

EXCMA. SRA. PRESIDENTA-ALCALDESA DE L'AJUNTAMENT DE VIC

Sra. JORDI ESPONA ARUMÍ, [REDACTED] actuant en nom i representació de la mercantil **PANIFICADORA ALIMENTÀRIA, S.L.U.**, [REDACTED] segons resulta del Poder Especial autoritzat pel Notari de Vic Sr. José Vilana Espejo

Sr. **ROSER PUJADAS ARUMI**, major d'edat, [REDACTED]

Sr. **RAMON PUJADAS ARUMÍ**, major d'edat, [REDACTED]

MANIFESTEN:

Primer.- Que en data 15/11/2019 la mercantil **PANIFICADORA ALIMENTÀRIA, S.L.U** i els SRS. **ROSER I RAMON PUJADAS ARUMÍ** varen presentar davant d'aquest Ajuntament una proposta de reparcel·lació de l'àmbit de sòl urbà "PAU 44-Plaça de la Noguera" delimitat en el POUM, als efectes que l'Ajuntament procedís a acceptar la iniciativa dels propietaris en la formulació de l'indicat projecte de reparcel·lació i n'acordés la seva tramitació i aprovació.

Segon.- Que arran de l'elaboració del Projecte d'Urbanització del sector de la Plaça de la Noguera que s'ha portat a terme durant el mes de febrer del 2020, s'ha efectuat un nou amidament topogràfic del qual n'ha resultat una petita diferència en la superfície de l'àmbit, el qual implica incrementar l'àmbit objecte de la reparcel·lació en 8,46 m² respecte la computada inicialment.

Tercer.- Que mitjançant el present escrit s'acompanya Text Refós del Projecte de Reparcel·lació que incorpora la diferència detectada en la superfície de l'àmbit en recent amidament.

Com a conseqüència d'aquest ajustament en la superfície de l'àmbit s'ha hagut de rectificar també la superfície de les finques aportades i adjudicades, tan en la Memòria com en la documentació gràfica (plànols) i quadres del compte de liquidació provisional.

Dita diferència superficial no ha implicat cap variació respecte el sostre adjudicat a cada finca, al venir determinat el mateix pel sostre adjudicat en el Projecte de Reparcel·lació de l'antic àmbit d'actuació "UA5-Obertura Bisbe Strauch".

Per altra banda, atès que l'increment de superfície de l'àmbit no implica un increment del total sostre edificable del sector, que es manté en 5.726 m2st, tampoc implica un increment de les superfícies de cessions de sòl públic previstes en el planejament de viari i espais lliures.

Per tot l'exposat,

A V.E. atentament DEMANEM: Tingui per presentat aquest escrit i el Text Refós del Projecte de Reparcel·lació l'àmbit de sòl urbà "PAU 44-Plaça de la Noguera" delimitat en el POUM que incorpora la diferència detectada en la superfície de l'àmbit segons recent amidament i, previ els informes tècnics que corresponguin, procedeixi a la seva aprovació.

Vic, 15 de maig de 2020

PANIFICADORA ALIMENTÀRIA SLU

JORDI
ESPONA
ARUMÍ - DNI

Firmado digitalmente
por JORDI ESPONA
ARUMÍ - DNI

Fecha: 2020.05.22
09:04:56 +02'00'

SR.RAMON PUJADAS ARUMI

SRA.ROSER PUJADAS ARUMI

TEXT REFÒS PROJECTE REPARCEL·LACIÓ PAU 44 “PLAÇA DE LA NOGUERA”

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1.1. PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ.

1.0.0. Circumstàncies del text refós.

1.1.1. Planejament general.

1.1.2. Marc normatiu

1.1.3 Sistema d'Actuació

1.2. IDENTIFICACIÓ, SUPERFÍCIE I PARÀMETRES APLICABLES A LA UNITAT REPARCEL·LABLE.

1.2.1. Identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.

1.2.2. Previsions del POUM en el polígon.

1.3. CRITERIS APLICATS PER A LA DETERMINACIÓ DELS DRETS INICIALS DELS PROPIETARIS I VALORACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

1.3.1. Criteris i valoració dels drets inicials i de les finques aportades.

a. Criteris generals de definició dels drets.

b. Drets dels propietaris dels terrenys aportats.

c. Criteris de valoració de les càrregues.

d. Criteris de valoració de les càrregues.

1.3.2. Criteris de valoració de les finques resultants.

I.4 CRITERIS APLICATS PER A LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

I.5. JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

1.5.1 Despeses d'Urbanització i Gestió.

1.5.2 Criteris de valoració dels béns i drets incompatibles amb el planejament o que han d'enderrocar-se.

II. PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT.

2.1. Relació de propietaris.

2.2. Titulars d'altres drets.

2.3. Titulars de drets de reatllament.

III. CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES.

3.1. Descripció de les finques aportades.

3.2. Drets i càrregues inscrites que es declaren incompatibles amb el planejament.

3.3. Béns que es declaren incompatibles amb el planejament o que han d'enderrocar-se .

IV. FINQUES DE RESULTAT I ADJUDICACIONS

4.1. Finques d'aprofitament privat.

4.2. Finques objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Vic i constitució de conjunts urbanístics.

4.3. Finca de resultat per agrupació de la finca número 2 amb els elements números 2 del complexos urbanístics de les finques de cessió obligatòria i gratuïtat.

4.4. Aprofitament privatiu del subsol del sistema viari (sx) fora l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística.

4.5. Constitució de servituds

4.6 Adjudicacions.

V. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

VI. ANNEXES

1. Gmls alternatius.

VII. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. Plànol de situació i emplaçament del polígon d'actuació objecte de reparcel·lació. (E 1/5.000, 1/1.000)
2. Plànol àmbit-ortofoto. (E 1/500)
3. Plànol que reflecteix l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució. (E 1/200)
4. Plànol de l'àmbit sobre Topogràfic. (1/200)
5. Plànol de finques aportades (E 1/200)
6. Plànol de finques resultants (E 1/200)
7. Plànol de superposició de finques aportades i resultants (E 1/200)
8. Plànol de finques adjudicades: servituds recíproques i cotes (E1/200)

I. MEMÒRIA

1.1. PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ.

1.0.0. Circumstàncies del text refós.

El present Text Refós adapta la superfície de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística a l'amidament realitzat per l'Ajuntament de Vic en motiu de la redacció del projecte d'urbanització de la Plaça de la Noguera, que suposa un increment de la superfície del polígon de 8,46 m². Atenent la superfície s'ha comptabilitzat de nou la superfície de les finques aportades i les de resultat, mantenint el repartiment del sostre adjudicat que resulta del projecte de reparcel·lació aprovat vigent l'anterior planejament.

1.1.1. Objecte i Planejament general.

El present projecte de reparcel·lació té per objecte l'execució del polígon d'actuació Urbanística "PAU 44-Plaça de la Noguera" del municipi de Vic delimitat pel vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vic (POUM).

El POUM de Vic va quedar aprovat definitivament el 5 d'abril del 2019 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Comarques centrals, i del que la mateixa Comissió en data de 15 de maig del 2019 en va donar conformitat al seu Text Refós, el qual es va publicar al DOGC núm.7909 en data 3 de juliol del 2019.

L'àmbit disposa ja d'un projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 30 d'agost de 2010, que executava l'àmbit "UA-5-Obertura Bisbe Strauch" del PAUM de Vic.

1.1.2. Marc normatiu

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) (DOGC núm.5686 de data 5.8.2010), modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, (DOGC núm. 6077, de 29.2.2012).

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, que aprova el Reglament de la Llei

d'urbanisme (DOGC 4682, de 24.7.2006).

- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat dels Actes de Naturalesa Urbanística (BOE núm. 175, de 23 de juliol de 1997)

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana (BOE núm. 261 de 31.10.2015).

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (BOE núm.270 de data 9.11.2011).

I.1.3 Sistema d'Actuació Urbanística

El sistema d'actuació del polígon d'actuació Urbanística "PAU 44-Plaça de la Noguera" és el de reparcel·lació en el sistema de cooperació, si bé els propietaris de finques inclosos dins de l'indicat polígon que representen el 100% de la superfície total reparcel·lable han acordat la present proposta de reparcel·lació que presenten a l'Ajuntament de Vic per tal que aquest l'accepti i, prèvia la tramitació oportuna, procedeixi a la seva aprovació.

1.2. IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIE DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE.

1.2.1. Identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.

Aquest àmbit reparcel·ladori inclou els terrenys inclosos a l'àmbit urbanístic de sòl urbà " **PAU 44-Plaça de la Noguera**" delimitat pel POUM de Vic, situat a la cantonada del Passeig de la Generalitat amb el carrer de Bisbe Strauch de la Ciutat de Vic.

La delimitació de l'àmbit correspon a part de l'anterior unitat d'actuació "UA5-Obertura Bisbe Strauch" del PAUM de Vic, respecte el qual es va aprovar el projecte de reparcel·lació per resolució de l'Alcaldia de data 30 d'agost de 2010 (exp. GECO 2/2010).

