

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 1 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari

MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

PROMOTORA:

TURÓ DE REGENCÓS, SL

REDACTORS:

PAREJA & ASSOCIATS | ADVOCATS

MARÇ 2026

Document per a l'aprovació inicial

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 2 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

ÍNDEX

I.	MEMÒRIA.....	3
1.	CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA MODIFICACIÓ DE la REPARCEL·LACIÓ	3
1.1	Antecedents urbanístics	4
1.2	Fonamentació legal	7
1.3	Promotors i equip redactor	8
1.4	Contingut de la modificació del projecte de reparcel·lació.....	8
II.	OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	10
2.	Objecte de la modificació del projecte de reparcel·lació	10
2.1	Modificació de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.....	11
2.2	Modificació de la descripció de les finques resultants destinades a ús residencial d'habitatge de protecció pública que són cedides a l'Ajuntament de Regencós	13
2.3	Redistribució de les càrregues d'urbanització entre les finques resultants susceptibles d'aprofitament privat	16
III.	RELACIÓ I DESCRIPCIÓ NOVES FINQUES RESULTANTS CEDIDES A L'AJUNTAMENT DE REGENCÓS EN CONCEPTE DE CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	21
IV.	COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	25
V.	COMPROMISOS TURÓ DE REGENCÓS, SL	27
VI.	RELACIÓ DE PERSONES PROPIETÀRIES I INTERESSADES	29

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 3 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

I. MEMÒRIA

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA MODIFICACIÓ DE LA REPARCEL·LACIÓ

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 4 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

1.1 Antecedents urbanístics

El sector de sòl urbanitzable SPU1* - Camí del Cementiri / Carrer Cremany va ser delimitat per la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) número 8, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 5 d'octubre de 2020 i publicada en el DOGC de 8 de juliol de 2021, després que la mateixa Comissió donés conformitat al text refós del document en la sessió de 26 d'abril de 2021.

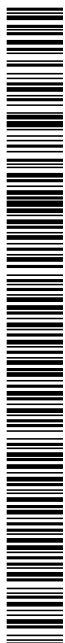
Aquesta modificació tenia per objecte la unificació, reducció i redefinició dels sectors SPU1 Camí del Cementiri i SMU 6 Carrer Cremany que havia delimitat el POUM de Regencós, mitjançant la delimitació d'un únic sector de sòl urbanitzable i establint per a aquest sector una ordenació conjunta i coherent destinada a usos residencials amb una tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat o aparionat i una tipologia d'habitatge protegit unifamiliar en filera.

El Pla parcial urbanístic del nou sector SPU1* - Camí del Cementiri / Carrer Cremany va ser aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Regencós en la sessió de 19 de gener de 2021 i publicat en el DOGC de 25 d'agost de 2021. El pla parcial delimita un únic polígon d'actuació urbanística que inclou tots els terrenys del sector i estableix com a sistema d'actuació per a executar-lo el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Turó de Regencós, SL, va promoure la tramitació dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació de l'àmbit d'actuació. Ambdós projectes van ser aprovats definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Regencós, en la sessió de 28 de juny de 2022 i el projecte de reparcel·lació va ser inscrit en el Registre de la Propietat de La Bisbal d'Empordà després d'assolir fermesa en via administrativa la seva aprovació definitiva.

El projecte de reparcel·lació va preveure la cessió a l'Ajuntament de Regencós del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, valorat en 578.264,14 €, mitjançant (1) l'adjudicació a la corporació de la finca resultant número 24 amb l'obligació de Turó de Regencós, SL, de construir al seu càrrec tres habitatges de protecció pública, amb un sostre edificable de 442,67 m²st, valorats en 533.947,80 €, i (2) el pagament per part de la mateixa societat a l'Ajuntament de l'import de 44.316,34 €. Tot això, d'acord amb l'informe valoratiu de data gener de 2022 que s'incorpora en el projecte de reparcel·lació.

En aquest sentit, en l'apartat 1.6 de la Memòria del projecte de reparcel·lació es justifica la referida cessió de la següent manera:



Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 5 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

Cessió de l'aprofitament urbanístic a l'Administració actuant

L'art. 15.2 de la normativa urbanística del PP-Sector SPU1* estableix que haurà de cedir-se gratuït i lliure de càrregues a l'Ajuntament, per part dels propietaris, el sòl edificable corresponent al 10% de l'aprofitament mig del sector en la quantia i zonificació que es determini en el Projecte de reparcel·lació. Conforme amb el planejament que s'executa, l'edificabilitat és de 9.591,60 m²st que es desglossa de la següent forma: 7.673,28 m²st d'habitatge lliure (zona 4d) i 1.918,32 m²st d'habitatge protegit (zona HP SPU1*).

Per tant, l'Ajuntament té dret a que se li adjudiqui 956,16 m²st, que inclouen ambdues tipologies d'habitatge. D'acord amb l'informe-valoració de gener de 2022 annexat a aquest Projecte de reparcel·lació, el valor del sòl urbanitzat del PAU és de 5.782.641,36 € i el valor del 10% de l'aprofitament mig és de 578.264,14 €.

Ara bé, cal tenir en compte que l'art. 46 del TRLU, es contenen les condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació. Així, de conformitat amb l'esmentat precepte legal, l'Administració actuant (en aquest cas l'Ajuntament de Regencós) no participa en les càrregues d'urbanització del terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en concepte de cessió obligatòria i gratuïta. També d'acord amb l'esmentat precepte legal, el sòl amb aprofitament de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva de sòl que el planejament hagi destinat a habitatges de protecció pública i quan l'Administració no disposi de recursos suficients per a construir els habitatges es pot substituir la cessió pel seu equivalent en sostre construït dels habitatges esmentats. Í de conformitat amb les normes legals i la voluntat de les parts, que al no disposar l'Ajuntament de recursos suficients per a construir els habitatges es pot substituir la cessió pel seu equivalent en sostre construït dels habitatges esmentats.

