Doc. a informació pública
D16/04 _Ple

8.88

PROJECTE DE REPARCEL·LACIO VOLUNTARIA UA 56 DE LA CIUTAT DE GIRONA

INDEX:

- MINUTA D'ESCRIPTURA REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 56 "FARGNOLI-FRESER" DE GIRONA

- PLÀNOLS A ESCALA 1/ 500

  PLÀNOL 1 FINQUES APORTADES O INICIALS.
  PLÀNOL 2 FINQUES RESULTANTS I ADJUDICADES.

AUTORS:

Cinnamond-Torrento-Sala Arquitectes (CTSARQ) i Margarita Roura Nubiola, Advocada urbanista.

Girona, 18 de maig de 2004

MINUTA D'ESCRIPTURA REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 56 "FARGNOLI-FRESER" DE GIRONA

COMPAREIXEN

Per una part l'Il·lma. Senyora Alcaldessa de l'Ajuntament de Girona Senyora ANNA PAGANS i GUARTMONER per part de l'AJUNTAMENT DE GIRONA.

Per l'altre el Senyor JORDI ROIG i GARCIA,

INTERVENEN

La Senyora ANNA PAGANS i GUARTMONER en representació de l'Ajuntament de Girona, NIF P1708500B, en la seva qualitat d'Alcaldessa President i especialment facultada per aquest acte pels acords del Ple adoptats en data....., segons certificació que s'acompanya.

El Senyor JORDI ROIG i GARCIA en representació de NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS, S.A., proveït de NIF 81/638108, en la seva qualitat d'apoderat en virtut de l'Escriptura de poder atorgada davant el Notari de Alcobendas (Madrid) D. Manuel Rodríguez Marín, el 6 de febrer de 2002, amb el núm. 381 de protocol, amb domicili a Alcobendas (Madrid) Av. Europa, 18 Parque Empresarial "La Moraleja", inscrita al Registre Mercantil de Madrid, al Llibre 11809, Foli 83, secció B, Full M-185418 i domicili a efectes de notificacions a la Ronda General Mitre 126, de Barcelona

MANIFESTEN

PRIMERA.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

El Pla General d'Ordenació de Girona, aprovat definitivament en data 28 de febrer de 2002, estableix la delimitació de la Unitat d'Actuació núm. 56, anomenada "FARGNOLI-FRESER" d'aquest terme municipal, pels terrenys compresos entre els carrers Freser, Alsina, Terri i Segre i carretera de Barcelona. Compren a més d'una part del carrer Valentí Fargnoli, una manzana sencera de l'eixampla, delimitada pels carrers Joan Alsina (abans Indústria), carretera de Barcelona, carrer Valentí Fargnoli i Carrer Freser i d'una part d'un altre manzana, contigua a l'anterior, i separada pel carrer Valentí Fargnoli i delimitada en aquest cas pel propi carrer Valentí Fargnoli i carrer Freser, carrer Segre i part amb finca exclosa de l'esmentada unitat. Aquests terrenys venen classificats de Sòl urbà, i qualificats de Zona d'eixampla, Subzona Cau

1.2. per l'esmentat instrument urbanístic. L'emplaçament dels terrenys queda reflectit en els **PLÀNOLS NÚM. 1 I NÚM. 2** que s'incorporen a la present escriptura.

Les determinacions establertes per aquesta Unitat d'Actuació són les que es transcriuen seguidament:

a) Àmbit:

Pla de Palau, és l'illa delimitada pels carrers Freser, Alsina , Terri i Segre.
La superfície del sector és de 5.403 m2.

b) Objectius generals

Establir les condicions de la transformació dels usos industrials, segons el conveni subscrit amb l'Ajuntament.
Obtenció de sòl, per cessió lliure i gratuïta.
Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinats a sistema viari i d'espais lliures.

c) Condicions d'ordenació, edificació i ús

c.1) Característiques generals

- Superfícies: Superfície total del Sector 5.403 m2 100%
- Sostre màxim (m2 de sostre) 7.996 m2.
- Edificabilitat màxima bruta (m2 sostre/ sòl) 1, 48
- Ús global: residencial

c.2) Reserves mínimes de sòl públic (64%)

Superfície total 3.474 m2
- Viari 816 m2
- Espais lliures 2.658 m2

c.3) Sol màxim d'aprofitament privat 1.929 m2 (36%)

- Residencial 1.929 m2

d) Altres determinacions

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 1.2.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (Ordenació detallada, gestió i execució de sòl urbà, escala 1:2.000).

Condicions de gestió i execució.

La unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de cooperació.

SEGONA.- EXPRESSA VOLUNTAT ENTRE ELS DOS ÚNICS PROPIETARIS DE TERRENYS D'AQUESTA UNITAT D'ACTUACIÓ FER UNA REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA PER L'EXECUCIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ DELIMITADA EN EL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MUNICIPAL

El Pla General preveu que la unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de cooperació. Es dona la circumstància que dins de l'àmbit de la unitat hi ha tan sols dos propietaris, per una banda l'Ajuntament de GIRONA, que aporta tan béns patrimonials com de domini públic i per l'altre NECSO ENTRECANALES I CUBIERTAS SA.

Aquestes dues entitats s'han posat d'acord per executar aquesta unitat de gestió sota la forma de reparcel·lació voluntària d'acord amb el que prescriu els articles 118,4 i 124, 2, b) de la Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme i article 32 del Reglament i demés disposicions de general i pertinent aplicació

L'Ajuntament de la ciutat ha valorat positivament el fet que és fes una promoció unitària en el solar resultant edificable, sens perjudici de la futura divisió en diversos immobles dividits en propietat horitzontal si fos el cas, i que aquesta promoció sigui realitzada per l'empresa immobiliària Necso, com a propietària majoritària del sostre edificable a la Unitat. Això permetrà que l'Ajuntament rebi en compensació per la seva aportació a la unitat reparcel·lable no únicament uns terrenys sinó també pisos ja construïts amb les corresponents places d'aparcament, així com un escreix en metàl·lic fins arribar al valor que li correspondria en el conjunt de la Unitat.

Per altra banda Necso no té cap inconvenient, sinó tot el contrari donat el seu objecte social, en promoure, urbanitzar i construir tant els espais públics (espais lliures, places i viari) inclosos dins la Unitat d'Actuació com els edificables per a usos privats, fen-se càrrec de tot el procés gestió, del seu finançament i lliurant finalment a l'Ajuntament els locals corresponents.

Ambdues parts acorden que les obres d'edificació seran projectades i portades a terme per la promotora i/o la persona o persones, físiques o jurídiques, que aquesta designi.

I és per això que es proposen formalitzar una Reparcel·lació voluntària d'acord amb el que estableixen els articles 118,4 i 124, 2, b) de la Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme i article 32 del Reglament parcial i demés disposicions de general i pertinent aplicació.

TERCERA.- DOCUMENTS QUE CONFORMEN AQUEST PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA.

Minuta d'Escriptura i dos Plànols a Escala 1/ 500. Plànol núm. 1 Finques aportades o inicials i Plànol núm. 2 Finques resultants i adjudicades.
Autors de la reparcel·lació: Cinnamond-Torrento-Sala, Arquitectes (CTSARQ) i Margarita Roura Nubiola, Advocada urbanista.
Annex I.- Conveni entre Necso i l' Ajuntament sobre característiques i ubicació dels pisos-apartaments a adjudicar, així com les places d'aparcament, memòria constructiva.
Annex II.- Conveni entre Necso i l'Ajuntament sobre terminis per la promoció de la urbanització i construcció de l'edifici.

Annex III.- Esquema bàsic de les obres bàsiques d'urbanització dels espais de domini públic: les places i espais lliures i vials.

Els annexos I,II i III no s'inscriuran en el Registre de la Propietat

Per tot allò anteriorment exposat, formulen la present reparcel·lació voluntària i

DISPOSEN

PRIMER .- RELACIÓ DE FINQUES INCLOSES EN LA COMUNITAT REPARCEL·LATORIA I APORTADES PELS SEUS TITULARS.

S'aporten a la comunitat reparcel·latoria de la UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 56 "FARGNOLI-FRESER" delimitada pel Pla General d'Ordenació Municipal de la ciutat de Girona, aprovat definitivament el 28 de febrer de 2002, les finques que es relacionen a continuació i que queden grafiades en el **PLÀNOL NÚM. 1** que resta incorporat a aquesta escriptura.

1 FINCA INICIAL NÚM 1 APORTADA PER NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA.

NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA aporta la següent finca:

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

"URBANA.- Edificio compuesto de planta baja y piso. La planta baja, destinada a almacén, ocupa una superficie de quinientos noventa y cuatro metros cuadrados y se divide en tres naves, cada una con salida independiente a vía pública; una de doce metros de ancho por dieciocho metros de largo, o sea doscientos dieciséis metros cuadrados; otra de diez metros de ancho por dieciocho metros de largo, o sea ciento ochenta metros cuadrados, y la tercera, de once metros de ancho por dieciocho metros también de largo, o sea ciento noventa y ocho metros cuadrados. La planta de piso, destinada a vivienda, tiene una superficie de ciento nueve metros sesenta y nueve decímetros cuadrados. Construido todo ello sobre una extensión de terreno situado en el término de Palau Sacosta, de pertenencias del Manso Gobas, que mide treinta y seis metros, cuarenta y cuatro centímetros de ancho, por

veinticinco metros de fondo, o sea una superficie de ochocientos treinta y seis metros cuadrados. Lindante en junto: Al Oeste, con la carretera general de Madrid a la Junquera, mediante pared con verja de hierro; a la derecha entrando, Sur, con calle en proyecto, también mediante pared con verja de hierro; a la izquierda, Norte, con calle en proyecto,

mediante pared; y al fondo, Norte, con resto de finca de D. Ramón Soler Pacreu."

INSCRIPCIÓ: Registre de la Propietat número 1 de Girona al tom 2.348, llibre 23 de Girona, Secció 4a, foli 129, finca número 1.583.

TÍTOL.- Escriptura de compravenda al Senyor Juan Ginesta Viñes , atorgada davant del Notari de Girona Senyor José María Estropá Torres, el dia 9 de febrer de 2004, numero 238 de protocol.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: Lliure de càrregues i gravàmens.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 4663601DG8446D0001PF.

