocupa la zona esportiva existent. S'ha calculat en base als usos i edificabilitat atribuïbles en els Àmbits territorials homogenis (ATH) definits en el Mapa de valors urbans per a l'any 2023 del nucli de L'Hostalnou, segons resolució de 26 d'octubre de 2022 de la *Direcció General del Catastro*.

S'escull el valor de referència més alt, que dona un valor unitari de repercussió de 23,19 €/m<sup>2</sup> de sòl brut de l'àmbit del polígon d'actuació PAA-1.

En el cas del terrenys rústics que correspon a les finques número 1 i 4, seguirem la metodologia general desenvolupada per la legislació vigent, segons el mètode de capitalització de la renda, real o potencial de la finca, la que sigui superior. Es fa el càlcul dels ingressos i despeses d'explotació per aquest tipus de sòl, -conreu de secà de primera- d'acord amb el quadern de Valors bàsics dels immobles rústics a Girona de l'Agència Tributària de Catalunya de 2022 i segons els rendiments dels rendiments mitjans obtinguts per comarques de la publicació oficial d'estadístiques del Departament d'agricultura. Per als terrenys anteriors s'ha considerat un preu unitari de 14.981 €/hectàrea.

A parts dels terrenys del l'àmbit d'expropiació per a sistemes públics, s'afegeixen tres petites porcions de terreny que queden per sota de la zona esportiva i del nou sector d'equipaments, -a nivell de la llera de la riera del Cantarell-, que són restes de la finques principals que queden inaprofitables per als titulars actuals i que s'incorporen al polígon expropiatori en condició de sòl rústic. En el cas dels marges que corresponen a les finques 2 i 3 s'adopten els valors mitjans que el Mapa de valors de referència de la *Direcció General del Catastro* d'acord amb l'acceptació del titular segons l'escrit d'al·legacions presentat. Per aquests terrenys s'ha considerat un preu unitari de 32.637,48 €/hectàrea, incloent-hi el valor del vol.

S'exclouen de l'expropiació tots els terrenys actualment destinats a vialitat que ja són de titularitat pública perquè formen part del domini públic de la carretera N-260 i de la carretera. GIP-5222 de Sant Pere Despuig.

En l'Annex 4.- Valoració del sòl, que forma part del present projecte d'expropiació es justifica la valoració dels terrenys inclosos en l'àmbit d'acord amb les regles de valoració actualment vigents.

En l'Annex 5.- Valors de les finques afectades, que forma part del present projecte d'expropiació es justifica la valoració específica de les finques incloses en l'àmbit d'expropiació i que presentem resumit en el quadre següent:

Usos urbanístics	Règim sòl	Superfície	Preu unitari	Valor
<i>Finques 1, 2 i 3 / Sra Maria Dolores MIR ESPUÑA</i>				
Equipaments esportius i vialitat	urbana	12.804 m <sup>2</sup> sòl	23,19 €/m <sup>2</sup> sòl	296.945,86 €
Reserva d'equipaments i vialitat	rústica secà	15.244 m <sup>2</sup> sòl	32.637 €/Ha	49.752,58 €
Reserva vialitat rotonda	rústica secà	2.401 m <sup>2</sup> sòl	32.637 €/Ha	7.836,26 €
Resta de finques 2 i 3, marge de la riera	rústica secà	516 m <sup>2</sup> sòl	14.981 €/Ha	773,02 €
Resta de finca 1, marge de la riera	rústica secà	1.125 m <sup>2</sup> sòl	32.637 €/Ha	3.671,72 €
<i>Finca 4 / Sra Maria Cristina MAGNET BURCH</i>				
Reserva per rotonda	rústica secà	1.213 m <sup>2</sup> sòl	32.637 €/Ha	3.958,93 €
		Suma		362.938,37 €
		Premi d'afecció	5%	18.146,92 €
<b>Valor total</b>		<b>33.303 m<sup>2</sup>sòl</b>		<b>381.085,28 €</b>

D'acord amb l'estudi de valoració esmentat, l'afectació per sistemes públics i restes de finques que són objecte d'expropiació suposa **una superfície de 33.303 metres quadrats de sòl** i d'acord amb els valors unitaris adaptats, **l'import d'indemnització resultant, incloent-hi el premi d'afecció, és de 381.085,28 euros.**

## 6. PROCEDIMENT

---

D'acord amb el que estableix l'article 113 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el procediment a seguir és el següent:


- a) Aprovat inicialment el Projecte d'expropiació per l'Ajuntament de La Vall de Bianya, s'exposarà a informació pública per un termini d'un mes, per tal que les persones interessades, a les quals se les notificarà els fulls d'apreuament corresponents, puguin formular-hi observacions i reclamacions en relació a la titularitat o la valoració dels seus drets respectius.
- b) L'aprovació definitiva del Projecte d'expropiació correspondrà al mateix Ajuntament de La Vall de Bianya.
- c) La resolució del Projecte d'expropiació es notificarà individualment per l'administració actuant a les persones titulars de béns i drets afectats. La notificació ha d'advertir les persones interessades que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, cas en què s'entén que l'apreuament ha estat definitivament determinat. Si les persones interessades, en el termini esmentat, manifesten per escrit disconformitat amb la valoració aprovada, l'administració ha de transferir l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya, perquè en fixi l'apreuament.
- d) L'aprovació definitiva del Projecte de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats. En conseqüència, el pagament o el dipòsit de l'import de la valoració establerta pel Projecte de taxació conjunta habilita per procedir a ocupar la finca, sense perjudici de la valoració pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, si s'escau, i de la tramitació dels recursos que escaiguin respecte al preu just.

L'inici de l'expedient expropiatori, s'entén produït per l'aprovació de la relació de béns i drets afectats i la seva publicació.

La Vall de Bianya, març de 2023

**Joan Josep Murgui i Luna, arquitecte**

MURGUI LUNA,  
JOAN JOSEP  
(AUTENTICACIÓ  
N)



Firmado digitalmente por MURGUI LUNA, JOAN JOSEP (AUTENTICACIÓN)  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=36958296X, sn=MURGUI, givenName=JOAN JOSEP, cn=MURGUI LUNA, JOAN JOSEP (AUTENTICACIÓN)  
Fecha: 2023.03.16 12:04:08 +01'00'