El planejament que s'executa estableix la reserva de sòl dels habitatges de protecció pública en el sòl (zona HP SPU 1*) que es correspon amb les finques resultants 22, 23 i 24 del present Projecte de reparcel·lació. L'Ajuntament de Regencós ha manifestat a la propietat que no disposa de recursos suficients per construir els habitatges de protecció pública i que la cessió de 10% de l'aprofitament s'ha de substituir pel seu equivalent en sostre construït dels esmentats habitatges en la finca resultant 24.

Així, la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament que correspon a l'Ajuntament i que té un valor de 578.264,14€, es concreta de la següent forma:

- L'adjudicació a l'Ajuntament de la finca resultant 24 amb l'obligació de TURÓ DE REGENCÓS, SRL de construir al seu càrrec i amb total indemnitat per a l'Ajuntament els tres habitatges de protecció pública (442,67 m²st) que s'hi poden materialitzar. D'acord amb l'art. 68.2 h) del RLU i l'art. 10.3 de la normativa urbanística del PP Sector SPU-1*, els terminis per a la construcció d'aquests habitatges no seran superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres. Considerant que cada habitatge té 147m² construïts i 90m² útils destinats a habitatge i 27,6m² a garatges o annex, el preu de venda, d'acord amb l'Informe de valoració qu e s'adjunta és de 177.982,60€. Per

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 6 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

tant, el valor dels tres habitatges construïts a la finca resultant 24 és de 533.947,80€.

- *El pagament per TURÓ DE REGENCÓS, SRL a l'Ajuntament de Regencós de l'import econòmic de 44.316,34€ per completar la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic i que es destinarà a finalitats públiques del sòl i d'habitatge*

Cessió 10% aprofitament	Valor
3 habitatges HPO a la finca resultant 22	533.947,80€
Import econòmic finalitats públiques sòl/habitatge	44.316,34€
Total	578.264,14€

En data 3 d'octubre de 2022, Turó de Regencós, SL, va ingressar a l'Ajuntament de Regencós l'import establert de 44.316,34 € per completar la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic.

Amb posterioritat, Turó de Regencós, SL, va iniciar les obres d'urbanització del sector de forma simultània amb les obres de construcció dels 45 habitatges de règim lliure i 13 habitatges de protecció pública previstos en el sector, d'acord amb la llicència d'obres que li fou atorgada per Decret d'Alcaldia de 23 de desembre de 2022, modificada per un posterior acord de la Junta de Govern Local de 24 d'abril de 2025 (autoritzava la substitució de les pèrgoles existents en els 45 habitatges per un garatge tancat).

Atesa la seva obligació de construir els tres habitatges de protecció pública a la finca resultant 24 i iniciar la seva construcció per a poder entregar-los a l'Ajuntament de Regencós, Turó de Regencós, SL, va presentar el seu projecte bàsic constructiu a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per sol·licitar la qualificació provisional d'habitatge amb protecció oficial.

Per Resolució de 27 d'agost de 2025, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va resoldre la sol·licitud de Turó de Regencós en el sentit següent:

QUALIFICAR PROVISIONALMENT com a HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL 3 habitatges d'aquesta promoció, segons superfícies detallades en l'annex 1 d'aquesta resolució.

1.- D'acord amb la disposició cinquena bis del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, introduïda pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, el preu màxim de referència en el cas de lloguer, per metre quadrat de superfície útil, dels habitatges i espais vinculats que es qualifiquen en règim general serà el següent:

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 7 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

- **RÈGIM GENERAL (3 HABITATGES)**
Lloguer Habitatges: 10,65 €/m²
Lloguer Espais vinculats interiors/exteriors: 5,33 €/m²
Preu màxim lloguer anual inicial: 12.840,81 €

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya va resoldre que els habitatges de protecció pública s'havien de destinar a lloguer, i no a venda, quan la voluntat de l'Ajuntament de Regencós sempre havia estat alinear els habitatges i destinar els fons obtinguts al Patrimoni municipal de sòl i habitatge, perquè la corporació no disposa de mitjans per gestionar el lloguer dels habitatges (contractes, gestió de cobraments, manteniment, etc.) ni per a mantenir-los.

La normativa urbanística preveu que també la possibilitat que la construcció i gestió dels habitatges de protecció pública pugui dur-se a terme mitjançant la constitució d'un dret de superfície, però aquesta possibilitat no és viable amb una promoció de 3 habitatges.

D'altra banda, que els habitatges de protecció pública de titularitat municipal s'hagin de destinar obligatòriament a règim de lloguer i que, en canvi, els habitatges de protecció pública de titularitat privada es puguin destinar a règim de venda, provocarà un tracte diferenciat entre els adjudicataris dels habitatges que es considera inapropiat, ateses les característiques del municipi de Regencós.

En aquest context, i arrel d'un canvi en la perspectiva municipal respecte la política d'habitatge, l'Ajuntament de Regencós i Turó de Regencós, SL, estimen convenient modificar el projecte de reparcel·lació del sector, pel que fa a la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic, en el sentit que en compliment d'aquesta obligació urbanística es prevegi la cessió a la corporació municipal de les tres finques del sector destinades a la construcció dels 13 habitatges de protecció pública, perquè la gestió del lloguer d'aquest nombre d'habitatges és més viable, tant si es fa de forma directa com mitjançant l'adjudicació d'un dret de superfície a un tercer.

Al mateix temps, per facilitar la construcció dels habitatges de protecció pública, Turó de Regencós, SL, cedeix a l'Ajuntament de Regencós els drets del projecte bàsic dels tres habitatges que l'Agència de l'Habitatge ja ha qualificat provisionalment de protecció pública.