En l'àmbit del "PAU 44-Plaça de la Noguera" s'inclouen part de les finques resultants de la reparcel·lació de l'antic polígon d'actuació, mentre que la resta queda fora i es qualifica de sistemes, restant subjecte al consegüent procés d'expropiació.

Concretament, la finca de resultat propietat del germans Pujadas queda inclosa en la seva totalitat en l'àmbit del polígon, i segons amidament actual té una superfície de 580,51 m²; la finca de resultat propietat actualment de Panificadora Alimentària, S.L., queda en quant 548,95 m², incorporada al polígon, i la resta, 246,80 m² en resta exclosa i afecta a expropiació. Igualment en quedarien exclosos els 232,32 m² de la finca de resultat adjudicada en el seu dia a la senyora Marta Pujadas.

La superfície de l'àmbit del "PAU 44-Plaça de la Noguera" previst en la fitxa corresponent és de 1.121 m²., si bé segons amidament recent realitzat per l'Ajuntament de Vic, la superfície total és de 1.129,46 m².

I.2.2. Previsions del POUM en el polígon.

L'àmbit s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM:

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

Reserves sòl públic (Sistemes)

Sx Sistema viari	28 m ²	2,50%
Sv Sistema d'espais lliures	106 m ²	9,46%
Sòl públic mínim	134 m²	11,95%

Sòl d'aprofitament privat (Zones)

R3a Zona d'ordenació en illa tancada 1	987 m ²
88,05%	

Edificabilitat màxima total **5.726 m²**

Residencial(màxim)	4.638m ²	81,00%
Altres usos	1.088m ²	19,00%

Sostre màxim habitatges renda lliure 4.638 m² 100%

Nombre màxim habitatges **52 unitats**

Críteris d'ordenació: *El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la zona d'ordenació en illa tancada 1 (clau R3a).*

Els accessos als aparcaments no es realitzaran per les façanes que donin front a la vialitat qualificada com a via cívica-via per a vianants (SXv).

Les condicions d'ordenació quedaran reflectides en els plànols d'ordenació del POUM i en la fitxa de l'àmbit.

Es preveu l'aprofitament privat del subsol de l'espai viari amb clau SXv i de l'espai lliure amb clau SVp definits en l'àmbit, exclusivament per a aparcament.

4.- Cessions

Cessions de sòl públic: *cessió obligatòria i gratuïta del sol reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM*

Cessions d'aprofitament : *D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i el POUM, en tractar-se d'una actuació d'abast limitat, el seu desenvolupament no resta sotmès a la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic.*

5. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació *Execució pel sistema d'actuació en reparcel·lació en la modalitat de cooperació.*

Obres d'urbanització: *Les obres d'urbanització del sistema d'espais lliures i de la vialitat que es localitzen dins l'àmbit, per la seva vinculació als sistemes que seran objecte d'expropiació, s'executaran a càrrec de l'Ajuntament.*

Etapas execució : *Es preveurà que aquest àmbit es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM.*

Tot i que com s'ha anotat en el punt 1.2.1 la superfície de l'àmbit ha passat de la previsió de 1.121 m² als reals amidats de 1.129,46 m², degut a que el total de sostre

edificable es manté en 5.726 m², sense generar un increment d'aprofitament l'escreix de sòl aportat, no s'han incrementat tampoc les superfícies de cessions de sòl públic previstes en el planejament de viari i espais lliures.

1.3. CRITERIS APLICATS PER A LA VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES I LES RESULTANTS.

1.3.1. Criteris de valoració dels drets inicials.

1.3.1.1. Proporció dels drets sobre l'aprofitament resultant:

De conformitat amb l'art. 126 del TRLU els drets de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

En el supòsit que ens ocupa, atès que l'àmbit disposa d'un projecte de reparcel·lació ja aprovat l'any 2010 el present projecte trasllada els aprofitaments resultats de l'indicat projecte de reparcel·lació, a les ubicacions de sòl privat habilitades pel POUM vigent.

Per aquest motiu, els drets inicials d'aquest projecte de reparcel·lació s'acorda unànimement pels propietaris que seran proporcionals al sostre de la finca aportada en l'àmbit reparcel·lable en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

Així mateix, tot i l'increment de superfície de les finques aportades segons recent amidament, s'ha mantingut el sostre adjudicat a cadascuna, al venir determinat segons la proporció abans esmentada.

1.3.2. Criteris de valoració de les finques resultants.

De conformitat amb l'article 126 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per tot el Polígon d'Actuació

Urbanística, i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el Planejament Urbanístic.

Es calcula el valor urbanístic a partir de l'aprofitament màxim que el Pla atorga als terrenys objecte de la compensació, i aplicant el mètode residual, és a dir, descomptant de l'operació final totes les despeses inherents al procés urbanitzador, incloent-hi tanmateix les despeses financeres, resulta d'aplicació el valor de sòl brut de forma uniforme per a tot el sector.

El càlcul per a l'obtenció del valor inicial d'acord amb el mètode del valor residual emprat suposa en aquest cas els següents passos:

a. Valor venda promig del sostre destinat a habitatge Vv:

2.016,60 €/m² (Valor promig de l'habitatge nou el 2.019, pàgina 6. Estadística de les compravendes d'habitatge, preu de venda i les hipoteques sobre habitatge. Any 2.019. 1^{er} Trimestre. Agència de l'habitatge. Juny 2.019)

Per aplicar el preu de venda, considerem que caldria reduir a aquest valor un 13 % pels espais comuns i patis interiors. V_{vc}:1.754,44 €/m².

b. Valor de la construcció:

Mòdul * C tipològic * C posicional * DG+BI:

V_c: 504 * 0,95 * 1,4 * 1,0 * 1,19: 797,68 €/m².

Incrementem aquest valor amb el 21 % del IVA: 965,19 €/m².

c. Valor de repercussió:

S'obté a partir de la fórmula:

$$V_v = (V_r + V_c + V_u + V_f) 1,4$$

$$V_r = V_v / 1,4 - V_c - V_u - V_f = 1.754,44 / 1,4 - 965,19 = \mathbf{287,98 \text{ €/m}^2}$$

Les finques adjudicades amb els valors unitaris calculats els correspon els següents valors:

F 1 Sostre: 2.983,00 m². Valor **859.044,34 €**.

F 2 Sostre: 2.743,00 m². Valor **789.929,14 €**.

1.3.3. Criteris de valoració dels béns i drets incompatibles amb el planejament.

No existeixen béns o drets incompatibles amb el planejament que calgui tenir en compte.

1.4. CRITERIS APLICATS PER A LA DISTRIBUCIÓ DE BENEFICIS I CÀRREGUES.

1.4.1. Criteris d'Adjudicació.

- a) Tota la superfície inclosa dins l'àmbit d'actuació haurà de ser objecte de nova adjudicació, en concordança amb l'art. 138.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- b) De conformitat amb l'art. 126.1. c) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les parcel·les resultants s'hauran d'adjudicar en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars.
- c) Tal com disposa l'art. 139.1 del RLUC no es faran adjudicacions inferiors a la parcel·la mínima.
- d) En concordança amb l'apartat d) de l'art. 126.1 TRLUC, es procurarà adjudicar parcel·les senceres, evitant, en la mesura del possible l'adjudicació en proindivís.
- e) Només podran ser adjudicatari de sòl aquells propietaris que comptin amb una quantia de drets inicials superior al 15% del valor de la parcel·la mínima.

1.4.2. Criteris i determinacions sobre els excessos i els defectes d'adjudicació.

Els propietaris que rebin adjudicacions per valor superior als seus drets aportats hauran d'indemnitzar-ne la diferència en metàl·lic als que les rebin per valor inferior. En tot cas el valor dels drets aportats és calcularà de conformitat amb el punt 1.4.1., i el de les adjudicacions amb el punt 1.4.2.

1.4.3. Criteri sobre la cessió gratuïta de sòl amb aprofitament urbanístic a l'administració actuant

La fitxa específica del POUM que regula el present polígon d'actuació estableix que d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent i el POUM , en tractar-se d'una actuació d'abast limitat , el seu desenvolupament no resta sotmès a l'accessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic.

1.5. JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

1.5.1. Despeses d'urbanització i gestió.

Les despeses d'urbanització i gestió es reparteixen entre les persones adjudicatàries en proporció al valor de llurs adjudicacions, tal i com estableixen els punts 1è i 5è l'art. 120 del TRLU.

a) Pressupost estimatiu per l'execució de les obres d'urbanització:

Segons consta en la fitxa del sector les obres d'urbanització del sistema d'espais lliures i de la vialitat que es localitzen en l'àmbit, per la seva vinculació als sistemes que seran objecte d'expropiació, es faran d'acord amb un sol projecte a càrrec de l'Ajuntament

Les construccions que hi havia a la finca es varen enderrocar en la fase del primer projecte de reparcel·lació inicial i ja es varen compensar els valors entre els propietaris.

La retirada del mobiliari urbà existent en les finques de resultat serà a càrrec de l'Ajuntament segons conveni signat per aquest amb els titulars de les finques.