## **Document B. PLÀNOLS**

---

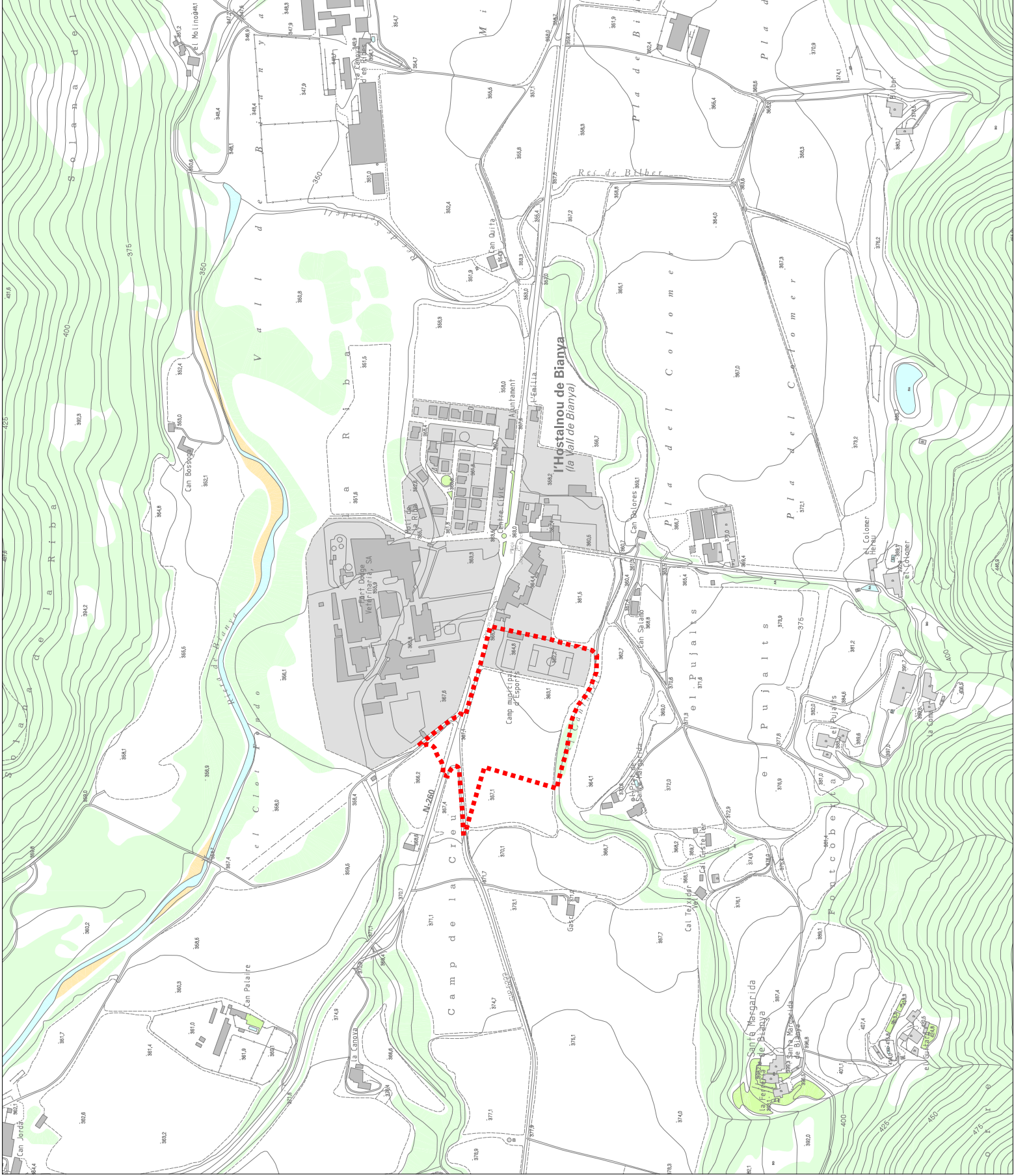
## Document B. PLÀNOLS

---

01.	Emplaçament	Esc.1:5.000
02.	Ortofoto	Esc.1:1.500 (*)
03.	Topogràfic i cadastre	Esc.1:1.500 (*)
04.	Planejament vigent	Esc.1:1.500 (*)
05.	Delimitació de les finques a expropiar	Esc.1:1.500 (*)

(\*) Escala de reproducció sobre fulls de mida DIN A-3.

La precisió del dibuix correspon a l'aixecament topogràfic a escala 1:600 de l'àmbit de la modificació puntual del POUM.



--- Ambit Projecte d'expropiació



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ  
D'UN SECTOR D'EQUIPAMENTS  
PÚBLICS AL NUCLI DE L'HOSTALNOU"**  
Procurement per taxació conjunta

Maig de 2022

**Emplaçament**

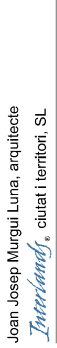
**01**

Escala 1:5.000



Redacció:

**MURGUI LUNA, JOAN**  
JOSEP MURGUI LUNA, JOAN  
JOSEP MURGUI LUNA, JOAN  
**JOSEP (AUTENTICACIÓ)**  
Joan Josep Murgui Luna, arquitecte







..... Àmbit Projecte d'expropiació



Ajuntament de la Vall de Bianya

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ  
D'UN SECTOR D'EQUIPAMENTS  
PÚBLICS AL NUCLI DE L'HOSITALNOU"  
Procediment per taxació conjunta

Maig de 2022

Ortofoto

02

Escala 1:1.500



Redacció:

MURGUI LUNA,

JOAN JOSEP

(AUTENTICACIÓ)

Joan Josep Murguì Luna, arquitecte




*Inventari*, ciutat i territori. SL

Firmado digitalmente por MURGUI LUNA, JOAN  
Número de reconocimiento: 12917, c=ES,  
serialNumber=3.6.1.555630.6.4.101.1.1  
JOAN JOSEP (AUTENTICACIÓ)  
Fecha: 2022.03.16 12:05:25 +01'00'





-  DELIMITACIÓ SÒL URBÀ
-  FORA D'ORDENACIÓ
-  ESPAI LLIURE D'EDIFICACIÓ
-  ZONA D'EDIFICACIONS AÏLLADES
-  ZONA ALINEACIÓ VIAL
-  EIXAMPLE
-  SECTOR NORMATIVA ESPECÍFICA
-  ZONA INDUSTRIAL
-  SISTEMA ESPAIS LLIURES
-  SISTEMA D'EQUIPAMENTS

-  PAA-1 12.902 m<sup>2</sup>  
Equipment esportiu 12.647 m<sup>2</sup>  
Vialitat 255 m<sup>2</sup>
-  Sector SUD-3 15.359 m<sup>2</sup>  
Equipment 14.930 m<sup>2</sup>  
Vialitat 429 m<sup>2</sup>
-  PAA-2 (Rotonda) 5.724 m<sup>2</sup>  
Vialitat 5.724 m<sup>2</sup>

 Àmbit Projecte d'expropiació

 Ajuntament de la Vall de Bianya

**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ  
D'UN SECTOR D'EQUIPAMENTS  
PÚBLICS AL NUCLI DE L'HOSTALNOU**  
Procediment per taxació conjunta