SITUACIÓ ARRENDATICIA: Segons manifesta el representant de Necso en aquesta finca i ocupant només una part de la seva superfície, es troba edificada una nau comercial, actualment arrendada a l'entitat AUTO TALLER PAGÈS COSTART, SL., segons contracte que expira l'any 2.019.

2 FINCA INICIAL NÚM 2 APORTADA PER NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA.

NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA aporta la següent finca:

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

"URBANA: Terreno situado en Palau Sacosta, actualmente municipio de Girona, calle Segre, numero 3. De cabida mil seiscientos ochenta metros cuadrados. Linda: al Norte, Sur y Este, con finca de que se segregó propia de Ramón Soler Pacreu; y al Oeste, con finca de Josep Soler Tubert, que forma la número 34 registral."

INSCRIPCIÓ: Registre de la Propietat número 1 de Girona, Secció 4ª, al tom 3074, llibre 105 de Girona, foli 19, finca número 35-N.

TÍTOL.- Escriptura de compravenda als Senyors Anna Maria i Joaquim Soler Gracia , atorgada davant del Notari de Girona Senyor José María Estropá Torres .el dia 8 de març de 2004, numero 455 de protocol.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: Lliure de càrregues i gravàmens.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 4663802DG8446D0001RF.

SITUACIÓ ARRENDATICIA: Segons manifesta el representant de NECSO en aquesta finca i ocupant la seva total superfície, es troba edificada una nau comercial, actualment arrendada a l'entitat TRASPORTES ASPA SA, finalitzant aquest arrendament el proper 1er de setembre de 2005. Aquesta nau caldrà enderrocar-la, per ser incompatible amb el planejament vigent. I s'estableix una indemnització de 48.450,83 € per l'extinció del contracte d'arrendament i trasllat de l'activitat en un altre indret a partir de l'aprovació del projecte de reparcel·lació. La indemnització fixada

ara, o la que pugui resultar com a conseqüència de les impugnacions d'aquesta seran abonades per NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA com a titular actual de la finca.. Essent, però un contracte no inscrit en el Registre de la Propietat no es demana la seva cancel·lació registral.

3 FINCA INICIAL NÚM 3 APORTADA PER NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA.

NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA aporta la següent finca:

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

> "URBANA.- Entidad dos.- Local industrial o nave, constituida por la parte posterior de la planta baja del edificio sito en Girona, en als Calles 18 de julio, Industria y Freser, con accceso pro las Calles 18 de julio y la de la Industria, de superfície total mil siscientos ochenta y cinco metros cuadrados. Lindante: al frente, norte, calle 18 de julio; fondo calle Industria; izquierda, finca señor Cassañas y derecha, entidad uno. Arriba entidad uno".
> QUOTA DE PARTICIPACIÓ: 40,00%

INSCRIPCIÓ: Registre de la Propietat número 1 de Girona al tom 2.590, llibre 40 de Girona, Secció 4a, foli 13, finca número 2.712 inscripció 3ª.

TÍTOL.- Escriptura de compravenda, atorgada davant del Notari de Girona Senyor Ignacio Goá Lanzon.el dia 22 de gener de 2004, numero 121 de protocol.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: Lliure de càrregues i gravàmens.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 4663602DG8446D 0002/BG.

SITUACIÓ ARRENDATICIA: Lliure d'arrendataris, donat que, segons manifestà en el seu dia la part venedora, en data 18 de desembre de 2003 es va signar la resolució del contracte d'arrendament que gravava la finca, concedint-li a ADROHER DISTRIBUCIONS, SA., anterior arrendatari d'aquesta finca, un termini pel seu desallotjament que no sobreposarà en cap cas el dia 30 d'octubre de 2004 por conveni exprés entre anterior titular i ADROHER DISTRIBUCIONS, SL, i segons el qual en aquesta data la finca quedarà totalment lliura i a disposició de la propietat.
En base a aquesta situació no s'estableix cap indemnització per l'extinció del contracte d'arrendament i trasllat de l'activitat en un altre indret a partir de l'aprovació del projecte de reparcel·lació. Essent, però un contracte no inscrit en el Registre de la Propietat no es demana la seva cancel·lació registral.

DESPESES DE COMUNITAT: Al corrent del pagament de despeses de Comunitat de propietaris.

PROCEDÈNCIA: Divisió Horitzontal de finca registral número 1041, al foli 7 del tom 2590, llibre 40 de Girona, Secció 4a.

4 FINCA INICIAL NÚM 4 APORTADA PER L'AJUNTAMENT DE GIRONA.

L'Ajuntament aporta la següent finca:

DESCRIPCIÓ REGISTRAL

> "URBANA. Entidad uno. Local industrial o nave constituida por la parte anterior o frontal y la planta altillo del total edificio sito en Girona, en las calles Valenti Fargoli, Industria y Freser, con acceso por la calle Freser. Tiene una superfície en planta baja de Quinientos treinta y ocho metros cuadrados, y en la planta altillo de mil ochocientos setenta y dos metros cuadrados. Lindante: frente Este, calle Freser, fondo, en planta baja entidad dos, en planta altillo, finca del señor Castañas, derecha, con calle Industria, e izquierda, con calle Valentí Fargoli."
> QUOTA DE PARTICIPACIÓ: 60,00%

INSCRIPCIÓ: Registre de la Propietat número 1 de Girona al tom 2.590, llibre 40 de Girona, Secció 4a, foli 40, finca número 2.711, inscripció.