Per tant, en el compte de liquidació provisional no s'hi ha fet constar cap import en concepte de despeses d'urbanització , al ser aquestes a càrrec de l'Ajuntament amb total indemnitat per les persones adjudicatàries.

b) Les despeses generades per la redacció dels projectes tècnics i jurídics, comptant els honoraris tècnics i jurídics, despeses d'inscripció al Registre de la Propietat, taxes, etc. s'estimen en catorze mil cinc-cents vint euros (14.520 euros), segons el següent desglossament:

a. Projecte de Reparcel·lació: Registre, Certificats	9.000
b. Registre de la propietat, protocol·lització	3.000
Estimació total gestió de planejament	12.000.-€
Despeses gestió	12.000,00
Total:	12.000,00
IVA 21 %	2.520,00
TOTAL:	14.520,00.-€

1.5.2. . BÉNS I ALTRES DRETS QUE ES DECLAREN INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

Segons disposa l'article 148.1 a) del RLU referent a les càrregues preexistents, el projecte de reparcel·lació ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.

No hi ha en la present reparcel·lació béns i drets que siguin incompatibles amb el planejament.

2. PERSONES INTERESSADES EN L'EXPEDIENT

2.1. PROPIETARIS.

PANIFICADORA ALIMENTÀRIA, S.L.U. [REDACTED]
[REDACTED], propietària de la finca aportada A. Parcialment inclosa dins l'àmbit.

Sr. ROSER PUJADAS ARUMI, major d'edat, [REDACTED]
[REDACTED], copropietària de la finca aportada B, totalment inclosa dins l'àmbit.

Sr. RAMON PUJADAS ARUMÍ, major d'edat, [REDACTED]
[REDACTED], copropietari de la finca aportada B, totalment inclosa dins l'àmbit.

2.2. TITULARS D'ALTRES DRETS

No se'n coneix.

2.3. TITULARS DE DRETS DE REALLOTJAMENT

No havent-hi habitatges en l'àmbit objecte de reparcel·lació, no procedeix el reconeixement de cap dret de reallotjament previst en l'article 120 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

III. CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES.

3.1. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

FINCA A aportada per PANIFICADORA ALIMENTÀRIA, S.L.U

Descripció

“Urbana.- Finca A.- ubicada dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació número 5 “Obertura del carrer Bisbe Strauch” del Municipi de Vic, amb front al Passeig de la Generalitat, en el que té assignats els números vint i vint-i-dos; té forma irregular i una superfície total

de set-cents vuitanta-nou metres vuitanta decímetres quadrats. Sobre la finca descrita es poden construir un total de quatre mil quatre-cents dotze metres catorze decímetres quadrats de sostre. Termeneja: pel nord, amb edifici de planta baixa i sis plantes pis que té la seva entrada pel Passeig de la Generalitat número divuit; est, amb una llargària de façana de vint-i-sis metres quaranta-vuit centímetres, amb Passeig de la Generalitat; sud, part amb finca resultant B adjudicada en aquest projecte de reparcel·lació a Marta Pujades Pou i part amb finca resultant C adjudicada en aquest projecte de reparcel·lació a Ramon Pujades Pou; i oest, amb finca resultant C adjudicada en aquest projecte de reparcel·lació a Ramon Pujades Pou. Li correspon un percentatge de cinquanta-dos enters sis-cents quaranta-una mil·lèsimes per cent del total dels drets que s'adjudiquen en el present projecte de reparcel·lació

Finca registral núm. 36014 de Vic . Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Vic, al volum 2832, Llibre 904, Foli 192.

Titularitat: Pertany en ple domini a la mercantil **PANIFICADORA ALIMENTÀRIA, S.L.U** a títol de compravenda segons resulta de l'escriptura atorgada pel Notari de Vic, Sr. José Vilana Espejo en data 19.12.2014.

Referència Cadastral: **8117114DG3481N0001JZ**

Càrregues: Afeccions fiscals a l'impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes jurídics documentats, i a la participació i saldo del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació número 5 "Obertura del carrer Bisbe Strauch" de Vic.

Major cabuda

De conformitat amb recent amidament la superfície de la finca són 795,75 m², mantenint-se els lindars, i en conseqüència es demana al Registre de la Propietat la rectificació de la superfície.

Afectació per l'actuació urbanística:

Segons amidament topogràfic s'inclou dins l'àmbit de reparcel·lació una superfície de cinc-cents quaranta-vuit amb noranta-cinc (548,95 m²), que es segrega de la resta de finca per passar a formar una finca independent que queda inclosa a aquest àmbit de la

reparcel·lació.

Descripció de la finca que es segrega:

Es sol·licita de Sr. Registrador del Registre de la Propietat núm.1 de Vic la **segregació** de la superfície de 548,95 m² de sòl, inclosos a aquest àmbit de reparcel·lació, que té la següent descripció:

“URBANA.-Finca ubicada dins l'àmbit del “PAU 44-Plaça de la Noguera” del Municipi de Vic, amb front al Passeig de la Generalitat i a un vial de nova obertura ; té forma irregular, una superfície total de cinc-cents quaranta-vuit amb noranta-cinc (548,95 m²). Sobre la finca descrita es poden construir un total de dos mil nou-cents vuitanta tres metres quadrats de sostre (2.983 m² st) .Termeneja: pel nord, amb edifici de planta baixa i sis plantes pis que té la seva entrada pel Passeig de la Generalitat número divuit; est, amb Passeig de la Generalitat; sud, amb resta de finca matriu de la qual es segrega destinada en el POUM a sistema de vialitat (Sxv) i espai lliure (SVu) ; Oest, amb finca propietat dels Srs. Roser i Ramon Pujadas Arumí aportada en el present projecte reparcel·lació.”

Descripció de la resta de finca després de la segregació:

“URBANA.-Finca de forma irregular de superfície total de dos-cents quaranta-sis metres amb vuitanta decímetres quadrats (246,80 m²) destinada en quant a 115,27 m² a sistema viari i en quant a 131,53 m² a sistema d'espai lliure. Termeneja: pel nord, amb límit de l'àmbit del PAU 44-Plaça de la Noguera; est, amb Passeig de la Generalitat; sud, amb finca propietat de Marta Pujada Pou destinada a sistema d'espai lliure i Oest , amb finca aportada amb la lletra B en el present projecte reparcel·lació”

FINCA B aportada pels Srs. Roser i Ramon Pujadas Arumí

Descripció:

URBANA.- FINCA C.- Finca ubicada dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació número 5 "Obertura del carrer Bisbe Strauch" del Municipi de Vic, amb front al carrer BISBE STRAUCH el qual té assignat el número DOS; té forma irregular i una superfície total de cinc-cents setanta-vuit metres quadrats (578 m²). Sobre la finca descrita es poden

construir un total de dos mil set-cents quaranta-tres metres quaranta-quatre decímetres quadrats de sostre. Termeneja: pel nord, amb finca adjudicada en aquest projecte de reparcel·lació a Josep Puigdesens Soler; est, part amb finca resultant A adjudicada en aquest projecte de reparcel·lació a Josep Puigdesens Soler i part amb finca resultant B adjudicada en aquest projecte de reparcel·lació a Marta Pujadas Pou; sud, amb una llargària de façana de disset metres vint-i-quatre centímetres amb carrer Bisbe Strauch; i oest, amb edifici de planta baixa més quatre plantes pis, al qual s'accedeix pel carrer Bisbe Strauch, número sis. Li correspon un percentatge de vint-i-nou enters set-cents cinquanta-nou mil·lèsimes per cent del total dels drets que s'adjudiquen en el present projecte de reparcel·lació.-

Dades registrals:

Finca registral núm. 36016 de Vic . Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Vic, al volum 2832, Llibre 904 Foli 198.

Titularitat: Pertany una meitat indivisa en ple domini a la Sra. Roser Pujadas Arumí i una meitat indivisa en ple domini al Sr. Ramon Pujadas Arumí, ambdós a títol de prellegat segons resulta de l'escriptura autoritzada pel Notari de Vic, Sr. Antonio de Juan Ortiz en data 06.02.2015.

Referència Cadastral:8117116DG3481N0001SZ

Idufir: 08110000902562

Càrregues: Afeccions fiscals a l'impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes jurídics documentats, a l'impost sobre donacions i successions, i a la participació i saldo del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació número 5 "Obertura del carrer Bisbe Strauch" de Vic.

Major cabuda

De conformitat amb recent amidament la superfície de la finca són 580,51 m², mantenint-se els llinars, i en conseqüència es demana al Registre de la Propietat la rectificació de la superfície.

Afectació per l'actuació urbanística: La total finca

3.2. BÉNS I ALTRES DRETS QUE ES DECLAREN INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

Segons disposa l'article 148.1 a) del RLU referent a les càrregues preexistents, el projecte de reparcel·lació ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.

3.2.1. Béns.

No es coneixen béns que siguin incompatibles amb les determinacions del planejament

3.2.2. Drets i altres càrregues.

A continuació s'especifiquen quins drets i altres càrregues registrals que graven les finques aportades resulten incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa.

3.2.2.1. Drets:

No existeixen drets que siguin incompatibles amb les determinacions del planejament

3.2.2.2. Altres Càrregues:

Les finques aportades **A i B** es troben afectes amb caràcter real al pagament de 83.045,30 euros i 46.947,16 euros, respectivament, import corresponent en proporció a la seva quota de participació als costos d'urbanització segons el compte de liquidació provisional i queda igualment afecta a pagament en el seu dia del compte de liquidació definitiu del projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació número 5 "Obertura del carrer Bisbe Strauch" de Vic.

