



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA DEL PA 101

PONT DE LA BARCA/FONTAJAU .

Juliol de 2007

GIRONA

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTARIA DEL PA 101
PONT DE LA BARCA/FONTAJAU .- GIRONA

M E M Ò R I A

I.- ANTECEDENTS URBANÍSTICS.

LA Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 20 d'abril de 2007 va aprovar definitivament la modificació núm. 14 del Pla General al PA 101 Pont de la Barca/Fontajau, publicat en el Diari Oficial de la Generalitat núm. 4900 del 8 - 6 - 2007 i per les finques que es descriuran, totes elles incloses en el polígon, disposa d'un seguit d'obligacions urbanístiques, referents a cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a vials , a espais lliures i aprofitament mig, així com a urbanitzar al seu càrrec aquests carrers, a executar pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica..

El projecte que ara es desenvolupa es limita a la distribució dels beneficis i càrregues del planejament de sector, la cessió gratuïta a l'Ajuntament de Girona de les finques amb destinació a vials, espais lliures i de l'aprofitament mig; igualment descriurà les finques registrals incloses en el sector, amb expressió de l'actual superfície, mesurada pel projecte, confirmant la titularitat de les finques aportades; a la descripció de les finques resultants de la reparcel·lació i a la quantificació de la liquidació provisional dels costos d'urbanització del Polígon, amb assignació de la quota provisional d'aquests costos a aquestes finques resultants; tot això, amb base a les determinacions del projecte aprovat per la Comissió Territorial i al conveni subscrit amb l'Ajuntament el dia 28 de juliol de 2006 que forma part d'aquest projecte.

II.- CRITERIS DE LA REPARCEL·LACIÓ

De conformitat amb el que preveu l'article 118.4 i 124.2b del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i en atenció a que la totalitat de les finques incloses en el Polígon son propietat d'un únic propietari, s'utilitza la figura de la reparcel·lació voluntària per tal de determinar les seves obligacions

urbanístiques (Art. 164 del Reglament de la llei anterior, aprovada per Decret 305/2002, de 18 de juliol).

Igualment, en funció a la superfície aportada, de les obligacions urbanístiques en ordre a les cessions i del conveni urbanístic acordat amb l'Ajuntament i al contingut de la resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 20 d'abril de 2007, el projecte contempla les finques aportades i les adjudicades, el que obliga a la creació d'una única finca a adjudicar en pro-indivís.

III.- CRITERIS D' ADJUDICACIÓ.

La quantia dels costos d'urbanització gravarà la única finca resultant, segons la normativa del planejament vigent.

Pel que respecta a les finques aportades i incloses en el Polígon es conservarà la seva titularitat i gravamens que consten en el Registre de la Propietat, a excepció de la part en pro-indivís a adjudicar a l'Ajuntament, lliure de càrregues i gravàmens; rectificat, això sí, la seva superfície a causa de la medició que el tècnic ha realitzat i que consta en el projecte.

Pel que respecta a les finques resultants, s'ha procedit la descripció de la finca de resultat, conforme la normativa del planejament general, aplicant a la nova finca creada amb ús residencial, la quota provisional del compte per respondre dels costos d'urbanització; adjudicant les finques resultants amb destinació a espais lliures i la de vials, a més de la part de finca en proindivís en compliment de les obligacions urbanístiques, a l'Ajuntament i el proindivís restant als propietaris originaris. Aquest proindivís es dissoldrà, adjudicant-se cadascú amb el seu percentatge de propietat, una vegada edificat el complex urbanístic que el planejament ha determinat, adjudicant-se a l'Ajuntament la totalitat dels habitatges de promoció pública que la normativa urbanística imposa, a més de l'aprofitament mig del sector, tal i com es disposa en el conveni urbanístic del dia 28 - 7- 2006, unit a l'expedient de l'ordenació urbanística del sector.

IV.- FINQUES APORTADES:

Els Srs. JOAQUIM MARIA CAULA PARDAS Y DÑA. MARIA DEL PILAR TRIADU VAQUER amb DDNNII [REDACTED], son propietaris per meitats indivises amb pacte de supervivència de les següents finques:

Finca 1.1-

"URBANA: Parcela de terreno de forma irregular sita en el término municipal de GIRONA, de cabida NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS, OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, sita en el lugar de SAN PONCIO DE FONTAJAU. Linda, al Norte, y al Oeste, con la carretera de Gerona a Las Planas, al Sur, con el Señor Enrique Puigmartí Vich y al Oeste, con carretera pública.

PROCEDENCIA: Esta finca constituída la de número 1042, al folio 200, del tomo 1359, libro 26, de San Gregorio, de cuyo Ayuntamiento había formado parte el lugar de Sant Poncio de Fontajau, actualmente agregado a Girona 5ª.

Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona, al Tom 2485, Llibre 160, Foli 57, Finca número 10164

CARREGUES:

La liquidación del Impuesto, por el plazo de DOS años, de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos ochenta y seis, resultante de nota al margen de la inscripción 1ª.

Finca 1.2.-

"URBANA. Solar para edificar situado en el término municipal de SAN PONCIO DE FONTAJAU, distrito municipal de GIRONA, que mide DIEZ METROS DE ANCHO a contar desde la pared de cerca de Joaquin Sala Barcons, por CINCUENTA Y TRES de largo, o sea, una cabida de QUINIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS i 531 m2 segons medició del projecte. Linda: al Norte, con resto de finca que se segregó, al Este, con la carretera de Gerona a Las Planas, por San Martín de Llemana, al Sur, con Joaquin Solá, hoy los compradores, y a poniente, con una carretera rural y ella, mediante con el Manso Domenech.

PROCEDENCIA: TRASLADO de la finca 942 al folio 88 ndel tomo 1295, libro 25 de Sant Gregori, de cuyo Ayuntamiento había formado parte el lugar de San poncio, actualmente agregado a Gerona finca 5ª.

Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona, al Tom 2485, Llibre 160, Foli 59, Finca número 10165.

