

8.97

URBANISME I OBRES

GESTIÓ URBANÍSTICA I OBRES

EXPEDIENT : 2004004294

CODI : 02.032.146

SÈRIE : PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

INTERESSAT : FUNERARIA POCH, S.A.

NIF : A17434218

ASSUMPTE : PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA UA 70 SERVEIS
VILA-ROJA. (8.97)

INICI: 10/08/04

TANCAMENT:

FOLIS:

L'alcaldeessa presidenta
El secretari accidental

Anna Pagans i Gruartmoner
Joan Vila i Güell

projecte de reparcel·lació voluntària
U.A.70 Serveis Vila-Roja - Girona Tècnics Redactors: Adrià Felip Campistol - Carles Sanjosé Bosch-arquitectes

adrià felip i campistol · arquitecte · ronda St. Antoni Ma. Claret, 22, 3r. - 17001 girona - tel. 972 20 39 45

memòria

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA

DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 70. SERVEIS VILAROJA.

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA DE LA UNITAT
D'ACTUACIÓ 70. SERVEIS VILARROJA.**

COMPAREIXEN,

D'una part, la **Sra. Anna Pagans i Gruartmoner**, Alcaldessa-Presidenta de l'Ajuntament de Girona , en nom i representació de la Corporació Municipal.

De l'altra,

La **Sra. Francisca Poch i Tarrenchs**, major d'edat, casada en règim econòmic matrimonial civil català, veïna de Girona, amb domicili [REDACTED]

I el **Sr. Xavier Poch i Sors**, major d'edat, casat en règim econòmic matrimonial civil català, veí de Girona, amb domicili [REDACTED]

INTERVENEN.

La Sra. ANNA PAGANS i GRUARTMONER, en representació de l'Ajuntament de Girona, en la seva condició d'Alcaldessa-Presidenta, expressament facultada segons acord plenari adoptat en sessió de (...) certificació del qual s'incorpora protocolitzat en el present instrument.

La Sra. FRANCISCA POCH i TARRENCHS, en el seu propi nom, dret i interès.

El Sr. XAVIER POCH i SORS, ho fa en nom i representació de la companyia mercantil "FUNERARIA POCH, SA", domiciliada a Girona, carrer Anselm Clavé núm. 30 i NIF núm. A-17/434218.

Entitat constituïda per temps indefinit segons escriptura pública autoritzada el dia 15 de febrer de 1995 davant el Notari de Girona, el Sr. Enric Brancós i Núñez.

Inscrita en el Registre Mercantil de Girona al tom 779, foli 173, full núm. GI-14.986.

Intervé en la seva qualitat d'administrador únic, nomenat per una durada de cinc anys per la Junta General d'Accionistes de 15 de febrer de 2000, en plena vigència en el càrrec en exercici i facultats suficients per formalitzar el present document.

MANIFESTEN,

PRIMER.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.

El vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, aprovat definitivament el dia 28 de febrer de 2002, estableix la delimitació de la Unitat d'Actuació núm. 70, anomenada Serveis Vila-Roja, d'aquest terme municipal. Aquesta Unitat d'Actuació comprèn els terrenys que se situen entre la carretera C-250 de Girona a Sant Feliu de Guíxols i el riu Onyar.

L'emplaçament dels terrenys indicats queda reflectit en els plànols que s'annexen al mateix.

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

a) Àmbit

- Sector comprès entre la Ctra. 250 a Sant Feliu de Guíxols i el riu Onyar en el barri de Vila-roja.
- La superfície del sector és de 8.164 m²

b) Objectius generals

- Reordenació del sector destinat a serveis tècnics.
- Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a espais lliures.
- Urbanització a càrrec dels promotors del sòl destinat a espais lliures.

c) Condicions d'ordenació, edificació i ús

<u>CARACTERÍSTIQUES GENERALS</u>			
		m ²	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:		8.164	100,00
Sostre màxim (m ² . sostre):	3.610		
Edificabilitat màxima bruta (m ² sostre/m ² sòl):	0,44		
Ús global: SERVEIS TÈCNICS			
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:		4.554	56,00
Viari:			
Espais lliures:			
Equipaments:			
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:		3.610	44,00
Serveis Tècnics:		3.610	

d) Altres determinacions

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones F.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 2 (Ordenació detallada, gestió i execució del sòl urbà, escala 1/2000).

e) Condicions de gestió i execució:

- La unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació.

SEGON.- EXPRESSA VOLUNTAT DELS DOS ÚNICS PROPIETARIS DE FINQUES INCLOSES EN L'ÀMBIT DE LA PRESENT UNITAT D'ACTUACIÓ EN LA TRAMITACIÓ D'UNA REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA PER A LA SEVA EXECUCIÓ.