Les ressenyades afeccions urbanístiques han caducat a l'haver transcorregut el termini de 7 anys des de la seva inscripció, segons disposa l'apartat 1 de l'article 20 del Real Decreto 1093/97 de 4 de juliol i, en conseqüència, **se sol·licita al Sr. Registrador de la Propietat la seva cancel·lació registral.**

3.2.2.3 Càrregues, gravàmens i drets compatibles: trasllat a les finques de resultat

Totes les altres càrregues, gravàmens i notes d'afecció fiscal que no es declaren expressament incompatibles, s'entenen compatibles i de conformitat amb l'art. 148.1.b) del RLUC es traslladen a les finques resultants corresponents en la forma que determinen les fitxes de cada finca de resultat del punt 5è, en virtut del principi de subrogació real.

IV. FINQUES DE RESULTAT I ADJUDICACIONS

4.1. FINQUES D'APROFITAMENT PRIVAT

FINCA DE RESULTAT NÚMERO 1

URBANA.- Parcel·la ubicada dins l'àmbit del "PAU 44-Plaça de la Noguera" del Municipi de Vic assenyalada amb el número 1 en el plànol de finques de resultat del present projecte de reparcel·lació, amb front al Passeig de la Generalitat i a un vial de nova obertura; té forma irregular i una superfície total de quatre-cents quatre metres amb vint-i-cinc decímetres quadrats (404,25 m² quadrats). S'hi poden construir dos mil nou-cents vuitanta-tres metres quadrats de sostre (2.983 m² st) i un nombre màxim de 27 habitatges. Termeneja: pel nord, amb edifici de planta baixa i sis plantes pis que té la seva entrada pel Passeig de la Generalitat número divuit; est, amb Passeig de la Generalitat; sud, amb finca matriu de la qual es segrega destinada en part a sistema de vialitat (Sxv) i en part a sistema d'espais lliures (SVu); Oest, amb finca resultant num.2 adjudicada en el present projecte de reparcel·lació als Srs. Roser i Ramon Pujadas Arumí".

Li correspon un percentatge del 52,0957 %, del total dels drets que s'adjudiquen en el present projecte de reparcel·lació.

Als efectes previstos a l'article 127 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, aquesta finca queda afectada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació PAU 44 – Plaça de la Noguera de Vic, essent l'import que li correspon del saldo del compte de liquidació provisional de l'expressat projecte de 7.564,30 €. La quota atribuïda a aquesta parcel·la en el pagament de la liquidació definitiva de les despeses de gestió, és de l'indicat 52,0957 %.

VALOR: 859.044,34 Euros.

FINCA DE RESULTAT NÚMERO 2

URBANA.- Parcel·la ubicada dins l'àmbit del "PAU 44-Plaça de la Noguera" del Municipi de Vic assenyalada amb el número 2 en el plànol de finques de resultat del present projecte de reparcel·lació, amb front al carrer dels Bisbe Strauch, on té assenyalat el número, 4, té una forma irregular una superfície total de cinc-cents noranta-un amb vint-i-un metres quadrats (591,21 m²). S'hi poden construir dos mil set-cents quaranta-tres metres quadrats de sostre (2.743 m² st)) i un nombre màxim de 25 habitatges. Termeneja: pel sud, amb el carrer de situació; est, en part amb parcel·les número 3 i 4 d'aquesta reparcel·lació destinada a sòl lliure i viari, i en part amb parcel·la de resultat número 1 adjudicada a Panificadora Alimentària, S.L.; sud, amb part posterior de l'immoble del Passeig de la Generalitat, 18, i a l'oest, amb finca número 6 del carrer del Bisbe Strauch."

Li correspon un percentatge del 47,9043 %, del total dels drets que s'adjudiquen en el present projecte de reparcel·lació.

Als efectes previstos a l'article 127 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, aquesta finca queda afectada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació PAU 44 – Plaça de la Noguera de Vic., essent l'import que li correspon del saldo del compte de liquidació provisional de l'expressat projecte de 6.955,70 €. La quota atribuïda a aquesta parcel·la en el pagament de la liquidació definitiva de les despeses de gestió, és de l'indicat 47,9043 %.

VALOR: 789.929,14 Euros.

4.2. FINQUES OBJECTE DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA A L'AJUNTAMENT DE VIC I CONSTITUCIÓ DE CONJUNTS URBANÍSTICS.

FINCA DE RESULTAT NÚMERO 3

“URBANA.- Finca destinada a espai lliure, clau SVp, dins l'àmbit del “PAU 44-Plaça de la Noguera” del Municipi de Vic assenyalada amb el número 3 en el plànol de finques de resultat del present projecte de reparcel·lació, amb front al carrer dels Bisbe Strauch, té forma irregular i una extensió superficial de cent sis metres quadrats (106 m²). CONFRONTA: al sud, amb el carrer del Bisbe Strauch; a l'est amb terrenys externs al polígon destinats a espai lliure; i al nord, amb finca de resultat 4 d'aquest polígon destinada a sistema viari; i a l'oest, amb parcel·la número 2 de les de resultat de la reparcel·lació del mateix polígon.

Valor: 106,00.-Euros.

De conformitat amb la fitxa del polígon d'actuació, es preveu l'aprofitament privat del subsol per a que pugui ser destinat a aparcament.

Atenent la indicada previsió, i de conformitat amb l'article 26.5 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es constitueix un complex immobiliari de caràcter urbanístic format pels següents elements:

“**ELEMENT 1 - PORCIÓ DE TERRENY**, constituït pel sòl i vol, destinada a espai lliure (clau SV), en l'àmbit del Polígon d'actuació Urbanística 44 Plaça de la Noguera, de Vic, amb una extensió superficial de cent sis metres quadrats. CONFRONTA: al sud, amb el carrer del Bisbe Strauch; a l'est amb terrenys externs al polígon destinats a espai lliure; i al nord, amb finca de resultat 4 d'aquest polígon destinada a sistema viari; i a l'oest, amb parcel·la número 2 de les de resultat de la reparcel·lació del mateix polígon, i per sota amb l'element número dos del mateix complex urbanístic. Coeficient en el complex urbanístic del 25,00%”.

Valor: 26,50.- Euros.

“**ELEMENT 2 - PORCIÓ DE TERRENY**, de caràcter privatiu i destinat a pas i

aparcament, constituït pel subsol de del terrenys destinada a espai lliure (clau SV), en l'àmbit del Polígon d'actuació Urbanística 44 Plaça de la Noguera, de Vic, amb una extensió superficial de cent sis metres quadrats. CONFRONTA: al sud, amb el subsol del carrer del Bisbe Strauch; a l'est el subsol de terrenys externs al polígon destinats a espai lliure; al nord, amb subsol de la finca de resultat 4 d'aquest polígon destinada a sistema viari; i a l'oest, amb subsol de parcel·la número 2 de les de resultat de la reparcel·lació del mateix polígon, i sobre amb l'element número us del mateix complex urbanístic." Coeficient en el complex urbanístic del 75,00%".

Valor: 79,50.- Euros.

Elements comuns:

Són elements comuns els que constitueixen la separació física en el sòl i el subsol i qualsevol altre que, per la seva naturalesa, tingui el caràcter de comú.

El funcionament del complex urbanístic es subjectarà a les següents normes reguladores:

Estatuts o Normes reguladores

1.- En el supòsit de destinar-se a aparcament i pas serà a càrrec del titular de l'element número dos la construcció de l'obra de fàbrica necessària per a la separació d'ambdós elements, que garantirà el pas dels serveis urbanístics necessaris, i la sobrecàrrega d'ús que determini l'ordre ministerial FOM/2842/2011 (BOE núm. 254).

2.- Serà càrrec del titular de l'element número dos les despeses que siguin procedents en ordre a mantenir en condicions de seguretat la construcció soterrada a fi que garanteixi un correcte ús del sòl per al seu destí d'espai lliure.

3.- El titular de l'element número dos podrà comunicar-lo amb el subsol de la parcel·la de resultat número 2 així com amb l'element número dos de la parcel·la de resultat número 4 de la reparcel·lació de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 44, poden constituint si fos necessari les servituds de pas per a vehicles i persones que estimin convenientes, agrupar-lo amb la parcel·la de resultat 2, i/o amb l'element 2 del complex urbanístic de la finca de resultat 4, sense necessitat del consentiment del titular de l'element número 1/o de la Junta de Propietaris, modificant els elements comuns necessaris per l'obertura del pas, i assegurant en qualsevol cas la plena utilització com a espai lliure de l'element número 1.

4.- El titular de l'element números dos podrà construir el subsol o edificar-lo, realitzant per ell sol els tràmits necessaris per portar a terme l'edificació, així com per obtenir la llicència municipal i altres permisos necessaris, essent al seu exclusiu càrrec

totes les despeses que això comporti. Igualment podrà atorgar escriptura de declaració d'obra nova, sense necessitat del consentiment del titular de l'element número 1 o de la Junta de Propietaris.

5.- El titular de l'element número 1 podrà realitzar les obres i actuacions necessàries per a la seva utilització com a espai lliure de conformitat amb el planejament, sense necessitat de consentiment del titular de l'element número 2; així com les obres necessàries per al manteniment i reparació dels serveis urbanístics actuals i els que siguin necessaris en un futur.

6.- El titular de l'element número 2 podrà modificar els seus elements arquitectònics interns, instal·lacions i serveis, sempre que respecti la normativa urbanística vigent.

7.- Aquest complex urbanístic es regirà, sense perjudici de les normes imperativament aplicables, per allò establert en aquest estatuts, i supletòriament per la normativa del Codi Civil Català.

FINCA DE RESULTAT NÚMERO 4

“URBANA.- Finca destinada a viari, clau SXv, dins l'àmbit del “PAU 44-Plaça de la Noguera” del Municipi de Vic assenyalada amb el número 4 en el plànol de finques de resultat del present projecte de reparcel·lació, amb front al carrer del Bisbe Strauch, té forma irregular i una extensió superficial de vint-i-vuit metres quadrats. CONFRONTA: al sud, amb finca de resultat 3 d'aquesta reparcel·lació destinada a espai lliure; a l'est amb terrenys externs al polígon destinats a viari; i al nord i a l'est, amb parcel·la número 2 de les de resultat de la reparcel·lació del mateix polígon.”

Valor: 28,00.-Euros.

De conformitat amb la fitxa del polígon d'actuació, es preveu l'aprofitament privat del subsol per a que pugui ser destinat a aparcament.

Atenent la indicada previsió, i de conformitat amb l'article 26.5 del Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, es constitueix un complex immobiliari de caràcter urbanístic format pels següents elements:

“**ELEMENT 1 - PORCIÓ DE TERRENY**, constituït pel sol i vol destinat a viari (clau SXv), en l'àmbit del Polígon d'actuació Urbanística 44 Plaça de la Noguera, de Vic, amb una

extensió superficial de vint-i-vuit metres quadrats. CONFRONTA: al sud, amb finca de resultat 3 destinada a espai lliure; amb porció de terreny externa al polígon destinada a viari; i al nord i a l'oest, amb parcel·la número 2 de les de resultat de la reparcel·lació del mateix polígon, i per sota amb l'element número dos del mateix complex urbanístic. Coeficient en el complex urbanístic del 25,00%".

Valor: 7,00.- Euros.

"ELEMENT 2 - PORCIÓ DE TERRENY, de caràcter privatiu i destinat a pas i aparcament, constituït pel subsol dels terrenys destinada a viari (clau SXv), en l'àmbit del Polígon d'actuació Urbanística 44 Plaça de la Noguera, de Vic, amb una extensió superficial de vint-i-vuit metres quadrats. CONFRONTA: al sud, amb el subsol o element número 2 del complex urbanístic de la finca de resultat 3 de la reparcel·lació; a l'est el subsol de terrenys externs al polígon destinats a viari; al nord i a l'oest amb subsol de la parcel·la número 2 de les de resultat de la reparcel·lació del mateix polígon, i sobre amb l'element número us del mateix complex urbanístic." Coeficient en el complex urbanístic del 75,00%".

Valor: 21,00.- Euros.

Elements comuns:

Són elements comuns els que constitueixen la separació física en el sòl i el subsol i qualsevol altre que, per la seva naturalesa, tingui el caràcter de comú.

El funcionament del complex urbanístic es subjectarà a les següents normes reguladores:

Estatuts o Normes reguladores

1.- En el supòsit de destinar-se a aparcament i pas serà a càrrec del titular de l'element número dos la construcció de l'obra de fàbrica necessària per a la separació d'ambdós elements, que garantirà el pas dels serveis urbanístics necessaris, i la sobrecàrrega d'ús que determini l'ordre ministerial FOM/2842/2011 (BOE núm. 254).

2.- Serà càrrec del titular de l'element número dos les despeses que siguin procedents en ordre a mantenir en condicions de seguretat la construcció soterrada a fi

que garanteixi un correcte ús del sòl per al seu destí de vialitat.

3.- El titular de l'element número dos podrà comunicar-lo amb el subsol de la parcel·la de resultat número 2 així com amb l'element número dos de la parcel·la de resultat número 3 de la reparcel·lació de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 44, poden constituint si fos necessari les servituds de pas per a vehicles i persones que estimin convenients, agrupar-lo amb la parcel·la de resultat 2, i/o amb l'element 2 del complex urbanístic de la finca de resultat 3, sense necessitat del consentiment del titular de l'element número 1/o de la Junta de Propietaris, modificant els elements comuns necessaris per l'obertura del pas, i assegurant en qualsevol cas la plena utilització com a espai lliure de l'element número 1.

4.- El titular de l'element números dos podrà construir el subsol o edificar-lo, realitzant per ell sol els tràmits necessaris per portar a terme l'edificació, així com per obtenir la llicència municipal i altres permisos necessaris, essent al seu exclusiu càrrec totes les despeses que això comporti. Igualment podrà atorgar escriptura de declaració d'obra nova, sense necessitat del consentiment del titular de l'element número 1 o de la Junta de Propietaris.

5.- El titular de l'element número 1 podrà realitzar les obres i actuacions necessàries per a la seva utilització com a viari de conformitat amb el planejament, sense necessitat de consentiment del titular de l'element número 2; així com les obres necessàries per al manteniment i reparació dels serveix urbanístics actuals i els que siguin necessaris en un futur.

6.- El titular de l'element número 2 podrà modificar els seus elements arquitectònics interns, instal·lacions i serveis, sempre que respecti la normativa urbanística vigent.

7.- Aquest complex urbanístic es regirà, sense perjudici de les normes imperativament aplicables, per allò establert en aquest estatuts, i supletòriament per la normativa del Codi Civil Català.

4.3. FINCA DE RESULTAT PER AGRUPACIÓ DE LA FINCA NÚMERO 2 AMB ELS ELEMENTS NÚMEROS 2 DELS COMPLEXES URBANÍSTICS DE LES FINQUES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRAUITA.

Atenent la necessitat que el subsol dels terrenys de cessió per a sistemes es vinculi amb l'aprofitament del subsol de la finca de resultat confrontant, parcel·la número 2, es procedeix a la seva agrupació amb la següent descripció de resultat:

“URBANA.- Parcel·la ubicada dins l'àmbit del “PAU 44-Plaça de la Noguera” del Municipi de Vic assenyalada amb el número 2 en el plànol de finques de resultat del present projecte de reparcel·lació, amb front al carrer dels Bisbe Strauch, on té assenyalat el número 4, té una forma irregular una superfície total de cinc-cents noranta-un amb vint-i-un metres quadrats (591,21 m²) i que compren igualment el subsol de la finca de resultat 3 del mateix àmbit, amb una superfície de cent sis metres quadrats (106 m²), i que constitueix l'element 2 del seu complex urbanístic; i el subsol de la finca de resultat 4 del mateix àmbit, amb una superfície de vint-i-vuit metres quadrats (28 m²), i que constitueix l'element 2 del seu complex urbanístic. S'hi poden construir en vol dos mil set-cents quaranta-tres metres quadrats de sostre (2.743 m² st) i un nombre màxim de 25 habitatges. Termeneja: pel sud, amb el carrer de situació; est, en part amb parcel·les número 3 i 4 d'aquesta reparcel·lació destinada a sòl lliure i viari, i en part amb parcel·la de resultat número 1 adjudicada a Panificadora alimentària; sud, amb part posterior de l'immoble del Passeig de la Generalitat, 18, i a l'oest, amb finca número 6 del carrer del Bisbe Strauch.”

Li correspon un percentatge del 47,9043 %, del total dels drets que s'adjudiquen en el present projecte de reparcel·lació.

Als efectes previstos a l'article 127 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, aquesta finca queda afectada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació definitiva del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació PAU 44 – Plaça de la Noguera de Vic., essent l'import que li correspon del saldo del compte de liquidació provisional de l'expressat projecte de 6.955,70 €. La quota atribuïda a aquesta parcel·la en el pagament de la liquidació definitiva de les despeses de gestió, és de l'indicat 47,9043 %.

VALOR: 789.929,14. Euros.

4.4. APROFITAMENT PRIVATIU DEL SUBSÒL DEL SISTEMA VIARI (SX) FORA DE L'ÀMBIT DEL POLIGON

En el POUM i el conveni expropiatori subscrit entre el titular de la finca registral 36014

i l'Ajuntament de Vic, es preveu l'aprofitament privat del subsol del sistema viari (SX) que es situa fora l'àmbit del "PAU 44-Plaça de la Noguera", d'una superfície de 115,27 m², i que dona accés a la finca de resultat 1 a través de la indicada plaça de la Noguera, als efectes que pugui ser destinat a aparcament.

Atenent a la indicada previsió, en el moment en que es porti a terme l'expropiació de dit espai destinat a sistema viari (SX) -o amb anterioritat si així ho sol·licita el titular de la finca- es procedirà a la desmembració del sòl i del subsol de dita porció de terreny, de tal manera que l'expropiació es portarà a terme únicament pel que fa al sòl i vol de la indicada superfície de vial de 115,27 m², reservant-se l'ús i aprofitament del subsol de dita porció de terreny a favor del titular de la finca .

Al complex immobiliari que, en el seu cas, es creï com a conseqüència de la desmembració entre sòl i subsol de la indicada porció de terreny li seran d'aplicació les mateixes normes reguladores dels complexos immobiliaris que es constitueixen en l'apartat 4.2 del present projecte de reparcel·lació.

En tot cas, es preveu expressament que el titular de la porció de terreny del subsol dels terrenys destinats a viari (clau SXv), podrà comunicar-lo amb el subsol de la parcel·la de resultat número 1 del present projecte de reparcel·lació de l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística 44, poden constituir si fos necessari les servituds de pas per a vehicles i persones que estimin convenients, agrupar-lo amb la parcel·la de resultat 1, sense necessitat del consentiment del titular de l'element número 1 /o de la Junta de Propietaris, modificant els elements comuns necessaris per l'obertura del pas, i assegurant en qualsevol cas la plena utilització com a espai de vialitat de la superfície.

4.5. CONSTITUCIÓ DE SERVITUDS

A) Es constitueix una servitud de llum i vistes, sent predi servent la parcel·la número 1 i dominant la parcel·la número 2, ambdues de resultat d'aquesta reparcel·lació. Aquesta servitud permetrà al predi dominant tenir llum i vistes sobre la parcel·la servent, i obrir obertures, a partir de la segona planta alta de l'immoble, sobre la porció de terreny del predi dominant que sigui, de conformitat amb la normativa urbanística edificable només en planta baixa, i que ve grafiat en el plànol que s'adjunta al present projecte. Les obertures del predi dominant s'hauran de situar necessàriament a una distància mínima del 1,0 metres des del punt d'intersecció de les parets de les dues finques servent i

dominant edificables en plantes altes i que ve grafiat en el plànol que s'acompanya.

VALOR: 100,00 Euros.

B) Es constitueix una servitud per obrir obertures, sent predi servent la parcel·la número 2 i dominant la parcel·la número 1, ambdues de resultat d'aquesta reparcel·lació. Aquesta servitud permetrà al predi dominant obrir obertures sobre la pròpia finca i en el vol de la porció de terreny del predi dominant que sigui, de conformitat amb la normativa urbanística edificable només en planta baixa, a una distància màxima de 0,5 metres de la intersecció entre les parets de les dues finques servent i dominant edificables en plantes i que ve grafiat en el plànol que s'acompanya.

VALOR: 100,00 Euros.

S'incorpora com annex plànol constituït de la servitud.

4.6. ADJUDICACIONS

De conformitat amb l'article 126 del DL 1/2010, s'efectuen les següents adjudicacions:

1) A la companyia mercantil **PANIFICADORA ALIMENTÀRIA, S.L.U**, en correspondència a la finca aportada assenyalada amb la lletra A de l'expositiu 3.1 se li adjudica la plena propietat de la parcel·la de resultat número 1 descrita en l'apartat 4.1 d'aquest projecte.

Es traslladaran a la finca adjudicada les càrregues fiscals no caducades de la finca aportada.

2) Als senyors/a **RAMON PUJADAS ARUMI** i **ROSER PUJADAS ARUMI**, en correspondència a la finca aportada assenyalada amb la lletra B de l'expositiu 3.1 se'ls hi adjudica, i per meitats indivises, la plena propietat de la parcel·la de resultat número 2, descrita en l'apartat 4.3 d'aquest projecte, que compren per agrupació i els elements números 2 dels complexos urbanístics de les finques de resultat números 3 i 4.

Es traslladaran a la finca de resultat 2 les càrregues fiscals no caducades de la finca aportada.

2) A l'**Ajuntament de VIC** se li adjudiquen com a béns demaniaus els elements números 1 dels complexos urbanístics de les finques de resultat números 3 i 4.

V.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El compte de liquidació provisional i la seva justificació resulta dels quadres que s'acompanyen com annexes en aquest projecte, on venen incloses les despeses de gestió del planejament.

COST m² BLOC PLURIFAMILIAR ENTRE MITGERES I VIALITAT A VIC

	Superfície	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	€/m ²
Bloc plurifamiliar entre mitgeres		504	0,95	1	1	1,4	670,32

26 de març de 2.020

FINQUES APORTADES

	SUP S MEDICIÓ	SUP SOSTRE m2	PARTICIPACIÓ %	VALOR UNITARI €	VALOR FINCA €
F1	548,95	2.983,00	52,0957	287,98	859.044,34
F2	580,51	2.743,00	47,9043	287,98	789.929,14
TOTAL	1.129,46	5.726,00			1.648.973,48

FINQUES RESULTANTS

	SUP S MEDICIÓ	SUP SOSTRE m2	PARTICIPACIÓ %	VALOR UNITARI €	VALOR FINCA €
F1	404,25	2.983,00	52,0957	287,98	859.044,34
F2	591,21	2.743,00	47,9043	287,98	789.929,14
TOTAL	995,46	5.726,00			1.648.973,48

DESPESES DE GESTIÓ

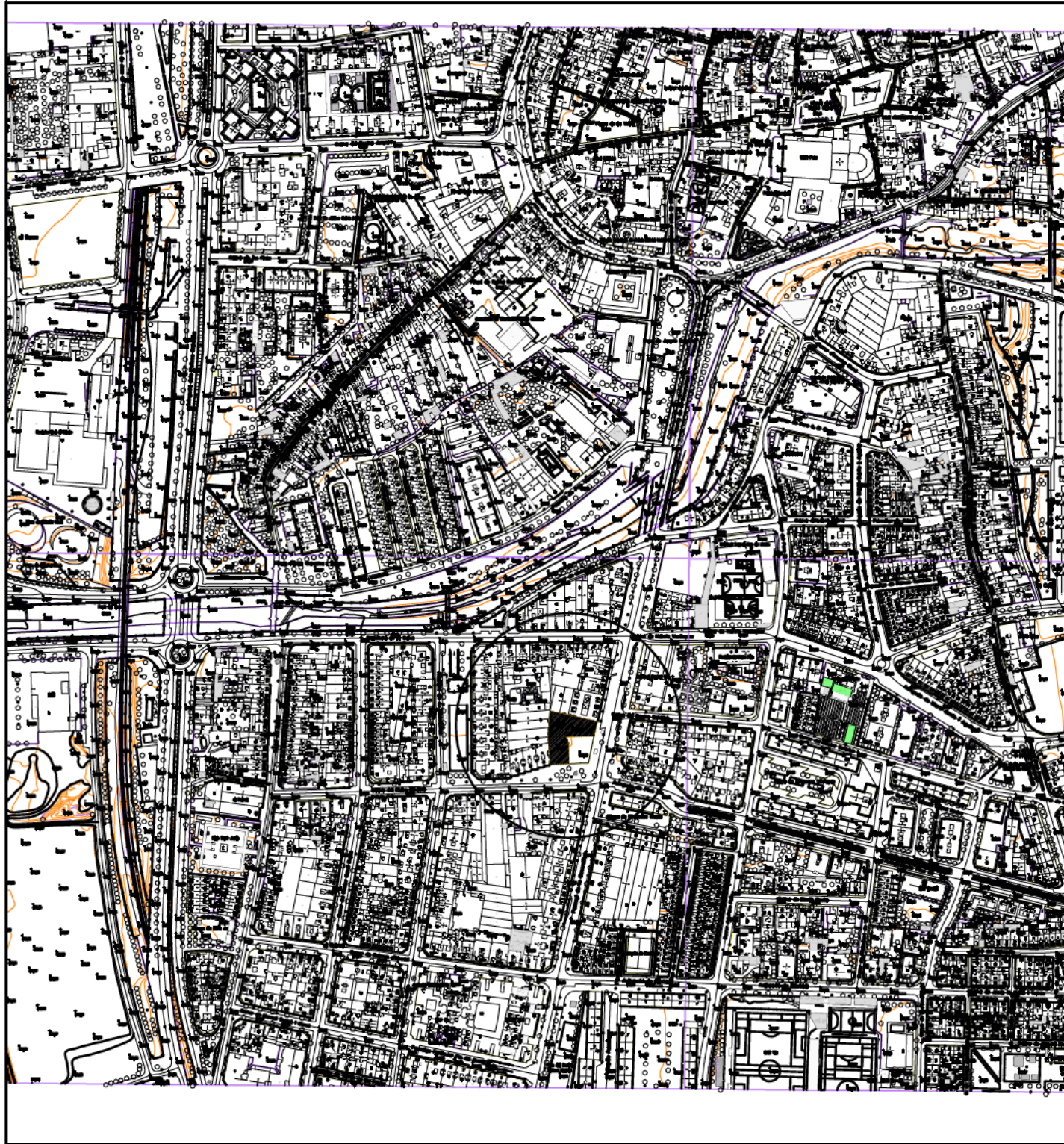
	PARTICIPACIÓ %	VALOR €
F1	52,0957	7.564,30
F2	47,9043	6.955,70
TOTAL		14.520,00