Maig de 2022

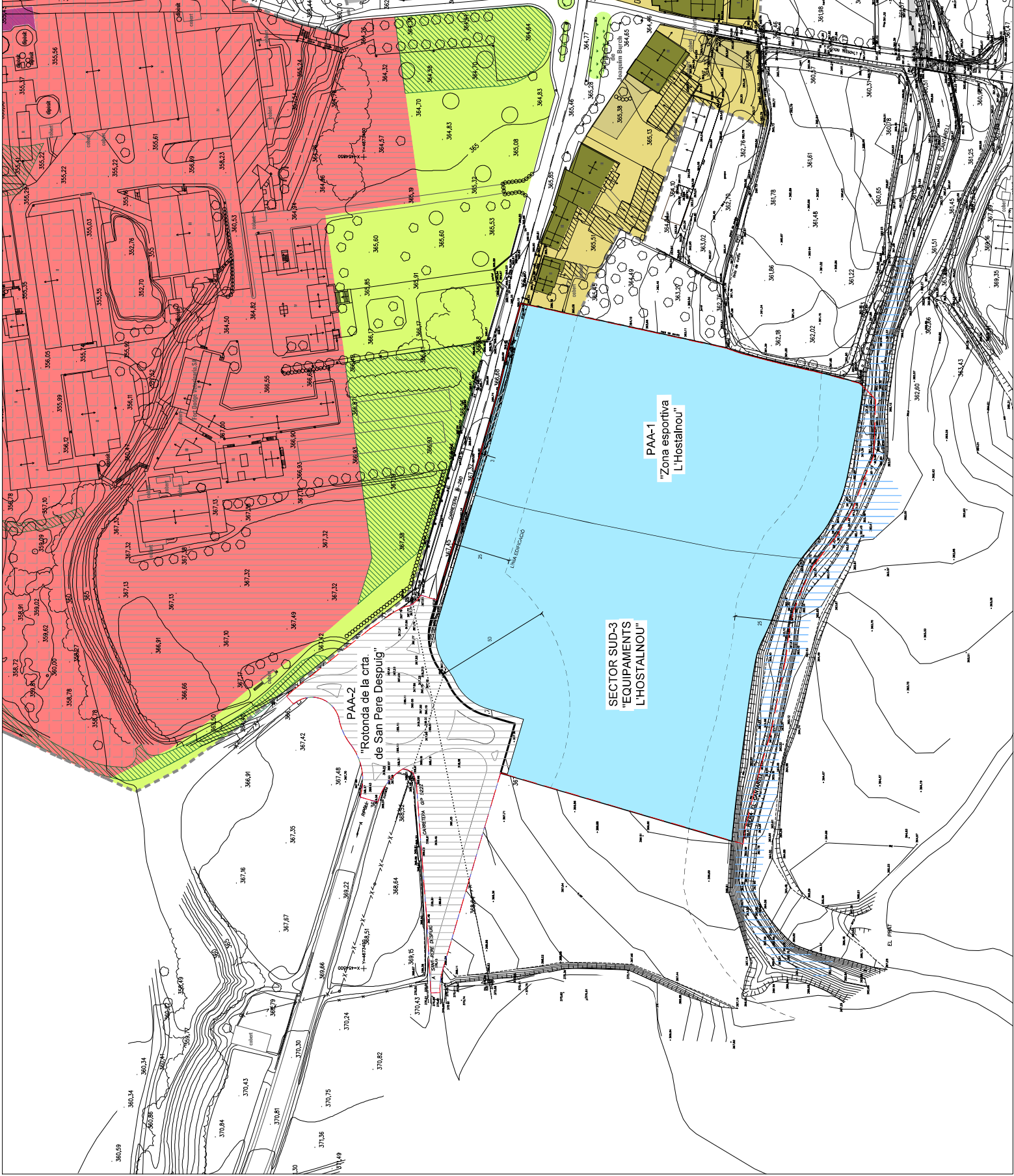
Planejament vigent

**04**

Escala 1:1.500  
0 5 10 25  
N

Redacció:  
**MURGUI LUNA, JOAN**  
**JOSEP**  
(AUTENTICACIÓ)  
Joan Josep Murgui Luna, arquitecte  
Interruptions, ciutat i territori, SL

FORMAT D'IMPRESSIÓ: MURGUI LUNA, JOAN  
JOSEP MURGUI LUNA, JOAN  
C/ SANT JOAN DE VALLS, 10  
08027 BARCELONA, SPAIN  
TEL: 93 22 11 42 00 - FAX: 93 22 11 42 01  
WWW.MURGUILUNA.COM  
CIF: B08738184







## **Document C. ANNEXOS**

---

## **Document C. ANNEXOS**

---

**ANNEX-1.- Descripció de finques resultants**

**ANNEX-2.- Fulls d'apreuament**

**ANNEX-3.- Referències de les finques afectades**

**ANNEX-4.- Valoració del sòl**

**ANNEX-5.- Valors de les finques afectades**

## **ANNEX 1.- DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS**

---

*1.1 Porcions de finques segregades que són objecte d'expropiació*

*1.2 Resta de finques resultants*

## 1.1 Porcions de finques segregades que són objecte d'expropiació

---

### FINCA R1

**Superfície resultant:** 14.930 m<sup>2</sup>

**Descripció de la finca:** "RESERVA D'EQUIPAMENTS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT. Porció de terreny de 14.930 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada com a sistema d'equipaments, clau E, de forma aproximadament quadrangular, que limita al Nord amb front a la carretera N-260 d'Olot a Camprodon; a l'Est en línia vertical amb zona d'equipaments esportius; al Sud en línia irregular que coincideix amb el cap del talús sobre la plana de la riera del Cantarell i la resta de la finca de la qual se segrega; i a l'Oest en línia vertical i angle recte amb la resta de finca de la qual se segrega.

**Adjudicada:** a favor de l'AJUNTAMENT DE LA VALL DE BIANYA.

**Càrregues:** No té càrregues.

*NOTA. Aquesta finca resultant prové de la segregació de la finca inicial F1 que queden qualificades com a reserva d'equipaments públics dintre del sector SUD-3 Equipaments L'Hostalnou.*

---

### FINCA R2

**Superfície resultant:** 12.647 m<sup>2</sup>

**Descripció de la finca:** "EQUIPAMENT ESPORTIU EN SÒL URBÀ. Porció de terreny de 12.647 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada com a sistema d'equipament esportiu, clau E11, de forma aproximadament rectangular, que limita al Nord amb front a la carretera N-260 d'Olot a Camprodon; a l'Est en línia vertical, en part amb finca urbana del nucli de L'Hostalnou i en part amb altres finques rústiques; al Sud amb línia en línia irregular que coincideix amb el cap del talús sobre la plana de la riera del Cantarell i la resta de la finca de la qual se segrega; i a l'Oest en línia vertical, amb la finca destinada a reserva d'equipaments públics.

**Adjudicada:** a favor de l'AJUNTAMENT DE LA VALL DE BIANYA.

**Càrregues:** No té càrregues.

*NOTA. Aquesta finca resultant prové de l'agrupació de les dues porcions de les finques inicials F2 i F3 (6.310 m<sup>2</sup> i 6.337 m<sup>2</sup> respectivament) que queden qualificades com equipaments públics dintre del polígon PAA-1 Zona esportiva L'Hostalnou.*

---

### FINCA R3

**Superfície resultant:** 516 m<sup>2</sup>

**Descripció de la finca:** "RÚSTICA. Porció de terreny de 516 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada com a sòl no urbanitzable, de forma allargassada, que limita al Nord en línia irregular amb la zona destinada a equipaments esportius; a l'Est amb la finca rústica; al Sud amb línia irregular amb la llera de la Riera del Cantarell; i a l'Oest amb l'altra porció de finca de la qual se segrega.

**Adjudicada:** a favor de l'AJUNTAMENT DE LA VALL DE BIANYA.

**Càrregues:** No té càrregues.

*NOTA. Aquesta finca resultant prové de l'agrupació de les dues porcions de les finques inicials F2 i F3 (214 m<sup>2</sup> i 302 m<sup>2</sup> respectivament) que queden en sòl rústic fora polígon PAA-1 Zona esportiva L'Hostalnou i que s'adjudiquen a l'Ajuntament de La Vall de Bianya, en quedar com a resta de finca no utilitzables per al titular actual.*

---



#### **FINCA R4**

**Superfície resultant:** 471 m<sup>2</sup>

**Descripció de la finca:** "SISTEMA VIARI EN SÒL URBÀ I SÒL URBANITZABLE. Porció de terreny de 471 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada com a sistema viari, de forma allargassada, que limita al Nord en línia irregular amb l'actual front a la carretera N-260 d'Olot a Camprodon; a l'Est en línia vertical amb porció de domini públic de la N-260 esmentada; al Sud en línia irregular de les finques de les quals se segrega i que es qualifiquen com a sistema d'equipaments públics; i a l'Oest en línia irregular amb altra porció de la finca matriu de la qual se segrega.