1.2 Fonamentació legal

La modificació del projecte de reparcel·lació es formula d'acord amb les determinacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, "TRLU"); el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, "RLU"); i el Reial Decret 1093/1997, de



Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 8 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

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, així com la Llei 5/2016, de 10 de maig, del llibre cinquè del codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Els canvis que s'introdueixen en el projecte de reparcel·lació afecten la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Regencós i excedeixen dels aspectes previstos a l'apartat primer de l'article 168 del RLU que podrien ser rectificats mitjançant la tramitació d'una operació jurídica complementària, motiu pel qual resulta obligat formular una modificació del projecte de reparcel·lació, que s'ha de sotmetre al mateix procediment i té els mateixos efectes que la seva aprovació originària, segons l'apartat segon del mateix article.

1.3 Promotors i equip redactor

La modificació del projecte de reparcel·lació és promoguda conjuntament per l'Ajuntament de Regencós i Turó de Regencós, SL, en tant que propietari originari dels terrenys del sector i qui tenia l'obligació de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a favor de la corporació municipal. Els nous propietaris adquirents de finques del sector van adquirir les finques lliure de càrregues urbanístiques i, en conseqüència, no han de tenir la condició de promotors de la modificació, sens perjudici del tràmit d'audiència que se'ls ha de conferir durant la tramitació de la modificació.

El present document ha estat redactat per l'advocat Xavier Soy i Ros, del despatx Pareja i Associats, Advocats.

1.4 Contingut de la modificació del projecte de reparcel·lació

El contingut de la modificació del projecte de reparcel·lació s'ajusta al que estableixen els articles 124 a 126 del TRLU i 144 a 150 del RLU, en funció del seu abast, i està integrat pels documents següents:

- I.- Memòria
- II.- Relació i descripció de les noves finques resultants objecte de cessió a l'Ajuntament de Regencós
- III.- Compte de liquidació provisional
- IV.- Relació de propietaris i altres persones interessades

La modificació no incorpora documentació gràfica perquè no té per objecte la modificació de la seva geometria, sinó només la titularitat de les finques resultants objecte de cessió a favor de l'Ajuntament de Regencós en concepte de cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.



Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Página 9 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 10 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

II. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

2. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

La modificació del projecte de reparcel·lació afecta exclusivament la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a favor de l'Ajuntament de Regencós, amb la conseqüent modificació de la descripció de les finques resultants afectades i la redistribució de les càrregues urbanístiques d'aquestes finques entre les restants.

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 11 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

En relació amb la redistribució de les càrregues urbanístiques entre les finques resultants del sector, s'aprofitarà la modificació del projecte de reparcel·lació per reflectir en el compte de liquidació provisional l'alliberament de les obligacions urbanístiques de les finques resultants 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7 i 1.2.8 acordat per Resolució d'Alcaldia número 2025DECR000125 de 18 de juliol de 2025, com a conseqüència de les dues recepcions parcials de les obres d'urbanització del sector, aprovades per acord de la Junta de Govern Local de 24 d'abril de 2025 i per Decret d'Alcaldia número 9o 2025DECR0000116, de data 11 de juliol.

2.1 Modificació de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic

A partir d'una actualització dels valors del sòl previstos en el projecte de reparcel·lació, es modifica la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic en el sentit d'adjudicar a favor de l'Ajuntament de Regencós les tres finques resultants destinades a la construcció d'habitatges de protecció pública (13 habitatges) i completar aquesta cessió amb la corresponent indemnització substitutiva fins a assolir el 10% del valor total de l'aprofitament urbanístic del sector.

a) Actualització del valor del sòl

El projecte de reparcel·lació, a partir d'un informe valoratiu de maig 2022, fixa el valor de repercussió del sòl per a ús residencial lliure en 718,45 €/m²st i el valor de repercussió del sòl per a ús residencial de règim protegit en 140,63 €/m²st.

D'acord amb aquests valors de repercussió del sòl, el valor total de l'aprofitament urbanístic del sector es fixa en 5.782.641,36 €, segons es desglossa en la següent taula:

Usos	edificabilitat (m2st)	Valors de repercussió sòl (€/m2)	Valors totals (€)
Habitatge lliure	7.673,28	718,45	5.512.868,02
Habitatge protegit	1.918,32	140,63	269.773,34
			5.782.641,36

Atès el temps transcorregut des de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, aquests valors s'actualitzen aplicant un coeficient corrector de 1,036 de manera que el valor total de l'aprofitament urbanístic s'incrementa fins a 5.990.779,08 €, segons es desglossa en la següent taula:

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 12 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

Usos	edificabilitat (m2st)	Valors de repercussió sòl (€/m2)	Valors totals (€)
Habitatge lliure	7.673,28	744,31	5.711.299,04
0,00	1.918,32	145,69	279.480,04
			5.990.779,08

b) Càlcul de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic

Segons el nou valor del total aprofitament urbanístic del sector, el valor de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector es fixa en **599.77,91 €**.

Valor aprofitament urbanístic (€)	10%
5.990.779,08	599.077,91

c) Concreció de la cessió d'aprofitament urbanístic

Les finques resultants del projecte de reparcel·lació destinades a ús residencial d'habitatge de protecció pública són les finques 22, 23 i 24, amb un sostre edificable total de 1.918,32 m²st i un valor de 279.480,04 €.

Per completar la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, Turó de Regencós, SL, hauria de satisfer la quantitat addicional de 319.597,87 €, però, atès que ja va satisfer en el seu moment l'import de 44.316,34 € (d'acord amb les previsions del projecte de reparcel·lació que es modifica), només ha de satisfer la quantitat addicional de 275.281,53 €.

Finques resultants HPP	edificabilitat (m2st)	Habitatges	Valors de repercussió sòl (€/m2)
22	1.032,98	7	150.494,86
23	442,67	3	64.492,59
24	442,67	3	64.492,59
	1.918,32	13	279.480,04

Valor finques resultants HPP	Import satisfet cessió 10% PR (€)	Import addicional cessió 10% MPR (€)	Valor 10% cessió aprofitament MPR (€)
279.480,04	44.316,34	275.281,53	599.077,91

El pagament de l'import addicional (275.281,53 €) es realitzarà per part de Turó de Regencós, SL, en el termini màxim de 5 dies hàbils des de la data d'aprovació definitiva de la modificació del projecte de reparcel·lació.

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 13 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

2.2 Modificació de la descripció de les finques resultants destinades a ús residencial d'habitatge de protecció pública que són cedides a l'Ajuntament de Regencós

La modificació de la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic del projecte de reparcel·lació mitjançant la cessió a l'Ajuntament de Regencós de les tres finques resultants (22, 23 i 24) destinades a ús residencial d'habitatge de protecció pública comporta també la modificació de la seva descripció, pel que fa a la seva adjudicació.

El resum dels canvis que s'introdueixen en la persona adjudicatària de les finques es resumeix en aquesta taula:

Finques resultants HPP	Adjudicatària PR 2022	Nova adjudicatària
22	Turó de Regencós, SL	Ajuntament
23	Turó de Regencós, SL	Ajuntament
24	Turó de Regencós, SL	Ajuntament

La nova descripció d'aquestes finques resultants és la següent:

FINCA RESULTANT 22	ZONA HP SPU1*
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE REGENCÓS
Superfície	1.092 m ²

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 14 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

Edificabilitat	1.032,98 m ² st
Habitatges	7
Saldo provisional	0 €
Quota CLP	0 %

SITUACIÓ: Finca identificada amb el número 22 en el plànol 06 "Finques resultants" del Projecte de reparcel·lació del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/Carrer Cremany del terme municipal de Regencós.

DESCRIPCIÓ:

URBANA.= Terreny de figura rectangular, identificada amb el número 22, situat en l'àmbit del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/carrer Cremany de Regencós, amb superfície de mil noranta-dos metres quadrats i LIMITA: al Nord, amb finca resultant V (Sistema viari); al Sud, amb finca resultant LL3 (Sistema d'Espais Lliures); a l'Est, amb finca resultant Vv (Sistema viari de preferència de vianants) i a l'Oest, amb finca resultant LL3 (Sistema d'Espais Lliures). QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 1.032,98 m²st (7 habitatges). La quota en el compte de Liquidació Provisional és del 0%.

GEOREFERÈNCIA: Plànol 8.24 del Projecte de reparcel·lació.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La Finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 1.032,98 m²st.

PARCEL·LA CADASTRAL: La finca es correspon amb la parcel·la cadastral urbana amb referència 3845002EG1434N0001ZK.

FINCA REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de La Bisbal d'Empordà, en el volum 3421, llibre 18, foli 212, finca número 637.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica el 100% del ple domini a l'AJUNTAMENT DE REGENCÓS, en concepte de cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants.

FINCA RESULTANT 23	ZONA HP SPU1*
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE REGENCÓS



Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 15 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

Superfície	590 m ²
Edificabilitat	442,67 m ² st
Habitatges	3
Saldo provisional	0 €
Quota CLP	0 %

SITUACIÓ: Finca identificada amb el número 23 en el plànol 06 "Finques resultants" del Projecte de reparcel·lació del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/Carrer Cremany del terme municipal de Regencós.

DESCRIPCIÓ:

URBANA.= Terreny de figura quadrada, identificada amb el número 23, situat en l'àmbit del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/carrer Cremany de Regencós, amb superfície de cinc-cents quaranta metres quadrats i LIMITA: al Nord, amb finca resultant LL3 (Sistema d'Espais Lliures); al Sud, amb finca resultant 24; a l'Est, amb finca resultant Vv (Sistema viari de preferència de vianants) i a l'Oest, amb finca resultant LL3 (Sistema d'Espais Lliures). QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 442'67 m2st (3 habitatges). La quota en el compte de Liquidació Provisional és del 0%.

GEOREFERÈNCIA: Plànol 8.25 del Projecte de reparcel·lació.

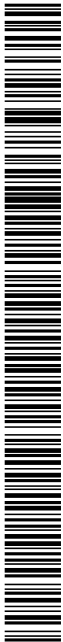
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La Finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 442,67 m²st.

PARCEL·LA CADASTRAL: La finca es correspon amb la parcel·la cadastral urbana amb referència 3845003EG1434N0001UK.

FINCA REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de La Bisbal d'Empordà, en el volum 3421, llibre 18, foli 215, finca número 638.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica el 100% del ple domini a l'AJUNTAMENT DE REGENCÓS, en concepte de cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants.

FINCA RESULTANT 24	ZONA HP SPU1*
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE REGENCÓS



Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 16 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

Superfície	540 m ²
Edificabilitat	442,67 m ² st
Habitatges	3
Saldo provisional	0 €
Quota CLP	0 %

SITUACIÓ: Finca identificada amb el número 24 en el plànol 06 "Finques resultants" del Projecte de reparcel·lació del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/Carrer Cremany del terme municipal de Regencós.

DESCRIPCIÓ:

URBANA.= Terreny de figura quadrada, identificada amb el número 24, situat en l'àmbit del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/carrer Cremany de Regencós, amb superfície de cinc-cents quaranta metres quadrats i LIMITA: al Nord, amb finca resultant 23; al Sud, amb finca resultant ST/LL (Sistema de Serveis Tècnics/sistema d'espais lliures); a l'Est, amb finca resultant Vv (Sistema viari de preferència de vianants) i a l'Oest, amb finca resultant LL3 (Sistema d'Espais Lliures). QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 442'67 m2st (3 habitatges). La quota en el compte de Liquidació Provisional és del 0%.

GEOREFERÈNCIA: Plànol 8.26 del Projecte de reparcel·lació.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La Finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 442,67 m2 st.

PARCEL·LA CADASTRAL: La finca es correspon amb la parcel·la cadastral urbana amb referència 3845004EG1434N0001HK .

FINCA REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de La Bisbal d'Empordà, en el volum 3421, llibre 18, foli 218, finca número 639.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica el 100% del ple domini a l'AJUNTAMENT DE REGENCÓS, en concepte de cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants.

2.3 Redistribució de les càrregues d'urbanització entre les finques resultants susceptibles d'aprofitament privat

El projecte de reparcel·lació que es modifica (apartat 1.8) va fixar en 2.430.904,00 € les despeses d'urbanització a repartir entre les finques resultants susceptibles



Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 17 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

d'aprofitament privat. Aquest import es desglossava en 2.350.904,00 €, en concepte de despeses d'urbanització, i en 80.000,00 €, en concepte de despeses de gestió urbanística.

Concepte	Quantia
Obres urbanització	2.350.904,00
Gestió urbanística	80.000,00
	2.430.904,00

La distribució de les despeses d'urbanització per finques es reflecteix en el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació (document número 4), que es reproduïx a continuació:

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 18 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

Finca resultant	Adjudicatari	Superfície sòl (m2)	Sostre (m2st)	Zona	% CLP	Despeses urbanització (€)	Saldo provisional (€)
1	TDR, SRL	5.470,00	2.046,24	4 d	26,69	648.809,00	648.809,00
		2.739,00	682,08		8,90	216.351,00	216.351,00
		2.731,00	1.364,16		17,79	432.458,00	432.458,00
2	TDR, SRL	466,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
3	TDR, SRL	418,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
4	TDR, SRL	422,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
5	TDR, SRL	430,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
6	TDR, SRL	438,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
2	TDR, SRL	446,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
8	TDR, SRL	455,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
9	TDR, SRL	463,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
10	TDR, SRL	651,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
11	TDR, SRL	428,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
12	TDR, SRL	356,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
13	TDR, SRL	360,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
14	TDR, SRL	369,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
15	TDR, SRL	383,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
16	TDR, SRL	355,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
17	TDR, SRL	374,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
18	TDR, SRL	396,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
19	TDR, SRL	422,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
20	TDR, SRL	423,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00
21	TDR, SRL	5.479,00	2.387,28	4 d	31,13	756.741,00	756.741,00
		2.811,00	1.364,16		17,79	432.458,00	432.458,00
		2.668,00	1.023,12		13,34	324.283,00	324.283,00
22	TDR, SRL	1.092,00	1.032,98	HP SPU1*	0,00	0,00	0,00
23	TDR, SRL	590,00	442,67	HP SPU1*	0,00	0,00	0,00
24	AJUNTAMENT	540,00	442,67	HP SPU1*	0,00	0,00	0,00
Total		21.226,00	9.591,60		100,00	2.430.904,00	2.430.904,00
Sistemes							
SH	AJUNTAMENT	919,00					
LL1	AJUNTAMENT	2.156,00					
LL2	AJUNTAMENT	862,00					
LL3	AJUNTAMENT	4.267,00					
ST/LL	AJUNTAMENT	337,00					
E	AJUNTAMENT	2.765,00					
A	AJUNTAMENT	632,00					
Vv	AJUNTAMENT	1.501,00					
V	AJUNTAMENT	8.595,00					
Total		22.034,00					
Total		43.260,00	9.591,72		100,00	2.430.904,00	2.430.904,00

Per Resolució d'Alcaldia de 18 de juliol de 2025, s'ha alliberat d'obligacions urbanístiques a les finques resultants 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7 i 1.2.8, que en el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació assumeixen una participació en les despeses d'urbanització per import total de 648.809,00 €.

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 19 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

Si del total de despeses d'urbanització distribuïdes en el compte de liquidació provisional (2.430.904,00 €) es resta la quantitat de 648.809,00 €, la resta de finques resultants del projecte de reparcel·lació susceptibles d'aprofitament privat s'han de repartir la quantitat de **1.782.095,00 €** en concepte de despeses d'urbanització. Aquesta quantitat únicament s'ha de distribuir entre les finques resultants de titularitat privada, perquè les finques resultants cedides a l'Ajuntament de Regencós (finques resultants números 22, 23 i 24) no participen en el pagament de despeses d'urbanització.

En el compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació les finques resultants 22, 23 i 24 no tenien distribuïda càrrega d'urbanització, perquè la càrrega de les finques 22 i 23 (la 24 ja era adjudicada a l'Ajuntament) es distribuïda entre les finques resultants destinades a habitatge lliure. Per això, la cessió d'aquestes finques a l'Ajuntament no altera el repartiment de les despeses d'urbanització entre la resta de finques resultants.

La nova distribució de les despeses d'urbanització entre les finques resultants d'aprofitament privat destinat a habitatge lliure i encara amb obligacions urbanístiques és la que es reflecteix en la següent taula:

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 20 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari

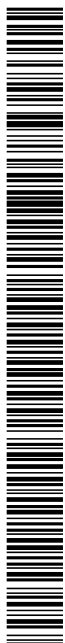


MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

Finca resultant	Adjudicatari	Finca registral	Referència cadastral	Superfície sòl (m2)	Sostre (m2st)	Zona	% CLP	Despeses urbanització (€)	Saldo provisional (€)			
1	1.1.1	Anna Nolis Verges (50%) Sergi Boix Matamala (50%)	676	4045803EG1444N0001QX	393,00	682,08	8,90	0,00	0,00			
	1.1.2	Jordi Rio Izquierdo (50%) Natàlia Borruel Sainz (50%)	677	4045803EG1444N0002WM	395,00			0,00	0,00			
	1.1.3	Arturo López López (25%) Carmen Capilla Ruiz (25%) Alba López Capilla (25%) Arturo López Capilla (25%)	678	4045803EG1444N0003EQ	394,00			0,00	0,00			
	1.1.4	Lluís Olivé Palau	679	4045803EG1444N0004RW	433,00			0,00	0,00			
	1.1.5	Finca piscina comunitària ob-rem	680	4045803EG1444N	1.124,00			0,00	0,00			
	1.2.1	Begoña López Corberó	681	4045803EG1444N0005TE	355,00			1.364,16	17,79	0,00	0,00	
	1.2.2	Claudia Vicente i Martí	682	4045803EG1444N0006YR	281,00	0,00	0,00					
	1.2.3	Miquel Zafra Gris (50%) Andrea Sañes Iborra (50%)	683	4045803EG1444N0007UT	291,00	0,00	0,00					
	1.2.4	Sergio Odrizola López (50%) Natalia Núñez Zabala (50%)	684	4045803EG1444N0008IY	400,00	0,00	0,00					
	1.2.5	Carlota Noguera Julià (50%) Cristina Noguera Julià (50%)	685	4045803EG1444N0009OU	388,00	0,00	0,00					
	1.2.6	TDR, SRL	686	4045803EG1444N0010UT	306,00	0,00	0,00					
	1.2.7	Inverdiversia Capital, SL	687	4045803EG1444N0011IY	306,00	0,00	0,00					
	1.2.8	Carlos Duelo Riu (50%) Maria Elena Galán Herrera (50%)	688	4045803EG1444N0012OU	405,00	0,00	0,00					
	2	TDR, SRL	617	3946203EG1434N0001SK	466,00	170,52	4 d			2,22	53.966,00	53.966,00
	3	TDR, SRL	618	3946204EG1434N0001ZK	418,00	170,52	4 d			2,22	53.966,00	53.966,00
	4	TDR, SRL	619	3946205EG1434N0001JK	422,00	170,52	4 d			2,22	53.966,00	53.966,00
	5	TDR, SRL	620	3946206EG1434N0001HK	430,00	170,52	4 d			2,22	53.966,00	53.966,00
	6	TDR, SRL	621	3946207EG1434N0001WK	438,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00		
2	TDR, SRL	622	3946208EG1434N0001AK	446,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
8	TDR, SRL	623	3946209EG1434N0001BK	455,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
9	TDR, SRL	624	3946210EG1434N0001WK	463,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
10	TDR, SRL	625	3946211EG1434N0001AK	651,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
11	TDR, SRL	626	3945401EG1434N0001BK	428,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
12	TDR, SRL	627	3945402EG1434N0001YK	356,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
13	TDR, SRL	628	3945403EG1434N0001GK	360,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
14	TDR, SRL	629	3945404EG1434N0001QK	369,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
15	TDR, SRL	630	3945405EG1434N0001PK	383,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
16	TDR, SRL	631	3945406EG14340001LK	355,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
17	TDR, SRL	632	3945407EG1434N0001TK	374,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
18	TDR, SRL	633	3945408EG1434N0001FK	396,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
19	TDR, SRL	634	3945409EG1434N0001MK	422,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
20	TDR, SRL	635	3945410EG1434N0001TK	423,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
21	21.1 21.2	TDR, SRL	636	4045801EG1444N0001YX	5.479,00	2.387,28	4 d	31,13	756.741,00	756.741,00		
				3845701EG1434N0001JK	2.668,00	1.023,12		17,79	432.458,00	432.458,00		
22	AJUNTAMENT	637	3845002EG1434N0001ZK	1.092,00	1.032,98	HP SPU1*	0,00	0,00	0,00			
23	AJUNTAMENT	638	3845003EG1434N0001UK	590,00	442,67	HP SPU1*	0,00	0,00	0,00			
24	AJUNTAMENT	639	3845004EG1434N0001HK	540,00	442,67	HP SPU1*	0,00	0,00	0,00			
Total				21.226,00	9.591,60		100,00	1.782.095,00	1.782.095,00			
Sistemes												
SH	AJUNTAMENT	640	3946201EG1434N0001JK	919,00								
LL1	AJUNTAMENT	641	3946202EG1434N0001EK	2.156,00								
LL2	AJUNTAMENT	642	3746523EG1434N0001TK	862,00								
LL3	AJUNTAMENT	643	3845001EG1434N0001SK	4.267,00								
ST/LL	AJUNTAMENT	644	3845005EG1434N0001WK	337,00								
E	AJUNTAMENT	645	3947909EG1434N0001FK	2.765,00								
A	AJUNTAMENT	646	4045801EG1444N0001YX	632,00								
Vv	AJUNTAMENT	647	-	1.501,00								
V	AJUNTAMENT	648	-	8.595,00								
Total				22.034,00								
Total				43.260,00	9.591,60		100,00	1.782.095,00	1.782.095,00			

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 21 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

III. RELACIÓ I DESCRIPCIÓ NOVES FINQUES RESULTANTS CEDIDES A L'AJUNTAMENT DE REGENCÓS EN CONCEPTE DE CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 22 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

FINCA RESULTANT 22	ZONA HP SPU1*
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE REGENCÓS
Superfície	1.092 m ²
Edificabilitat	1.032,98 m ² st
Habitatges	7
Saldo provisional	0 €
Quota CLP	0 %

SITUACIÓ: Finca identificada amb el número 22 en el plànol 06 "Finques resultants" del Projecte de reparcel·lació del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/Carrer Cremany del terme municipal de Regencós.