CARREGUES:

Por razón de su procedencia, el censo de pensión anual un cuartan de trigo, pagadero el 15 de agosto de cada año, a favor de PILAR PERXES DAUDER, indicado en la inscripción 1ª, y nota a su margen, de la finca 942.

La liquidación del Impuesto, por el plazo de DOS años, de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos ochenta y seis, resultante de nota al margen de la inscripción 1ª.

Finca 2.-

“URBANA: Porción de terreno o solar, situado en el lugar de San Pons de Fontajau, municipio de Gerona, antiguo San Gregori, que mide VEINTE METROS en el linde de Este, VEINTIDOS METROS, en el Oeste, CUARENTA Y OCHO METROS TREINTA CENTIMETROS en el Sur y SETENTA METROS CUARENTA CENTIMETROS en el Norte, constituyendo una superficie de MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, i segons medició del projecte 1220 m2. LINDA: frente, este, con la carretera de Gerona, a las Planas; derecha entrando, Norte con José Sabench, hoy fundición Puigmartí; izquierda, sur, con Joaquin Pardas, y al fondo, oeste, con una carretera que de la Barca dirige al Manso Domenech.

PROCENDENCIA: SEGREGACION de la finca con el número 899, folio 142, tomo 1224, libro 24, de Sant Gregori, actualmente agregado al Municipio de Gerona, sección.

Inscrita en el Registre de la Propietat de Girona, al Tom 205 , Foli 120, Finca número 8008.

CARREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens

El Sr. JOAQUIM MARIA CAULA PARDAS amb DNI [REDACTED] es propietari de la següent finca i la Sra. TERESA PARDAS COSTA titular de pensió vitalícia.

Finca 3.-

“URBANA: situada en el lloc de Sant Pons de Fontajau, municipi de Girona, antic San Gregori, de superfície quatre-cents seixanta sis metres quadrats, que l linda a l'Est amb la finca de que es segrega; al nord, amb finca propietat dels Srs Caula i Triadu; al Sud, amb finca de Joan Colomé i a l'Oest amb carretera de la Barca que va al Mas Domènech.”

Es part i se segrega de l'extrem Oest de la finca registral 8427, inscrita al Registre de la Propietat de Girona al Tom 2059, llibre 127 de la secció 5ª, foli 165. aquesta finca se forma per escriptura de DIVISION HORIZONTAL autoritzada pel Notari de Girona Sr. Eduard Peña Belsa, el dia 29 de desembre de 1984.

Sobre la finca anterior, registral 8427, existeix una construcció inclosa en el catàleg de finques a protegir pel Pla Especial del Patrimoni de la ciutat de Girona, edificació no inclosa en l'àmbit d'aquesta reparcel·lació i per tant no afectada pel planejament, ja que aquesta construcció ha de conservar-se i mantenir-se.

La superfície d'aquesta finca inclosa en la reparcel·lació, es aquella part no edificada amb fins residencials, lliure d'edificació en la descripció registral de la finca, que per tant ha de continuar amb el mateix règim de propietat. L'altre propietari de la comunitat compareix en aquest acte mostrant la seva total conformitat en el contingut del projecte de reparcel·lació.

CARREGUES:

En raó a la seva procedència afecta a la hipoteca origen de la inscripció 2^a, constituïda a favor de "CAJA PENSIONES VEJEZ AHORROS CATALUÑA Y BALEARES" en garantia de tres milions de pessetes o divuit mil trenta Euros y trenta y sis cèntims d'euro de principal, interesses de tres anys al catorze punt una dècima por cent, fins un màxim de disset punt una dècima por cent, ja amortitzada.

Afecta a la pensió vitalícia a favor de la Sra. Teresa Pardas Costa, de dos-centes mil pessetes anuals, pagadores por anualitats vençudes, el trenta-un de desembre de cada any, segons resulta de la inscripció 2^a

Les carregues anteriors resulten de la finca registral número 10037, propietat del Sr. Caula, formada en la divisió horitzontal.

Finca 4.-

Sol de titularitat pública, format per anterior camins d'accés a finques.

Superfície de terreny situat en el terme municipal de Girona, antic Sant Pons de Fontajau, de superfície 1.028,44 metres quadrats, que formava l'antiga carretera de la Barca i donava accés al Mas Domenech.

V.- AGRUPACIÓ DE FINQUES

Superfície de terreny situada en el terme municipal de Girona, barri de Sant Ponç de Fontajau, d'extensió 4.234,44; que llinda: al Nord amb la rambla Xavier Cugat; al Sud, part amb la casa núm. 9 del Carrer la Barca i part amb Joan Coloma; al Est. Amb el carrer la Barca i a l'Oest amb el sector Fontajau.

VI.- FINQUES ADJUDICADES. SEGREGACIONS:

FINCA NÚMERO 1.-

Parcel·la de terreny, situada al terme municipal de Girona, de superfície 1.274,44 m², de forma de trapezi. Que admet una edificabilitat de 6.845,17 metres quadrats de sostre sobre la rasant, dels quals 786,46 metres quadrats seran destinats a la construcció d'habitatges de protecció pública i 393,23 m² a habitatge concertat, la resta per habitatge lliure. Limita: al Nord amb la Rambla Xavier Cugat, mitjançant espais lliures 2; a l'Est amb el carrer de la Barca, mitjançant espais lliures 2; al Sud en part amb finca del carrer la Barca propietat de la família Caula, mitjançant espai lliure 2, part amb espai lliure 2 i a l'Oest amb vial 4 del projecte.

A més de l'anterior edificabilitat i en compliment de les determinacions urbanístiques del planejament, l'anterior edificació admetrà en la planta baixa dels carrers Pont de la Barca i rambla Xavier Cugat, un sostre comercial en semi – soterrani de 830m², a més de les plantes soterranis per aparcaments.

La part de l'edificació destinada a la construcció d'habitatges de protecció pública, s'ubicarà amb façana al vial 4 del projecte.