El Pla General preveu que la present Unitat d'Actuació núm. 70 (Serveis Vila-roja) s'executi pel sistema de compensació. Dins del seu àmbit hi figuren únicament dos propietaris que estan conformes en executar la mateixa a través de la modalitat de reparcel·lació voluntària, d'acord amb el que preveuen els articles 118.4 i 124.2.b) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i art. 32 del seu Reglament parcial, Decret 287/2003, de 4 de novembre.

L'Ajuntament ha valorat positivament l'execució d'aquesta Unitat d'Actuació amb la finalitat de promoure el seu desenvolupament, permetent la construcció en la mateixa del sòl d'aprofitament privat qualificat de serveis tècnics, en una superfície total de 3.610 m², en particular dirigit a la construcció d'un tanatori pel servei de la Ciutat. La resta de l'àmbit, en una superfície de 4.554 m², de cessió obligatòria i gratuïta, es destina a espais lliures, accessos i aparcaments.

L'edifici es projecte dins l'espai central de la pròpia unitat, definit en la planimetria que s'acompanya al present projecte.

L'execució de les anteriors determinacions es portaran a terme pel propietari majoritari l'entitat "FUNERARIA POCH, SA", en base al projecte constructiu de l'edificació destinada a tanatori i el relatiu a les obres d'urbanització.

L'altre titular ostenta únicament una superfície de 68 m² i aquests drets seran objecte de compensació econòmica en el present projecte.

El present Projecte s'integra per cinc plànols relatius a la situació, emplaçament, finques inicials, finques de resultat, planejament vigent i ordenació de les característiques de la construcció a edificar sobre l'espai privat qualificat de serveis tècnics.

D'acord amb el que s'ha deixat exposat, formulen el present Projecte de Reparcel·lació voluntària i,

DISPOSEN,

PRIMER.- RELACIÓ DE FINQUES INCLOSES EN L'ÀMBIT DE LA COMUNITAT REPARCEL·LATÒRIA I APORTADES PELS SEUS TITULARS.

Les finques aportades pels respectius titulars en l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 70. Serveis Vila-roja, grafiades en la planimetria annexa són les següents:

1.- FINCA INICIAL A)

“Peça de terreny, situada en el terme municipal de Girona, sector de Vilarroja, de superfície 68 m² (seixanta-vuit metres quadrats), que limita en conjunt Nord, part amb carrer Palol d’Onyar i part amb finca propietat de l’entitat “Repsol Combustibles Petrolíferos, SA”,; Sud, i Est, amb finca propietat de “Funerària Poch, SA” i Oest, part amb finca propietat de “Funerària Poch, SA” i part amb carrer Palol d’Onyar.”

Inscripció.- L’expressada finca es part i se segrega en el seu límit Sud de la registral 1081, inscrita al tom 1572, llibre 22, foli 156 del Registre de la Propietat de Girona núm. 1.

Títol.- Li pertany a títol d’adjudicació formalitzada en escriptura de 23 de juliol de 1968 autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Jaime Pintós i Vazquez-Quirós.

Càrregues i gravàmens.- Lliure de càrregues i gravàmens.

Referència Cadastral.- 6766902DG8466F.

2.- FINCA INICIAL B)

“Peça de terra, situada en el terme municipal de Girona, sector de Vilarroja, de superfície 4.439 m² (quatre mil quatre-cents trenta-nou metres quadrats), la qual limita en el seu conjunt: Nord, part amb resta de finca propietat de la Sra. Francesca Poch i Tarrenchs i part en finca propietat de l’entitat “Repsol Combustibles Petrolíferos, SA”; Sud, amb el riu Onyar; Est, amb finca propietat dels hereus del Sr. Joan Poch i Tarrenchs i Oest, part amb el carrer Palol d’Onyar, part amb el Srs. Gregorio Martín García i Pedro Martín Cano, part amb finca de “Repsol Combustibles Petrolíferos, SA” i part amb finca propietat de la sra. Francisca Poch i Tarrenchs”.

Referència cadastral.- Aquesta finca s'integra per la parcel·la cadastral identificada amb el núm. 6766903DG8466F i parcialment en una superfície de 473 m² per la parcel·la cadastral 6766903DG8466F.

Inscripció.- L'expressada finca es part i se segrega pel seu límit Nord de la registral núm.4523, inscrita al tom 3707, llibre 117, foli 8, inscripció 1^a, del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona.

Títol.- Pertany a l'entitat "Funerària Poch, SA", a títol de compravenda, segons resulta de l'escriptura pública autoritzada el dia 14 de gener de 2004 pel Notari de Girona, el Sr. Josep Ma Estropà i Torres.

Càrregues i gravàmens.- Afecta a una servitud de vistes en qualitat de predi sirvent a favor de la finca registral 1080, en les condicions i particulars que resulten de la seva inscripció.