TÍTOL.- Escriptura de compravenda atorgada davant del Notari de Girona Senyora Belén Mayoral del Barrio.el dia 16 d'octubre de 1998, numero de protocol.

REFERÈNCIA CADASTRAL: NC

SITUACIÓ ARRENDATICIA: Lliure d'arrendataris i ocupants.

DESPESES DE COMUNITAT: Al corrent del pagament de despeses de comunitat de propietaris.

PROCEDÈNCIA: Divisió Horitzontal de finca registral número 1041, al foli 7 del tom 2590, llibre 40 de Girona, Secció 6a.

5 FINCA INICIAL NÚM 5 APORTADA PER L'AJUNTAMENT DE GIRONA.

L'Ajuntament aporta la següent finca:

DESCRIPCIÓ

> URBANA porció de terreny de forma triangular, de 12,87m2 de superfície que delimita amb els carrers Alsina(abans Indústria) i Freser i amb les finques registrals procedents de la finca registral número 1041, al foli 7 del tom 2590, llibre 40 de Girona, Secció 6a., dividida en propietat horitzontal, i destinada a viari, actualment qualificada de Sistema general d'espais lliures.

INSCRIPCIÓ: Com a be de domini públic destinat a sistema viari no consta inscrit en el Registre de la Propietat, i procedeix a la seva immatriculació .

TITULAR.- Pertany al Municipi de Girona, representat per l'Ajuntament, com a bé de domini públic i continua com a tal amb una altra destinació, en virtut de la mutació produïda per l'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbana.

REFERÈNCIA CADASTRAL: NC.

SITUACIÓ ARRENDATICIA: Lliure d'arrendataris i ocupants.

6 FINCA INICIAL NÚM 6 APORTADA PER L'AJUNTAMENT DE GIRONA.

L'Ajuntament aporta la següent finca:

DESCRIPCIÓ

> URBANA porció de terreny de forma triangular, de 13,44m2 de superfície que delimita amb els carrers Fargnoli i Freser i amb les finques registrals procedents de la finca registral número 1041, al foli 7 del tom 2590, llibre 40 de Girona, Secció 6a., dividida en propietat horitzontal, i destinada a viari, actualment qualificada de Sistema general d'espais lliures.

INSCRIPCIÓ: Com a be de domini públic destinat a sistema viari no consta inscrit en el Registre de la Propietat, i procedeix a la seva immatriculació.

TITULAR.- Pertany al Municipi de Girona, representat per l'Ajuntament, com a bé de domini públic i que continua com a tal amb una altra destinació en virtut de la mutació produïda per l'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbana.

REFERÈNCIA CADASTRAL: NC.

SITUACIÓ ARRENDATICIA: Lliure de càrregues i gravàmens.

7 FINCA INICIAL NÚM 7 APORTADA PER L'AJUNTAMENT DE GIRONA.

L'Ajuntament aporta la següent finca:

DESCRIPCIÓ

> "URBANA porció de terreny de diverses formes que forma un continu territorial, de 816, m2 de superfície i que constitueixen vials o parts de vials existents. Concretament la vorera del carrer Joan Alsina (abans c) Indústria), la vorera del c) Freser i la vorera del carrer Segre que queden dins de la Unitat d'Actuació núm. 56. També estan incloses les superfícies del semivial del carrer Valentí Fargroli per la banda Nord i la totalitat del vial existent i consolidat que dona al carrer Freser, tal com es pot veure en els plànols de finques aportades"

INSCRIPCIÓ: Com a be de domini públic destinat a sistema viari no consta inscrit en el Registre de la Propietat, i procedeix a la seva immatriculació .

TITULAR.- Pertany al Municipi de Girona, representat per l'Ajuntament, com a bé de domini públic amb destinació a viari, i que en virtut de l'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Municipal continua amb la mateixa destinació a estar qualificat de Sistema General Viari.

REFERÈNCIA CADASTRAL: NC.

SITUACIÓ ARRENDATICIA: Lliure de càrregues i gravàmens.

SEGON.- ADJUDICACIONS AL MUNICIPI DELS TERRENYS DESTINATS A DOMINI PÚBLIC: ESPAIS LLIURES I SISTEMA VIARI

En virtut de la present reparcel·lació voluntària i d'acord amb el que estableix Pla General d'Ordenació Municipal de la Ciutat de Girona, aprovat definitivament el 28 de febrer de 2002, pels terrenys compresos dins de la Unitat d'Actuació núm. 56 "FARGNOLI-FRESER" , s'adjudiquen les finques que es relacionen a continuació i que queden grafiades en el **PLÀNOL NÚM. 2** que resta incorporat a aquesta escriptura.

2.1 FINCA ADJUDICADA NÚM 1 DESTINADA DOMINI PÚBLIC: ESPAIS LLIURES

S'adjudica al municipi de Girona, representat per l'Ajuntament, la finca que es descriu seguidament i que ve assenyalada amb el NÚM. 1 en el plànol de finques Resultants, per a formar part dels béns de domini públic en funció de la seva destinació, segons el planejament urbanístic vigent.