L'anterior finca és part de les finques 1,2,3 de les aportades i s'adjudica el 88,51 % per meitats indivises a favor de Joaquim Maria Caula Pardas i la Sra. Maria del Pilar Triadú Baquer; l'11'49 % a l'Ajuntament de Girona, que es correspondrà als 786,46 m² d'habitatges de protecció pública.

Restarà afectada a les carregues que consten en les finques 1,2,3 aportades, a excepció de la pensió vitalícia que, amb consentiment de la Sra. Teresa Pardàs, es concentrarà sobre la part de la registral número 8324 no incorporada al projecte. No obstant la part de la finca adjudicada a l'Ajuntament de Girona en pro-indivis ho serà lliure de carregues i gravamens.

FINCA NÚMERO 2.-

Superfície de terreny destinada a espais lliures, situada al terme municipal de Girona, de superfície 1.536,42 m². De forma irregular. Limita: al Nord amb la Rambla Xavier Cugat; a l'Est amb el carrer la Barca; al Sud part amb la finca 1 de les resultants i part amb finca de la família Caula i part amb finca de Joan Coloma i a l'Oest, amb el vial 4 i part amb la finca 1 del projecte.

L'anterior finca és part de les finques 1,2,3 aportades i s'adjudica a favor de l'Ajuntament de Girona.

Restarà lliure de carregues i gravamens.

FINCA NÚMERO 3.-

Superfície de terreny destinada a espais lliures, situada en el terme municipal de Girona, de superfície 203,58 m², de forma rectangular. Limita: al Nord amb la rambla Xavier Cugat; al Sud amb la urbanització Fontajau, a l'Est amb vial 5 del projecte, i a l'Oest amb l'urbanització Fontajau.

L'anterior finca és correspon a part de la finca 4 de les aportades i s'adjudica a favor de l'Ajuntament de Girona.

Restarà lliure de carregues i gravamens.

FINCA NÚMERO 4.-

Superfície de terreny destinada a la xarxa viària urbana, situada en el terme municipal de Girona, de forma reticular, que dona accés a totes les finques del projecte, de superfície 1.220,00 metres quadrats.

L'Anterior finca es part de les finques 1,2 i 4 de les aportades i s'adjudica a l'Ajuntament de Girona.

Restarà lliure de carregues i gravamens.

VI. DESPESES:

De conformitat amb el que disposa l'article 149 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, el compte de liquidació provisional s'inclouran les despeses de les obres d'urbanització, i les despeses de redacció de projectes; i tot això es repartirà a prorrata entre les finques resultants i de conformitat amb les alíquotes que el projecte ha establert per a cadascuna de les finques resultants.

1.- Les obres d'urbanització i gestió comptabilitzades per l'arquitecte redactor del projecte de reparcel·lació es xifren, d'una manera provisional, en la quantitat de TRES-CENTS CINCUANTA CINC MIL NOU-CENTS NOU EUROS AMB VUITANTA CENTIMS (355.909,80 Euros).

VII. QUANTIA DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.-

Com es desprèn del plànol número 4 del projecte, s'han calculat les alíquotes de cadascuna de les finques subjectes a l'obligació de contribuir al pagament de les despeses d'urbanitzar el polígon, proporció que aplicada a les despeses totals ens dóna els següents resultats d'afecció per a cadascuna de les finques:

FINCA	PROPIETARI	ALÍQUOTA	DESPESES PROVISIONALS
1	Caula – Triadu	100,00 %	355.909,80

El pro-indivís propietat de la família Caula – Triadú, d'acord amb el que disposa la nova "Ley del Suelo" resultarà afecta a la total carrega d'urbanització.

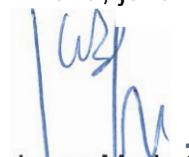
VIII. NOTIFICACIONS I SOL·LICITUDS REGISTRE PROPIETAT:

A efectes de l'audiència als interessats en l'expedient a que es refereix l'article 164,2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, es citarà individualment a tots i cadascun dels propietaris de les finques incloses en el polígon, atorgant-los el termini d'un mes per al seu estudi i posterior aprovació del mateix. Després s'eleva a l'aprovació definitiva de l'administració actuant, es a dir, davant l'Ajuntament de Girona.

SOL·LICITUDS. Se sol·licita expressament al Sr. Registrador de la Propietat el següent:

- La inscripció de la segregació de la finca 3 aportada i de les finques resultants del projecte de compensació, conforme s'han descrit anteriorment, amb expressió de les càrregues procedents de les integrades originàriament en el polígon, de les quals se'n fa referència expressament en la descripció de les finques aportades.
- La inscripció de les quanties de la liquidació provisional a que resta gravada la finca resultant.

Girona, juliol de 2007



Josep Maria Blázquez Boya i Domènec Sobrevias Martí
Arquitectes



LA SECRETÀRIA GENERAL,

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que, per acord del Ple de data 18/09/2007, es va acordar sotmetre el present acord a informació pública.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

 Ajuntament  de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 13/11/2007.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

 Ajuntament  de Girona

**ANNEX: Publicació acord aprovació definitiva i
Conveni entre l'Ajuntament de Girona i Joaquim
María Caula i Pardàs**

EDICTE

de 21 de maig de 2007, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Girona.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 20 de abril de 2007, va adoptar, l'acord següent:

Expedient: 2007/026437/G

Modificació número 14 del Pla general al PA 101 Pont de la Barca-Fontajau, al terme municipal de Girona

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, s'acorda:

—1 Aprovar definitivament la modificació núm. 14 del Pla general al PA 101 Pont de la Barca-Fontajau, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Girona.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26

de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimada si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 21 de maig de 2007

SÒNIA BOFARULL I SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Normes urbanístiques de modificació núm. 14 del Pla general al PA 101 Pont de la Barca-Fontajau, al terme municipal de Girona