**Adjudicada:** a favor del MINISTERI DE FOMENT.

**Càrregues:** No té càrregues.

*NOTA. Aquesta finca resultant prové de l'agrupació de les tres porcions de les finques inicials F1, F2 i F3 (314, 83 m<sup>2</sup> i 74 m<sup>2</sup> respectivament) que formen part del polígon PAA-1 Zona esportiva L'Hostalnou i del sector SUD-3 Equipaments L'Hostalnou qualificats com a sistema viari i que s'adjudiquen al Ministeri de Foment, en quedar incorporades al domini públic de la carretera N-260 d'Olot a Camprodon, de la qual és l'administració titular.*

---

#### **FINCA R5**

**Superfície resultant:** 1.125 m<sup>2</sup>

**Descripció de la finca:** "RÚSTICA. Porció de terreny de 1.125 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada com a sòl no urbanitzable, de forma allargassada, que limita al Nord en línia irregular amb la zona destinada a reserva d'equipaments públics; a l'Est amb sòl rústic que correspon a la finca resultant R3; al Sud amb línia irregular amb la llera de la Riera del Cantarell; i a l'Oest amb l'altra porció de finca de la qual se segrega.

**Adjudicada:** a favor de l'AJUNTAMENT DE LA VALL DE BIANYA.

**Càrregues:** No té càrregues.

*NOTA. Aquesta finca resultant prové d'una porció segregada de la finca inicial F1 que queda en sòl rústic fora del sector SUD-3 Equipaments L'Hostalnou i que s'adjudiquen a l'Ajuntament de La Vall de Bianya, en quedar com a resta de finca no utilitzable per al titular actual.*

---

#### **FINCA R6**

**Superfície resultant:** 2.401 m<sup>2</sup>

**Descripció de la finca:** "SISTEMA VIARI EN SÒL NO URBANITZABLE. Porció de terreny de 2.401 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada com a sistema viari, de forma aproximadament triangular, que limita al Nord-Oest en línia recta amb l'actual front de la carretera GI-5333 de Sant Pere Despuig; a l'Est en línia corbada amb la futura vorera del sector SUD-3 d'equipaments; al Sud en línia recta de la finca matriu de la qual se segrega.

**Adjudicada:** a favor del MINISTERI DE FOMENT.

**Càrregues:** No té càrregues.

*NOTA. Aquesta finca resultant prové de la segregació d'una porció de la finca inicial F1 que formen part del polígon PAA-2 Rotonda de la carretera de Sant Pere Despuig, qualificada com a sistema viari i que s'adjudiquen al Ministeri de Foment, en quedar incorporades al domini públic de la carretera N-260 d'Olot a Camprodon, de la qual és l'administració titular.*

---

**FINCA R8****Superfície resultant:** 1.213 m<sup>2</sup>

**Descripció de la finca:** "SISTEMA VIARI EN SÒL NO URBANITZABLE. Porció de terreny de 1.213 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada com a sistema viari, de forma allargassada, que limita al Nord-Oest en línia inclinada amb l'actual front de la carretera GI-5333 de Sant Pere Despuig; a l'Est en línia corbada amb la futura vorera de la finca resultant R4; al Sud en línia recta amb la finca finca matriu de la qual se segrega.

**Adjudicada:** a favor del MINISTERI DE FOMENT.

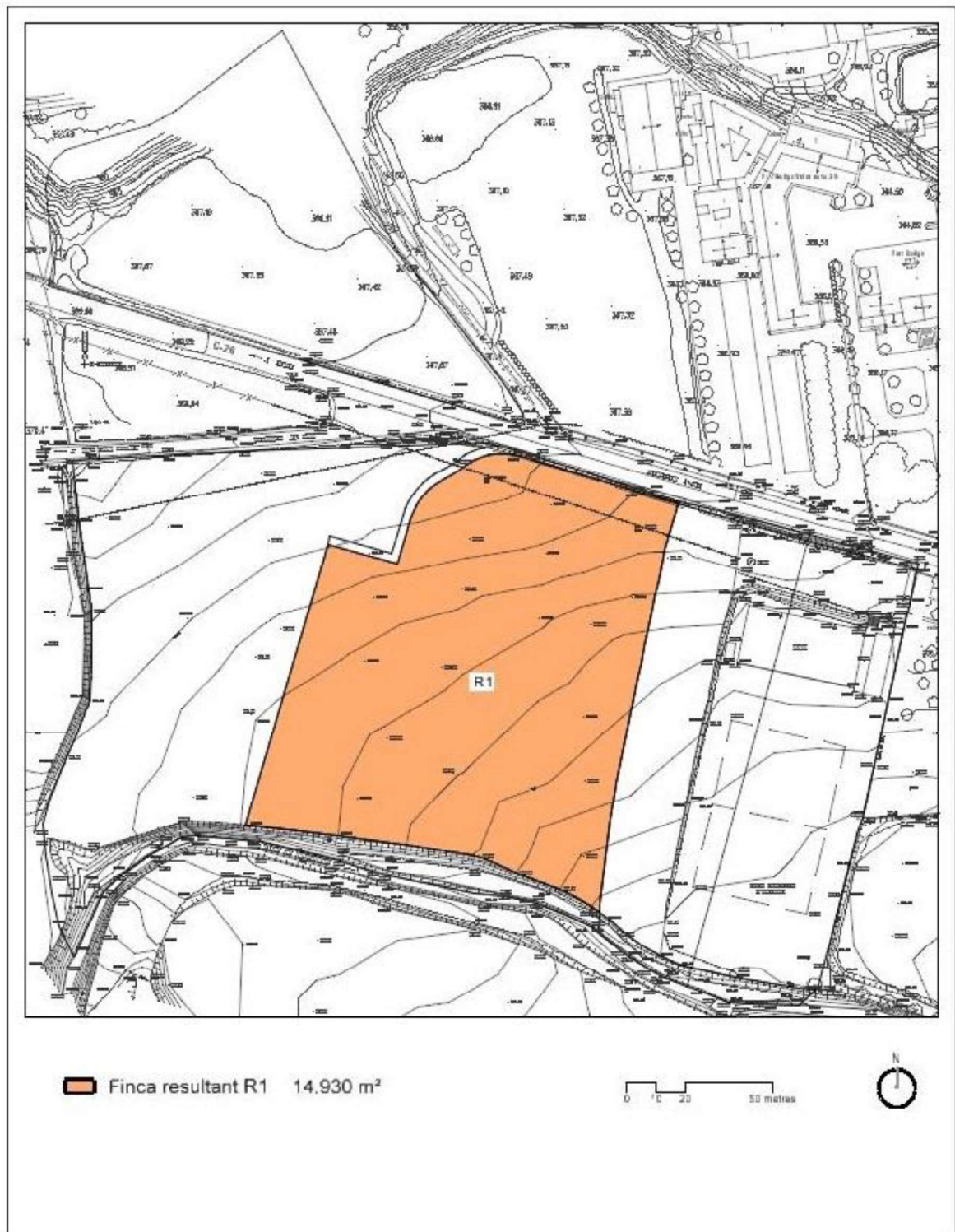
**Càrregues:** No té càrregues.