3. FINCA INICIAL C)

"Peça de terreny procedent de la Heretat anomenada Mas Onyar o Mas Serrat de la que constituïa la seva SORT SEGONA de superfície tres mil sis-cents cinquanta-set metres quadrats (3.657 m²), situada a VILARROJA, Girona, que confronta a NORD, amb la carretera de Girona a Sant Feliu de Guíxols; EST, amb finca de les monges "Germanes Vetlladores de Sant Josep" i, SUD i OEST, amb finca de "Funerària Poch, SA".

Inscripció.- Es part i se segrega del seu límit Nord de la Registral 4.380, inscrita al tom 3374, llibre 101, foli 24 del Registre de la Propietat núm. 1 de Girona.

Títol.- Pertany a l'entitat "Funerària Poch, SA", a títol de compravenda, segons resulta de l'escriptura pública autoritzada el dia 16 de juny de 2004 pel Notari de Girona, el Sr. Ignacio Gomà Lanzón.

Referència cadastral.- 6766904DG8446F0001DJ

SEGON.- ADJUDICATARIS. FINQUES D'APROFITAMENT PRIVAT.

FINCA DE RESULTAT NÚM. 1

"Parcel·la de terreny, situada en el terme municipal de Girona, àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 70, al sector de Vila-roja, de tres mil sis-cents deu metres quadrats de superfície (3.610 m²), amb els següents límits: NORD, part amb la carretera 250 de Girona a Sant Feliu de Guíxols, part amb finca propietat de la Sra. Francesca Poch i Tarrenchs i part amb finca propietat de l'entitat "Repsol Combustibles Petrolífers, SA"; SUD, amb el riu Onyar a través de finca propietat de l'entitat "Funerària Poch, SA"; i, Est i Oest, amb finques destinades a espais lliures propietat de l'Ajuntament de Girona."

La finca abans descrita es correspon jurídicament amb part de les finques identificades amb les lletres B i C inicials i s'adjudica en ple domini a favor de l'entitat "Funerària Poch, SA" a títol de subrogació real.

L'anterior finca, única d'aprofitament privat dins de l'àmbit de la Unitat d'Actuació, respon íntegrament de la totalitat dels costos

d'urbanització i demés despeses especificades en el present projecte, amb una responsabilitat de 460.419,00 euros.

Càrregues.- L'anterior finca en raó de les de procedència resulta afecta a les següents càrregues:

- 1) De servitud, en qualitat de predi servent de vistes sobre la finca 4380 i de servitud dominant sobre la finca 1080.
- 2) A diverses afeccions fiscals, segons notes al marge obrants sobre les finques inicials, registrals 1081, 4523 i 4380.

TERCER.- ADJUDICACIONS. FINQUES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA.

Espais lliures

ELL-1.- "Peça de terreny, situada en el terme municipal de Girona, àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 70, Serveis Vila-roja, de tres mil metres quadrats (3.000 m²) de superfície, amb els següents límits: NORD, amb la carretera C-250 de Girona a Sant Feliu; SUD, amb finca propietat de l'entitat "FUNERÀRIA POCH, SA"; EST, amb les "Germanes Vetlladores de Sant Josep"; i OEST, amb finca adjudicada a l'entitat "FUNERÀRIA POCH, SA".

L'anterior finca s'adjudica a favor de l'Ajuntament de Girona, a títol d'adquisició originària, lliure de càrregues i gravàmens, amb destinació a espais lliures.

ELL-2.- "Peça de terreny, situada en el terme municipal de Girona, àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 70, Serveis Vila-roja, de mil cinc-cents cinquanta quatre metres quadrats (1.554 m²) de superfície,

amb els següents límits: NORD, amb finca propietat de la Sra. Francesca Poch i Tarrenchs; Sud, amb finca propietat de l'entitat "Funerària Poch, SA"; Est, amb finca adjudicada a l'entitat "Funerària Poch, SA"; i OEST, part amb el carrer Palol d'Onyar i part amb finca dels Srs. Gregorio Martín Garcia i Pedro Martín Cano.

L'anterior finca s'adjudica a favor de l'Ajuntament de Girona, a títol d'adjudicació originària, lliure de càrregues i gravàmens, amb destinació a espais lliures.

QUARTA.- COMPENSACIONS ECONÒMIQUES. INDEMNITZACIONS.

Conforme estableix l'article 120.1.d) de la Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme, en atenció a l'escassa entitat de la finca apuntada identificada amb la lletra A) del present projecte, la qual no assoleix el 15% de la finca edificable, es procedeix a la seva compensació a través de la indemnització econòmica, havent-se valorat en la quantitat total de SIS-CENTS EUROS amb deu cèntims d'euro (600,10 €).

CINQUENA.- Als efectes previstos en l'art. 100 del RGU i 24 del Decret 303/1997, de 25 de novembre, es quantifiquen el conjunt de costos previsibles relatius a les obres d'urbanització, amb caràcter estimatiu, així com les despeses derivades de la redacció de

projectes i les pròpies fins a la inscripció del projecte de reparcel·lació, integrant el saldo del compte de liquidació provisional i l'afecció de la única finca adjudicada als expressats costos.