Annex Normes urbanístiques de la modificació número 14 del Pla General al PA 101 Pont de la Barca-Fontajau, al terme municipal de Girona.	
Annex Normatiu	
La zonificació i ordenació està reflectida al plànol 5 d'aquest document. La regulació és l'establerta per les normes del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana per la zona 2.4 i específicament per l'annex normatiu que s'adjunta.	
PA-101	PONT DE LA BARCA-FONTAJAU
ÀMBIT:	- Es troba a l'extrem superior d'una illa que està delimitada pels carrers Fontajau, Rambla Xavier Cugat i Pont de la Barca - La superfície del polígon és de 4.233,72 m ² .
OBJECTIUS GENERALS:	- Ordenar el sector tot fixant les condicions de la nova edificació. - Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a viari i d'espais lliures. - Obtenció del sòl, per cessió lliure i gratuïta, destinat a espais lliures i vialitat.
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:	
CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies m ² % 4.233,72 100,00
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	6.845,17
Sòstre màxim (m ² sòstre):	bruta (m ²) 1,61
Edificabilitat màxima (m ² sòstre/m ² sòl):	RESIDENCIAL + COMERCIAL
Us global:	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	2.960,00 69,88
Espais lliures:	1.740,00
Viari:	1.220,00
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	1.274,44 30,12
Residencial	1.274,44

ALTRES DETERMINACIONS

- El sol d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de la zona 2.4.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el Plànol 5 de la modificació.
- D'acord amb l'establert a l'article 58.3 del DL 1/20005 TRLU a la llicència i amb un projecte unitari es pot admetre una ordenació volumètrica alternativa. Aquesta ordenació alternativa podrà ajustar les alineacions amb excepció de les que afecten la rambla Xavier Cugat sense, en cap cas, superar l'alçada màxima de 8+6 respecte l'esmentada rambla Xavier Cugat. Es respectaran tant els criteris generals d'ordenació de la proposta com els paràmetres de l'annex normaliu.
- Condicions d'ús: residencial amb un màxim de 6.014,13 m² de sostre i comercial. Es podrà admetre, vinculat a la planta baixa dels carrers Pont de la Barca i rambla Xavier Cugat i amb una concreció arquitectònica adequada, l'ús comercial en la planta semi-solterrani, amb un màxim de 830 m² construïts.
- L'accés rodat a l'aparcament no es farà ni des dels c/Pont de la Barca ni des de la rambla Xavier Cugat.
- El PA preveurà una reserva mínima del 20% del sostre residencial de nova implantació que es destinarà a habitatge de protecció públic, així com un mínim del 10% del mateix sostre que es destinarà a habitatge concertat.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.
- Se cedirà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic del sol subjecte a reconversió de l'edificació existent i usos principals.
- Els terminis per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la consideració de solar, i a 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

PS/JOE/jm

COMPAREIXENÇA

Girona, vint-i-vuit de juliol de dos mil sis.

Reunits en el despatx de l'Alcaldia de l'Ajuntament de Girona, d'una part la Sra Anna Pagans i Gruartmoner, Alcaldessa de la ciutat, assistida per la Secretària de la Corporació, Sra. Glòria Gou i Clavera.

I de l'altra el Sr. Joaquim Maria Caula i Pardàs, major d'edat, amb domicili a [REDACTED] en nom propi, i en la seva qualitat d'administrador-gerent de la societat Embutidos Caula SL

MANIFESTEN

- I. Que el Sr. Caula es propietari de la finca situada en la cruïlla que formen els carrers Pont de la Barca i la Rambla Xavier Cugat, conforme es descriuen en el plànol adjunt.
- II. Que el Pla General d'Ordenació Urbana de la ciutat de Girona, classifica l'anterior finca de sòl urbà, amb la doble qualificació zona amb volumetria vinculant (clau 2.4 a) i zona comercial amb espais oberts (clau 4.2.e).
- III. Que ocupant les parcel·les que corresponen als números 9 i 11 del carrer Pont de la Barca hi radica una indústria d'elaboració d'embotits, que segons l'ordenació urbanística vigent pot continuar amb el seu ús industrial i ampliar-lo a la finca número 13. No obstant, ambdues parts reconeixen que, en un futur, aquesta ampliació d'activitat podria portar problemes a la pròpia indústria i a la ciutat en general.
- IV. A la vista de l'anterior i en vista a un pròxim i desitjable tractat d'aquesta activitat industrial, de comú acord

CONVENEN

Primer.- Seguint amb les determinacions del Pla General de la ciutat, i de conformitat amb el que disposa l'article 30 del Decret Legislatiu 1/2005, de 28 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, integrar les finques del Sr. Caula en el concepte de sòl urbà.

Segon.- Modificar la qualificació zona comercial amb espais oberts (clau 4.2.e) actualment prevista en el Pla General, per la de volumetria vinculant (clau 2.4) al igual que la resta de la finca.

Tercer.- Incorporar en la modificació anterior l'ordenació i volumetria de la futura edificació, conforme resulta en el plànol elaborat conjuntament amb els Serveis Tècnics municipals, que s'adjunta com a document número 1.

Quart.- De conformitat amb la documentació adjunta, el Sr. Caula cedirà gratuïtament, en concepte del 10% de l'aprofitament mig que li correspon a l'Ajuntament dels metres quadrats modificats, els drets per poder edificar en la mateixa finca el percentatge del 20% d'habitatges de protecció Oficial (vivendes i comercial), segons disposa la Llei d'Urbanisme, és a dir 753,66 m²/sostre.

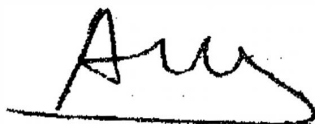
Cinquena.- El Sr. Caula es compromet a traslladar la seva fàbrica d'embotits a un polígon industrial de Girona o rodalies, en un termini màxim de 3 anys, que s'iniciarà a partir de l'aprovació definitiva de la modificació urbanística que es pacta. Es compromet, així mateix, a respectar els llocs de treball actuals i augmentar-los en la quantitat que requereixin les noves instal·lacions.