*NOTA. Aquesta finca resultant prové de la segregació de la porció de la finca inicial F4 que forma part del polígon PAA-2 de la futura rotonda de la carretera de Sant Pere Despuig qualificats com a sistema viari i que s'adjudiquen al Ministeri de Foment, en quedar incorporades al domini públic de la carretera N-260 d'Olot a Camprodon, de la qual és l'administració titular.*

---

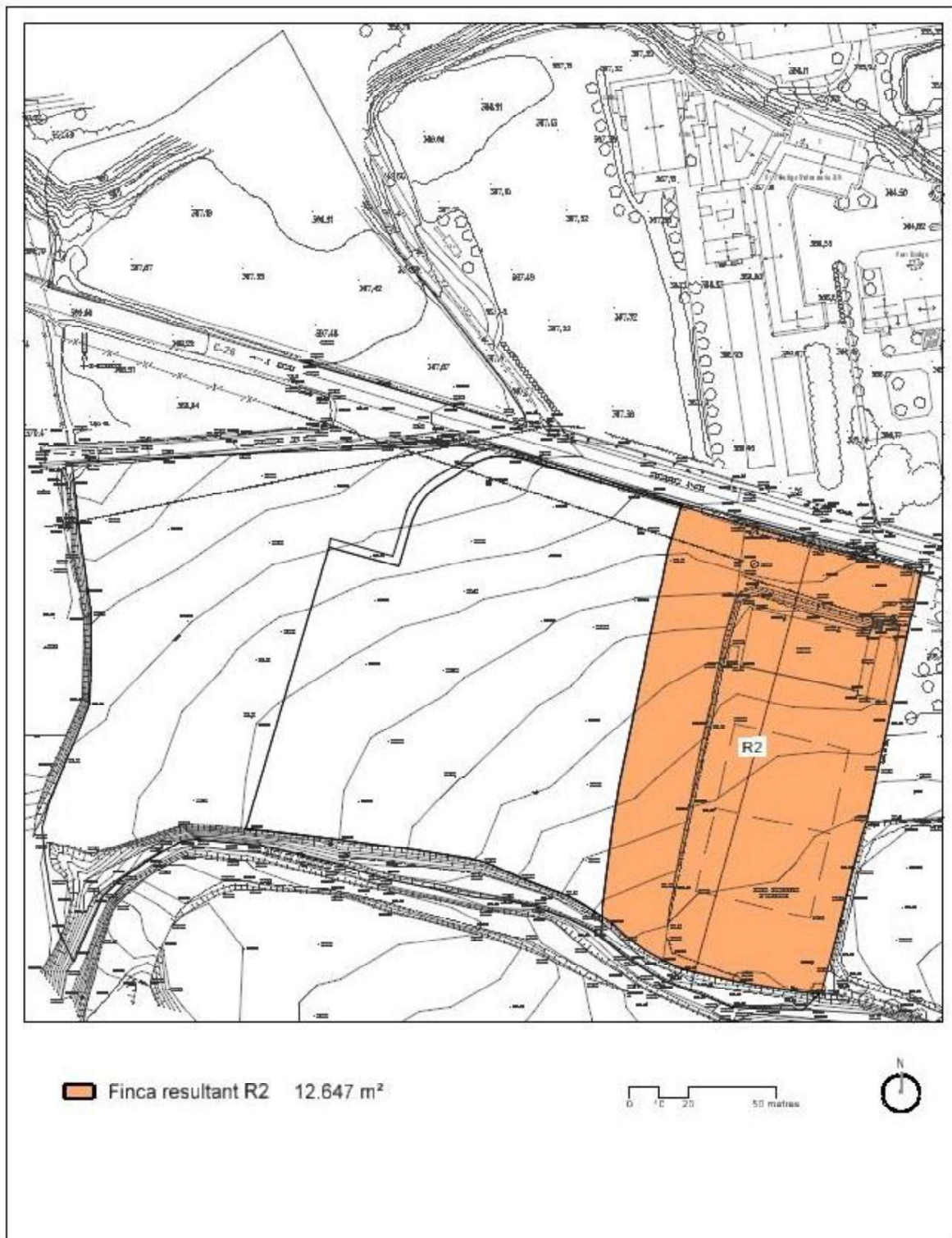
## DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS / FINCA NÚMERO R1

Descripció gràfica indicativa:



## DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS / FINCA NÚMERO R2

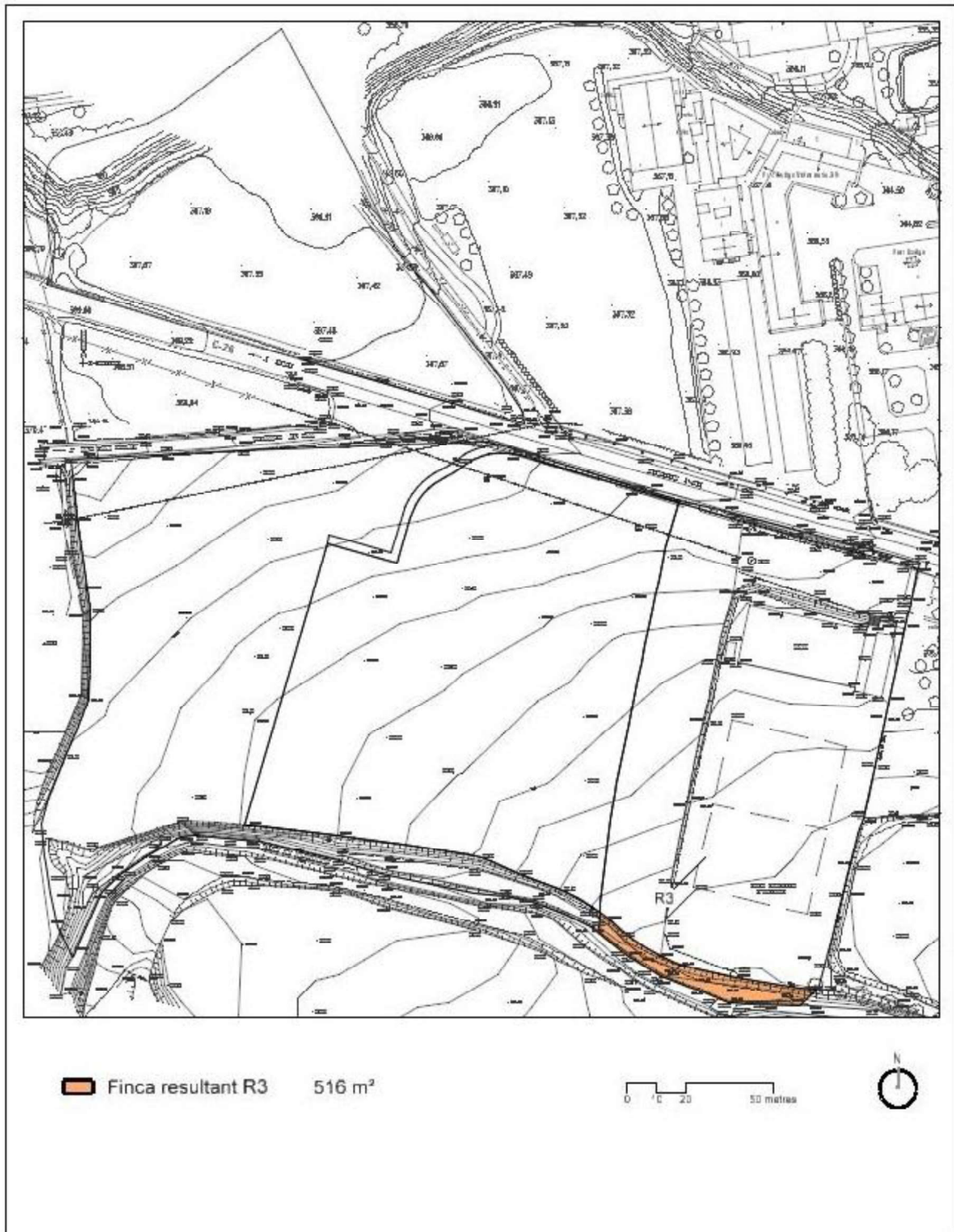
Descripció gràfica indicativa:





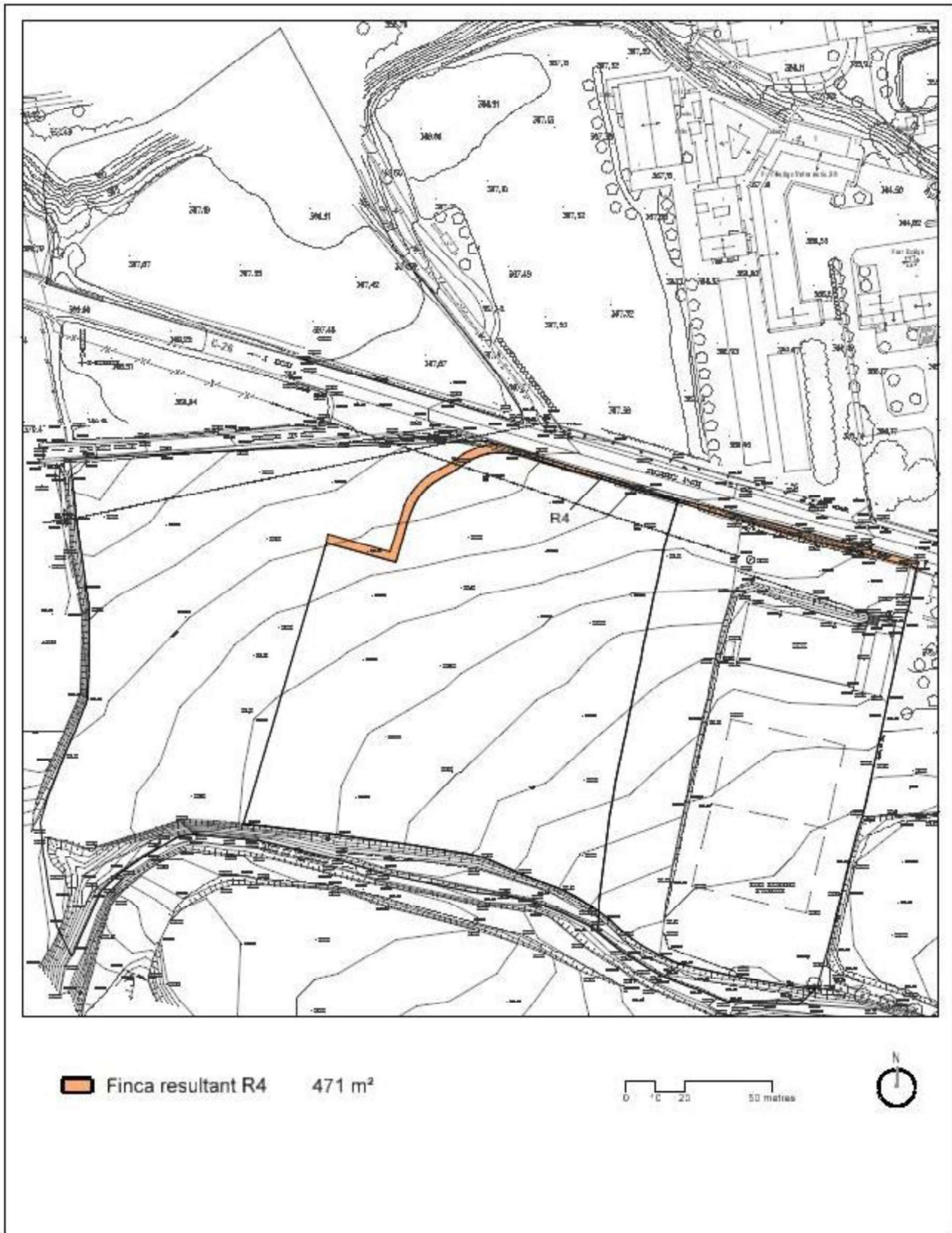
## DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS / FINCA NÚMERO R3

Descripció gràfica indicativa:



## DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS / FINCA NÚMERO R4

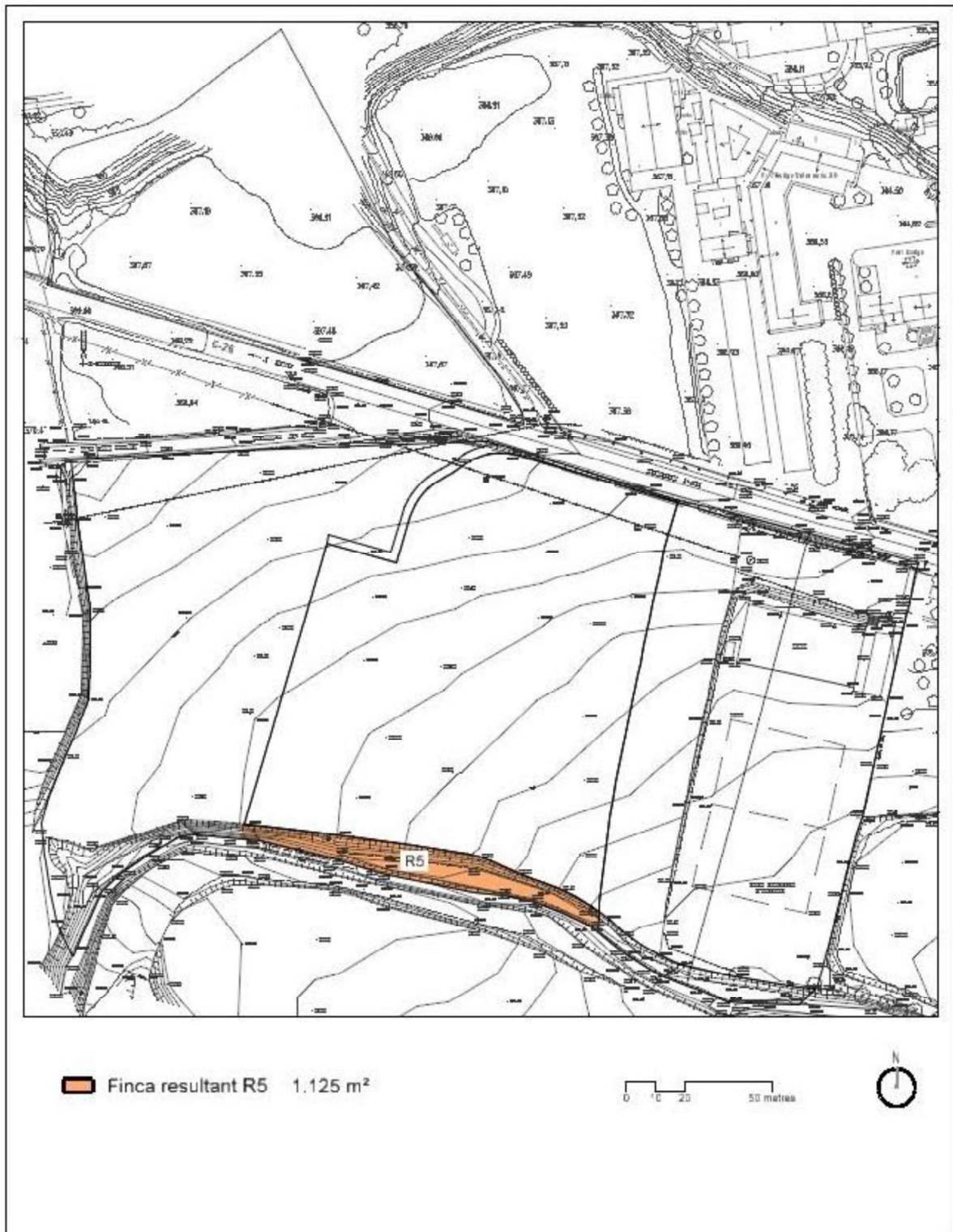
Descripció gràfica indicativa:





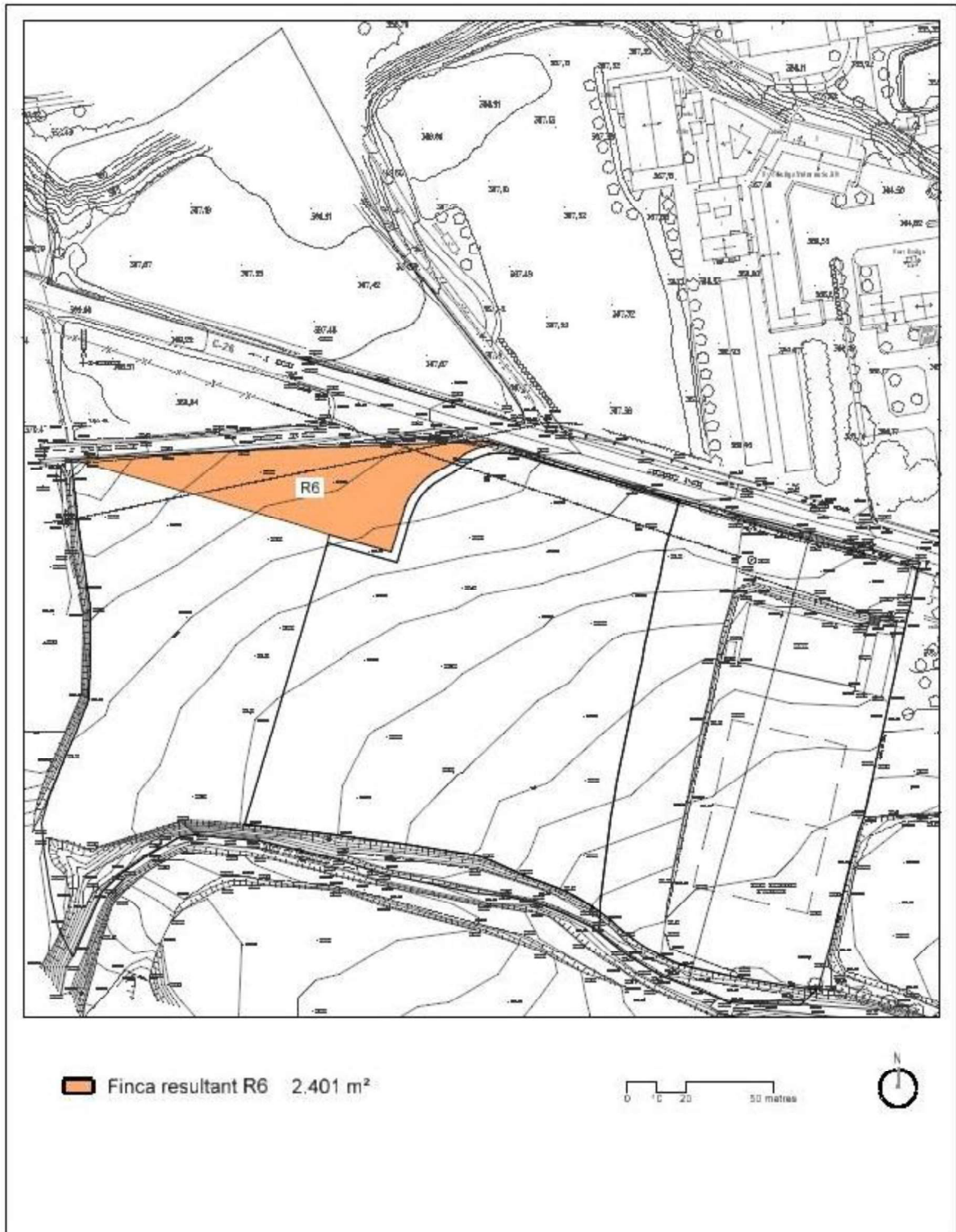
## DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS / FINCA NÚMERO R5

Descripció gràfica indicativa:



## DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS / FINCA NÚMERO R6

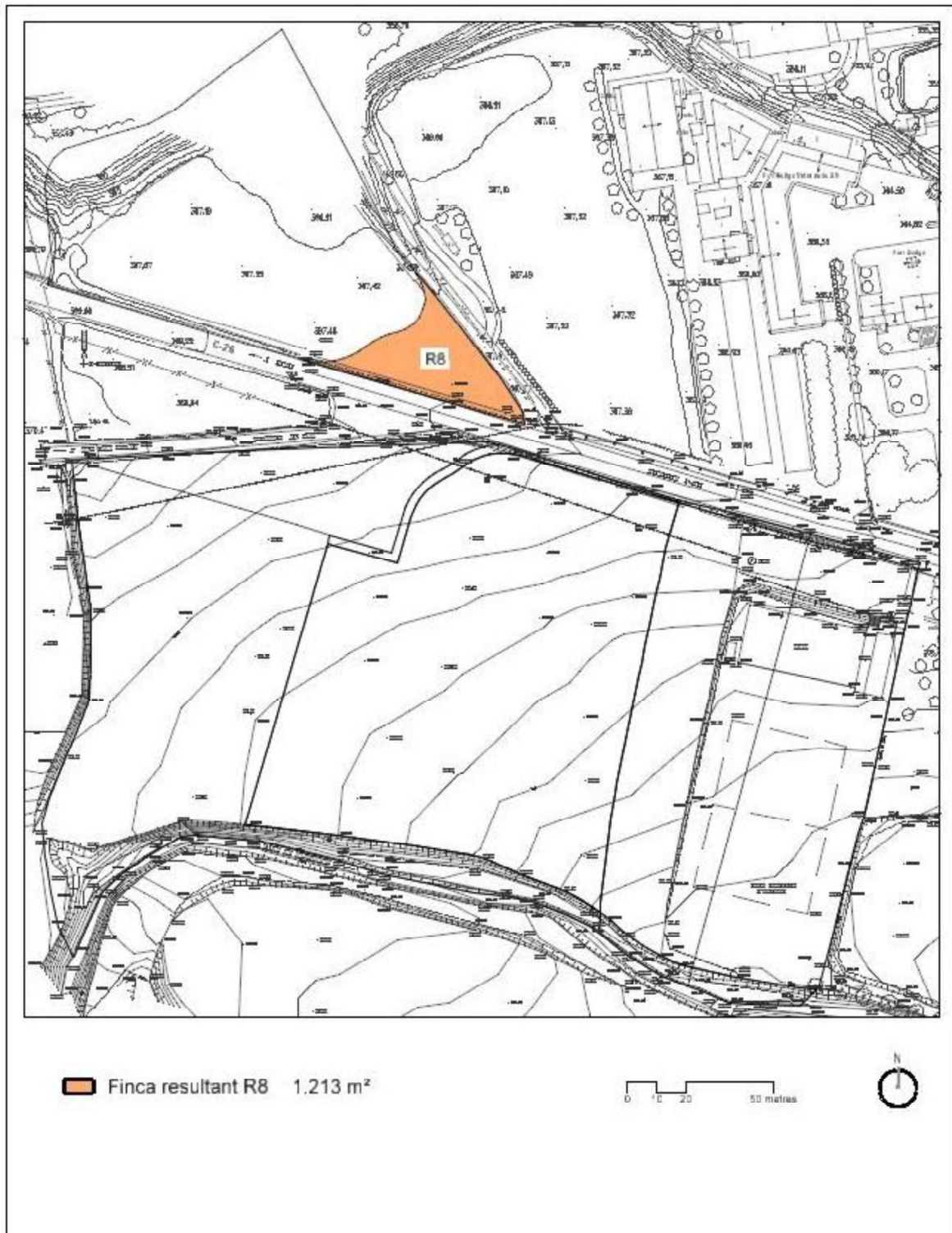
Descripció gràfica indicativa:





## DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS / FINCA NÚMERO R8

Descripció gràfica indicativa:



## 1.2 Resta de finques resultants

---

### FINCA R7

**Superfície resultant:** 9.351 m<sup>2</sup>

**Descripció de la finca:** "RÚSTICA. Porció de terreny de 9.351 m<sup>2</sup> de superfície, de forma irregular, qualificada com a sòl no urbanitzable. Limita al Nord amb l'actual carretera GI-5333 de Sant Pere Despuig; a l'Est en línia irregular amb la porció de finca segregada que constitueix el nou sector d'equipaments de L'Hostalnou; al Sud amb la Riera del Cantarell; i a l'Oest en línia irregular amb finca rústica.

**Adjudicada:** en PLE DOMINI, a la senyora MARIA DOLORES MIR ESPUÑA.

**Càrregues:** Les procedents de la finca original.

---

### FINCA R9

**Superfície resultant:** 8.992 m<sup>2</sup>

**Descripció de la finca:** "RÚSTICA. Porció de terreny de 8.992 m<sup>2</sup> de superfície, de forma irregular, qualificada com a sòl no urbanitzable. Limita al Nord-est amb el camí del Clot Fondo; al Sud-Est en línia irregular amb la porció de finca segregada que queda afectada de vialitat per a la construcció de la futura rotonda de la carretera GI-5333 de Sant Pere Despuig; al Sud en línia recta amb l'actual front a la carretera N-260 d'Olot a Camprodon; i a l'Oest en línia irregular amb la resta de la finca rústica de la qual procedeix..

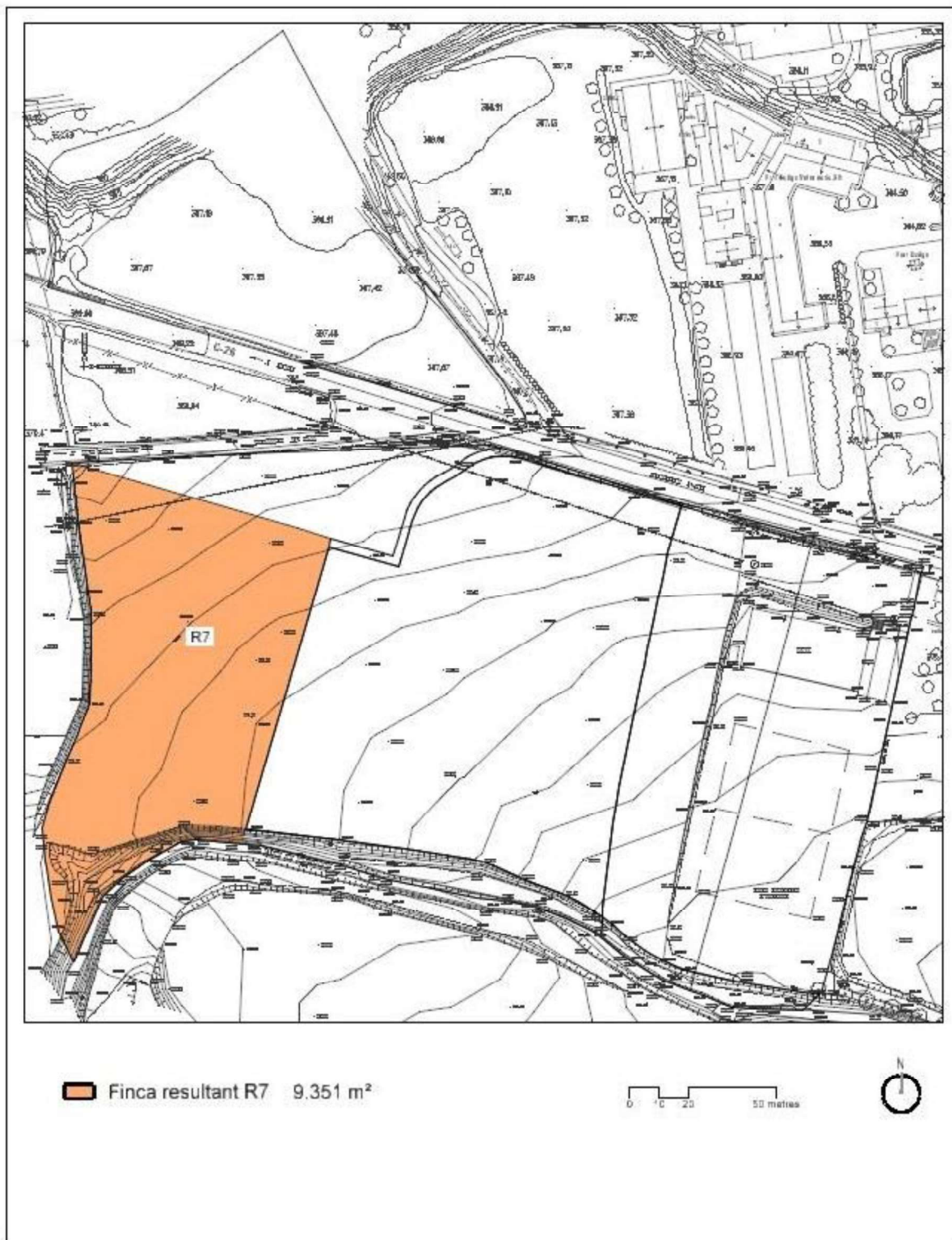
**Adjudicada:** en PLE DOMINI, a la senyora MARIA CRISTINA MAGNET BURCH.

**Càrregues:** Les procedents de la finca original.

---

## DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS / FINCA NÚMERO R7

Descripció gràfica indicativa:





## DESCRIPCIÓ DE FINQUES RESULTANTS / FINCA NÚMERO R9

Descripció gràfica indicativa:

