

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ  
VOLUNTÀRIA  
CAN TURÓN-GIRONA**



**ARQUITECTE:** JORDI CROUS PERAFERRER col·legiat 7670-8  
**PROMOTOR:** INS NOU SL. C.I.F. B58275215  
**DATA :** GENER 2017

# **PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**

## **VOLUNTÀRIA DEL PLA DE MILLORA URBANA -36**

### **SECTOR de CAN TURON**

#### **Municipi de GIRONA**

## **1 ANTECEDENTS**

### **1.1 Autors del projecte**

L'arquitecte es JORDI CROUS PERAFERRER amb domicili al c/ COR DE MARIA nº 9 entl 1<sup>a</sup> de Girona, amb N.I.F. 40263199C, assessorat jurídicament per els lletrats MANEL MONTESINOS, CARLOS ANTOLÍ i JOSEP MARQUES.

### **1.2 Objecte del projecte**

L'objecte d'aquest Projecte de Reparcel·lació Voluntària per Compensació Básica, és procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues de l'àmbit de sòl urbà no consolidat denominat SECTOR de CAN TURON, de conformitat amb el què estableix el Pla d'Ordenació Urbana Municipal vigent de l'Ajuntament de GIRONA.

### **1.3 Antecedents urbanístics**

Els terrenys objecte de la Reparcel·lació del Pla de Millora Urbana núm. 36 són de propietat privada i conformen l'àmbit de la UA 75 Can Turón en la que les obres d'urbanització del sector que es va executar i recepcionar en data 21 de juliol de 2007, conformen el sòl d'unes parcel·les que estan classificades de sol urbà consolidat, però que per la transformació de l'ús d'una de les parcel·les i les necessitats de nova urbanització del sector, esdevé en un sòl urbà no consolidat, i va necessitar del Pla de Millora Urbana per definir les noves alineacions i cessions.

Per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona del dia 28 de febrer de 2002 es va aprovar definitivament el Pla General d' Ordenació Urbana de Girona i, després de l'aprovació del seu Text refós, fou finalment publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 4618 del dia 21 d' abril de 2006.

Posteriorment la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de 29/09/2010 va aprovar definitivament, els usos del subsòl en la Modificació puntual PGOU núm. 37 ( DOGC núm. 5766 de 30/11/2010).

En data 27/07/2011, la Comissió Territorial d'Urbanisme va aprovar definitivament la Modificació puntual del Text refós del PGOU núm. 39, d'adaptació dels usos comercials al Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials (DOGC núm. 5964, de 15/09/2011), recollint entre d'altres el següent objectiu:

"Delimitar el sector de PMU-36 "Can Turon" per configurar una ordenació urbanística unitària amb les zones residencials contigües per tal d'incloure aquests sòls en la delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi. El PMU es delimita per, en primer lloc l'ampliació i millora de la vialitat i els espais lliures; en segon lloc, per la regulació d'una ordenació volumètrica que asseguri una bona implantació paisatgística dels edificis; i finalment inclou, per una de les parcel·les, una actuació sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat i que, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents. Per tant, d'acord amb la Disposició addicional segona i l'art. 70 del D Leg 1/2010 TR LUC té la consideració d'actuació de transformació urbanística. Amb aquesta finalitat s'incorpora l'annex normatiu corresponent al sector PMU 36 Can Turon i es modifica el plànol d'ordenació detallada, desenvolupament i gestió del sòl urbà en l'àmbit corresponent."

El Pla de Millora Urbana núm. 36 de CAN TURON, va ser aprovat definitivament per la junta de Govern Local en data 11/05/2015 i d'acord amb la modificació puntual del PGOU núm.39 aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de 27/07/2011 (DOGC núm. 5964 de 15/09/2011) d'adaptació al ús comercial i que delimita el Pla de Millora urbana de Can Turon (PMU-36).

El present projecte de reparcel·lació procedeix a executar les determinacions urbanístiques exigides d'aquest Sector, subjecte al Pla de Millora Urbana Can TURON pendent de desenvolupar en conformitat amb el què estableix la Modificació puntual PGOU núm. 39 de Girona, i d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i la Refosa D.L. 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2015 de l' 11 de març de mesures fiscals, financeres i administratives.

## 1.4 Antecedents de gestió urbanística

Amb caràcter previ a l'execució de les futures obres d'urbanització d'aquest àmbit de Can TURON, els propietaris dels terrenys de domini privat de 43.270,95 m<sup>2</sup>, el Sr. FRANCESC ÀLVAREZ RUBIROLA en representació de la societat INS NOU S.L C.I.F B58275215 i les Sres. MARIA ASSUMPCIÓ ABEL CAÑET, [REDACTADA] ROSA MARIA ABEL CAÑET, [REDACTADA] i MARIA DOLORS ABEL PIBERNAT, [REDACTADA] varen tramitar l'expedient de Reparcel·lació de la “UNITAT D' ACTUACIÓ CAN TURON”, pel Sistema de Cooperació. El Projecte d'Urbanització, redactat en data novembre de l'any 2003 i aprovat definitivament en la sessió del dia 2 de març del 2004, va ser executat degudament, quedant recepcionades les obres per l'Ajuntament de Girona en data 21 de juliol de 2007, segons consta en acta signada per l'arquitecte municipal Sr. Pere Fina Segura. Amb aquesta actuació d'execució, els propietaris van acomplir amb el seu deure legal, cedint un total de 16.349,082 m<sup>2</sup> a l'Ajuntament de Girona en concepte de vialitat pública, ampliació d'accisos a la C-65, i zones verdes. Aquesta adjudicació de sòl públic va comportar la creació de la finca registral núm. 8391, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Girona en ple domini i lliure de càrregues, quedant inscrita únicament com a vialitat. Aquesta cessió ja efectuada s'ha de comptabilitzar a compte de la seva execució futura en el projecte de reparcel·lació voluntària que ara es redacta com a cessió anticipada de sòl, dins de l'àmbit afectat de la Unitat d'Actuació de Can TURON, que partia d'una superfície inicial total superior de 59.620,046 m<sup>2</sup>, quedant reduïda en part la seva superfície total en la nova delimitació que efectua la Modificació Puntual del TRPGOU núm. 39 abans descrita, detallada en els actuals 56.203,29 m<sup>2</sup> objecte d'aquest projecte, i d'acord amb les modificacions recollides en el Pla de Millora Urbana PMU-36. Ha quedat doncs exclosos de l'àmbit 3.416,75 m<sup>2</sup>, que es corresponen a l'ampliació d'accisos a la C-65. La urbanització prèvia, l'acta de recepció d'obres i la reparcel·lació inicial, que es varen executar són compatibles amb la Modificació Puntual del PGOU núm.39, i s'acompanyen en l'Annex d'aquest Projecte.

### Cessió

Procedència: REPARCELACIÓ I SEGREGACIÓ, mitjançant la “UNITAT D'ACTUACIÓ CAN TURON”, degudament inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Girona en data 21/04/2005, amb creació de les finques 8388, 8389, 8390 i 8391 de Girona Secc. 4<sup>a</sup>, d'acord amb la certificació de l'Ajuntament de Girona pel qual a través del títol de reparcel·lació en la seva modalitat de Cooperació, es cedia a l'Ajuntament la superfície de 16.349,082 m<sup>2</sup> en ple domini i lliure de càrregues com a cessió de vials existents i de nova creació, que dona accés a totes les noves finques creades en el sector, d'acord amb l'execució urbanística de la Unitat d'Actuació.

La diferència de la superfície inicial de la Unitat d'Actuació de Can Turón que era de 59.620,046 m<sup>2</sup> i la superfície actual de la Modificació Puntual MPGOU núm. 39 que és de 56.203,29 m<sup>2</sup>, corresponen als 3.416,75m<sup>2</sup> d'ampliació en els accessos que en el seu dia es varen executar per l'ampliació de la carretera comarcal C-65 i al vial secundari d'accés paral·lel a la comarcal de Girona a Sant Feliu. Per la qual cosa aquesta reparcel·lació parteix d'una superfície total de **56.203,29 m<sup>2</sup>**,d'acord amb la MPGOU, incloent únicament els vials interiors del nou àmbit de Can Turón i que donen accés a les tres finques.

Aquests drets de cessió varen ésser transmesos a l'actual titular l' AJUNTAMENT de GIRONA, segons l' Escriptura Pública autoritzada pel Notari de GIRONA el passat 4 de març de 2005, inscrita al Registre de la propietat número 1 de GIRONA amb el número de protocol 8391 Sec. 4<sup>a</sup>, el 21 d'abril de 2005.

Aquestes cessions van generar uns drets per als propietaris cessionaris que s'havien de tenir en compte en el moment d'executar el nou àmbit de delimitació del Sector de CAN TURON. En aquest sentit, aquesta superfície cedida de forma anticipada per a la vialitat, s'ha de computar com a superfície aportada a l'àmbit del PMU núm. 36 pels propietaris cessionaris a efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic (edificabilitat) que se'ls hi ha adjudicat.

## 1.5 Bases legals de l'actuació

El conjunt d'actuacions administratives per repartir equitativament els beneficis i les càrregues es realitza mitjançant **Reparcel·lació per Compensació Básica**, de conformitat amb el que estableix a la normativa del PMU - 36 CAN TURON inclòs en la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbana Municipal (PGOU-39) vigent de l'Ajuntament de GIRONA. Tanmateix, atès que existeix acord entre tots els propietaris del sector en els termes que es detallen en el redactat d'aquest document, el projecte es tramita com a **reparcel·lació voluntària**, d'acord amb l'article 164 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Per aquest motiu, procedeix la redacció del projecte de reparcel·lació subjecte a les determinacions dels articles 124 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificats per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2015 de 11 de març de mesures fiscals, financeres i administratives i dels articles 130 a 173 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

## 2 DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON REPARCEL·LABLE

### 2.1 Descripció del Polígon del PLA DE MILLORA URBANA-36 CAN TURON.

La fitxa urbanística del Polígon de Can Turón inclosa al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent de l'Ajuntament de Girona, estableix els següents paràmetres:

En la zona de dotacions i serveis privats amb espais oberts Clau 3.2

- 1 CLASIFICACIÓ DEL SÒL: Sol urbà no consolidat.
- 2 ÀMBIT: Continu, situat al sector sud de la vila, limitat al nord per la carretera comarcal C-65 (de Girona a Sant Feliu), al sud pel carrer 8 de març de 1908, al est pel carrer Barcelona i el carrer Astúries i a l'oest pel sector del Camp de la Coma i la carretera comarcal C-65.
- 3 EXTENSIÓ: 56.203,29 m<sup>2</sup>
- 4 DEFINICIÓ: Comprèn amb la clau 3.2.d, aquells sòls terciaris caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats. Amb usos de comerç petit, Oficines i Serveis, Hotelers, Sanitaris, Recreatius, Esportiu, Administratiu, etc., tots menys habitatges plurifamiliar, ni el comerç ni Gran, ni Mitjà, ni el Industrial. I amb la Clau 4.2.c, els sòls destinats a ser ocupats bàsicament per usos comercials, caracteritzats per una volumetria especial derivats d'una operació de concentració de l'aprofitament destinat a la formació de noves centralitats. Amb usos dominats de Comerç Gran i mitjà i compatible en tots la resta exceptuant el industrial i el plurifamiliar.
- 5 Modificació del P.G.O.U.39 : La modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana 39 es qualifica aquestes parcel·les, totes elles amb la Clau 4.2.i  
Zona Comercial amb espais oberts.

En la zona Comercial amb espais oberts **Clau 4.2.i**

- 6 Modificació del P.M.U -36 El Pla de millora Urbana -36 qualifica aquestes finques amb la Clau 4.2.i  
Zona Comercial amb espais oberts. Amb unes condicions d'ús de Comerç Gran i Mitjà compatible i dominant.

### 7 PARÀMETRES REGULADORS:

Superfície àmbit	56.203,29
Edificabilitat bruta	0,80m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup>
Ocupació	32.985,35 m <sup>2</sup> ( 58,69 % ) Segons gàlib 3 parcel·les

### 8 RÈGIM DE CESSIONS

Xarxa viària	Reserves de sistemes
Espais lliures	11.910,29 m <sup>2</sup>
Hidrològic cursos d'aigua	6.929,97 m <sup>2</sup>
	0 m <sup>2</sup>

- 9 APROFITAMENT URBANÍSTIC Cessió del 10 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació.

- 10 DESENVOLUPAMENT A través de un PMU i el seu Projecte d'Urbanització.

- 11 SISTEMA D'ACTUACIÓ: Reparcel·lació per Compensació Básica

- 
- 11 USOS PRINCIPALS Comerç Gran i Mitjà

- 12 USOS COMPATIBLES: Tots excepte el Habitatge plurifamiliar i el Industrial.

### 13 ALTRES CONDICIONS:

Es podran proposar ordenacions volumètriques alternatives seguint els paràmetres establerts en l'article 58.4 del Decret Legislatiu 1/2005. L'ubicació de les zones a on s'estableix els diferents comerços és vinculant, i en cas de modificar el seu emplaçament i el seu gàlib, caldrà tramitar un nou PMU. El límit de l'àmbit s'ajusta i no modifica, els eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parciaus de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.

### 2.2 Modificació de la Fitxa Urbanística Clau 4.2.i

Amb posterioritat a l'aprovació del POUM han entrat en vigor diverses modificacions de la normativa urbanística, i entre elles la que s'estableix en l'art. 43 Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat, i els articles de Reparcel·lació per Compensació bàsica 130,131,132,133 i 134 del DL 1/2010 en la última versió aprovada per Llei 3/2015 de 11 de Març de mesures fiscals.