PROPOSTA ADJUDICACIÓ

	VALOR APORTAC	% PARTICIPACIÓ	PROPOSTA VALOR	EXCÉS/DEFECTE	VALOR ADJUDIC	DESPESA GESTIÓ €
F1	859.044,34	52,0957	859.044,34	0,00	859.044,34	7.564,30
F2	789.929,14	47,9043	789.929,14	0,00	789.929,14	6.955,70
TOTAL	1.648.973,48		1.648.973,48		1.648.973,48	14.520,00
F3.2 -SUBSOL-			NO GENERA VALOR		NO G VALOR	
F4.2 -SUBSOL-			NO GENERA VALOR		NO G VALOR	

LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

	% PARTICIP INI	SOSTRE TEORIC	VALOR TEORIC €	FINCA ADJUDIC	SOSTRE ADJUDIC	VALOR ADJUDICAT E	EXCES/DEFEC	% PARTICIP FI
PANIFICADORA ALIM SLU	52,0957	2.983,00	859.044,34	F1	2.983,00	859.044,34	0,00	52,0957
ROSER-RAMON PUJADAS	47,9043	2.743,00	789.929,14	F2, F3.2, F4.4	2.743,00	789.929,14	0,00	47,9043
	100,0000	5.726,00	1.648.973,48		5.726,00	1.648.973,48		100,0000



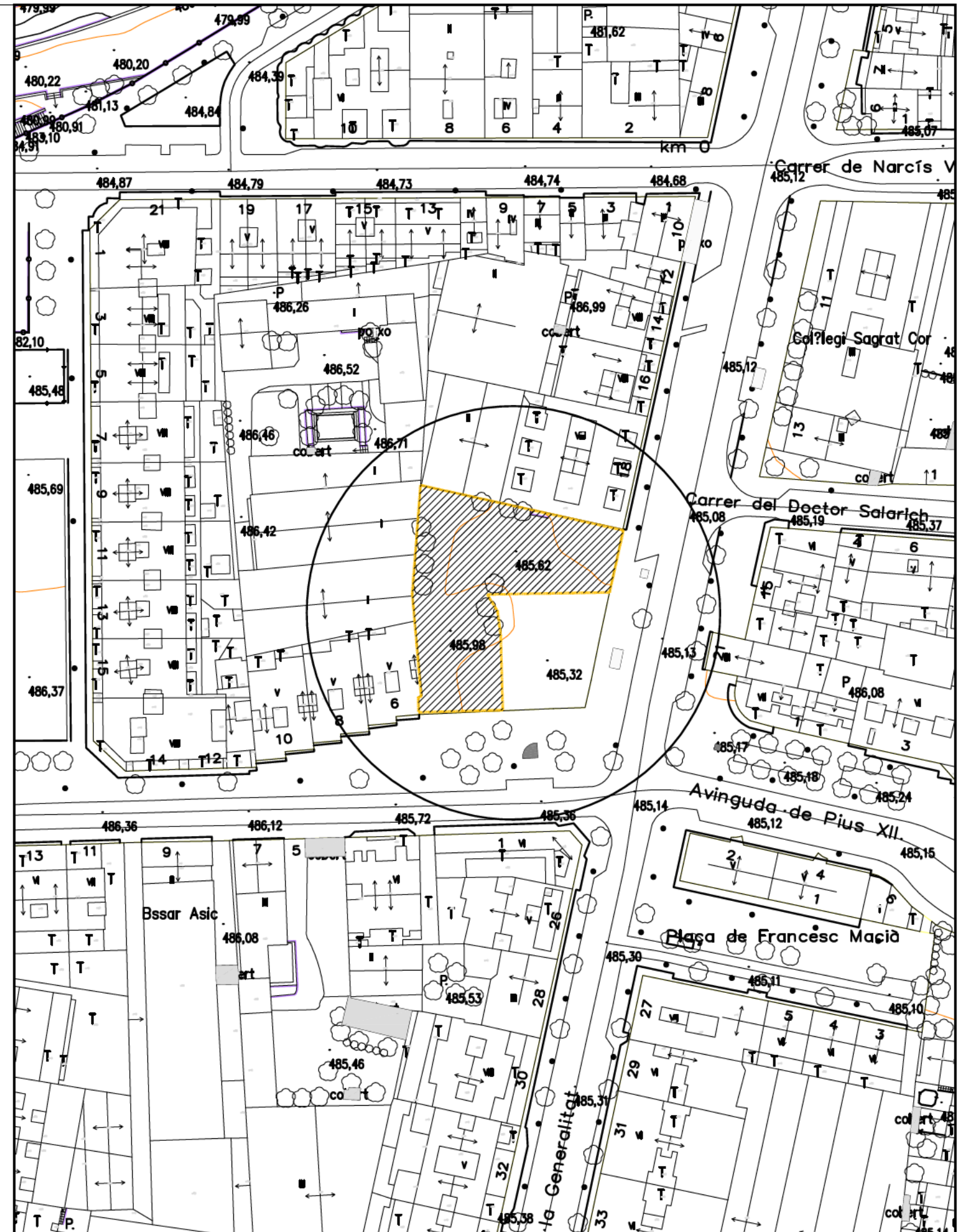
SITUACIÓ 1:5.000

FITXA URBANÍSTICA:

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA SEGONS EL POUM DE VIC APROVAT DEFINITIVAMENT 6 DE JUNY 2.019 I PUBLICAT TEXT REFÒS 3 DE JULIOL 2.019