Sisena.- Un cop aprovat definitivament l'instrument urbanístic que es proposa, el Sr. Caula cedirà gratuïtament a l'Ajuntament la part de la finca que restarà lliure d'edificació, per la seva destinació a vials i espais lliures i aparcaments públics, de conformitat amb el que resulta grafat en el document número 1, així com la part de les tres finques que avui són vials i aparcaments particulars, que hauria d'urbanitzar.

Setena.- Aquesta proposta comporta la cessió gratuïta dels terrenys en forma triangular, d'uns 100 m², situats darrera de l'edifici catalogat, que avui són instal·lacions de la fàbrica, amb destinació a espais lliures i vial públic.

En prova de conformitat, es signa el present document en el lloc i data assenyalats en l'encapçalament.

L'ALCALDESSA,

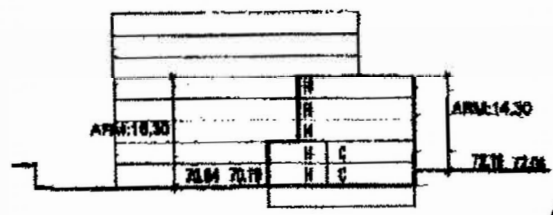
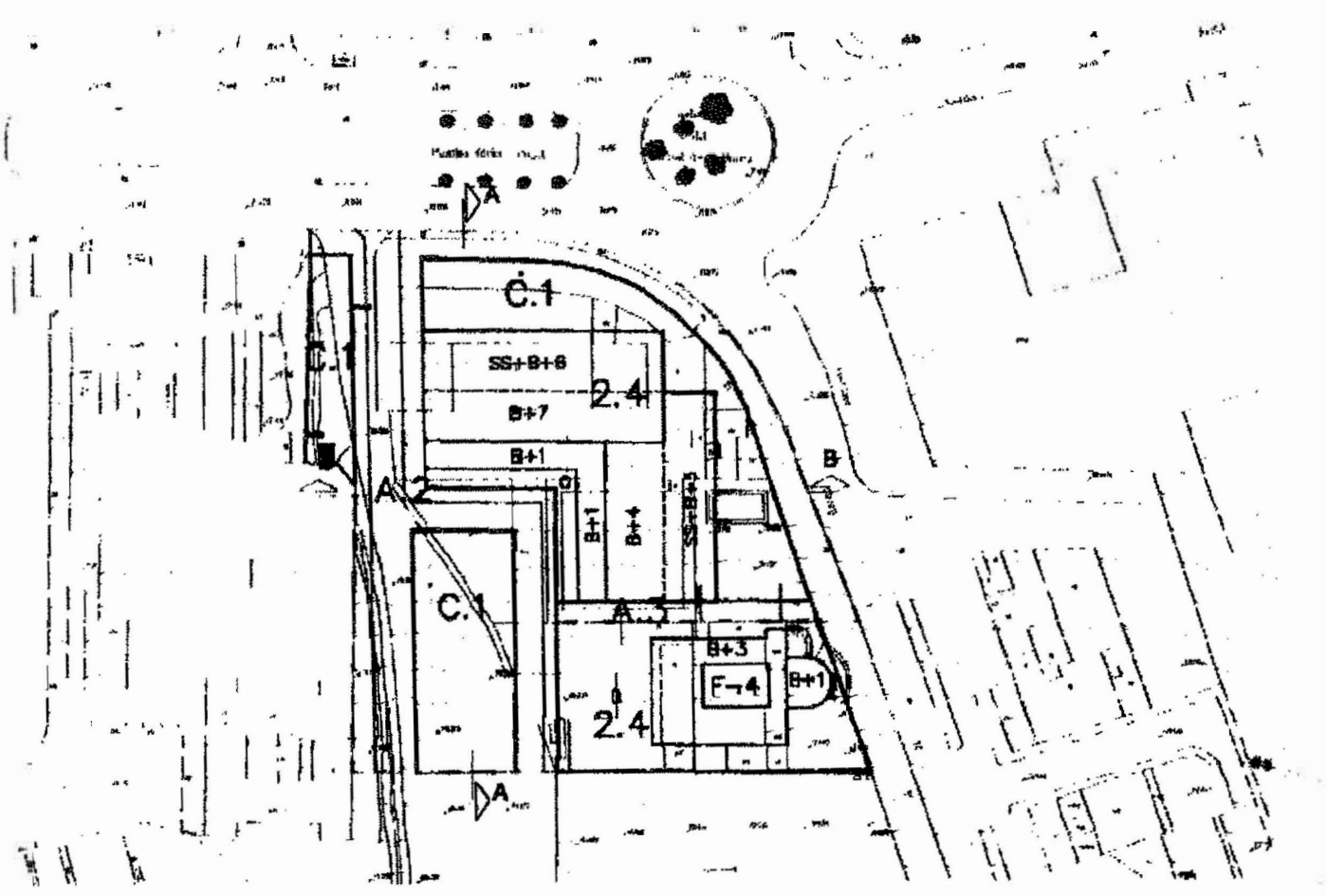


EL COMPAREIXENT,

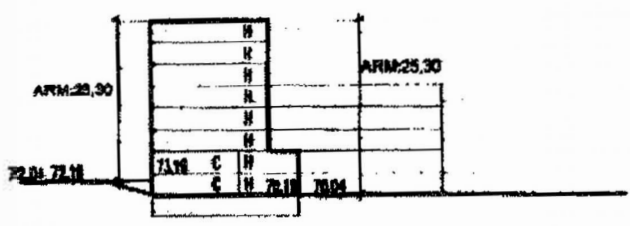


CERTIFICO:
EL SECRETARI,





Secció A - A



Secció B - B

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Ambit



**MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 7 DEL TEXT REPOS DEL PGOU DE GIRONA
PA 92 PONT DE LA BARCA-FONTAJAU**

PROPOSTA

E: 1:1.000

5

Girona, maig 2008

Serveis Tècnics Municipals

PLÀNOLS

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que, per acord del Ple de data 18/09/2007, es va acordar sotmetre el present acord a informació pública.