Edificabilitat art 64, 65	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	TOTAL =	32.985,35 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima art 66	Segons gàlib		

	Parcel·la	Superficie	Edificabilitat
Edif. màx. de cada parcel·la Art.65	1 4349501	11.820,21 m <sup>2</sup>	11.005,64 m <sup>2</sup>
	2 4349202	11.880,37 m <sup>2</sup>	10.559,90 m <sup>2</sup>
	3 4349502	13.662,45 m <sup>2</sup>	11.419,81 m <sup>2</sup>

### 2.3 Dades generals de l'àmbit

L'ordenació prevista a la fitxa urbanística del Poligon de Can Turon inclosa al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent de l'Ajuntament de GIRONA qualifica l'àmbit del Polígon d'Actuació com a zona de conjunts d'ordenació específica (Clau 4.c) i com a Espais Lliures (Clau C.1). En aquest sentit, el POUM de GIRONA estableix una superfície de l'àmbit de 56.203,29m<sup>2</sup> dels quals la superfície destinada per a la Reserva de Sistemes es de 18.669,09m<sup>2</sup>.

Respecte a la superfície d'Espais Lliures inclosa a la Reserva de Sistemes, l'indicador numèric de la fitxa es correspon gràficament amb la suma de l'espai de clau C.1, i la part d'eixamplament de voreres de la rotonda, inclosa al Polígon d'Actuació.

### 3 FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

#### 3.1 Ajustos efectuats i superfícies computables de l'àmbit

El projecte de reparcel·lació no ha efectuat cap ajust pel que fa al límit de l'àmbit reparcel·lable.

Per altra banda, es computen com a superfícies aportades per l'Ajuntament de Girona aquells terrenys procedents de cessions anteriors realitzades a les Senyores ABEL i INS NOU S.L.. Tal i com s'ha exposat en l'apartat 1.4 de la Memòria, l'Ajuntament ostenta la propietat dels vials d'aquestes superfície de 11.231,69 m<sup>2</sup> cedida anticipadament, però és l'empresa INS NOU S.L i les Sres. ABEL, qui tenen la reserva de l'aprofitament urbanístic proporcional als terrenys cedits ja en la primera reparcel·lació. Conseqüentment, les superfícies realment aportades per l'Ajuntament de Girona i els propietaris privats, s'adequen a les cessions fetes amb anterioritat a efectes de determinar la seva participació en la reparcel·lació i el sostre que se'ls hi ha d'adjudicar.

Finques aportades		Superficie aportades	Convenis de cessió del ple domini i lliure de càrregues per a vialitat	Superficie cessions anticipades	Superficie aportada inclòs cessions anticipades
AJUNTAMENT			L'Ajuntament rep mitjançant reparcel·lació una superfície de 12.932,34m <sup>2</sup> per a vialitat a compte de la futura urbanització(part finca 8391)		
	vials	11.231,69			
	Z verda	1.700,65		12.932,34	12.932,34
AJUNTAMENT			Diferència (resta de la finca registral 8391) corresponent als vials cc-65	3.416,75 Fora de l'àmbit	12.932,34
INS NOU S.L.	A1.1	13.199,88	Finca 8388 de Girona Sec.4 <sup>a</sup> . Finca 8389 de Girona Sec.4 <sup>a</sup> .		13.199,88
	A1.2	16.314,02			16.314,02
INS NOU, S.L. Sras.ABEL	AP- 2.3.4i 5	13.757,05	Amb data 21 d'abril de 2005 es va fer la 1 <sup>o</sup> inscripció al Registre de Girona SEC.4 <sup>a</sup> Finca 8390		13.757,05
<b>TOTAL</b>		<b>56.203,29</b>			<b>56.203,29</b>

#### 3.2 Relació d'interessats en l'expedient de reparcel·lació

##### 3.2.1 Propietaris

Propietari: "INS NOU S.L.."

NIF: B-58275215

Domicili: Carretera Santa Eugènia, núm. 7 baixos 17001 Girona

Propietària: Maria Assumpció ABEL CAÑET



Propietària: Rosa Maria ABEL CAÑET



Propietària: Maria Dolors ABEL PIBERNAT



Propietari: Ajuntament de GIRONA

Domicili: Plaça de Vi número 1 (17004) GIRONA

### **3.2.2 Altres interessats**

Titular Hipoteca Caixa d'estalvis de Girona, en l'actualitat, **CAIXABANK S.A NIF: A-08.663619**  
Domiciliada a Barcelona , a l'Avinguda Diagonal nº 621-629.

Préstec Hipotecari numero MIL CENT SEIXANTA-VUIT del 10 d'abril de dos mil tretze, davant el Notari de l'Il·lustre Col·legi de Catalunya, Don Juan Ramon Palomero Gil.

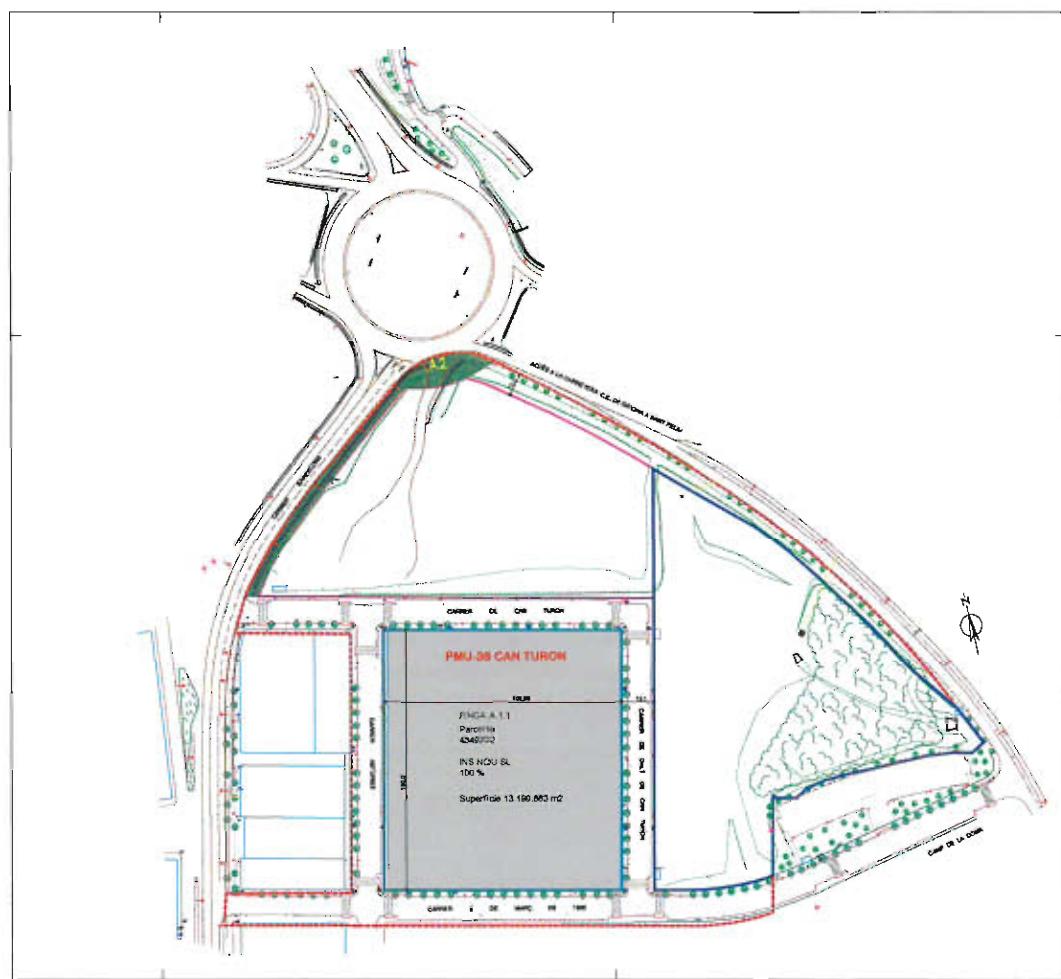
La Sra. MONSERRAT CAÑET VILA, com a titular d'un dret real d'habitació vitalici que resultava de l'habitatge indicat com a lletra b de la Casa Residencial, per raó de procedència de la Finca 1.005. Donat que la casa indicada va ser enderrocada ja fa anys, la càrrega seria susceptible d'extinció per la pèrdua de l'habitatge. Inscriptió 1º i resultants de la inscripció 5ª de la finca matriu 1.005, foli 116, tomo 2914, llibre 83 de Girona Secció 4ª.

### **3.- Relació de finques aportades**

La superfície de 56.203,29 m<sup>2</sup> que comprèn l'àmbit de la Unitat d'Actuació número 75 de Can Turón, és de titularitat privada i està conformada per les següents finques:

"a) URBANA **FINCA A 1.1** Parcel·la de terreny de forma rectangular, situada en el terme municipal de Girona, sector "Can Turón" de superfície TRETZE MIL CENT NORANTA-NOU METRES, VUIT-CENTS VUITANTA-TRES DECIMETRES QUADRATS, 13.199,883 m<sup>2</sup>, amb destinació comercial, que limita: al Nord, Sud, E i Oest, amb vials de la reparcel·lació. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 10.559,906 m<sup>2</sup>/sostre. Es correspon en part de la finca 1.1 de les aportades. **Finca 8388** Tomo 3822 Llibre 239 Folio 40 Inscripció 2 secció 4<sup>a</sup> del Registre de la Propietat de Girona nº 1 data 04/07/2012.

*PROCEDENCIA: Reparcel·lació i Segregació de la finca 8387, foli 33 Volum 3822, llibre 239 de Girona , inscripció 1<sup>a</sup>. Pertany a plena propietat i a títol de Reparcel·lació, a INS NOU SL. CIF B58275215 segons resulta de la reparcel·lació autoritzada pel Ajuntament de Girona, el dia 4 de març de 2.005 .*



#### **Càrregues pròpies de l'impost:**

Afecció per la liquidació de l' impost, per durada de cinc anys de data quatre de Juliol del any dos mil dotze, resultant de la nota al marge de la inscripció 2<sup>a</sup>.

b) URBANA **FINCA A 1.2** Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Turón" de superficie SETZE MIL TRES-CENTS CATORZE METRES, ZERO VINT DECIMETRES QUADRATS, 16.314,020 m<sup>2</sup>, amb destinació a dotacions i serveis, que limita: al Nord i Est, amb vial d'accés a l'autopista, al Sud i Oest, amb vial del Projecte de Reparcel·lació, i amb finca de l'entitat EXINTESA. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 11.419,814 m<sup>2</sup>/sostre. Es correspon en part de les finques 1.1 i 2 de les aportades. **Finca 8389 Tomo 3822 Llibre 239 Folio 47 inscripció 4 secció 4<sup>a</sup>** del Registre de la Propietat de Girona nº 1 de data 10/05/2013.

**PROCEDÈNCIA:** Reparcel·lació i Segregació de la finca 8387, foli 33 Volum 3822, llibre 239 de Girona, inscripció 1<sup>a</sup>. Pertany a plena propietat i a títol de Reparcel·lació, a **INS NOU SL**. CIF B58275215 segons resulta de la reparcel·lació autoritzada pel Ajuntament de Girona, el dia 4 de març de 2.005



### Càrregues pròpies

Hipoteca origen de la inscripció 4<sup>a</sup> formalitzada a favor de Caixabank S.A en garantia d'un préstec.

Afecció per la liquidació dels impostos, per durada de cinc anys de dates diferents, resultant de la nota al marge de la inscripció 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> i 4<sup>a</sup>

c) Urbana: **finca AP-2.3.4 i 5.** Parcel·la de terreny de forma trapezoïdal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Turón", de superfície TRETZE MIL SET-CENTS CINQUANTA-SET METRES, ZERO<sup>2</sup>, CINQUANTA DECIMETRES QUADRATS, 13.757,050 m<sup>2</sup> amb destinació Comercial, que limita al Nord, amb carretera d'accés a ctra. de Sant Feliu; al Sud, amb vial del projecte de Reparcel·lació; a l'Est, amb la finca A 1.2 i a l'Oest amb la Ctra. de Barcelona. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 11.005,640 m2/sostre, es correspon amb part de les finques 1.2,2,3,4 i 5 de les aportades. Constitueix la **registral 8.390**, Secció 4<sup>a</sup> inscrita al tom 3.822, llibre 239, foli 54 Inscripció 6 del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona, de data 04/07/2012.

**PROCEDÈNCIA :** Reparcel·lació i Segregació de la finca 8.387, foli 33, Volum 3.822.llibre 239 de Girona 4<sup>a</sup>, inscripció 1<sup>a</sup> que és l'extensa d'Agrupació Instrumental de la UNITAT D'ACTUACIÓ "CAN TURÓN".

**Pertany a títol de "Reparcelación":**

Mitad Indivisa de la nuda propiedad de la participación del 59,331 por cien de esta finca a **MARIA DOLORS ABEL PIBERNAT NIF.40253560H**

Mitad Indivisa de la nuda propiedad de la participación del 29,613 por cien y de la participación de 2,112 por cien de esta finca a **ROSA MARIA ABEL CAÑET NIF: 40306523N**

Mitad Indivisa de la nuda propiedad de la participación del 29,613% por cien y de la participación de 2,112 % por cien de esta finca a **MARIA ASUNCION ABEL CAÑET NIF: 40306556E**.

**Pertany a títol de "Permuta":**

Mitad Indivisa de la nuda propiedad de la participación del 59,331 por cien de esta finca a **INS NOU SL.** Cif: B58275215 autorizada por el Notario de Girona, Sr. Juan Ramón José Palomero Gil.

Una tercera parte indivisa de la participación del 8,944 por cien de esta finca a **ROSA MARIA ABEL CAÑET NIF: 40306523N**, autorizada por el Notario de Girona, Sr. Ramón Coll Figa.

Una tercera parte indivisa de la participación del 8,944 por cien de esta finca a **MARIA ASUNCION ABEL CAÑET NIF: 40306556E**, autorizada por el Notario de Girona, Sr. Ramón Coll Figa

Una tercera parte indivisa de la participación del 8,944 por cien de esta finca a **MARIA DOLORS ABEL PIBERNAT NIF.40253560H** autorizada por el Notario de Girona, Sr. Ramón Coll Figa.

**Pertany a títol de "Cancelación de Usufructo":**

Mitad indivisa del Usufructo de la participación de 59,331 por cien de esta finca, a **INS NOU SL.** Cif: B58275215

Mitad indivisa del Usufructo de la participación del 29,613 por cien y de la participación de 2,112 por cien de esta finca, a **MARIA ASUNCION ABEL CAÑET NIF: 40306556E**.

*Mitad indivisa del Usufructo de la participación del 29,613 por cien y de la participación de 2,112 por cien de esta finca, a **ROSA MARIA ABEL CAÑET NIF: 40306523N.***

*Mitad indivisa del Usufructo de la participación del 59,331 por cien de esta finca a **MARIA DOLORS ABEL PIBERNAT NIF.40253560H.***

**Càrregues de procedència:**

*Por razón de procedencia de la FINCA 1.005, afecta al derecho de habitación vitalicio en favor de MONSERRAT CAÑET VILA, que resultaba sobre la vivienda letra B del edificio CASA RESIDENCIAL, hoy derruido.*

**Càrregues pròpies de l'impost:**

*Afecció per la liquidació de l'impost, per durada de cinc anys de data quatre de Juliol del any dos mil dotze, resultant de la nota al marge de la inscripció 6<sup>a</sup>.*



Les dues primeres finques **8388** i **8389** són de propietat plena al 100% de l'entitat **INS NOU S.L.** domiciliada a Girona, carretera Santa Eugènia número 7 baixos 17005 Girona, i amb CIF: B 58.275.215, constituïda per temps indefinit segons escriptura pública autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Juan Ramón José Palomero Gil, el dia 29 de novembre de 1986 i representada pel seu **Administrador “PRINCIPAL PRIMERA GESTIONS S.L.”** amb NIF número B66249665, i l'última **Finca 8390** en meitat indivisa de la propietat de la participació del **29,66%** amb les **Sres. Maria Dolors ABEL PIBERNAT** DNI 40.253.560H, **Maria Assumpció ABEL CAÑET, amb** DNI 40.306.556E, i **Rosa Maria ABEL CAÑET** amb DNI 40.306.523N, que posseeixen el **70,34%** de la propietat.

b) **URBANA FINCA 8391** *Parcel·la d'ús públic. Vialitat .Superfície de terreny de forma reticular, adscrit a vialitat del sector, de superfície SETZE MIL TRES-CENTS QUARANTA-NOU METRES,CERO VUITANTA-DOS DECIMETRES QUADRATS, 16.349,082 M2. Es correspon en part de la totalitat de les finques aportades, coincidint amb la totalitat de la vialitat existent i la de nova creació i que dona accés a totes les noves finques creades en el sector. Finca 8391 Tomo 3822 Libre 239 Folio 58 inscripció 1 secció 4<sup>a</sup> del Registre de la Propietat de Girona nº 1, en data 21/04/2005*

**PROCEDÉNCIA:** Reparcel·lació i Segregació de la finca 8387, foli 33 Volum 3822, llibre 239 de Girona , inscripció 1<sup>a</sup>. Pertany a plena propietat i a títol de Reparcel·lació, a **AJUNTAMENT DE GIRONA C.I.F P1708500B**, segons resulta de la reparcel·lació autoritzada per Ajuntament de Girona, el dia 4 de març de 2.005

La Reparcel·lació de Can Turón i la seva Unitat d'Actuació afectava inicialment a un àmbit del sector reparcel·lable superior tal com hem comentat anteriorment.

La diferència de la superfície inicial de la Unitat d'Actuació de Can Turón, que era de 59.620,046 m2, i la superfície actual del àmbit definit en la Modificació Puntual MPGOU núm. 39, de 56.203,29 m2, obereix a haver exclòs de la superfície inicial 3.416,75m2 destinats a l'ampliació en els accessos que en el seu dia es varen executar per l'ampliació de la carretera comarcal C-65, i al vial secundari d'accés paral·lel a la comarcal de Girona a Sant Feliu. Per això, aquesta reparcel·lació parteix d'una superfície total de **56.203,29 m2**, d'acord amb la MPGOU, incloent únicament els vials interiors del nou àmbit de Can Turón, els quals donen accés a les tres finques.

Per aquest motiu, de la superfície inicial de la finca 8391 (16.349,082 m2) que pertany a l'Ajuntament de Girona, entren dins l'àmbit de l'actual projecte de Reparcel·lació, solament **12.932,34 m2**, quedant fora de la delimitació del sector la resta de 3.416,75 m2. Per això, la reparcel·lació provocarà la segregació dels metres abans indicats d'aquesta finca 8391 per haver estat inclosos en l'àmbit reparcel·lable, que es reconeixen en aquest projecte com a ja cedits pels propietaris, donant lloc a una nova finca resultant, de la que se'n demanarà la seva immatriculació, i quedant la finca d'origen reduïda a 3.416,75 m2.

Aquests drets de cessió varen ésser transmesos a l'actual titular l' **AJUNTAMENT de GIRONA**, segons Reparcel·lació de la UA “Can Turón” de data 4 de març de 2005, havent quedat inscrits al Registre de la propietat núm. 1 de GIRONA en data 21 d'abril de 2005.

## 4 CRITERIS DE REPARCEL·LACIÓ

### 4.1 Definició i valoració de les finques aportades: el dret inicial

En consideració al fet que els terrenys inclosos en la unitat reparcel·lable pertanyen a diferents propietaris, el projecte de reparcel·lació valora els drets dels afectats. El projecte de reparcel·lació es limita a especificar les finques resultants que han d'ésser adjudicades a l'Ajuntament de Girona, a títol de cessió, i als propietaris de l'àmbit, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses d'urbanització i a les altres despeses del projecte.

Per aplicació de l'article 133 del Decret 305/2006, el criteri de valoració de les finques aportades ha estat la seva proporció o percentatge respecte la superfície total de l'àmbit. Aquest percentatge, obtingut sobre l'amidament topogràfic de cada finca aportada, estableix el dret inicial de cada propietari.

En aquest sentit, s'han tingut en compte les cessions anticipades realitzades per les senyores ABEL i per la societat INS NOU S.L. l'any 2005 a efectes del càlcul de la superfície efectivament aportada.

Càlcul dels drets inicials					
Finques aportades		Superfície sòl aportat	Participació (% sòl aportat)	Participació sense cessió aprofitament a l'Ajuntament	Sostre a adjudicar
AJUNTAMENT	Zones Verdes	1.700,65	3,0258 %	0 %	0 m <sup>2</sup>
	Vials i carrers	11.231,69	19,9840 %	23,01 %	0 m <sup>2</sup>
INS NOU S.L.	A1.1	13.199,88	52,5127%	52,5127%	10.559,90 m <sup>2</sup>
	A1.2	16.314,02			11.419,81 m <sup>2</sup>
INS NOU S.L Sras. ABEL	AP-2.3.4 i5	13.757,05	24,4773%	24,4773 %	11.005,64 m <sup>2</sup>
TOTAL		56.203,29 m <sup>2</sup>	100,0000 %	100,0000 %	32.985,36 m <sup>2</sup>

### 4.2 Definició i valoració de les parcel·les resultants

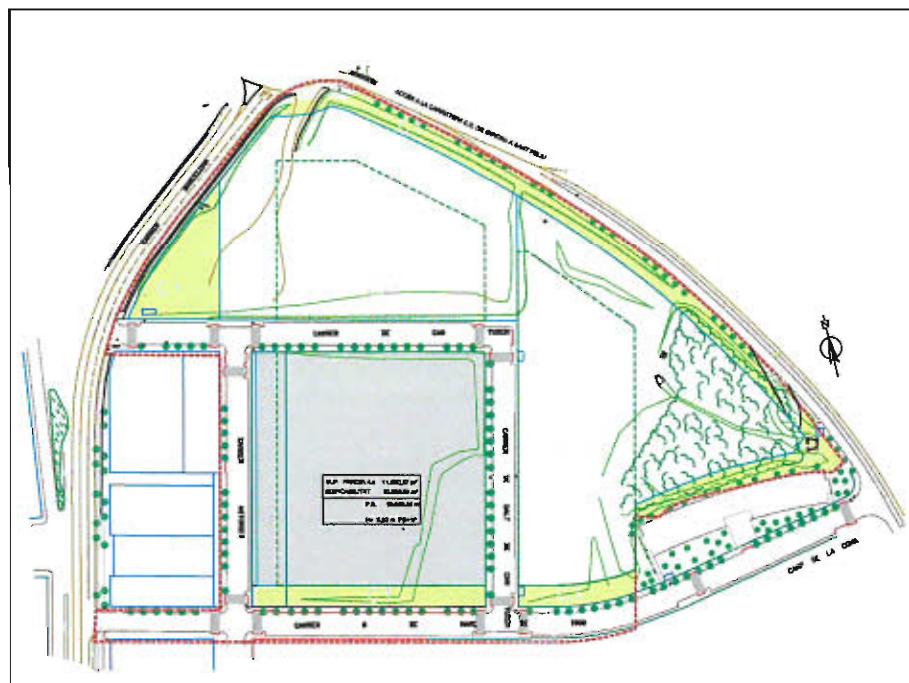
El procediment per ponderar l'aprofitament urbanístic ve determinat amb el sistema d'actuació urbanística què estableix a la fitxa urbanística del Pla de Millora Urbana PMU-36, aprovada i inclosa a la modificació puntual núm. 39 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal vigent de l'Ajuntament de Girona.

Les parcel·les resultants son unitàries des de un punt de vista urbanístic i el projecte ha de ser unitari des de un punt de vista formal i compostiu. En la taula següent es consignen els metres quadrats per quocients de propietat.

Finques adjudicades		Superfície adjudicada	Sostre adjudicat	Participació amb cessió aprofitament a l'Ajuntament
AJUNTAMENT Cessió Parcs i jardins	C1	6.929,97m <sup>2</sup>		0%
Sres. ABEL	4.2.i	8.314,34m <sup>2</sup>	7.741,37 m <sup>2</sup>	0%
INS NOU S.L.	4.2.i	11.880,37 m <sup>2</sup>	29.048,69 m <sup>2</sup>	10.559,90 m <sup>2</sup>
	4.2.i	13.662,45 m <sup>2</sup>		11.419,81 m <sup>2</sup>
	4.2.i	3.505,87 m <sup>2</sup>		3.264,27 m <sup>2</sup>
APROFITAMENT		37.363,03 m <sup>2</sup>	32.985,35 m <sup>2</sup>	100,0000 %
AJUNTAMENT Vialitat i carrers A.2		11.910,29m <sup>2</sup>		
Total superfície PEMU-36		56.203,29 m <sup>2</sup>		

## 5 PARCEL·LES RESULTANTS

### 5.1 Relació de finques resultant en el sector de Can Turón. FINCA A-1.1



Adjudicació: INS NOU S.L..

Superficie adjudicada: 11.880,37m<sup>2</sup> (21,1382%)

#### Descripció:

Parcel·la edificable identificada amb el número A-1.1 en el Projecte de Reparcel·lació, de superfície ONCE MIL VUIT CENTS VUITANTA metres quadrats amb TRENTA SET centímetres quadrats (11.880,37 m<sup>2</sup>).amb destinació Comercial. Limita al Nord, Est i Oest, amb vials de reparcel·lació,( carrer de can Turon,carrer de dalt i carrer Astúries i al Sud, amb la zona de nova creació de parcs i jardins llindant el carrer 8 de març de 1908. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 10.559,90 m<sup>2</sup>/sostre. Es correspon a la finca urbana reparcel·lada A1.1, inicialment aportada.

#### Títol:

Adjudicada a INS NOU SL., per l'aportació de la finca d'origen A1.1 del Projecte Inicial de Reparcel·lació.

#### Càrregues per la seva procedència:

Lliure de càrregues i gravàmens.

#### Càrregues de nova creació:

De conformitat amb l'article 149 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aquesta finca queda afectada, amb caràcter real, al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents a la urbanització del sector, que es quantifiquen en 269.346,39 € (21% IVA inclòs) segons el compte de liquidació provisional. La caducitat i cancel·lació de l'afecció es troba subjecte a les condicions establertes a l'article 20 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

#### Coefficient de participació:

El coefficient de participació de la finca en les despeses derivades de la gestió i l'execució del planejament és del 32,01 per cent.

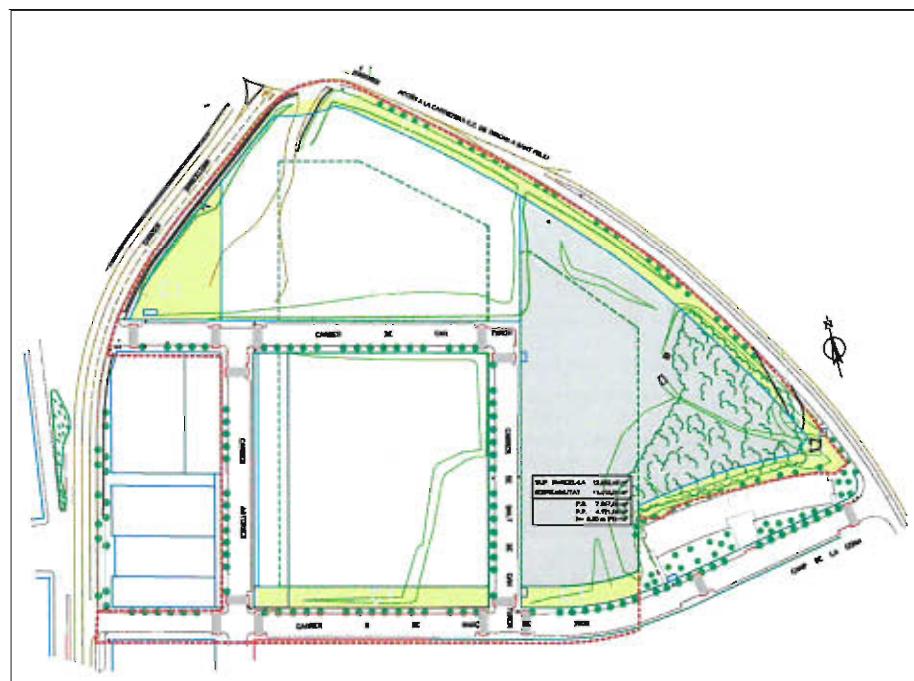
#### Distribució d'edificabilitat i ús de la parcel·la:

	ús	Sostre adjudicat	Comerços
			vans
INS NOU S.L.	COMERCIAL	10.559,90	
	ALTRES USOS		
	TOTAL	10.559,90 m <sup>2</sup>	

#### Valoració de les parcel·la segons el mètode residual:

Valoració parcel·la abans urbanització: 2.687.388,95 €  
Valoració parcel·la després urbanització : 2.956.772,00 €

## FINCA A1.2



Adjudicació: INS NOU S.L.

**Superficie adjudicada:** 13.662,45 m<sup>2</sup> (24,3089%)

### Descripció:

Parcel·la edificable identificada amb el número A1.2 en el Projecte de Reparcel·lació, de superfície TRETZE MIL SIS CENTS SEIXANTA DOS metres quadrats amb QUARANTA CINC centímetres quadrats (13.662,45 m<sup>2</sup>), amb destinació comercial. Limita al Nord i Est amb vial d'accés a l'autopista, al Oest i Sud, amb vials del projecte de Reparcel·lació, (carrer de dalt de Can Turon), la finca resultant A 1.1; i al Sud, amb la zona de nova creació de parcs i jardins, llindant al carrer 8 de març de 1908, i amb la finca de l'entitat EXINTESA. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 11.419,81 m<sup>2</sup>/sostre. Es correspon a la finca urbana reparcel·lada A1.2 inicialment aportada en part de les finques 1.1 i 2.

### Títol:

Adjudicada en ple domini a INS NOU S.L. per l'aportació de la finca d'origen A1.2

### Càrregues per la seva procedència:

Lliure de càrregues i gravàmens.

### Càrregues PROPIES:

"Afección por liquidación del Impuesto, por el plazo de Cinco años, de fecha cuatro de Julio del año dos mil doce, resultante de la nota al margen de la inscripción 3<sup>a</sup>.

I Hipoteca origen de la inscripción 4<sup>a</sup>, constituida a favor de CAIXABANK S.A." Consta afecta a una hipoteca a favor de la CAIXABANK , en garantía d'un prestem de 1.500.000,00 euros de capital; interessos ordinans fins a un màxim de l'8% anual; interessos de demora fins a un màxim 14% euros anual i de 86.250,00 euros per a costes i despeses. Per un termini que finalitzarà el dia 1 de maig de 2024.

### Càrregues de nova creació:

De conformitat amb l'article 149 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aquesta finca queda afectada, amb caràcter real, al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents a la urbanització del sector, que es quantifiquen en 471.074,32 € (21% IVA inclòs) segons el compte de liquidació provisional. La caducitat i cancel·lació de l'afecció es troba subjecte a les condicions establertes a l'article 20 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

I es crea una servitud de pas, tant de persones , com d' aparcament i vialitat dels vehicles, respecta a la finca AP2.3.4 i 5 per tal d'aprofitar mútuament i resoldre, la circulació interior de les entrades i en les sortides, de les àrees d'estacionament , que son privatives de cada parcel·la.

### Coeficient de participació:

El coeficient de participació de la finca en les despeses derivades de la gestió i l'execució del planejament és del 55,98 per cent.

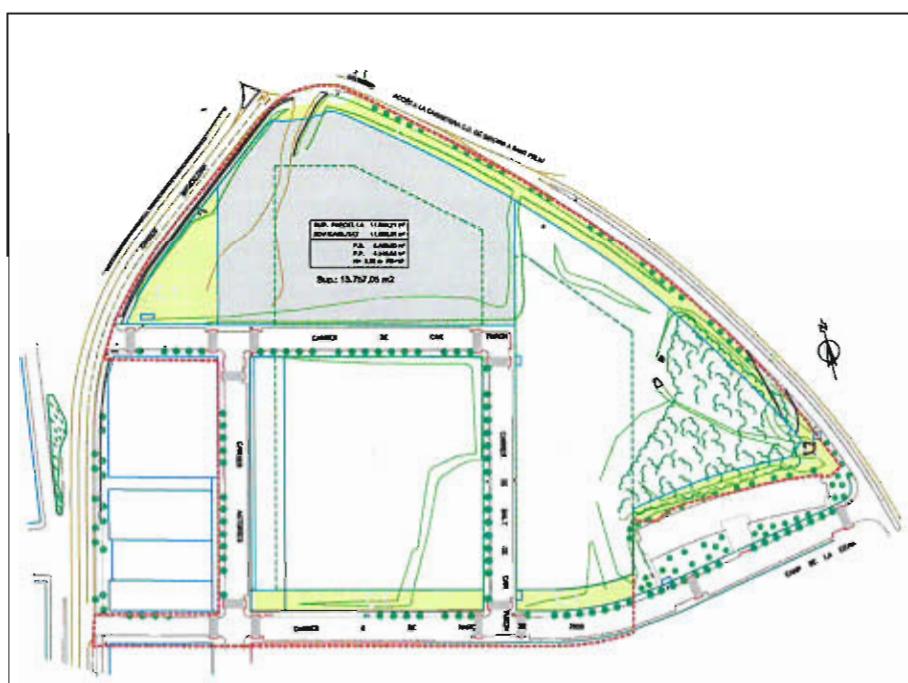
**Distribució d'edificabilitat y ús de la parcel·la:**

		ÚS	Sostre adjudicat	Número de COMERÇOS
INS NOU S.L.	A1.2	COMERCIAL	11.419,81 m <sup>2</sup>	varis
		I ALTRES USOS		
				11.419,81 m <sup>2</sup>

**Valoració de les parcel·la segons el mètode residual:**

Valoració parcel·la abans urbanització 2.726.479,64 €  
 Valoració parcel·la després urbanització 3.197.546,80 €

**FINCA AP-2.3.4 i 5**



Adjudicació: MARIA DOLORS ABEL PIBERNAT;ROSA MARIA ABEL CAÑET;MARIA ASSUMPCIO ABEL CAÑET; INS NOU S.L.

**Superficie adjudicada:** 11.820,21 m<sup>2</sup> ( 21,031%)

**Descripció:**

Parcel·la edificable identificada amb el número "AP-2.3.4 i 5" en el Projecte de Reparcel·lació, de superfície **ONZE MIL VUIT CENTS VINT** metres quadrats amb **VINT I UN** centímetres quadrats (11.820,21 m<sup>2</sup>). Amb destinació comercial, Limita al Nord, amb Crta. d'accés a crta.de Sant Feliu; al Sud amb vial (carrer de Can Turon) del Projecte de Reparcel·lació; a l'Est amb la finca A1.2 i a l'Oest amb amb la zona de nova creació de parcs i jardins, llindant amb la crta.de Barcelona. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 11.005,64 m<sup>2</sup>/sostre. Es correspon amb part amb les finques aportades 1.2.2, 3.4, i 5 de la primera reparcel·lació.

**Títol:**

a/ Adjudicada en "PLENA PROPIETAT DE LA PARTICIPACIÓ DEL 32,66 PER CENT D'AQUESTA FINCA" a "**MARIA DOLORS ABEL PIBERNAT.**" per l'aportació de la finca d'origen i certificació lliurada per l'Ajuntament de Girona el 8 de Abril de 2005, Permuta de data 29 de novembre de 2006, i Cancel·lació d'Usdefruit de data 12 de febrer de 2007.

b/ Adjudicada en "PLENA PROPIETAT DE LA PARTICIPACIÓ DEL 18,84 PER CENT D'AQUESTA FINCA" a "ROSA MARIA ABEL CAÑET." per l'aportació de la finca d'origen i certificació lliurada per l'Ajuntament de Girona el 8 de Abril de 2005, Permuta de data 29 de novembre de 2006, i Cancel·lació d'Usdefruit de data 12 de febrer de 2007.

c/ Adjudicada en "PLENA PROPIETAT DE LA PARTICIPACIÓ DEL 18,84 PER CENT D'AQUESTA FINCA" a "MARIA ASSUMPCIÓ ABEL CAÑET." per l'aportació de la finca d'origen i certificació lliurada per l'Ajuntament de Girona el 8 de Abril de 2005, Permuta de data 29 de novembre de 2006, i Cancel·lació d'Usdefruit de data 12 de febrer de 2007.

d/ Adjudicada en "PLENA PROPIETAT DE LA PARTICIPACIÓ DEL 29,66 PER CENT D'AQUESTA FINCA" a "INS NOU S.L." per l'aportació i PERMUTA de la finca d'origen i certificació lliurada per l'Ajuntament de Girona el 8 de Abril de 2005.

#### Càrregues PROPIES:

"Afección por liquidación del Impuesto, por el plazo de Cinco años, de fecha cuatro de Julio del año dos mil doce, resultante de la nota al margen de la inscripción 6<sup>a</sup>.

#### Càrregues de nova creació:

El percentatge de propietat del 70,34% de les Sres. Abel no participa en les costos de la urbanització ni en la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, però si amb les despeses de gestió, taxes, registre etc.

La no participació de les despeses d'urbanització ni en la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic és, per que queda exempta per resolució administrativa de data 11 d'abril de 2015 de l'Ajuntament de Girona.

De conformitat amb l'article 149 del Reglament de la Llei d'Urbanisme el percentatge de propietat del 70,34% de les Sres. Abel sobre aquesta finca queda afectada, amb caràcter real, al compliment al pagament de la seva part proporcional de les despeses de gestió de la repartició, taxes, i registre del sector, que es quantifiquen en 17.720,79 € (21% IVA inclòs) segons el compte de liquidació provisional, que es mantindrà a aquests efectes sense variació una vegada es practiqui també la liquidació definitiva.

El 29,66% de propietat d'aquesta finca, titularitat de INS NOU S.L respon del compliment de les càrregues i pagament de les despeses inherents a la urbanització del sector que corresponen a 83.302,99.-€ (21% IVA inclòs) segons el compte de liquidació provisional. La caducitat i cancel·lació de l'afecció es troba subjecte a les condicions establertes a l'article 20 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol.

La carrega del dret d'habitatge vitalici sobre la finca ha quedat sense vigència, (s'extingeix) per haver-se produït la pèrdua total del seu gravat, en haver estat enderrocat l' habitatge, i d'acord amb el previst en els articles 562.1 en relació als articles 561.16.1.d, 532.1 i 532.2 del Codi Civil de Catalunya. Es per això que es demana la seva cancel·lació registral.

I es crea una servitud de pas, tant de persones, com d' aparcament i vialitat dels vehicles, respecta a la finca A1.2 per tal d'aprofitar mútuament i resoldre, la circulació interior de les entrades i en les sortides, de les àrees d'estacionament, que son privatives de cada parcel·la.

#### Coefficient de participació:

El percentatge del 70,34% de les Sres. Abel no participa en les càrregues de la urbanització, ni en la càrrega de cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. Si participa en les despeses derivades de la gestió de la repartició en la quantia abans indicada, equivalent a un coefficient de participació del 2,11%.

El coeficient de participació del percentatge del 29,66% corresponent a INS NOU SL, en les despeses derivades de la gestió i l'execució del planejament, és del 9,90 per cent.

#### Distribució d'edificabilitat i usos de la parcel·la:

		ús	Sostre adjudicat	Número de Comerços	
Sras.ABEL i INS NOU s.l.		COMERCIAL	11.005,64 m2	varis	varis
		i ALTRES	-		
		TOTAL	-		
				11.005,64 m2	

#### Valoració de les parcel·la segons el mètode residual:

Valoració parcel·la abans urbanització 2.980.547,29 €  
Valoració parcel·la després urbanització 3.081.579,20 €

## FINCA A-6



Adjudicació: **AJUNTAMENT DE GIRONA.**

**Superficie adjudicada:** Parcs i Jardins del sector de can Turón ( Girona): 3.734,52 m<sup>2</sup> ( 6,64%)

### **Descripció:**

Porcions de terreny destinats a Parcs i Jardins, i Vialitat en el àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana PMU 36 CAN TURÓN, de GIRONA. El terreny destinat a Parcs i Jardins té una superfície de 3.734,52 m<sup>2</sup>, tres mil set cents trenta quatre metres quadrats amb cinquanta dos centímetres quadrats, part dels quals 1.588,65 i 112 m<sup>2</sup> ja consten inscrits amb anterioritat dins la parcel·la registral 8391 del Registre de la Propietat de Girona com a zona verda de protecció dels 10m. a l'entorn de la carretera comarcal C-65 de Girona a Sant Feliu de Guíxols, de la qual han de quedar segregats.

La resta son de nova cessió, derivades del PMU i projecte de reparcel·lació ( 3.734,52 m<sup>2</sup>) corresponents (Plano nº d i e ) en part, 1.218,59m<sup>2</sup>., dels 10m de zona verda de protecció a l'entorn de la carretera comarcal C-65 de Girona a Sant Feliu de Guíxols, i dels 10 m., de separació en el sud de la finca A1.2 limitant amb el Camp de la Coma.

### **Títol:**

Terrenys de cessió obligatòria que s'adjudica en ple domini a l'Ajuntament de Girona..

### **Càrregues per la seva procedència:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

### **Càrregues de nova creació:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

### **Coeficient de participació:**

No participa en les despeses de la urbanització.

## FINCA A-7



Adjudicació: AJUNTAMENT DE GIRONA.

**Superficie adjudicada:** Parcs i Jardins del sector de can Turón ( Girona): 558,44m<sup>2</sup> ( 0,99%)

**Descripció:**

Porcions de terreny destinats a Parcs i Jardins,i Vialitat en el àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana PMU 36 CAN TURÓN. de GIRONA. El terreny destinat a Parcs i Jardins té una superfície de 558,44 m<sup>2</sup> , cinc cents cinquanta vuit metres quadrats amb quaranta quatre .centímetres quadrats,

Son de nova cessió, derivades del PMU i projecte de reparcel·lació corresponents, (Plano nº d i e ) a els 10 m. de separació en el sud de la finca A1.2 , paral·lela i limitant el carrer 8 de març de 1908.

**Títol:**

Terrenys de cessió obligatòria que s'adjudica en ple domini a l'Ajuntament de Girona..

**Càrregues per la seva procedència:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Càrregues de nova creació:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Coeficient de participació:**

No participa en les despeses de la urbanització.

## FINCA A-8



Adjudicació: **AJUNTAMENT DE GIRONA.**

**Superficie adjudicada:** Parcs i Jardins del sector de can Turón ( Girona): 1.079,39 m<sup>2</sup> ( 1,92%)

**Descripció:**

Porcions de terreny destinats a Parcs i Jardins,i Vialitat en el àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana PMU 36 CAN TURÓN. de GIRONA. El terreny destinat a Parcs i Jardins té una superfície de 1.079,39 m<sup>2</sup> , mil setanta nou metres quadrats amb trenta nou .centímetres quadrats,

Son de nova cessió, derivades del PMU i projecte de reparcel·lació corresponents, (Plano nº d i e ) a els 10 m. de separació en el sud de la finca A1.1, paral·lela i limitant el carrer 8 de març de 1908.

**Títol:**

Terrenys de cessió obligatòria que s'adjudica en ple domini a l'Ajuntament de Girona..

**Càrregues per la seva procedència:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Càrregues de nova creació:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Coeficient de participació:**

No participa en les despeses de la urbanització.

## FINCA A-9



Adjudicació: **AJUNTAMENT DE GIRONA.**

**Superficie adjudicada:** Parcs i Jardins del sector de can Turón ( Girona): 1.557,74( 2,77%)

**Descripció:**

Porcions de terreny destinats a Parcs i Jardins, en el àmbit d'actuació del Pla de Millora Urbana PMU 36 CAN TURÓN. de GIRONA. El terreny destinat a Parcs i Jardins té una superfície de 1.557,74 m<sup>2</sup> , mil cinc cents cinquanta set metres quadrats amb setanta quatre .centímetres quadrats,

Son de nova cessió, derivades del PMU i projecte de repartel·lació (Plano nº d i e ), destinats a una nova zona verda triangular de parcs i jardins en front de l'actual carrer Barcelona, i limita a llevant (pel est), amb la finca AP.2.3.4 i 5 , i pel sud amb el carrer de can Turón.

**Títol:**

Terrenys de cessió obligatòria que s'adjudica en ple domini a l'Ajuntament de Girona..

**Càrregues per la seva procedència:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Càrregues de nova creació:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Coeficient de participació:**

No participa en les despeses de la urbanització.

## **FINCA A-10**

Adjudicació: **AJUNTAMENT DE GIRONA..**

**Superficie adjudicada:** Vialitat i carrers del sector Can Turón (Girona) 11.910,29 m<sup>2</sup>. ( 21,19%)

**Descripció:**

Els terrenys destinats a eixamplament de voreres i vialitat té una superfície de 11.910,29 m<sup>2</sup>, onze mil nou cents deu metres quadrats amb vint-i-nou centímetres quadrats, dins l'àmbit de Can Turon , part del quals 11.347,68 m<sup>2</sup> ja consten inscrits amb anterioritat dins la finca 8391 del Registre de la Propietat de Girona. de la qual queden segregats, (corresponden a els vials de part del actual carrer Barcelona, i dels actuals carrers 8 de març de 1908, del carrer de Can Turón i de carrer de dalt de Can Turón.)

La resta 562,61 m<sup>2</sup> corresponden a l'ampliació de la vorera de la finca A1.1 i a la prolongació del carril bici paral·lel el carrer Barcelona fins arribar a l'actual rotonda.

**Títol:**

Terrenys de cessió obligatòria que s'adjudica en ple domini a l'Ajuntament de Girona..

**Càrregues per la seva procedència:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Càrregues de nova creació:**

Lliure de càrregues i gravàmens.

**Coeficient de participació:**

No participa en les despeses de la urbanització.

## 6 VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

El PLA DE MILLORA URBANA de CAN TURON es correspon amb un sector de sòl urbà no consolidat, quin objectiu és el de transformar un dels usos dels terrenys actualment desocupats (**Finca A1.2**), per activitats més productives per tal d'aconseguir un únic teixit comercial.

Que l'entitat mercantil INS NOU és la propietària de la finca A1.2 inclosa en l'àmbit del Polígon d'Actuació del Pla de Millora Urbana PM-36 i que es la següent;

### Finca número A-1.2:

Dades Registral: Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Girona al tomo 3822, llibre 239, foli 46, finca número 8389.

Referència cadastral: 4349502DG8444G001XU

Titular: INS NOU SL CIF B58275215. en virtut de Procedència: Reparcel·lació de la finca 8387, foli 33 Volum 3822, llibre 239 de Girona, inscripció 1<sup>a</sup> Pertany a plena propietat i a títol de Reparcel·lació a INS NOU SL. segons resulta de la reparcel·lació autoritzada pel Ajuntament de Girona el dia 4 de març de 2005.

Les condicions d'ordenació, edificació i ús ,venen establertes pels article 214 i de les Normes Urbanístiques del POUM i la seva transformació, per la fitxa article 13 Ordenació específica subzona **4.2.i** de Can Turon **del PLA DE MILLORA URBANA PMU-36**.

Respecta a les Normes Urbanístiques del POUM son:

"Zona de Dotacions i Serveis Privats amb espais oberts", **clau 3.2.d** , amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades a les Normes Urbanístiques Article 214 i amb els paràmetres definits directament per la Subzona de Can Turon.

Dades inicials: Sòl Total del Àmbit d'Actuació : **56.203,29m<sup>2</sup>**

Dades finals: reserves de sòl públic

Viari i espais lliures <b>SÒL PÚBLIC</b>	18.840,26m <sup>2</sup>	33,52%
Sòl d'aprofitament privat		
Finques A-1.1 i AP-2.3.4.5	Comercial	23.700,58m <sup>2</sup> 42,17%
Finca A-1.2 abans Dotacions i Serveis,ara Comercial.		13.662,45m <sup>2</sup> 24,31%
	<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>37.363,03 m<sup>2</sup> 66,48%</b>

Cessions: Cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la llei d'urbanisme i que en aquest, sense que hi hagi cap augment de l'edificabilitat en relació al planejament urbanístic anterior.

Edificabilitat màxima de la finca A1.2 :

(segons article 7 del Text Refós del Juny 2014) ..... 11.419,81 m<sup>2</sup>st

Edificabilitat màxim de l'àmbit

(segons PMU-36) ..... 11.419,81 m<sup>2</sup>st

Edificabilitat diferencial..... 0 m<sup>2</sup>st

La valoració econòmica diferencial de la Finca A-1.2 resultant, es realitza a partir de l'edificabilitat (m<sup>2</sup> de sostre edificable) amb les correccions convenientes mitjançant el coeficients que responen als criteris assenyalats segons l'article 22 del Reial Decret legislatiu 1492/2011 del 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, en situació de sòl urbanitzat no edificat, i amb els valors de repercussió del sol de cada un dels usos transformats i per els articles 7 i 37 del Reial Decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre.

Per valorar i calcular el valor de repercussió , s'estableix pel mètode residual estàtic i s'ha considerat el mateix valor relatiu per a cadascuna de les tres parcel·les. No s'ha considerat diferencials per causa de la ubicació dins l'àmbit per entendre que no són simptomàtiques.

D'acord amb això, a la present reparcel·lació es fitxa un únic valor per a cada parcel·la.

De conformitat amb el Pla de Millora Urbana PMU 36 de reiterada menció, la propietat i més concretament INS NOU S.L. ha d'efectuar la cessió a l'Ajuntament de Girona de l'aprofitament corresponent al 10% de la diferencia de valor econòmic per m<sup>2</sup>-sostre edificable, en relació al planejament urbanístic anterior així com la cessió obligatòria i

gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes de conformitat amb l'article 43 de la LUC, en concordança amb l'article 25 del Reglament de la Llei d'Urbanisme , aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol

El 10% de l'aprofitament de cessió obligatòria s'ha de calcular solsament, sobre la diferència pel canvi d'ús, del valor econòmic del sostre transformat de la finca A1.2, que es de 8.919,81 m<sup>2</sup>, ja que 2.500 m<sup>2</sup> ja eren compatibles inicialment, amb el ús comercial, (Comerç gran GEC fins a 2.500m<sup>2</sup>) , d'acord amb la modificació Puntual del PGOU núm. 53 ,(Article 7 del Text Refós Juny 2014) , i com que no s'ha variat l'edificabilitat total dels 11.419,81 m<sup>2</sup>, és solsament la diferència entre el valor d'aquest 8.919,81 m<sup>2</sup> de sostre no compatible amb l'ús comercial previst en el PGOU anteriorment, (d'ús compatible a Hoteler, Assistencial etc..).

A aquests efectes, es determina que el valor del m<sup>2</sup>/sostre en aquest àmbit, segons la valoració feta pel Taxador de la societat TINSA Sr. Jaume Grabuleda Prim , Arquitecte el preu de mercat, és de 400 €/ m<sup>2</sup> sostre pel que resulta un valor diferencial, derivada de la modificació d'usos de:

Valor de Taxació segons valoració del Taxador de TINSA. J. Grabuleda Prim Arqt.

(Modificació del Text Refós del 2014) 11.419,81m<sup>2</sup> – 2.500 m<sup>2</sup>= 8.919,81 m<sup>2</sup>

$$8.919,81 \text{ m}^2 \times 321,42 \text{ €/m}^2 = 2.867.005,33 \text{ €}$$

Valor de Taxació  
(segons PMU-36 i Proj. Reparcel·lació)... 8.919,81 m<sup>2</sup> X 400 €/m<sup>2</sup> =... 3.567.924,00-€

Diferència aprofitament urbanístic finca A1.2.....700.918,67-€

## 7 CESSIÓ d' APROFITAMENT URBANÍSTIC

De conformitat amb els criteris definits en l'apartat anterior, i d'acord amb les modificacions introduïdes en l'article 43-b del Decret Llei 3/2015 de l'11 de març de mesures fiscals, financeres i administratives, el Deure de cessió de sòl amb aprofitament urbà no consolidat i la quantia dels drets a cedir a l'Ajuntament de conformitat amb allò que disposa l'article 18.2) del Reial decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana. L'adjudicació de la cessió es el 10% de l'aprofitament urbanístic que s'ha de cedir a l'Administració actuant, aquesta cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic destinat a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl i serà el resultant d'efectuar el càlcul següent:

Atès que la de l'aprofitament mig s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic de quantia:

Diferència del valor de taxació de la finca A1.2 degut al canvi d'ús.....700.918,67-€

Determinació del 10% d'aprofitament de cessió .....70.092,00-€

A aquests efectes, es determina que el valor de repercussió m<sup>2</sup>/sostre en aquest àmbit, segons la valoració feta, el preu de mercat, és de 400 €/ m<sup>2</sup> sostre, i per tant resulta una càrrega derivada de la modificació d'usos i que el 10% d'aprofitament urbanístic, correspon a una compensació en metàl·lic d'un import de 70.092,00,-€. (**setanta mil noranta dos euros**), que s'haurà de contemplar degudament, com a indemnització substitutòria, del Projecte de Reparcel·lació corresponent al present Sector de Can Turón. Cal dir que, en qualsevol cas, aquesta quantitat no comportarà per l'Ajuntament de GIRONA despeses d'urbanització.

## **8 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL**

### **8.1 Participació Municipal en les càrregues d'urbanització.**

En el compte de liquidació provisional s'especifica la responsabilitat que correspon a les finques resultants que es reparteixen el sostre edificable per raó de les càrregues totals del Sector de Can Turón, tot especificant les despeses generades per la redacció del projecte, la previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte en el Registre de la Propietat i la quantia de les despeses previstes per a executar les obres d'urbanització. Per aplicació de l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, l'Ajuntament de Girona com a administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys que rep en concepte de cessió del 10 % de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

### **8.2 Determinació del valor de les despeses d'urbanització**

En tot l'àmbit del Sector de Can Turón, no hi ha edificacions ni drets que puguin resultar incompatibles amb el planejament. Per aquest motiu, el projecte de reparcel·lació no inclou cap indemnització per béns i drets que s'extingeixin. L'estimació del pressupost provisional de les càrregues d'urbanització és d'un total de **841.444,49 €** (21% IVA inclòs) amb el següent detall:

Càrregues d'urbanització:

El pressupost d'execució material de la urbanització és de 531.940,06 €, desglossat en els següents percentatges:

Enderrocs	2,80 %	14.867,84 €
Moviment de Terres	8,25 %	43.869,10 €
Murs de Contenció	4,19 %	22.268,91 €
Pavimentació	24,98 %	132.889,62 €
Xarxa de pluvials	15,32 %	81.477,22 €
Xarxa de feccals i residuals	0,35 %	1.840,54 €
Jardineria, mobiliari i enllumenat	9,79 %	52.076,68 €
Mitja i baixa tensió	5,81 %	30.916,45 €
Enllumenat Públic	8,76 %	46.603,66 €
Semaforització i Senyalització	13,87 %	73.817,38 €
Proveïment d'aigua potable	1,75 %	9.306,24 €
Seguretat i Salut	2,26 %	12.000,00 €
Control de Qualitat	0,94 %	5.000,00 €
Varis i imprevistos	0,94 %	5.006,42 €
<b>TOTAL PEM</b>	<b>100 %</b>	<b>531.940,06 €</b>
<b>Despeses General (13%) i Benefici Industrial (6%)</b>		<b>101.068,61 €</b>
<b>TOTAL COSTOS URBANIZACIÓN</b>		<b>633.008,67 €</b>

Redacció Projecte de Reparcel·lació	5.000,00 €
Redacció Projecte d'Urbanització	18.400,00 €
Direcció d'Obres d'Urbanització	19.000,00 €
Gestió Reparcel·lació (notari, registre, taxes, varis)	20.000,00 €
<b>TOTAL ALTRES DESPESES URBANIZACIÓN</b>	<b>62.400,00 €</b>

<b>TOTAL CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ</b>	<b>695.408,67 €</b>
<b>I.V.A. 21 %</b>	<b>146.035,82 €</b>
<b>TOTAL (BASE + I.V.A.)</b>	<b>841.444,49 €</b>

**Despeses Cessió d'Aprofitament Urban. Finca A1.2 70.092,00€**

**TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ 911.536,49 €**

### 8.3 Liquidació provisional

L'afecció de les finques de resultat amb aprofitament urbanístic a les càrregues d'urbanització, en proporció al seu percentatge de participació, es determina en les següents quantitats:

Repartiment de les càrregues d'urbanització PMU -36 CAN TURON							
Finques adjudicades		Superficie adjudicada	Sostre adjudicat	% sostre adjudicat	Participació % càrregues	Càrregues d'urbanització (Base)	Càrregues d'urbanització (Base+21% IVA)
AJUNTAMENT	A-6-A7 A8-A9 voreres	6.929,97 m2	0 m2	0 %	0, %	0,00 €	0,00 €
AJUNTAMENT		343,39 m2	Fora àmbit	0 %	0 %	0,00 €	0,00 €
Sras .ABEL 70,34% AP 2/5	AP2/5	8.314,34m2	7.741,37 m2	23,47 %	0 %	0,00 €	0,00 €
INS NOU S.L. 29,66% AP2/5.	A1.1 A1.2 AP2/5	11.880,37m2 13.662,45 m2 3.505,87 m2	10.559,90 m2 11.419,81 m2 3.264,27 m2	32,01 % 34,62 % 9,90%	32,01 % 58,09 % 9,90 %	202.626,08 € 367.714,74 € 62.667,85 €	245.177,55 € 444.934,83 € 75.828,11 €
APROFITAMENT		44.293,00 m2	32.985,35 m2	100,0000 %	100,0000 %	633.008,67 €	765.940,49€
Vialitat,voreres i carrers A-7		11.910,29 m2					
Total superf. PMU36		56.203,29 m2					

Finques adjudicades		% Despeses gestió Urbanització	Despeses de gestió i de cessió urbanística		Compte liquidació (base)	Compte liquidació (Base+21% IVA)
AJUNTAMENT	A-6 A-7 A-8 A-9 A-10	0,00 %		0,00 €		0,00 €
AJUNTAMENT		0,00 %		0,00 €		0,00 €
Sras .ABEL 70,34% AP 2-5	AP2/5	2,11 %		14.645,28 €		14.645,28 €
INS NOU S.L. 29,66% AP2/5	A1.1	32,01 %		19.974,24 €	47.754,72 €	222.600,32 €
	A1.2	55,98 %		21.602,88 €		389.317,62 €
	AP2/5	9,90 %		6.177,60 €		68.845,45 €
APROFITAMENT		100,0000 %		62.400,00 € + 70.092,00€	695.408,67€+70.092,00€	911.536,49 €

### 8.4 Valoració de les parcel·les segons el mètode residual.

La fixació del valor unitari de repercussió expressat en €/m<sup>2</sup> de les parcel·les resultants, s'ha calculat seguint el mètode residual de la viabilitat econòmica de les parcel·les d'acord al preu màxim de venda actual. A efectes d'aquest càlcul davant de la situació econòmica actual i tenint en compte la ubicació de les parcel·les (es determina que el preu de venda) de les parcel·les es uniforme en tota la zona comercial, Actualment, el preu màxim de venda comercial es de 400 €/m<sup>2</sup>.

D'acord a aquest criteri el preu màxim de venda serà per la superfície edificada= 400 €/m<sup>2</sup> sostre

Parcel·les		m2 sostre	Preu màxim venda m2 edificable	Benefici promotor 30% sv	Repercussió Cost+ despesa Urbanització	Valor unitari residual €/m2t	Valor Parcel·les, abans urbanització	Valor Parcel·les després urbanització
AJUNTAMENT								
Sras .ABEL 70,34% AP 2-5	AP2/5	7.741,37 m2	400 €	120 €	2.29 €	277,71 €	2.149.855,86€	2.167.583,60 €
INS NOU S.L. 29,66% AP2/5	A1.1	10.559,90 m2	400 €	120 €	25,51 €	254,49€	2.687.388,95 €	2.956.772,00€
	A1.2	11.419,81 m2	400 €	120 €	41,25 €	238,75€	2.726.479,64€	3.197.546,80 €
	AP2/5	3.264,27 m2	400 €	120 €	25,52 €	254,48€	830.691,43€	913.995,60€
							8.394.415,88 €	9.235.898,00 €

## **9 EFECTES DE L'APROVACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL-LACI**

L'article 127 del TRLUC i el Reglament de la Llei d'urbanisme defineix els efectes derivats de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, tot diferenciant entre els efectes jurídico-reals (article 153) i els efectes econòmics (articles 154 a 163).

### **9.1 Efectes jurídics -reals**

L'accord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació produirà, per si mateix, la subrogació, amb plena eficàcia real, de les finques aportades per les noves finques adjudicades. Les titularitats existents sobre les finques aportades quedarán referides, sense solució de continuïtat, a les correlatives finques resultants adjudicades, en el mateix estat i condició.

La fermesa en la via administrativa de l'accord de reparcel·lació determinarà la cessió obligatòria a l'Ajuntament de Girona, en ple domini i lliure de càrregues, de les finques resultants A-6 i A-7 que se li adjudica, perquè sigui incorporada al patrimoni de sol o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic. Les finques resultants quedarán afectes, amb caràcter real, al pagament del saldo de la liquidació definitiva assignada a cadascuna de les finques en el compte del projecte de reparcel·lació.

### **9.2 Efectes econòmics**

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

En la liquidació definitiva és reserva el dret d' afegir quantitats no comptabilitzades per error i omissions que s'haguessin produït en la compte de liquidació provisional.

A tots els efectes s'entindrà que els saldos de compensació son deutes líquids i exigibles que contrau cadascun dels interessats amb l'Ajuntament. La liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació es realitzarà abans que transcorrin cinc anys des de l'accord d'aprovació del projecte. La liquidació definitiva es realitzarà per part de l'Ajuntament de GIRONA i serà notificada, publicada i tramitada de conformitat amb la normativa reguladora.

I és reserva també el dret de rectificació i correcció d' errades descriptives de les finques aportades i de les resultants, a efectes de no invalidar els acords presos per les parts i posteriors certificacions emeses.

En el cas de possibles rectificacions relatives a les càrregues o despeses de la urbanització, incloses les que es poguessin derivar de la pràctica de la liquidació definitiva, aquestes no afectaran ni suposaran un increment de percentatge ni de quantitat en la participació de les Sres. ABEL en les despeses d'urbanització ni de gestió determinades en aquest projecte, ni en cap altre concepte econòmic relacionat amb els seus drets de propietat.

Girona, GENER de 2017

L'Arquitecte

JORDI CROUS PÉRAFERRER

Col·legiat 7670-8

## **ANNEXA**

**REFERENCIES CADASTRALS  
NOTES SIMPLES INFORMATIVES**

**APROVACIÓ DEFINITIVA de la Reparcel·lació de la U.A. Can Turon  
APROVACIÓ DEFINITIVA del P.M.U. Can Turon (11 de maig 2015)**

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

**MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**

**DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO**

Sede Electrónica del Catastro



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
4349202DG8444G0001PU

4349702DG8444G0001P1

## **DATOS DEL INMUEBLE**

OCUPACIÓN	TN CAN TURON Suelo	
ISO LOCAL PRINCIPAL	17003 GIRONA [GIRONA]	
AÑO CONSTRUCCIÓN		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	100.000000	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		
Suelo sin edif.		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACION	TN CAN TURON
GIRONA [GIRONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	0
SUPERFICIE SUELDO [m <sup>2</sup> ]	13.200
TIPO DE FINCA	<u>Suelo sin edificar</u>



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

Jueves , 17 de Septiembre de 2015

<b>484,300</b>	Coordenadas U.T.M., Huerta 31 ETRS89
	Límite de Manzana
	Límite de Parcela
	Límite de Construcciones
	Mobiliario y aceras
	Límite zona verde
	Wardocencia



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para informar de los consideros se hace constar que la clasificación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación arredia, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes insuscritos, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 06/03/2015

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

Registradora: Marta Valle Teixidó

PETICIONARIO: Abel Pibernat, María Dolores

Finca: 8388 de GIRONA SEC. 4º  
IDUFIR: 17009000869761

#### DATOS REGISTRABLES

Tomo: 3822 Libro: 239 Folio: 40 Inscripción: 2 Fecha: 04/07/2012

#### DESCRIPCIÓN

URBANA: FINCA A 1.1. Parcel.la de terreny de forma rectangular, situada en el terme municipal de Girona, sector "Can Turón", de superficie TRETZE MIL CENT NORANTA-NOU METRES, VUIT-CENTS VUITANTA-TRES DECIMETRES QUADRATS, 13.199,883 m<sup>2</sup>, amb destinació comercial, que limita: al Nord, Sud, Est i Oest, amb vials de la reparcel.lació. La Finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 10.559, 906 m<sup>2</sup>/sostre. Es correspon en part de la finca 1.1 de les aportades. La finca admetrà la construcció soterrada d'un transformador de 1.000 kVA en l'espai lliure d'edificació, conforme disposa el Projecte d'Urbanització.

PROCEDENCIA: REPARCEL.LACIO Y SEGREGACIO de la Finca 8387, foli 33, Volum 3822, Llibre 239 de Girona 4º, inscripció 1º, que és l'extensa d'Agrupació Instrumental de la "UNITAT D'ACTUACIÓ "CAN TURON".

#### TITULARIDADES

Nombre.....: INS NOU SL  
C.I.V.....: B58275215  
Título.....: Reparcelación  
Participación....: 100,00000% (totalidad) del pleno dominio  
Fecha del Título..: 04/03/2005  
Autoridad.....: Ajuntament de Girona  
Sede Autoridad...: Girona  
Inscripción.....: 1º de fecha 21/04/2005

#### CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

#### CARGAS PROPIAS

##### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha cuatro de Julio del año dos mil doce, resultante de la nota al margen de la inscripción 2º.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

----- ADVERTENCIAS -----

ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del dia hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se accredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitálos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Honorarios: 3,01 + 0,63% I.V.A. = 3,64 euros



## **CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**



SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

GOBIERNO  
DE ESPAÑA  
MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
4349502DG8444G0001XU

REFERE<sup>RE</sup>  
DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	TN CAN TURON Suelo 17003 GIRONA [GIRONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	TN CAN TURON	
GIRONA [GIRONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	0	
SUPERFICIE SUELTO (m <sup>2</sup> )	16.314	TIPO DE FINCA
		Suelo sin edificar



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

Jueves , 17 de Septiembre de 2015

<b>484-4010</b>	<b>Coordenadas U.T.M. Nro. 31 ETRS89</b>
—	Limite de Manzana
—	Limite de Parcela
—	Limite de Construcciones
—	Mobiliario y aceras
—	Limite zona verde
—	Hidrografie



## **NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Para informar de los comunicadores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita un perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 223 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 06/03/2015

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

Registradora: Marta Valls Teixidor

PETICIONARIO: Abel Pibernat, María Dolores

**Finca:** 8389 de GIRONA SEC. 4<sup>a</sup>  
**IDUFTIR:** 17009000869778

**DATOS REGISTRALES**

Tomo: 3822 Libro: 239 Folio: 47 Inscripción: 4 Fecha: 10/05/2013

### **DESCRIPCIÓN**

URBANA. FINCA A 1.2. Parcel·la de terreny de forma trapezoidal, situada en el terme municipal de Girona, sector "Mas Turó", de superficie SETZE MIL TRES-CENTS CATORZE METRES, ZERO VINT DECÍMETRES QUADRATS, 16.314,020 m<sup>2</sup>, amb destinació a dotacions i serveis, que limita: al Nord i Est, amb vial d'accés a l'autopista, al Sud i Oest, amb vial del Projecte de Reparsal·lació, i amb finca de l'entitat EXINTESA. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 11.419,814 m<sup>2</sup>/sostre. Es correspon en part de les finques 1.1 i 2 de les aportades. La finca admetrà la construcció soterrada de dos transformadors de 1.000 kVA en l'espai lliure d'edificació, conforme disposa el Projecte d'Urbanització.

PROCEDENCIA: REPARCEL·LACIÓ Y SEGREGACIÓ de la Finca 8387, foli 33, Volum 3822, Llibre 239 de Girona 4<sup>o</sup>, inscripció 1<sup>o</sup>, que és l'extensa d'Agrupació Instrumental de la UNITAT D'ACTUACIÓ "CAN TURON".

TITULARIDADES

Nombre.....: INS NOU SL  
C.I.F.....: E58275215  
Título.....: Reparcelació  
Participación....: 100,00000% (totalidad) del pleno dominic  
Fecha del Título..: 06/03/2005  
Autoridad.....: Ajuntament de Girona  
Sede Autoridad....: Girona  
Inscripción.....: 1º de fecha 21/04/2005

**CARGAS DE PROCEDENCIA**

NO hay cargas registradas

### CARGAS PROPIAS

#### Hipoteca

La hipoteca de máximo origen de la inscripción 2º, constituida a favor de la CAIXA D'ESTALVIS DE GIRONA, en garantía de los saldos deudores de la cuenta de crédito hasta el límite señalado, del que corresponden un millón quinientos mil

euros al principal de la cuenta y ciento ochenta mil euros a intereses remuneratorios que pudieran cargarse; del pago de los intereses de excedido, sin pasar de la cantidad de novecientos treinta y siete mil quinientos euros, como también en garantía de la cantidad de cuarenta mil trescientos euros para costas y gastos. Parte deudora: Palau Pericot, S.L. Constituida por un plazo máximo que no podrá exceder del día diecisiete de julio de dos mil diez, y al tipo de interés inicial del cuatro enteros y veinticinco centésimas por ciento anual. Valor a efectos de subasta: tres millones treinta y ocho mil nueve euros y treinta y nueve céntimos de euro. Domicilio a efectos de notificaciones: calle Santa Eugènia nº 7 de Girona. Escritura autorizada a diecisésis de julio de dos mil nueve por don Juan-Ramón Palomero Gil, Notario de Girona, número 2888 de protocolo. Fecha de inscripción: uno de septiembre de dos mil nueve.

Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha uno de Septiembre del año dos mil nueve, resultante de la nota al margen de la inscripción 2º.

Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha cuatro de Julio del año dos mil doce, resultante de la nota al margen de la inscripción 3º.

Hipoteca

Hipoteca origen de la inscripción 4º, constituida a favor de CAIXABANK, S.A., en garantía de un préstamo de un millón quinientos mil euros de principal; de intereses ordinarios de seis meses al tipo máximo del ocho por ciento anual; de intereses de demora de dieciocho meses al tipo máximo del catorce por ciento anual; así como de la cantidad de ochenta y seis mil doscientos cincuenta euros para costas y gastos. Parte deudora: Palau Pericot, S.L. Constituida por un plazo cuya fecha de vencimiento será el uno de mayo de dos mil veinticuatro. Tipo de interés inicial del cuatro por ciento. Valor a efectos de subasta: cuatro millones ochocientos cuarenta y dos mil ochenta euros. Domicilio a efectos de notificaciones: Girona, Santa Eugènia núm. 7. Escritura autorizada el diez de abril de dos mil trece por el Notario de Girona don Juan Ramón José Palomero Gil, número 1168 de protocolo. Fecha de inscripción: diez de mayo del año dos mil trece.

Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha diez de Mayo del año dos mil trece, resultante de la nota al margen de la inscripción 4º.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

----- ADVERTENCIAS -----

ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de

procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitálos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Honorarios: 3,01 + 0,63% I.V.A. = 3,64 euros



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA



DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

Sede Electrónico  
del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
4349501DG8444G0001DU**

REFRESCOS INMUEBLES

LOCALIZACIÓN	CL BARCELONA 399 Suelo 17003 GIRONA [GIRONA]
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN	[REDACTED]
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	[REDACTED] -
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	[REDACTED] 100.000000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL BARCELONA 399		
GIRONA [GIRONA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	0	SUPERFICIE SUELTO [m <sup>2</sup> ]	13.757
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar		



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

Jueves, 17 de Septiembre de 2015

**Cordenadas UTM. Hung 31 ETRS89**  
Límite de Manzana  
Límite de Parcela  
Límite de Construcciones  
Mobilien y Bceras  
Límite zona verde  
Hidrografía



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de los titulares se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación arrojaba, en perjuicio de tercero, la liberación o gravamen de los bienes mencionados, según dispone el art. 215 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: 06/03/2015

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

Registradora: Marta Valls Teixidó

PETICIONARIO: Abel Piernat, María Dolores

Finca: 8390 de GIRONA SEC. 4<sup>a</sup>

IDUFIN: 17009000869785

#### DATOS REGISTRALES

Tomo: 3822 Libro: 239 Folio: 54 Inscripción: 6 Fecha: 04/07/2012

#### DESCRIPCIÓN

URBANA: FINCA AP-2.3.4 i 5. Parcel.la de terreny de forma trapezoidal, situada en el terme municipal de GIRONA, sector "Mas Turón", de superficie TRETZE MIL SET-CENTS CINQUANTA-SET METRES, ZERO CINQUANTA DECIMETRES QUAORATS, 13.757,050 m<sup>2</sup>, amb destinació Comercial. Limita: al Nord, amb Ctra. d'accés a ctra. de Sant Feliu; al Sud, amb vial del Projecte de Reparcels.lació; a l'Est, amb la finca A 1.2 i a l'Oest amb ctra. de Barcelona. La finca disposa d'una edificabilitat a partir de la cota de rasant de 11.005,640 m<sup>2</sup>/sostre. Es correspon amb part de les finques 1.2, 2, 3, 4 i 5 de les aportades. La finca admetrà la construcció soterrada de dos transformadors, un de 1.000 KVA i l'altra de 250 KVA, en l'espai lliure d'edificació, conforme disposa el Projecte d'Urbanització.

PROCEDENCIA: REPARCEL.LACIO Y SEGREGACION de la Finca 8.387, foli 33, Volum 3.822, Llibre 239 de Girona 4<sup>a</sup>, inscripció 1<sup>a</sup>, que és l'extensa d'Agrupació Instrumental de la "UNITAT D'ACTUACIÓ "CAN TURON".

#### TITULARIDADES

Nombre.....: MARIA DOLORS ABEL PIERNAT

N.I.F.....: 40253560H

Título.....: Repartelació

Participación....: ver texto

Fecha del Titulo...: 04/03/2005

Autoridad.....: Ajuntament de Girona

Sede Autoridad....: Girona

Inscripción.....: 1<sup>a</sup> de fecha 21/04/2005

Observaciones.....: MITAD INDIVISA DE LA NUDA PROPIEDAD DE LA PARTICIPACION DE 59,331 POR CIEN DE ESTA FINCA, con otra Certificación librada por l'Ajuntament de Girona, el 8 de Abril de 2005.

Nombre.....: ROBA MARIA ABEL CAÑET

N.I.F.....: 40306523N

Título.....: Repartelació

Participación....: ver texto

Fecha del Titulo...: 04/03/2005

Autoridad.....: Ajuntament de Girona

Sede Autoridad....: Girona

Inscripción.....: 1<sup>a</sup> de fecha 21/04/2005  
Observaciones....: MITAD INDIVISA DE LA NUDA PROPIEDAD DE LA PARTICIPACION DEL 29,613 POR CIEN Y DE LA PARTICIPACION DE 2,112 POR CIEN DE ESTA FINCA, en unión de otra Certificación librada por l'Ajuntament de Girona, el 8 de Abril de 2005.

Nombre.....: MARIA ASUNCION ABEL CAÑET  
N.I.F.....: 40306556E  
Título.....: Reparcelación  
Participación....: ver texto  
Fecha del Título..: 04/03/2005  
Autoridad.....: Ajuntament de Girona  
Sede Autoridad....: Girona  
Inscripción.....: 1<sup>a</sup> de fecha 21/04/2005  
Observaciones....: MITAD INDIVISA DE LA NUDA PROPIEDAD DE LA PARTICIPACION DEL 29,613 POR CIEN Y DE LA PARTICIPACION DE 2,112 POR CIEN DE ESTA FINCA, en unión de otra Certificación librada por l'Ajuntament de Girona, el 8 de Abril de 2005.

Nombre.....: INS NOU SL  
C.I.F.....: B58275215  
Título.....: Permuta  
Participación....: ver texto  
Fecha del Título..: 09/08/2006  
Autoridad.....: Juan Ramón José Palomero Gil  
Sede Autoridad....: Girona  
Inscripción.....: 3<sup>a</sup> de fecha 10/08/2006  
Observaciones....: MITAD INDIVISA DE LA NUDA PROPIEDAD DE LA PARTICIPACION DE 59,331 POR CIEN DE ESTA FINCA.

Nombre.....: ROSA MARIA ABEL CAÑET  
N.I.F.....: 40306523N  
Título.....: Permuta  
Participación....: ver texto  
Fecha del Título..: 29/11/2006  
Autoridad.....: Ramón Coll Figa  
Sede Autoridad....: Girona  
Inscripción.....: 4<sup>a</sup> de fecha 15/01/2007  
Observaciones....: UNA TERCERA PARTE INDIVISA DE LA PARTICIPACION DEL 8,944 POR CIEN DE ESTA FINCA.

Nombre.....: MARIA ASUNCION ABEL CAÑET  
N.I.F.....: 40306556E  
Título.....: Permuta  
Participación....: ver texto  
Fecha del Título..: 29/11/2006  
Autoridad.....: Ramón Coll Figa  
Sede Autoridad....: Girona  
Inscripción.....: 4<sup>a</sup> de fecha 15/01/2007  
Observaciones....: UNA TERCERA PARTE INDIVISA DE LA PARTICIPACION DEL 8,944 POR CIEN DE ESTA FINCA.

Nombre.....: MARIA DOLORS ABEL PIBERNAT  
N.I.F.....: 40253560H  
Título.....: Permuta  
Participación....: ver texto  
Fecha del Título..: 29/11/2006  
Autoridad.....: Ramón Coll Figa  
Sede Autoridad....: Girona  
Inscripción.....: 4<sup>a</sup> de fecha 15/01/2007  
Observaciones....: UNA TERCERA PARTE INDIVISA DE LA PARTICIPACION DEL 8,944 POR CIEN DE ESTA FINCA.

Nombre.....: INS NOU SL

C.I.F.....: B58275215  
Título.....: Cancelación de Usufructo  
Participación....: ver texto  
Fecha del Título...: 12/02/2007  
Autoridad.....: Instancia  
Inscripción.....: 5º de fecha 01/03/2007  
Observaciones.....: MITAD INDIVISA DEL USUFRUCTO DE LA PARTICIPACION DE 59,331  
POR CIEN DE ESTA FINCA.

Nombre.....: MARIA ASUNCION ABEL CAÑET  
N.I.F.....: 40306556E  
Título.....: Cancelación de Usufructo  
Participación....: ver texto  
Fecha del Título...: 12/02/2007  
Autoridad.....: Instancia  
Inscripción.....: 5º de fecha 01/03/2007  
Observaciones.....: MITAD INDIVISA DEL USUFRUCTO DE LA PARTICIPACION DEL 29,613  
POR CIEN Y DE LA PARTICIPACION DE 2,112 POR CIEN DE ESTA FINCA.

Nombre.....: ROSA MARIA ABEL CAÑET  
N.I.F.....: 40306523N  
Título.....: Cancelación de Usufructo  
Participación....: ver texto  
Fecha del Título...: 12/02/2007  
Autoridad.....: Instancia  
Inscripción.....: 5º de fecha 01/03/2007  
Observaciones.....: MITAD INDIVISA DEL USUFRUCTO DE LA PARTICIPACION DEL 29,613  
POR CIEN Y DE LA PARTICIPACION DE 2,112 POR CIEN DE ESTA FINCA.

Nombre.....: MARIA DOLORS ABEL PIBERNAT  
N.I.F.....: 40253560H  
Título.....: Cancelación de Usufructo  
Participación....: ver texto  
Fecha del Título...: 12/02/2007  
Autoridad.....: Instancia  
Inscripción.....: 5º de fecha 01/03/2007  
Observaciones.....: MITAD INDIVISA DEL USUFRUCTO DE LA PARTICIPACION DEL 59,331  
POR CIENTO de esta finca .

#### CARGAS DE PROCEDENCIA

##### Uso Y Habitacion

Por razón de procedencia de la FINCA 1.005, afecta al derecho habitación vitalicio en favor de MONTSERRAT CAÑET VILA, que resultaba sobre la vivienda letra B del edificio CASA RESIDENCIAL, hoy derruido.  
Consignado en la inscripción 1º, y resultante de la inscripción 5º de dicha finca matriz 1.005, folio 116 vuelto, tomo 2.914, libro 83 de Girona Sección 4º.

#### CARGAS PROPIAS

##### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha cuatro de Julio del año dos mil doce, resultante de la nota al margen de la inscripción 6º.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

----- ADVERTENCIAS -----

**ADVERTENCIAS**

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Honorarios: 3,01 + 0,63% I.V.A. = 3,64 euros





REGISTRADORES DE ESPAÑA

## INFORMACIÓN REGISTRAL

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 1

Registradora: Marta Valls Teixidó

Fecha: 24/09/2015

Finca: 8391 de GIRONA SEC. 4<sup>a</sup>

Idufir: 17009000869792

### DATOS REGISTRALES

Tomo: 3822 Libro: 239 Folio: 58 Inscripción: 1 Fecha: 21/04/2005

### DESCRIPCIÓN

URBANA: PARCEL.LA D'ÚS PÚBLIC. VIALITAT. Superficie de terreny de forma reticular, adscrit a vialitat del sector, de superficie SETZE MIL TRES-CENTS QUARANTA-NOU METRES, CERO VUITANTA-DOS DECIMETRES QUADRATS, 16.349,082 m<sup>2</sup>, es correspon amb part de la totalitat de les finques aportades, coincident amb la totalitat de la vialitat existent i la de nova creació i que dóna accés a totes les noves finques creades en el sector.

PROCEDENCIA: REPARCEL.LACION Y SEGREGACION de la Finca 8387, foli 33, Volum 3822, Llibre 239 de Girona 4<sup>a</sup>, inscripció 1<sup>a</sup>, que és l'extensa d'Agrupació Instrumental de la "UNITAT D'ACTUACIO "CAN TURON".

### TITULARIDADES

Nombre.....: AJUNTAMENT DE GIRONA

C.I.F.....: P1708500B

Título.....: Reparcelación

Participación....: 100,000000% (totalidad) del pleno dominio

Fecha del Título...: 04/03/2005

Autoridad.....: Ajuntament de Girona

Sede Autoridad....: Girona

Inscripción.....: 1<sup>a</sup> de fecha 21/04/2005

### CARGAS DE PROCEDENCIA

Este documento es una copia de datos registrados en este sistema informático que ha sido sometida a los servicios de control del Colegio de Registradores correspondiente de la ciudad.



0035A16081440003804303500CC0801

<http://www.registradores.org>

Pág. 2



NO hay cargas registradas

---

#### CARGAS PROPIAS

---

##### Afección

**Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintiuno de Abril del año dos mil cinco, resultante de la nota al margen de la inscripción 1<sup>a</sup>.**

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

---

---

#### ADVERTENCIAS

---

##### ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitálos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

---

#### ADVERTENCIAS

---



- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
  - Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
  - Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
  - El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

ALTRES Dades  
Codi de verificació: 429ER-HD3OZ-B9GYP  
Data d'impressió: 16 de desembre de 2011 a les 10:43:57  
Pàgina 1 de 2

El document ha estat firmat per :

SIGNAT



Ajuntament de Girona

303303-RETU



INS NOU SL  
CRTA. BESCANÓ, 5  
17190 SALT

JO/JM/mab  
Exp.: 2005001733 - C. 02.032.146

2011000238

El Ple, en sessió del dia 12 de desembre de 2011, va adoptar entre d'altres el següent acord:

**Aprovar inicialment el compte de liquidació definitiu de les quotes derivades del projecte d'urbanització de la UA Can Turon.**

El Ple de l'Ajuntament, en sessió del dia 4 de maig de 2004, va aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació de la UA Can Turon.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió del dia 5 d'abril de 2005, va aprovar inicialment el compte de liquidació provisional de les quotes derivades del projecte de repartel·lació.

Atès que les obres ja han estat finalitzades i degudament recepcionades, procedeix aprovar el compte de liquidació definitiu de les obres d'urbanització UA Can Turon, i amb aquesta finalitat s'ha elaborat l'informe, que consta a l'expedient, on es detallen les dades econòmiques resultants de la gestió realitzada a tal efecte, derivades dels expedients obrants a l'àrea d'Urbanisme i Activitats i a l'àrea de Gestió Tributària.

Vist l'anterior, la Comissió Informativa de Promoció i Ocupació proposa al Ple l'adopció del següent acord:

\*Primer.- APROVAR inicialment el compte de liquidació definitiu de les quotes derivades del projecte d'urbanització de la UA Can Turon, d'acord amb el que disposa l'art. 162 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Segon.- Notificar l'anterior acord als propietaris de les finques incloses en el Projecte d'urbanització de la UA Can Turon."

(2)

## **MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA U.A I PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA U.A. CAN TURON**

### **I.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS**

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el dia 30 d'Abril de 2003, va adoptar l'acord d'iniciar l'expedient de Reparcel.lació de la U.A. CAN TURON, als efectes de procedir a la seva execució mitjançant el sistema de reparcel.lació, modalitat de cooperació, i acomplir els objectius de la seva delimitació, fonamentalment l'ubicació de les finques resultants, conforme el Pla General aprovat, el repartiment de càrregues d'urbanització, incloses afeccions, que es deriven de l'ordenació que el planejament general fixa per l'U.A. de referència.

Passats els tres mesos previstos en l'article 134.1.2, Llei 2/2002, de 14 de Març d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, sense que els interessats hagin manifestat voler fer ús del dret que els assisteix de formular el projecte de reparcel.lació, es procedeix a la seva redacció pels Serveis Tècnics municipals de l'Ajuntament.

### **II.- UNITAT REPARCEL.LABLE**

Tal com resta delimitada en el plànol núm. 2, s'amplia pel límit Est incorporant els terrenys obtinguts per la realització de la nova vialitat general.

L'àmbit del Sector Reparcel.lable limita al Nord i Est, amb el vial d'accés a l'autopista; a l'Oest amb la Ctra. de Barcelona i al Sud, amb els senyors Joaquim Massegur, Llorenç Almar i Francisco Peris.

La superficie total objecte de reparcel.lació és de 59.620,34 m<sup>2</sup>.

### **III.- PROPIETARIS DE TERRENYS INCLOSOS EN LA UNITAT D'ACTUACIÓ**

Els propietaris afectats per l'actuació són els que tot seguit es relacionen:

INS NOU, SL. C. Calàbria, 33-3r.-2<sup>a</sup>. 08015 BARCELONA

M<sup>a</sup> DOLORS ABEL PIBERNAT. C. Pere Matas, núm. 47. 17003 GIRONA

MONTSERRAT ABEL PIBERNAT. Barri de Montagut. 17481 SANT JULIÀ DE RAMIS

ROSA M<sup>a</sup> ABEL CAÑET. C. Santander, núm. 25, escala A-2n.-G. 17005 GIRONA

MARIA ASSUMPCIÓ ABEL CAÑET. Ctra. Barcelona, s/n. 17001 GIRONA

PATRIMONI DE L'ESTAT

### **IV.- CRITERIS PER DEFINIR ELS DRETS DELS PROPIETARIS**

Els criteris utilitzats per a definir els drets dels propietaris són els definits en els articles 86, 87 i 88 del Reglament de Gestió Urbanística.

Els valors urbanístics de les finques aportades, atesa la poca entitat superficial de l'actuació, així com la possibilitat d'adjudicació de les finques de resultat sobreposades

Indemnitzacions arrendaments ..... 23.271,80 € ✓

**TOTAL COSTOS ..... 1.639.748,67 €**

#### XIV. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Tot això a prorrata i de conformitat amb les alíquotes del projecte calculat per cadascuna de les finques resultants.

FINCA	PROPIETARIS	ALIQUOTA %	QUOTA PROVISIONAL
A-1.1	INS NOU, S.L.	31,7003	519.805,25
A-1.2	INS NOU, S.L.	35,2613	578.196,70
AP-2,3,4 15	Mª Dolors Abel Pibernat Montserrat Abel Pibernat Rosa Mª Abel Cañet Mª Assumpció Abel Cañet	33,0384	541.746,72
<b>TOTALS</b>		<b>100,00</b>	<b>1.639.748,67 €</b>

#### XV. NOTIFICACIONS I PRECS REGISTRALS

A efectes de l'audiència dels interessats a que es refereix l'article 108 del Reglament de Gestió, en relació amb el 98 de la Llei del Sòl, es citarà individualment a tots i cadascun dels propietaris de les finques incloses en el Sector, i a les entitats prestatàries que consten. Així mateix, l'expedient es sotmetrà a informació pública pel termini d'un mes.

**PRINCIPI DE PRECS.** Es sol·licitarà expressament al Sr. Registrador de la Propietat de Girona, el següent:

- Conforme disposa l'article 122.3 en relació amb l'article 124.3 del Reglament de Gestió Urbanística la immatriculació dels excessos de cabuda resultants de l'amidament de les finques en el Projecte de Reparcel.lació i que es fa referència en la descripció de cada una de les finques aportades.
- La inscripció de l'adjudicació de les finques resultants amb especificació de l'afecció al pagament del saldo del compte de liquidació del projecte de reparcel.lació per import que a cadascuna d'elles s'especifiqui.
- La cancel·lació dels gravamens incompatibles amb l'ordenació o confusió de drets.

Girona, Abril de 2004

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS,

Jordi Oromí i Eritja

Pere Fina i Segura

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 04/05/2004.  
EL SECRETARI,

Ajuntament de Girona

Kelxari 18-05-1

Notificació: PLE ORDINARI 11/05/2015 - EXT  
:: ALVAREZ RUBIROLA, FRANCESC

Alfabet 9 Lladrós  
Codi de verificació: DECQF-E2HK0-JK9BP  
Data d'emissió: 12 de maig de 2015 a les 14:38:20  
Pàgina 1 de 3

DOC\_ID: 3903724

Registre de Sortida  
Número: 2015028205  
Data: 12/05/2015 14:27

SIGNAT

Motiu:  
El document ha estat signat per:  
1.- Secretaria General de AJUNTAMENT DE GIRONA

Ajuntament de Girona  
PLANEJAMENT PROJECTES

XAVIER ALVAREZ  
Exp.: 2011010982 - C. 02.031.140  
RE: 2011042867

784650-COCA

FRANCESC ALVAREZ RUBIROLA  
En esp. de INS NOU S.L.  
CARRETERA DE BESCANÓ, 5-7  
17190 SALT

#### Notificació d'acord del Ple

2015000139

El Ple, en sessió del dia 11 de maig de 2015, va adoptar entre d'altres el següent acord:

Estimar en part les al·legacions presentades i aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana Can Turon.

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària del dia 17 d'octubre de 2011, va aprovar inicialment el Pla de Millora Urbana Can Turon, que va ser sovintès a informació pública, mitjançant edictes publicats en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5992, del dia 26 d'octubre de 2011, en el Butlletí Oficial de la Província de Girona núm. 213, de 8 de novembre de 2011, i en el Diari de Girona del dia 26 d'octubre de 2011.

Essent de promoció privada es va notificar individualment a tots els propietaris inclosos en el seu àmbit.

Així mateix es va requerir a la promotora perquè aportés major informació al projecte, si bé d'acord amb l'informe emès pels serveis tècnics municipal es considerava suficient el document presentat per a la seva aprovació inicial.

Durant el termini d'informació pública es va presentar un escrit d'al·legacions a nom de les Sres. M. Dolors Abel Pibernat, Rosa Maria Abel i Maria Assumpció Abel Cañet.

Cal dir que en l'escrit d'al·legacions, les interessades manifesten que han interposat recurs en via contenciosa administrativa contra l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya, de data 27 de juliol de 2011, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual núm. 39 del PGOU que dóna suport i cobertura jurídica al present PMU, no obstant, en posterioritat han desistit de l'esmentat recurs.

En relació a la resta d'al·legacions, si bé extenses es concreten en els següents aspectes: innecessariatat de la modificació puntual núm. 39 d'adaptació d'usos comercials al Decret 1/2009, que l'Ajuntament va tramitar separadament i que tenia incidència sobre el Sector de Can Turon pel que fa als usos, atès que al sector ja havia estat desenvolupat arran del projecte de repartició-llicitació aprovat definitivament l'any 2004; innecessariatat del PMU atès que la modificació de la qualificació es produeix sobre una única finca de les totals incloses en l'àmbit; la consideració que les càrregues derivades de l'increment d'aprofitament han de ser suportades únicament per la finca objecte de transformació, així com altres que es puguen derivar d'aquesta actuació urbanística; es considere arbitrària aquesta modificació, atès que d'acord amb el planejament vigent l'ús comercial en l'àmbit de Can Turon ja és admès per aquells establiments que la normativa sectorial considera singulars.

En relació a l'anterior és d'assenyalar que la Modificació puntual núm. 39 del PGOU que les al·legants varen optar finalment no recorrer, i que a data d'avui és ferma, és l'instrument de planejament que dóna cobertura jurídica al present Pla de Millora

Urbana,

Igualment significatiu és el fet que, a més de l'anterior instrument de planejament, es va tramitar també la modificació de la delimitació de la trama urbana del municipi de Girona, que incloï el Sector de Can Turon, i que la mateixa va ser aprovada pel Director General de Territori i Sostenibilitat per acord de data 7 de maig de 2012, amb la finalitat d'ampliar la trama urbana consolidada del municipi de Girona, modificació degudament justificada i motivada en el seu dia, que no ha estat objecte de recurs tampoc per part de les al·legants.

**Respecte a la càrrega derivada de la modificació d'usos, cal acceptar l'al·legació en el sentit que enirà únicament per compte de la mateixa, no obstant la resta de càrregues que hagin d'imposar-se al sector hauren de complir amb el principi d'equidistribució de beneficis i càrregues que disposa l'article 7 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.**

Pel que fa a les modificacions referides a la urbanització del sector, les mateixes porten causa de les condicions necessàries a fi que dit sector quedés inclos dins la trama urbana consolidada del municipi de Girona, e la qual ens hem referit anteriorment, sense que en cap cas suposi una reurbanització global, sinó l'acondiccionament de determinats espais.

D'acord amb l'exposat es proposa estimar parcialment les alegacions presentades per les Sres. M. Dolores Abel Pibernat, Rosa Maria Abel i Maria Assumpció Abel Cañet.

L'aprovació inicial del PMU 36 Can Turon va ser objecte del preceptiu informe tècnic, en el qual es considerava procedent l'aprovació inicial del document, sens perjudici que previ a l'aprovació definitiva es completés el mateix amb determinada documentació, abd com qua es clarifiquessin determinats extrems.

Així mateix, resulta important l'informe favorable emès per la Comissió Territorial d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, en el tràmit dels articles 79.2 i 85.5 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text ràfols de la Llei d'Urbanisme, que consta a l'expedient, sens perjudici de les recomenacions que en el mateix s'inclouen, a fi de ser, també incorporades en el document objecte d'aprovació definitiva.

Respecte del compliment de les incorporacions tècniques cal estar el que disposa l'informe favorable emès pels serveis tècnics municipals que consta a l'expedient.

Per tot l'anterior, la Comissió Informativa de Promoció i Ocupació proposa al Ple l'adoció del següent acord:

"Primer.- ESTIMAR en part les allegacions presentades pel Sr. Josep Marquès Oròbia en nom i representació de les Sras. Dolors Abel Pibernat i Rosa Maria i Maria Assumpció Abel Cañet, en base als raonament continguts en la part expositiva del present acord, del que se'n donarà trasllat a les allegants.

Segon.- Aprovar definitivament el Pla de Millora Urbana Can Túron, de conformitat amb el que disposa l'article 81 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat parcialment per la Llei 3/2012, de 22 de febrer; i donar-ne traslat a la Comissió Territorial d'Urbanisme, de la Generalitat de Catalunya, en compliment del que disposa l'article 88 de l'esmentat Decret 1/2010, de 3 d'agost.