FINCA RESULTANT NÚM. 1

DESCRIPCIÓ:

> URBANA, porció de terreny de forma rectangular, amb 1677,49m2 de superfície amb destinació a domini públic: espais lliures donada la seva qualificació pel Pla General d'Ordenació municipal. Delimita: al Nord amb línia de 35,13 m amb el carrer Valentí Fargnoli, a l'Est amb línia de 48,17m amb el carrer Freser, al Sud línia de 34,74m amb el carrer Segre, a l'Oest amb línia de 47,86 m amb finca edificable exterior a la Unitat d'Actuació.

TITULAR: Municipi de Girona, representat per l'Ajuntament NIF P1708500B, amb domicili a la Plaça del Vi núm. 1 de la Ciutat de Girona,

TÍTOL: Cessió obligatòria i gratuïta, en virtut la present reparcel·lació i en compliment de les obligacions urbanístiques derivades del PGOM, a títol originari.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

2.2 FINCA ADJUDICADA NÚM 2 DESTINADA DOMINI PÚBLIC: ESPAIS LLIURES

S'adjudica al municipi de Girona, representat per l'Ajuntament, la finca que es descriu seguidament i que ve assenyalada amb el NÚM. 2 en el plànol de finques Resultants, per a formar part dels béns de domini públic en funció de la seva destinació, segons el planejament urbanístic vigent.

FINCA RESULTANT NÚM. 2

DESCRIPCIÓ:

URBANA, porció de terreny de forma rectangular, de 1.004,04m2 de superfície amb destinació a domini públic: espais lliures donada la seva qualificació pel Pla General d'Ordenació municipal Delimita: al Nord amb línia de 29,44m amb el carrer Joan Alsina(abans Indústria), a l'Est amb línia de 34,27m amb el carrer Freser, al Sud línia de 29,46 m amb el carrer Valentí Fargnoli, a l'Oest amb línia de 33,91 m amb finca edificable de la Unitat d'Actuació, que es correspon a la finca adjudicada NÚM: 3.

TITULAR: Municipi de Girona, representat per l'Ajuntament NIF P1708500B, amb domicili a la Plaça del Vi núm. 1 de la Ciutat de Girona.

TÍTOL: Cessió obligatòria i gratuïta, en virtut la present reparcel·lació i en compliment de les obligacions urbanístiques derivades del PGOM, a títol originari.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

2.3. FINCA ADJUDICADA NÚM 3 DESTINADA DOMINI PÚBLIC: SISTEMA VIARI

S'adjudica al municipi de Girona, representat per l'Ajuntament, la finca que es descriu seguidament i que ve assenyalada amb el NÚM. 3 en el plànol de finques Resultants, per a formar part dels béns de domini públic en funció de la seva destinació, segons el planejament urbanístic vigent.

FINCA RESULTANT NÚM. 3

DESCRIPCIÓ:

URBANA, porció de terreny de 816m2 de superfície amb destinació sistemes generals i qualificada de viari pel Pla General d'Ordenació

municipal, formant un continu territorial que transcorre pels carrers Joan Alsina, Freser, Segre i Valentí Fargnoli .

TITULAR: Municipi de Girona, representat per l'Ajuntament NIF P1708500B, amb domicili a la Plaça del Vi núm. 1 de la Ciutat de Girona.

TÍTOL: Cessió obligatòria i gratuïta, en virtut la present reparcel·lació i en compliment de les obligacions urbanístiques derivades del PGOM, a títol de substitució del viari existent en el si de la unitat reparcel·lable.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens.

TERCER.- ADJUDICACIÓ DELS TERRENYS EDIFICABLES. FINCA RESULTANT NÚM 4 i NÚM 5 A NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA I A L'AJUNTAMENT

En virtut de les operacions reparcel·latories s'adjudiquen les finques resultants NÚM:4 i NÚM 5 , que queden grafies en el plànol de finques resultants, a NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA, i a l'Ajuntament de GIRONA, ambdues en comú i en regim d'indivisió i amb les proporcions que més endavant sindicaran, amb la finalitat que es pugui realitzar la construcció d'un conjunt edificatori d'usos predominantment residencials en la finca núm. 4 i a la construcció d'aparcaments per vehicles en la núm. 5

FINCA RESULTANT NÚM. 4

DESCRIPCIÓ:

"URBANA, Subsòl de la parcel·la de terreny edificable de 1.929m2 de superfície, classificada de Sol urbà, i qualificada de Subzona d'Eixampla 1.2 , amb el sostre sota rasant que resulta d'aquesta qualificació i de la normativa urbanística recollida en el Pla General d'Ordenació municipal. Delimita: al Nord amb línia de 57,52m amb el carrer Joan Alsina, a l'Est amb línia de 33,91m amb espai públic de nova creació que consisteix en la finca adjudicada NÚM.. 2 , al Sud línia de 57,52m amb el carrer Valentí Fargnoli, a l'Oest amb línia de 33,80 m amb el carrer de Barcelona (antiga carretera)."