DESCRIPCIÓ:

URBANA.= Terreny de figura rectangular, identificada amb el número 22, situat en l'àmbit del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/carrer Cremany de Regencós, amb superfície de mil noranta-dos metres quadrats i LIMITA: al Nord, amb finca resultant V (Sistema viari); al Sud, amb finca resultant LL3 (Sistema d'Espais Lliures); a l'Est, amb finca resultant Vv (Sistema viari de preferència de vianants) i a l'Oest, amb finca resultant LL3 (Sistema d'Espais Lliures). QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 1.032,98 m²st (7 habitatges). La quota en el compte de Liquidació Provisional és del 0%.

GEOREFERÈNCIA: Plànol 8.24 del Projecte de reparcel·lació.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La Finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 1.032,98 m²st.

PARCEL·LA CADASTRAL: La finca es correspon amb la parcel·la cadastral urbana amb referència 3845002EG1434N0001ZK.

FINCA REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de La Bisbal d'Empordà, en el volum 3421, llibre 18, foli 212, finca número 637.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica el 100% del ple domini a l'AJUNTAMENT DE REGENCÓS, en concepte de cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants.

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 23 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

FINCA RESULTANT 23	ZONA HP SPU1*
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE REGENCÓS
Superfície	590 m ²
Edificabilitat	442,67 m ² st
Habitatges	3
Saldo provisional	0 €
Quota CLP	0 %

SITUACIÓ: Finca identificada amb el número 23 en el plànol 06 "Finques resultants" del Projecte de reparcel·lació del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/Carrer Cremany del terme municipal de Regencós.

DESCRIPCIÓ:

URBANA.= Terreny de figura quadrada, identificada amb el número 23, situat en l'àmbit del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/carrer Cremany de Regencós, amb superfície de cinc-cents quaranta metres quadrats i LIMITA: al Nord, amb finca resultant LL3 (Sistema d'Espais Lliures); al Sud, amb finca resultant 24; a l'Est, amb finca resultant Vv (Sistema viari de preferència de vianants) i a l'Oest, amb finca resultant LL3 (Sistema d'Espais Lliures). QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 442'67 m2st (3 habitatges). La quota en el compte de Liquidació Provisional és del 0%.

GEOREFERÈNCIA: Plànol 8.25 del Projecte de reparcel·lació.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La Finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 442,67 m²st.

PARCEL·LA CADASTRAL: La finca es correspon amb la parcel·la cadastral urbana amb referència 3845003EG1434N0001UK.

FINCA REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de La Bisbal d'Empordà, en el volum 3421, llibre 18, foli 215, finca número 638.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica el 100% del ple domini a l'AJUNTAMENT DE REGENCÓS, en concepte de cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants.

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 24 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

FINCA RESULTANT 24	ZONA HP SPU1*
Adjudicatari	AJUNTAMENT DE REGENCÓS
Superfície	540 m ²
Edificabilitat	442,67 m ² st
Habitatges	3
Saldo provisional	0 €
Quota CLP	0 %

SITUACIÓ: Finca identificada amb el número 24 en el plànol 06 "Finques resultants" del Projecte de reparcel·lació del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/Carrer Cremany del terme municipal de Regencós.

DESCRIPCIÓ:

URBANA.= Terreny de figura quadrada, identificada amb el número 24, situat en l'àmbit del PAU únic del Sector SPU1* Camí del Cementiri/carrer Cremany de Regencós, amb superfície de cinc-cents quaranta metres quadrats i LIMITA: al Nord, amb finca resultant 23; al Sud, amb finca resultant ST/LL (Sistema de Serveis Tècnics/sistema d'espais lliures); a l'Est, amb finca resultant Vv (Sistema viari de preferència de vianants) i a l'Oest, amb finca resultant LL3 (Sistema d'Espais Lliures). QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 442'67 m2st (3 habitatges). La quota en el compte de Liquidació Provisional és del 0%.

GEOREFERÈNCIA: Plànol 8.26 del Projecte de reparcel·lació.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La Finca està qualificada com a Zona HP SPU1* i li correspon una edificabilitat de 442,67 m2 st.

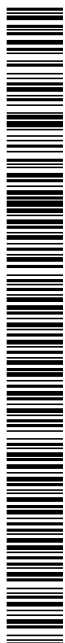
PARCEL·LA CADASTRAL: La finca es correspon amb la parcel·la cadastral urbana amb referència 3845004EG1434N0001HK .

FINCA REGISTRAL: Inscrita en el Registre de la Propietat de La Bisbal d'Empordà, en el volum 3421, llibre 18, foli 218, finca número 639.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica el 100% del ple domini a l'AJUNTAMENT DE REGENCÓS, en concepte de cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants.

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 25 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

IV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 26 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



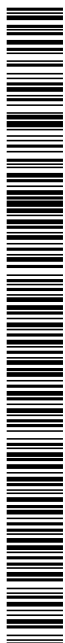
MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