LA SECRETÀRIA GENERAL,



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 13/11/2007.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament  de Girona



U.R.B.A.N.A. scp
Arquitectura i Urbanisme

JOSEF MARIA BLAZQUEZ BOYA
DOMÈNEC SOBREVIAS MARTI arquitectes

DATA:
JULIOL 2007

ESCALA:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA 101 PONT DE LA BARCA-FONTAJAU
MUNICIPI DE GIRONA

PLÀNOL:
SITUACIÓ

NUM:

01

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que, per acord del Ple de data 18/09/2007, es va acordar sotmetre el present acord a informació pública.

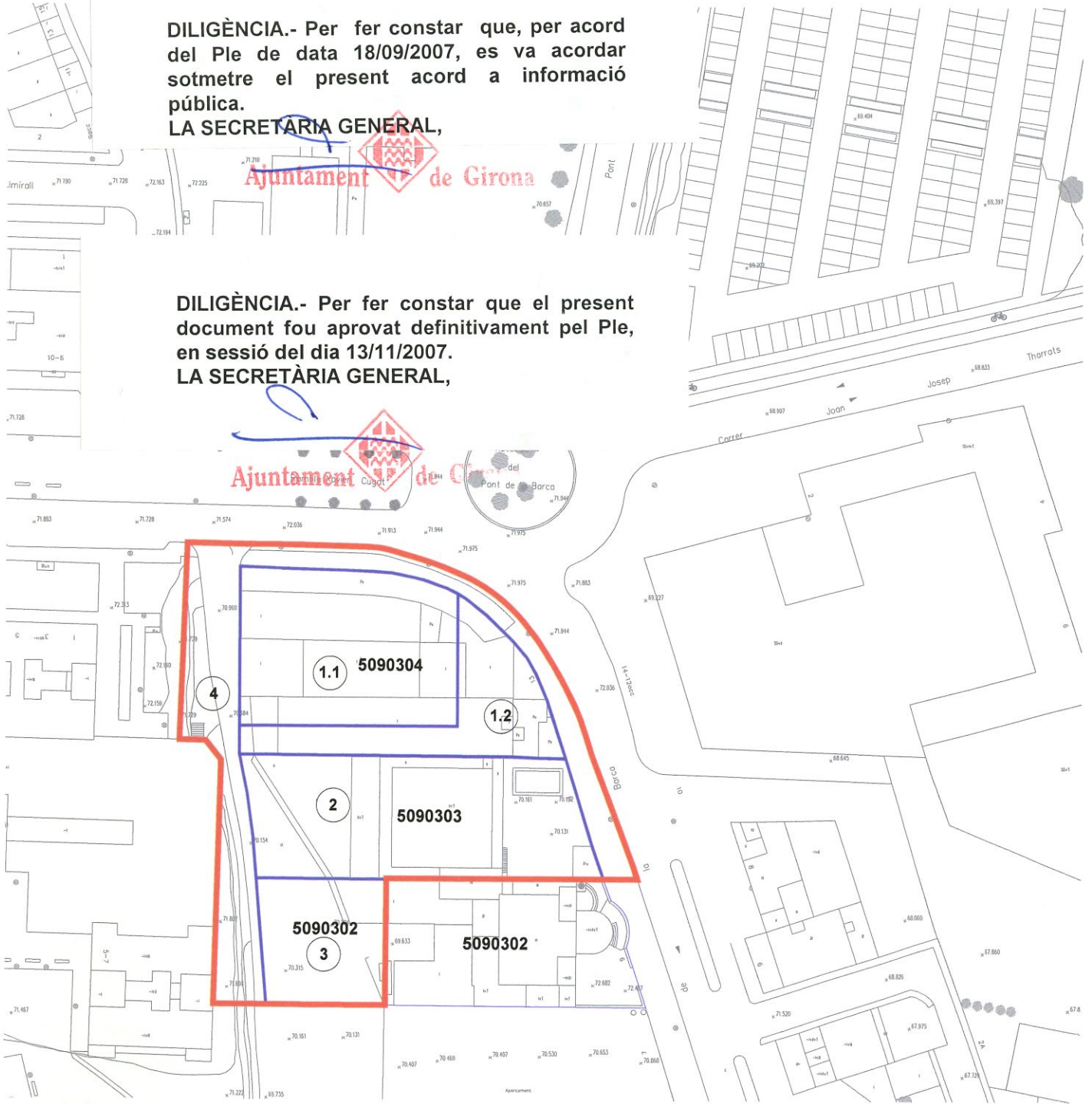
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 13/11/2007.

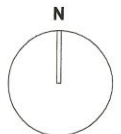
LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona



QUADRE DE FINQUES APORTADES

Número	Propietari	Superfície	Percentatge
1.1	J.M.Caula Pardas i M.P.Triadu Vaquer	989m2	30,85%
1.1	J.M.Caula Pardas i M.P.Triadu Vaquer	531m2	16,56%
2	J.M.Caula Pardas i M.P.Triadu Vaquer	1.220m2	38,05%
3	J.M.Caula Pardas	466m2	14,54%
TOTAL SÒL APORTAT		3.206m2	100,00%
4	Sòl públic	1.028,44m2	
TOTAL SÒL PA 101		4.234,44m2	