TITULARS:

a) Referent a un 10,56 per 100 al Municipi de Girona, representat per l'Ajuntament, amb domicili a la Plaça del Vi núm. 1 de la Ciutat de Girona, NIF P1708500B.

b) Referent a 89,44 per 100 a NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA, amb domicili a Av. Europa, 18 Parque Empresarial "La Moraleja", Alcobendas (Madrid) ,NIF 81/638108.

TÍTOL:

a) Adjudicació, en concepte de béns patrimonials, en virtut de la present reparcel·lació i com a conseqüència de l'aportació en part de la finca registral número 2.711, FINCA APORTADA NÚM.4, a títol de subrogació real.

b) Adjudicació en virtut de la present reparcel·lació i com a conseqüència de l'aportació de les finques registrals 1583,35-N i 2.712 FINQUES APORTADES NÚM. 1, 2 i 3, a títol de subrogació real.

CÀRREGUES:

a) Lliure de càrregues i gravàmens, en funció del seu origen.
b) Lliure de càrregues i gravàmens, en funció del seu origen.

FINCA RESULTANT NÚM. 5

DESCRIPCIÓ:

URBANA, Parcel·la de terreny edificable, sobre rasant, de 1.929 m2 de superfície, classificada de Sol urbà, i qualificada de Subzona d'Eixampla 1.2 , amb el sostre que resulta d'aquesta qualificació i de la normativa urbanística recollida en el Pla General d'Ordenació municipal. Delimita: al Nord amb línia de 57,52m amb el carrer Joan Alsina, a l'Est amb línia de 33,91m amb espai públic de nova creació que consisteix en la finca adjudicada NÚM.. 2 , al Sud línia de 57,52m amb el carrer Valentí Fargnoli, a l'Oest amb línia de 33,80 m amb el carrer de Barcelona (antiga carretera).

TITULARS:

a) Referent a un 10,06 per 100 al Municipi de Girona, representat per l'Ajuntament, amb domicili a la Plaça del Vi núm. 1 de la Ciutat de Girona, NIF P1708500B.

b) Referent a 89,94 per 100 a NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA, amb domicili a Av. Europa, 18 Parque Empresarial "La Moraleja", Alcobendas (Madrid) ,NIF 81/638108.

TÍTOL:

a) Adjudicació, en concepte de béns patrimonials, en virtut de la present reparcel·lació i com a conseqüència de l'aportació en part de la finca registral número 2.711, FINCA APORTADA NÚM.5, a títol de subrogació real.

b) Adjudicació en virtut de la present reparcel·lació i com a conseqüència de l'aportació de les finques registrats 1583,35-N i 2.712 FINQUES APORTADES NÚM. 1, 2 i 3, a títol de subrogació real.

CÀRREGUES:

a) Lliure de càrregues i gravàmens, en funció del seu origen. I afecta a les carregués urbanístiques derivades del Projecte de reparcel·lació. Resultant una AFECCIÓ REGISTRAL per import de 35.185,1518€, segons resulta del Compte de Liquidació provisional.

b) Lliure de càrregues i gravàmens, en funció del seu origen. I afecta a les carregués urbanístiques derivades del Projecte de reparcel·lació amb una AFECCIÓ REGISTRAL per import de 313.168,8362€, segons resulta del Compte de Liquidació provisional.

QUART.- COMPENSACIONS DERIVADES DE LA DIFERÈNCIA D'ADJUDICACIÓ DE FINQUES ENTRE l'AJUNTAMENT I NECSO. ADJUDICACIÓ A L'AJUNTAMENT D'APARTAMENTS I PLACES D'APARCAMENT UN COP REALITZADA L'Obra NOVA I LLIURAMENT A L'AJUNTAMENT D'UNA INDEMNITZACIÓ SUBSTITUTÒRIA PER COMPLETAR EL VALOR DE L'IMMOBLE APORTAT. COMPROMISOS DE NECSO REFERENTS A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I LLIURAMENT A L'AJUNTAMENT DE LES FINQUES EDIFICADES UN COP CONSTRUÏDES. TERMINIS i CONDICIONS.

D'acord amb els compromisos assumits entre l'Ajuntament i Necso, l'Ajuntament rebrà un cop edificat l'edifici de nova planta en el solar NÚM; 4 i, adjudicat en indivisió, 12 apartaments totalment acabats. I de la finca resultant NÚM 5 li seran adjudicats a l'ajuntament les corresponents 12 places d'aparcament. Tots ells en el bloc a construir a la cantonada dels carrers Joan Alsina i Barcelona. Les característiques constructives, ubicació i altres condicions del lliurament consten en un Document Annex. Per altra banda l'Ajuntament rebrà també de Necso una indemnització substitutòria per tal de completar la seva aportació.

De tot allò anterior resulten els següents compromisos.

a) Necso adjudicarà a l'Ajuntament un cop efectuada l'escriptura d'obra nova i divisió de propietat horitzontal els següents immobles.

a.1). Sis habitatges d'una habitació, valorats conjuntament en CINC-CENTS SEIXANTA-DOS MIL TRES-CENTS VINT-I-SIS EUROS (562.326,00 €).

a.2.) Sis habitatges de dos habitacions, valorats conjuntament en SET-CENTS CINC MIL VUIT-CENTS CINC EUROS (705.805,00 €).

a.3.) Dotze places d'aparcament, valorades en CENT QUARANTA-QUATRE MIL DOS-CENTS QUARANTA-DOS EUROS (144.242,00 €).