(*) 1. Costos urbanització previsibles	411.431,00 €
2. Redacció dels projectes d'urbanització i reparcel·lació	34.988,00 €
3. Costos jurídics, notarials i registrals	14.000,00 €

TOTAL	460.419,00 €

(*) En els costos d'urbanització previsibles s'inclou la partida corresponent al soterrament de la línia de Mitja Tensió Aèria i la modificació de traçat de la línia de Mitja Tensió Soterrada, que afecten el solar, així com la part proporcional del soterrament i ampliació de potència del transformador existent i el trasllat i enderroc del mateix.

Aquestes obres estan valorades atenent al projecte d'urbanització del carrer Palol d'Onyar en 71.198 €.

SISENA.- AFECCIÓ DE LA FINCA DE RESULTAT.

La totalitat dels costos derivats de l'execució de la Unitat d'Actuació seran assumits íntegrament per la titular adjudicatària de la finca de resultat núm. 1, única d'aprofitament privat dins del seu àmbit. En

aquest sentit i conforme estableixen els articles 3.d), 8 i 15 del Decret 303/1997, de 25 de novembre, la finca núm. 1 adjudicada a l'entitat "Funerària Poch, SA" respondrà del conjunt de despeses derivades de la formulació del projecte, la seva inscripció, del projecte d'urbanització i la seva execució, figurant en aquest sentit la corresponent nota d'afecció real per l'expressat import.

SETENA.- APODERAMENT

L'apoderament previst en l'article 32.2 del Decret 287/2003, de 4 de novembre (Reglament Parcial de la Llei 2/2002, de 24 de març) es declara innecessari en el present Projecte en atenció a l'existència d'un sol subjecte titular de finques de resultat.

VUITENA.- EXEMPCIONS FISCALS

Se sol·liciten les exempcions fiscals al conjunt de les operacions jurídiques que es contenen en el present Projecte de Reparcel·lació Voluntària, especialment les relatives a l'impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats en aplicació de l'art. 45.1.B.7) del Reial Decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre.

NOVENA.- PRECS REGISTRALS

Se sol·licita del Sr. Registrador de la Propietat núm. 1 de Girona, la pràctica de les següents operacions:

- a) A l'agrupació del conjunt de les finques inicials, prèviament a l'adjudicació de les de resultat, per integrar-ne una sola de la què procedirà per segregació la formació de les noves a adjudicar a favor de l'entitat "Funerària Poch, SA" i administració actuant, Ajuntament de Girona.
- b) El trasllat de les càrregues que pesin sobre les finques inicials sobre la identificada de núm. 1 a adjudicar a l'entitat "Funerària Poch, SA", per mantenir la seva correspondència jurídica, i a la supressió de les incompatibles d'acord amb el principi de subrogació real i conforme estableix l'article 7.b) del Decret 303/1997, de 25 de novembre i articles 11 i següents del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol i legislació hipotecària.
- c) En la inscripció de la finca de resultat 1 es consigní l'import assignat amb caràcter de liquidació provisional, als efectes previstos en l'art. 8 del Decret 303/1997, de 25 de novembre, en concepte d'afecció real vinculada al compliment del conjunt d'obligacions de la Unitat d'Actuació.

Girona, 12 de juliol de 2004

Els tècnics redactors,



CARLES SANJOSÉ BOSCH,

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 5/10/2004.