J.R.B.A.N.A. scp
Arquitectura i Urbanisme

JOSEP MARIA BLAZQUEZ BOYA
DOMÈNEC SOBREVIAS MARTI

arquitectes

DATA:
JULIOL 2007

ESCALA:
1:1000

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA 101 PONT DE LA BARCA-FONTAJAU
MUNICIPI DE GIRONA

PLÀNOL:
FINQUES APORTADES

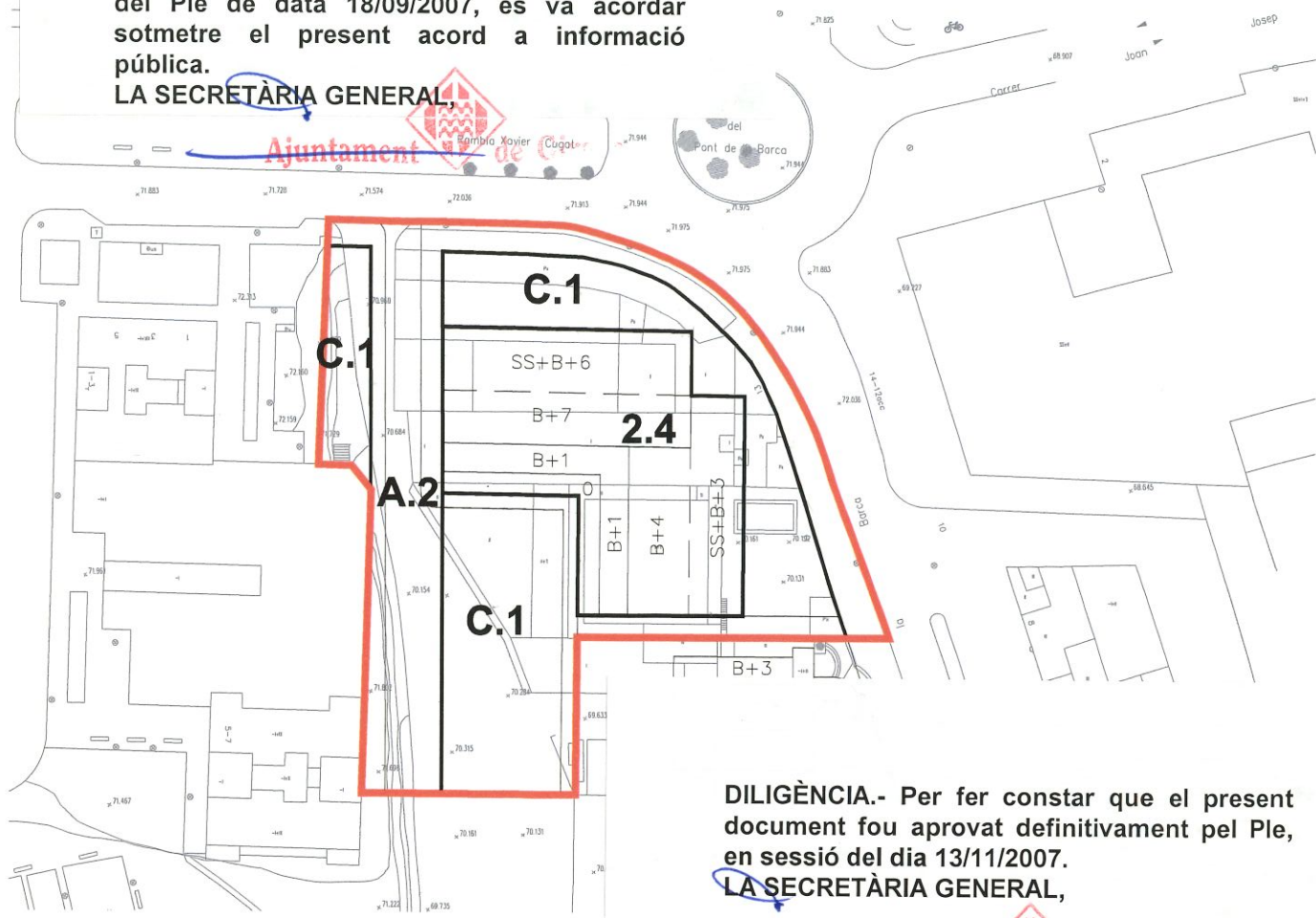
NUM:

02

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que, per acord del Ple de data 18/09/2007, es va acordar sotmetre el present acord a informació pública.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en sessió del dia 13/11/2007.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SÒL I SOSTRE DEL PA 101

ZONES

Clau	Qualificació del sòl	Superfície	Percentatge
2.4	Zona de volumetria vinculant	1.274,44m ²	30,10%

SISTEMES

Clau	Qualificació del sòl	Superfície	Percentatge
C1	Places, parcs i jardins urbans	1.740,00m ²	41,09%
A2	Xarxa viària urbana	1.220,00m ²	28,81%
	Total sistemes	2.960,00m²	69,90%

TOTAL SÒL PA 101		4.234,44m²	100,00%
-------------------------	--	------------------------------	----------------

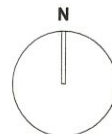
SOSTRE

Clau	Qualificació del sòl	Superfície	Percentatge
2.4	Zona de volumetria vinculant, hab. lliure.	4.834,61m ²	70,63%
2.4	Zona de volumetria vinculant, hab. prot. públic.	786,46m ²	11,49%
2.4	Zona de volumetria vinculant, hab. concertat.	393,23m ²	5,74%
2.4	Zona de volumetria vinculant, comercial.	830,87m ²	12,14%
	TOTAL SOSTRE PA 101	6.845,17m²	100,00%

Sostre corresponent al habitatge de protecció pública = 20% del sostre residencial de nova implantació, de 3.932,30m².

Sostre corresponent al habitatge concertat = 10% del sostre residencial de nova implantació, de 3.932,30m².

Vinculat a la planta baixa dels carrers Pont de la Barca i rambla xavier Cugat, s'admet un sostre comercial en semi-soterrani de 830m² construïts.