Les condicions del lliurament material efectiu es recull en un Document Annex.

b) L'Ajuntament rebrà de NECSO una indemnització substitutòria que s'abonarà de la següent manera.

b.1) CENT-CINQUANTA MIL DOS-CENTS CINQUANTA-TRES EUROS (150.253,00 €) a abonar als trenta dies següents de la signatura del present document davant Notari.

b.2) SIS-CENTS UN MIL VINT-I-DOS EUROS (601.122,00 €) a abonar al final de la promoció, en el moment d'obtenir la preceptiva Llicència de Primera Ocupació.

c) Tanmateix NECSO assumeix les següents obligacions:

c.1) Promoure la urbanització i construcció de tota la unitat d'Actuació. Per tant Necso serà el promotor del sector i construirà d'edificació, segons avantprojecte redactat pels arquitectes CINNAMOND-TORRENTO-SALA, ARQUITECTES, i que caldrà que sigui aprovat per l'Ajuntament en el termini màxim de dos mesos a partir de la signatura d'aquest document.

c.2) Edificar al seu càrrec els nous edificis i costejar la totalitat de les obres d'urbanització de la Unitat, fent-se càrrec de totes les despeses com ara honoraris tècnics professionals, taxes impostos derivats de la construcció, i de la formalització de l'Escriptura d'obra nova, divisió i adjudicació com ara Honoraris de Notari i del Registrador de la Propietat i altres.

c.3) Abonar al seu càrrec les indemnitzacions que s'hagin de fer efectives als actuals ocupants dels immobles i quins contractes quedin resols amb l'aprovació de la present reparcel·lació.

c.4) Abonar les diverses partides que puguin sol·licitar les empreses subministradores, així com les taxes e impostos derivades de la promoció.

CINQUÈ.- APODERAMENT

Apoderament previst en L'article 32 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme.

Donat que tant l'execució urbanística, com l'execució material dels espais de domini públic (vials i places o zones lliures) com de les edificacions de domini privat seran promogut i costejats per NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS S.A. , i als efectes d'agilitar el màxim la promoció, quin resultat haurà de comportar, entre altres, l'adjudicació dels apartaments i les corresponents places d'aparcament un cop construïts i el lliurament de la possessió material a l'ajuntament de Girona amb la màxima brevetat, es formula un poder tan ampli com sigui necessari per tal que el representant d'aquesta empresa pugui realitzar tots els actes necessaris per la consecució d'aquest objectiu, sense necessitat de constituir una Junta de compensació.

I en conseqüència es faculta al Senyor JORDI ROIG i GARCIA, en la seva qualitat d'apoderat de NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA a Catalunya per tal que en relació a l'àmbit de la Unitat d'actuació delimitada amb el núm. 56 en el PGMO de Girona, pugui entre altres exercir les següents facultats, entenen que aquestes no son limitatives sinó que comprendrien també les absolutament necessaris per tal d'aconseguir les finalitats d'aquesta reparcel·lació.

PODERS per subscriure tot tipus d'encàrrecs de projectes als diversos professionals i demanar llicencies de tot tipus, tant siguin les relatives a les

obres de construcció, d'urbanització, o de parcel·lació, si s'escau, o qualsevol altre; subscriure tot tipus de contractes amb professionals, companyies subministradores de serveis, i altres, i tot tipus d'autoritzacions que fossin necessaris per la missió encomanada, subscriure documents públics i privats amb els actuals ocupants dels immobles tant en ordre a fixar i abonar de les indemnitzacions pertinents com els terminis de desnonament efectiu i altres; fer la declaració d'obra nova, divisió i constitució de la o les comunitats de propietaris dels diversos blocs a construir, constituir servituds pel correcte funcionament dels edificis un cop edificats sobre tot relatiu als serveis comuns com ara escales d'accés, les destinades a aparcaments així com el de les cobertes i altres elements comuns de l'immoble, adjudicar els immobles (pisos-apartaments i places d'aparcament), d'acord amb els pactes subscrit a l'Ajuntament. Fer el lliurament dels terrenys de domini públic a l'Ajuntament i el lliurament de l'obra urbanitzadora un cop finalitzada.

SISÈ .- EXENCIONS FISCALS

És sol·licita les exencions fiscals oportunes per quan és tracte d'operacions incloses en un projecte de reparcel·lació, de tipus voluntari, d'acord amb el que prescriuen les lleis urbanístiques, així com per l'exenció subjectiva que gaudeix l'Ajuntament de Girona.

SETÈ.- SOL·LICITUD AL REGISTRADOR.

Es sol·licita al Senyor Registrador, que prèvia l'adjudicació de les finques, es procedeixi a l'agrupació de les finques aportades per tal de formar les noves per segregació, amb la substitució quan procedeixi dels antics pels nous vials, prèvia la seva immatriculació i la supressió de totes les càrregues i gravàmens que pugessin haver-hi sobre les finques i que resultin incompatibles amb el nou planejament.
Tanmateix es sol·licita al Senyor Registrador que les condicions expressades en l'apartat Quart de la part dispositiva d'aquesta escriptura es facin constar expressament en el Registre de la Propietat.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 27/07/04.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

Girona, a 18 de maig de 2004

ADDENDA A LA MINUTA D'ESCRIPTURA REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 56 "FARGNOLI-FRESER" DE GIRONA

Atès que en data 1 de juny de 2004(DOPG 15/6/2004) va acordar-se l'aprovació inicial de la reparcel·lació voluntària de la Unitat d'Actuació núm. 56 "Fargnoli-Freser" de Girona, i que durant el tràmit de exposició al públic va presentar-se escrit per part AUTO TALLER PAGÈS COSTART, SL en el que manifestava ,en síntesi, que el projecte inicialment aprovat pel Ple municipal no havia contemplat la indemnització per l'extinció de l'arrendament existent en la finca aportada num. 1 a favor del titular del contracte d'arrendament , es a dir per l'entitat al·legant.

Atès que per part de NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA s'ha posat de manifest que el projecte inicialment aprovat assenyalava una indemnització per l'extinció de l'arrendament de la finca aportada o inicial 2 a favor de TRANSPORTS ASPA SA per import de 48.450,83 €, quan ja s'ha pactat l'extinció del mateix mitjançant conveni entre aquesta entitat i NECSO.

Atès que s'han examinat els antecedent que van servir per elaborar el document, constatant que efectivament hi ha un error en la Minuta d'Escriptura en el sentit de que els 48.450,83 € corresponen a la indemnització per l'extinció de l'arrendament de la finca inicial 1, en lloc de la 2 tal i com apareix en el projecte inicialment aprovat.

Per tot lo anterior, es redacta aquesta modificació del Projecte en el sentit de substituir el apartat de Situació arrendaticia de les finques inicials 1 i 2 que queda redactat de la següent manera.

A) EN L'APARTAT DE LA DESCRIPCIÓ DE LA FINCA INICIAL NÚM 1 APORTADA PER NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA.

"SITUACIÓ ARRENDATICIA: Segons manifesta el representant de NECSO en aquesta finca i ocupant només una part de la seva superfície, es troba edificada una nau comercial, actualment arrendada a l'entitat AUTO TALLER PAGÈS COSTART, SL , segons contracte que expira l'any 2.019. Aquesta nau caldrà

enderrocar-la, per ser incompatible amb el planejament vigent. I s'estableix una indemnització de 48.450,83 € per l'extinció del contracte d'arrendament i trasllat de l'activitat en un altre indret a partir de l'aprovació del projecte de reparcel·lació. La indemnització fixada ara, o la que pugui resultar com a conseqüència de les impugnacions d'aquesta seran abonades per NECSO ENTRECANALES C UBIERTAS S A, com a titular actual de la finca. Essent, però, un contracte no inscrit en el Registre de la Propietat no es demana la seva cancel·lació registral."

B) EN L'APARTAT DE LA FINCA INICIAL NÚM 2 APORTADA PER NECSO ENTRECANALES CUBIERTAS SA.

"SITUACIÓ ARRENDATICIA: Segons manifesta el representant de NECSO en aquesta finca i ocupant només una part de la seva superfície, es troba edificada una nau comercial, que caldrà enderrocar per ser incompatible amb el planejament vigent i que consta arrendada a l'entitat TRANSPORTS ASPA SA , segons contracte ja resolt per acord entre aquesta entitat i NECSO ENTRECANALES SA, .Essent , però, un contracte no inscrit en el Registre de la Propietat no es demana la seva cancel·lació registral."

Girona, a 20 de juliol de 2004

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 27/07/04.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

Carrer Joan Alsina

PARCELA 5
12,87 m²

PARCELA 1
621,30 m²

PARCEL.LES 3 I 4
2.303,53 m²

PARCELA 6
13,44 m²

Carrer Valentí Fargnoli

VIARI
774,37

Cr Barcelona

Carrer Freser

PARCELA 2
1.677,49 m²

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 27/07/04.
LA SECRETARIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

Carrer Segre

N

PROJECTE DE REPARCEL.LACIO VOLUNTARIA UA.56 DE LA CIUTAT DE GIRONA

1 PLANOL DE FINQUES APORTADES ESCALA 1/500

Maig 2004

Cinnamond-Torrento-Sala , Arquitectes (CTSARQ)
Margarita Roura Nubiola, Advocada urbanista

Carrer Joan

Alsina

57,52

29,44

33,80

PARCEL.LES 4 I 5
1.929 m2

33,80

PARCELA 2
1.004,04 m²

34,27⁵

57,52⁵

29,46

Carrer Valentí Fargnoli

PARCELA 3-VIARI
792,47

Cr Barcelona

35,13⁵

Carrer Fresser

47,88

PARCELA 1
1.677,49 m²

43,17⁵

34,74

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 27/07/04.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

N

Carrer Segre

PROJECTE DE REPARCEL.LACIO VOLUNTARIA UA.56 DE LA CIUTAT DE GIRONA

2

PLANOL DE FINQUES RESULTANTS ESCALA 1/500

Maig 2004

Cinnamond-Torrento-Sala , Arquitectes (CTSARQ)
Margarita Roura Nubiola, Advocada urbanista