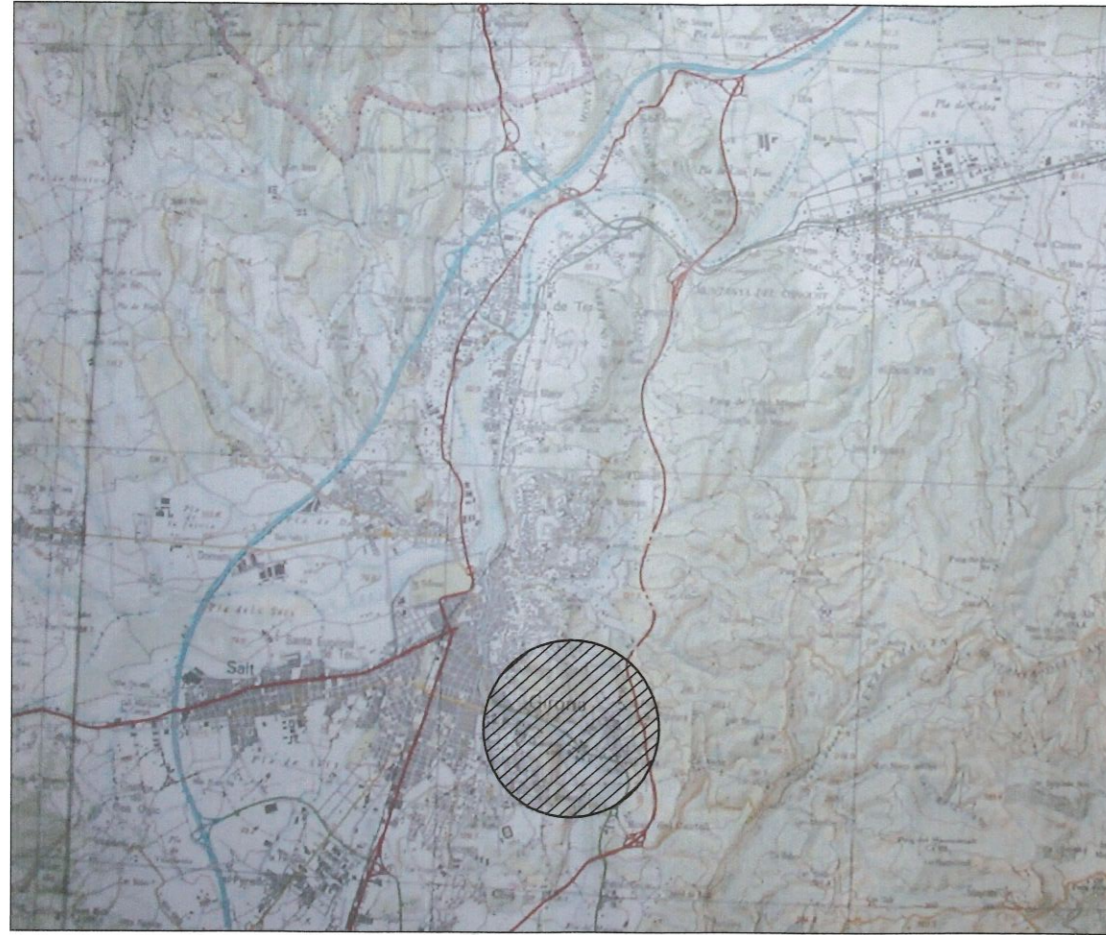
LA SECRETÀRIA GENERAL,


Ajuntament de Girona



ADRIÀ FELIP CAMPISTOL,

plànols



SITUACIÓ

E:1/50.000

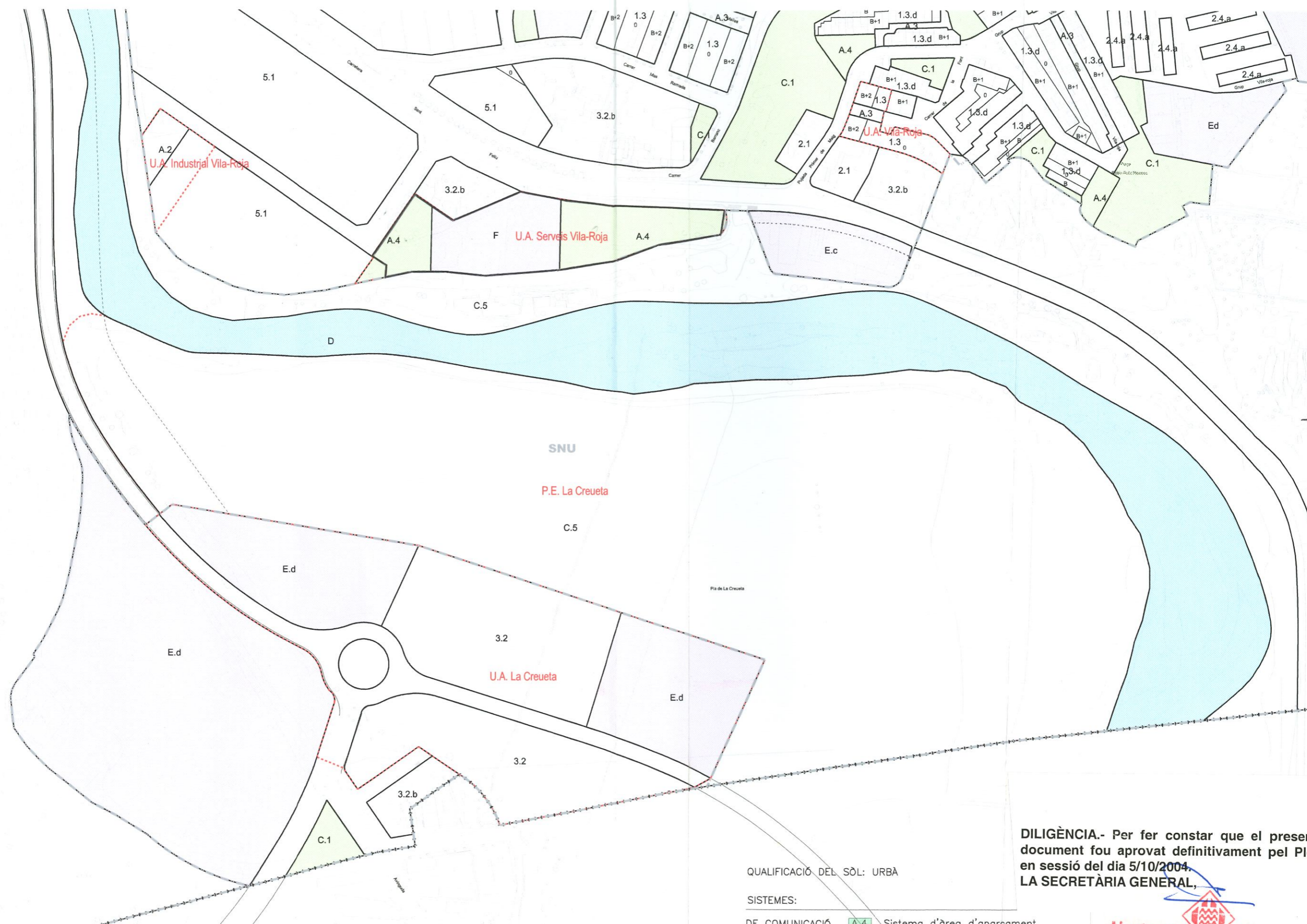
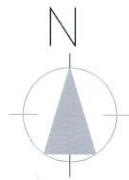