U.R.B.A.N.A. scp
Arquitectura i Urbanisme

JOSEF MARIA BLAZQUEZ BOYA
DOMÈNEC SOBREVIAS MARTI

arquitectes

DATA:
JULIOL 2007

ESCALA:
1:1000

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA 101 PONT DE LA BARCA-FONTAJAU
MUNICIPI DE GIRONA

PLÀNOL:
PLANEJAMENT VIGENT

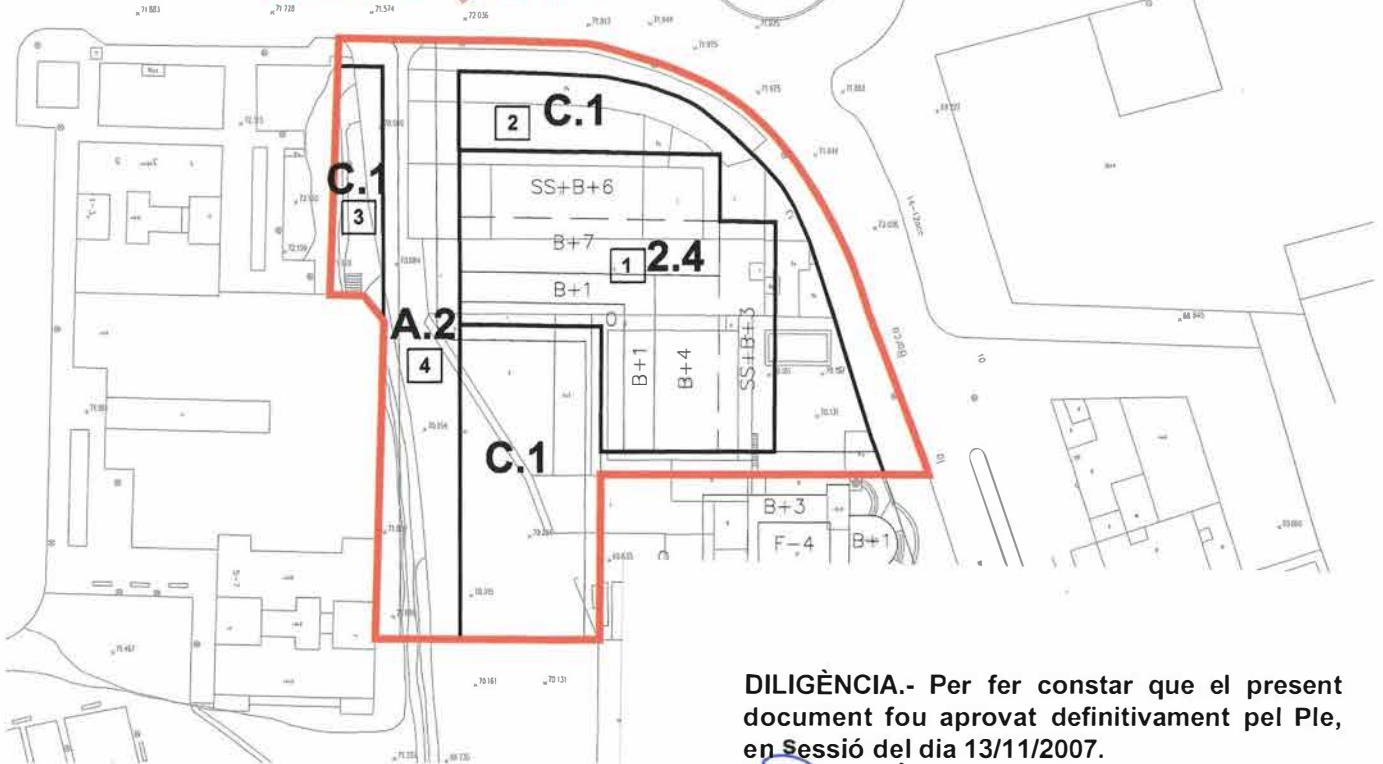
NUM:

03

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que, per acord del Ple de data 18/09/2007, es va acordar sotmetre el present acord a informació pública.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona



DILIGÈNCIA.- Per fer constar que el present document fou aprovat definitivament pel Ple, en Sessió del dia 13/11/2007.

LA SECRETÀRIA GENERAL,

Ajuntament de Girona

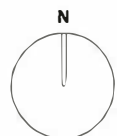
QUADRE DE PARCEL·LES RESULTANTS DEL PA 101

Parcel·la	Clau	Qualificació del sòl	Adjudicatari	Superfície sòl	Superfície st	Percentatge
1	2.4	Zona de volumetria vinculant, hab. lliure.	J.M.Caula Pardas i M.P.Triadu Vaquer	1.274,44m2	4.834,61m2	70,63%
	2.4	Zona de volumetria vinculant, hab. prot. públic.	AJUNTAMENT DE GIRONA		786,46m2	11,49%
	2.4	Zona de volumetria vinculant, hab. concertat.	J.M.Caula Pardas i M.P.Triadu Vaquer		393,23m2	5,74%
	2.4	Zona de volumetria vinculant, comercial.	J.M.Caula Pardas i M.P.Triadu Vaquer		830,87m2	12,14%
2	C1	Places, parcs i jardins urbans	AJUNTAMENT DE GIRONA	1.536,42m2		
3	C1	Places, parcs i jardins urbans	AJUNTAMENT DE GIRONA	203,58m2		
4	A2	Xarxa viària urbana	AJUNTAMENT DE GIRONA	1.220,00m2		
				4.234,44m2	6.845,17m2	100,00%

Vinculat a la planta baixa dels carrers Pont de la Barca i rambla Xavier Cugat, s'admet un sostre comercial en semi-soterrani de 830m2 construïts.

Cost de les càrregues d'urbanització i gestió = **355.909,80€** | 1.492,91m2 x 150€/m2 = 223.936,50€
 1.466,37m2 x 90€/m2 = 131.973,30€

Alicuota: J.M. Caula Pardas i M.P. Triadu Vaquer (100,00%) = 355.909,80€



U.R.B.A.N.A. scp
Arquitectura i Urbanisme

JOSEF MARIA BLAZQUEZ BOYA
DOMÈNEC SOBREVIA MARTI arquitectes

DATA:
JULIOL 2007

ESCALA:
1:1000

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PA 101 PONT DE LA BARCA-FONTAJAU
MUNICIPI DE GIRONA

PLÀNOL:
PARCEL·LA RESULTANT

NUM:

04