QUADRE DEL COMPTA DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Finca resultant	Adjudicatari	Finca registral	Referència cadastral	Superfície sòl (m2)	Sostre (m2st)	Zona	% CLP	Despeses urbanització (€)	Saldo provisional (€)			
1	1.1.1	Anna Nolis Verges (50%) Sergi Boix Matamala (50%)	676	4045803EG1444N0001QX	393,00	682,08	8,90	0,00	0,00			
	1.1.2	Jordi Rio Izquierdo (50%) Natàlia Borruei Sainz (50%)	677	4045803EG1444N0002WM	395,00			0,00	0,00			
	1.1.3	Arturo López López (25%) Carmen Capilla Ruiz (25%) Alba López Capilla (25%) Arturo López Capilla (25%)	678	4045803EG1444N0003EQ	394,00			0,00	0,00			
		1.1.4	Lluís Olivé Palau	679	4045803EG1444N0004RW			433,00	0,00	0,00		
		1.1.5	Finca piscina comunitària ob-rem	680	4045803EG1444N			1.124,00	0,00	0,00		
	1.2.1	Begoña López Corberó	681	4045803EG1444N0005TE	355,00			1.364,16	4 d	0,00	0,00	
	1.2.2	Claudia Vicente i Martí	682	4045803EG1444N0006YR	281,00	0,00	0,00					
	1.2.3	Miquel Zafra Gris (50%) Andrea Sañes Iborra (50%)	683	4045803EG1444N0007UT	291,00	0,00	0,00					
		1.2.4	Sergio Odriozola López (50%) Natalia Núñez Zabala (50%)	684	4045803EG1444N0008IY	400,00	0,00			0,00		
	1.2.5	Carlota Noguera Julià (50%) Cristina Noguera Julià (50%)	685	4045803EG1444N0009OU	388,00	0,00	0,00					
	1.2.6	TDR, SRL	686	4045803EG1444N0010UT	306,00	0,00	0,00					
	1.2.7	Inverdiversia Capital, SL	687	4045803EG1444N0011IY	306,00	0,00	0,00					
	1.2.8	Carlos Duelo Riu (50%) María Elena Galán Herrera (50%)	688	4045803EG1444N0012OU	405,00	0,00	0,00					
	2	TDR, SRL	617	3946203EG1434N0001SK	466,00	170,52	4 d			2,22	53.966,00	53.966,00
	3	TDR, SRL	618	3946204EG1434N0001ZK	418,00	170,52	4 d			2,22	53.966,00	53.966,00
	4	TDR, SRL	619	3946205EG1434N0001UK	422,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00		
	5	TDR, SRL	620	3946206EG1434N0001HK	430,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00		
	6	TDR, SRL	621	3946207EG1434N0001WK	438,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00		
2	TDR, SRL	622	3946208EG1434N0001AK	446,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
8	TDR, SRL	623	3946209EG1434N0001BK	455,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
9	TDR, SRL	624	3946210EG1434N0001WK	463,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
10	TDR, SRL	625	3946211EG1434N0001AK	651,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
11	TDR, SRL	626	3945401EG1434N0001BK	428,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
12	TDR, SRL	627	3945402EG1434N0001YK	356,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
13	TDR, SRL	628	3945403EG1434N0001GK	360,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
14	TDR, SRL	629	3945404EG1434N0001QK	369,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
15	TDR, SRL	630	3945405EG1434N0001PK	383,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
16	TDR, SRL	631	3945406EG1434N0001LK	355,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
17	TDR, SRL	632	3945407EG1434N0001TK	374,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
18	TDR, SRL	633	3945408EG1434N0001FK	396,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
19	TDR, SRL	634	3945409EG1434N0001MK	422,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
20	TDR, SRL	635	3945410EG1434N0001TK	423,00	170,52	4 d	2,22	53.966,00	53.966,00			
				5.479,00	2.387,28		31,13	756.741,00	756.741,00			
21	21.1	TDR, SRL	636	4045801EG1444N0001YX	2.811,00	1.364,16	4 d	17,79	432.458,00	432.458,00		
	21.2			3845701EG1434N0001JK	2.668,00	1.023,12					13,34	324.283,00
22	AJUNTAMENT	637	3845002EG1434N0001ZK	1.092,00	1.032,98	HP SPU1*	0,00	0,00	0,00			
23	AJUNTAMENT	638	3845003EG1434N0001UK	590,00	442,67	HP SPU1*	0,00	0,00	0,00			
24	AJUNTAMENT	639	3845004EG1434N0001HK	540,00	442,67	HP SPU1*	0,00	0,00	0,00			
Total				21.226,00	9.591,60		100,00	1.782.095,00	1.782.095,00			
Sistemes												
	SH	AJUNTAMENT	640	3946201EG1434N0001JK	919,00							
	LL1	AJUNTAMENT	641	3946202EG1434N0001EK	2.156,00							
	LL2	AJUNTAMENT	642	3746523EG1434N0001TK	862,00							
	LL3	AJUNTAMENT	643	3845001EG1434N0001SK	4.267,00							
	ST/LL	AJUNTAMENT	644	3845005EG1434N0001WK	337,00							
	E	AJUNTAMENT	645	3947909EG1434N0001UK	2.765,00							
	A	AJUNTAMENT	646	4045801EG1444N0001YX	632,00							
	Vv	AJUNTAMENT	647	-	1.501,00							
	V	AJUNTAMENT	648	-	8.595,00							
Total				22.034,00								
Total				43.260,00	9.591,60		100,00	1.782.095,00	1.782.095,00			

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 27 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

V. COMPROMISOS TURÓ DE REGENCÓS, SL

Codi Segur de Verificació:
51b93942-19d3-4633-8e64-21527009d0bc
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01171447_2026_34805803
Data d'impressió: 09/04/2026 15:40:59
Pàgina 28 de 33

SIGNATURES
1.- XAVIER SOY (R: B58712217), 25/03/2026 12:00
2.- Ajuntament de Regencós. Document aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local de 26 de març de 2026. El secretari



MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU ÚNIC DEL SECTOR SPU1* CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY, A REGENCÓS

Turó de Regencós, SL, en tant que promotor del PAU únic del sector SPU1* Camí del Cementiri/Carrer Cremany, assumeix les seves obligacions davant l'Ajuntament de Regencós:

- 1.- El pagament de l'import adicional en concepte de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic (275,281,53 €) previst en la present modificació del projecte de reparcel·lació en el termini màxim de 5 dies hàbils des de la data d'aprovació definitiva del document.
- 2.- La cessió a l'Ajuntament de Regencós dels drets del projecte bàsic dels 3 habitatges que l'Agència Catalana de l'Habitatge ha qualificat provisionalment com de protecció pública.