EMPLAÇAMENT

E:1/7.500

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 5/106/2004.
LA SECRETÀRIA GENERAL,

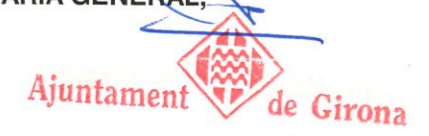
Ajuntament  de Girona



ÀMBIT U.A.70 Serveis Vila-Roja

- QUALIFICACIÓ DEL SÒL: URBA
- SISTEMES:
- DE COMUNICACIÓ A.4 Sistema d'àrea d'aparcament
 - D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS F Sistema de serveis tècnics

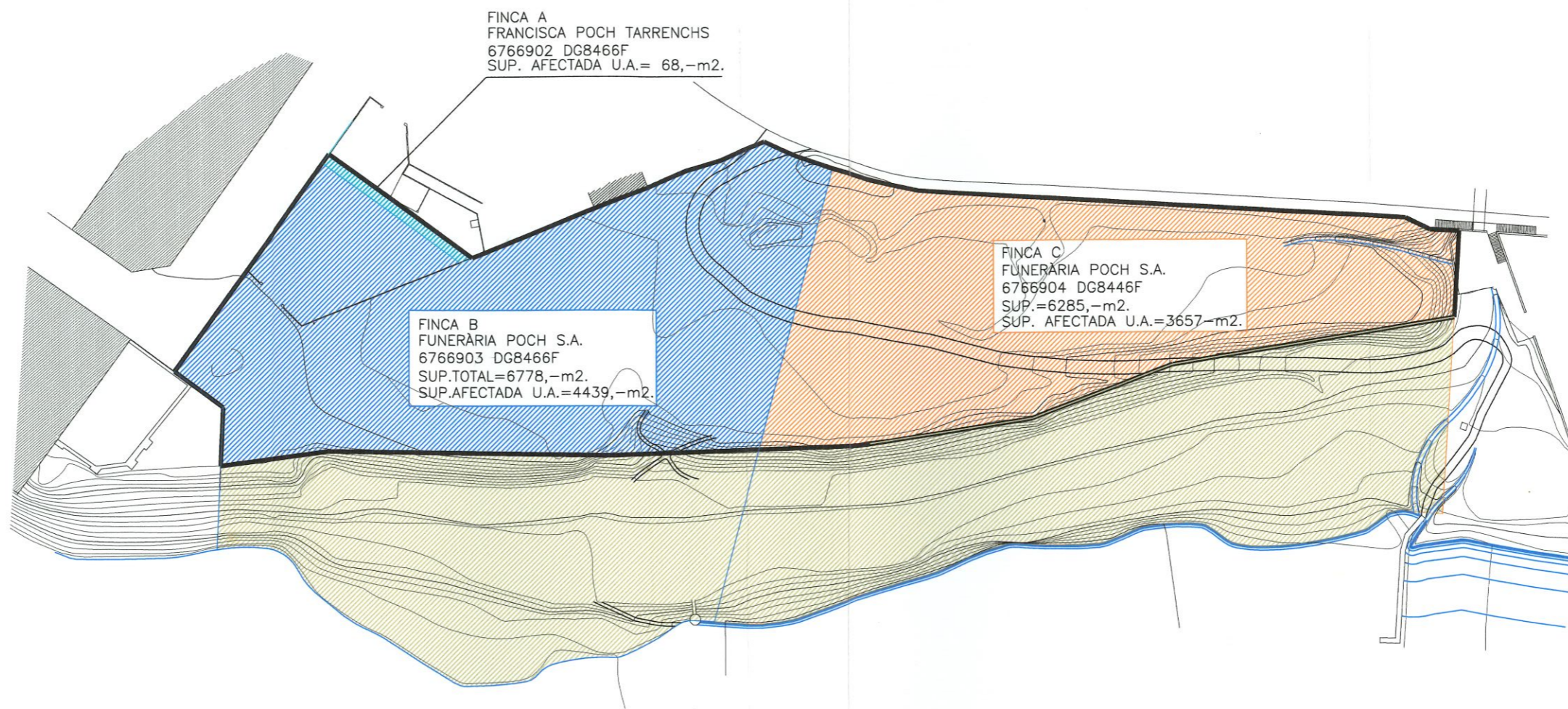
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 5/10/2004,
LA SECRETÀRIA GENERAL,





FINQUES INICIALS

E:1/1000



FINCA A
FRANCISCA POCH TARRENCHS
6766902 DG8466F
SUP. AFECTADA U.A.= 68,-m2.

FINCA B
FUNERÀRIA POCH S.A.
6766903 DG8466F
SUP.TOTAL=6778,-m2.
SUP.AFECTADA U.A.=4439,-m2.

FINCA C
FUNERÀRIA POCH S.A.
6766904 DG8446F
SUP.=6285,-m2.
SUP. AFECTADA U.A.=3657-m2.

— AMBIT U.A.70 Serveis Vila-Roja

FINQUES APORTADES		
FINCA A  FRANCISCA POCH TARRENCHS 6766902 DG8466F SUP. AFECTADA U.A.= 68,- m2.	FINCA B  FUNERÀRIA POCH S.A. 6766903 DG8466F SUP.TOTAL= 6778,- m2. SUP.AFECTADA U.A.= 4439,- m2.	FINCA C  FUNERÀRIA POCH S.A. 6766904 DG8446F SUP.= 6285,- m2. SUP. AFECTADA U.A.= 3657 - m2.
 Parc fluvial - fora d'àmbit d'actuació		

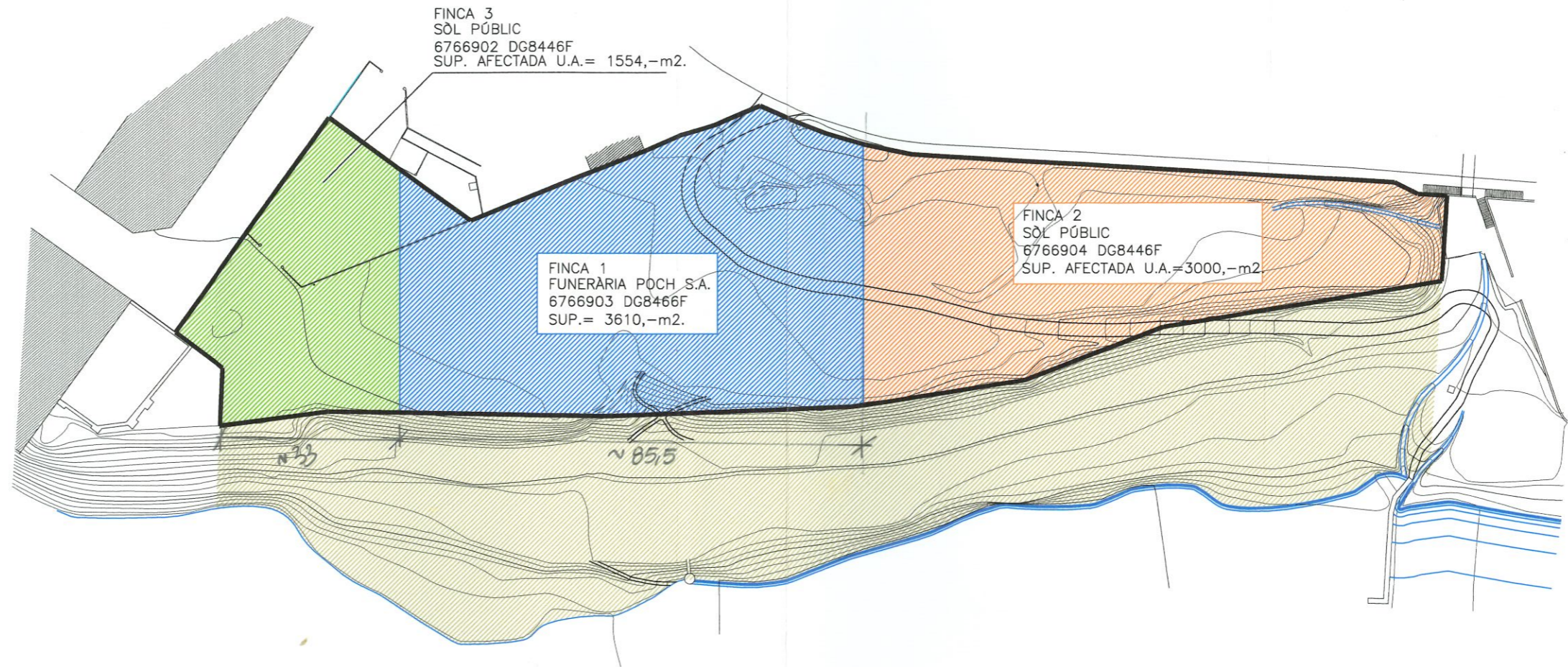
DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 5/10/2004.
LA SECRETÀRIA GENERAL

Ajuntament  de Girona



FINQUES RESULTANTS

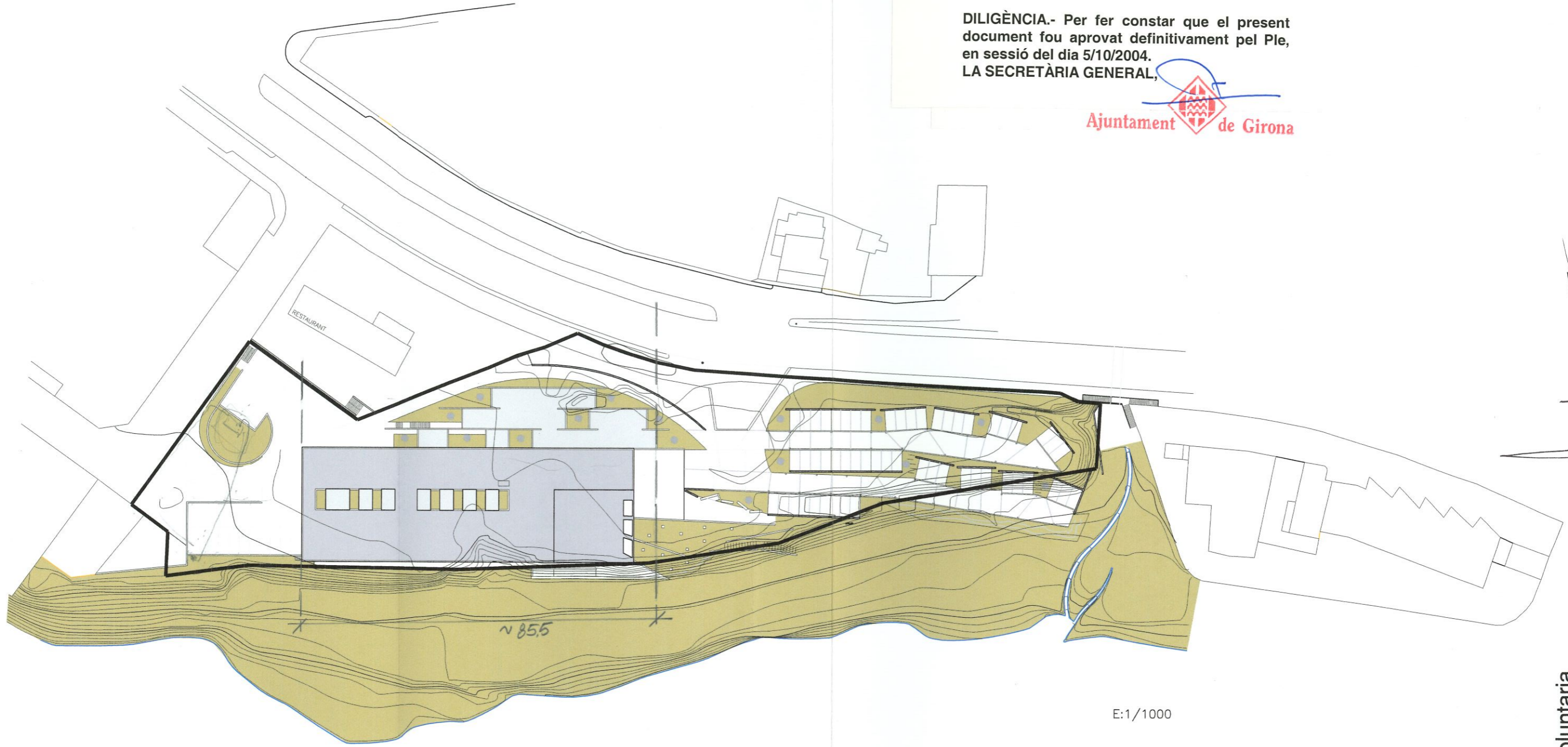
E:1/1000



FINQUES RESULTANTS		
FINCA 1 FUNERÀRIA POCH S.A. 6766903 DG8466F SUP.= 3610,- m2.	FINCA 2 SÒL PÚBLIC 6766904 DG8446F SUP.= 3000,- m2.	FINCA 3 SÒL PÚBLIC 6766904 DG8446F SUP.= 1554,- m2.

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 5/10/2004.
LA SECRETÀRIA GENERAL





— AMBIT U.A.70 Serveis Vila-Roja

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 5/10/2004.
LA SECRETÀRIA GENERAL,



E:1/1000