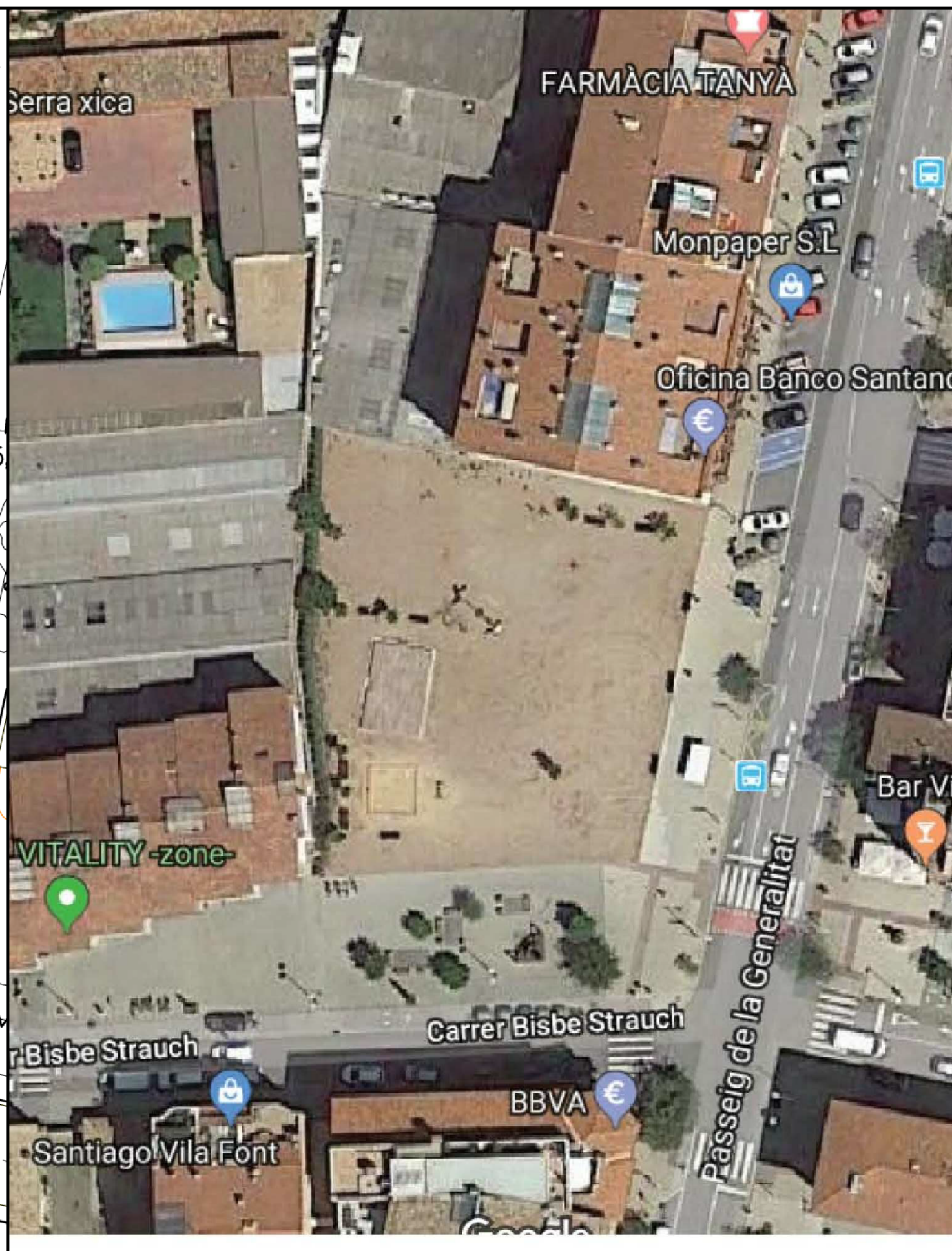
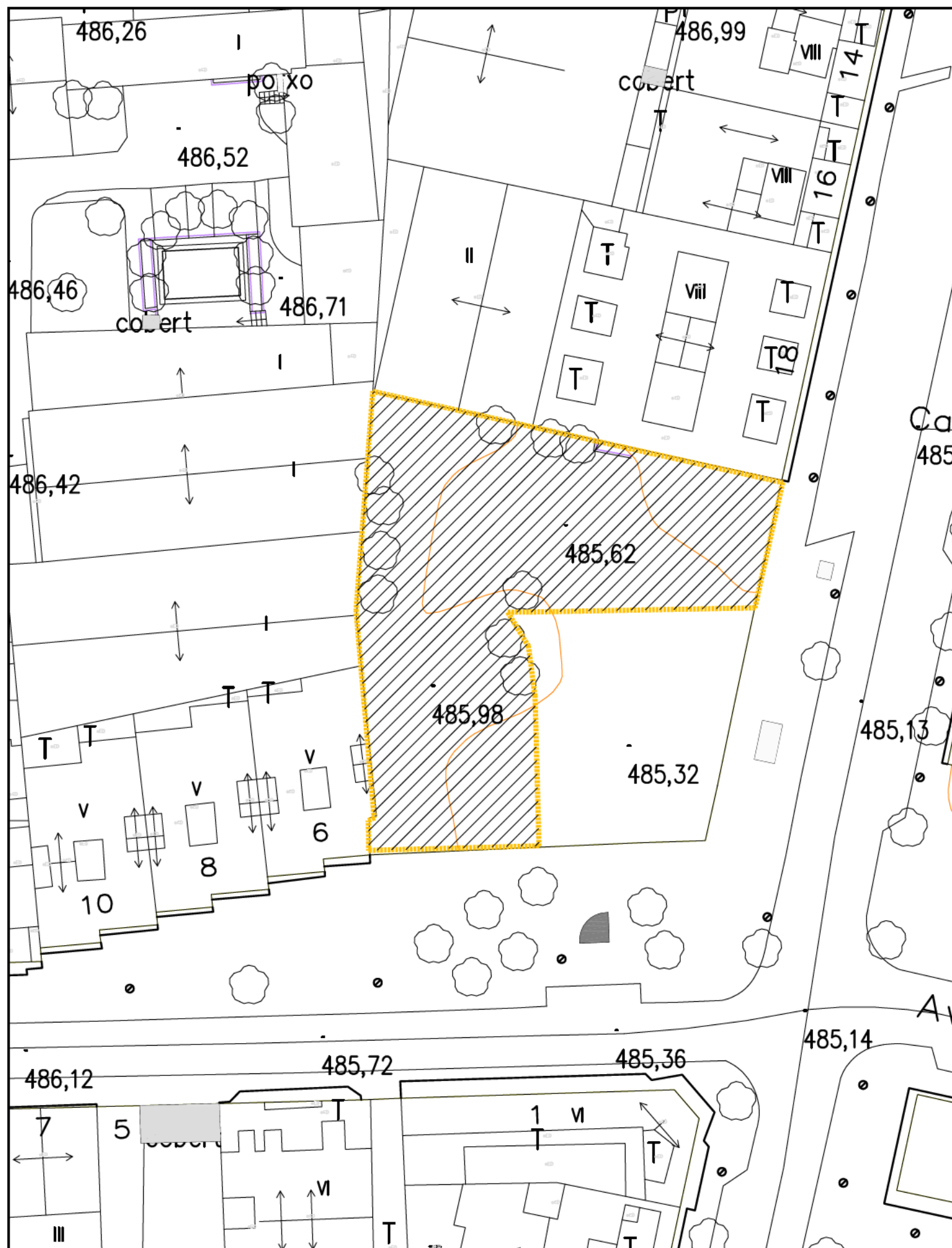
ÀMBIT DE MILLORA PUNTUAL EN SÒL URBÀ, SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
CORRESPON A PART DE L'ÀMBIT 2UA5-OBERTURA BISBE STRAUCH DEL PAUM
L'ÀMBIT DISPOSA DE PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ APROVAT DEFINITIVAMENT
SUPERFICIE DE L'ÀMBIT: 1.121 M2.

OBJECTIU: ORDENAR VOLUMÈTRICAMENT EL SOSTRE RESIDENCIAL OBTENINT UNA CESSIÓ DE VIALITAT D'ABAST LIMITAT, CONSOLIDANT UN ESPAI DE PLAÇA PEL BARRI AL PG GENERALITAT.

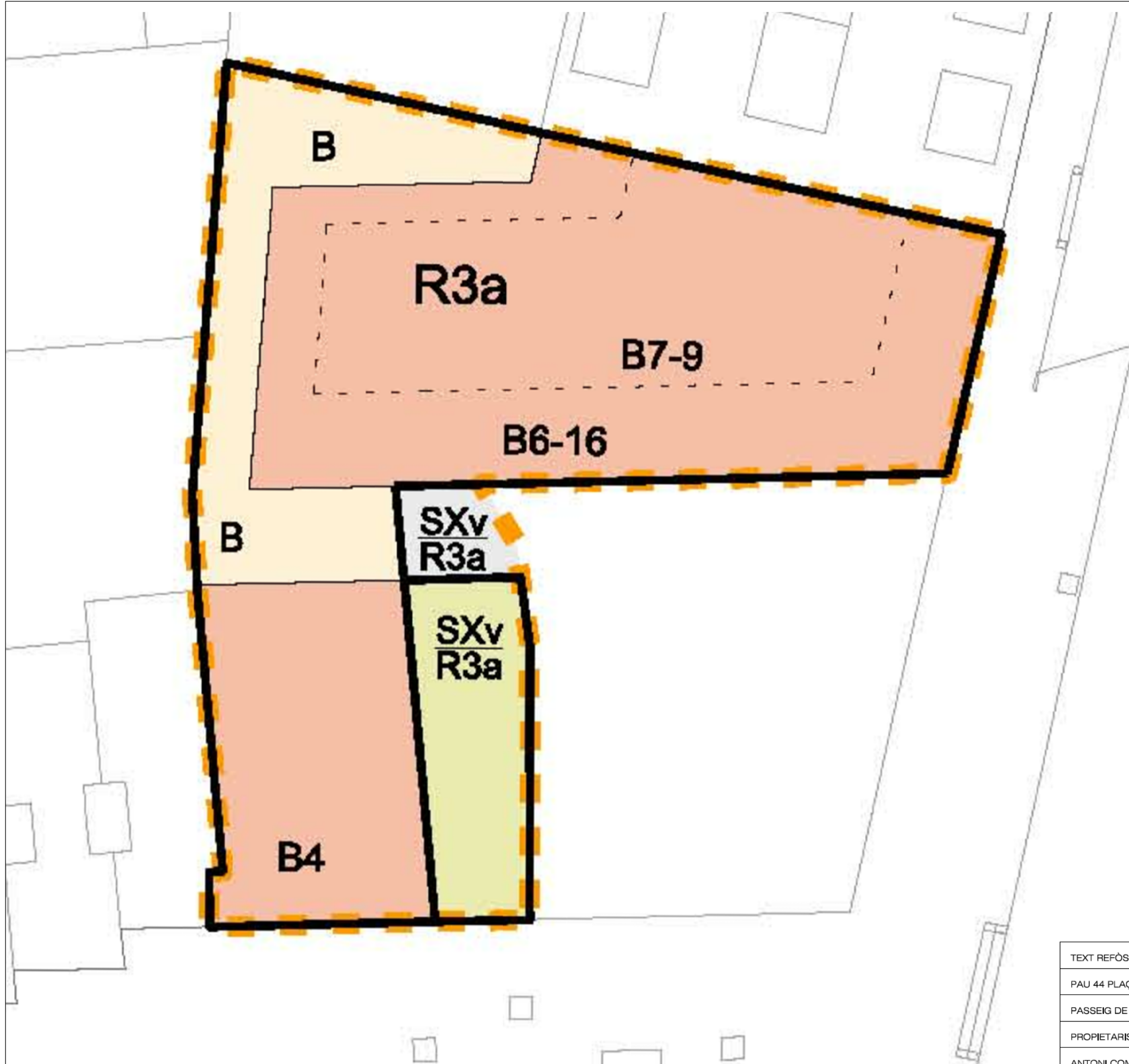


EMPLAÇAMENT 1:1.000

TEXT REFÒS PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	1
PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA	SITUACIÓ, EMLAÇAMENT
PASSEIG DE LA GENERALITAT, CARRER BISBE STRAUCH, VIC 1 : 5.000 1 : 1.000	
PROPIETARIS: PANIFICADORA A SLU, ROSER I RAMON PUJADAS ARUMÍ	
ANTONI COMPANYS FERRAN. DOCTOR ARQUITECTE	MARÇ 2.020



TEXT REFÒS PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	2
PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA	ÀMBIT FINCA, ORTOFOTO
PASSEIG DE LA GENERALITAT, CARRER BISBE STRAUCH, VIC	1 : 500
PROPIETARIS: PANIFICADORA A SLU, ROSER I RAMON PUJADAS ARUMÍ	
ANTONI COMPANYS FERRAN. DOCTOR ARQUITECTE	MARÇ 2.020

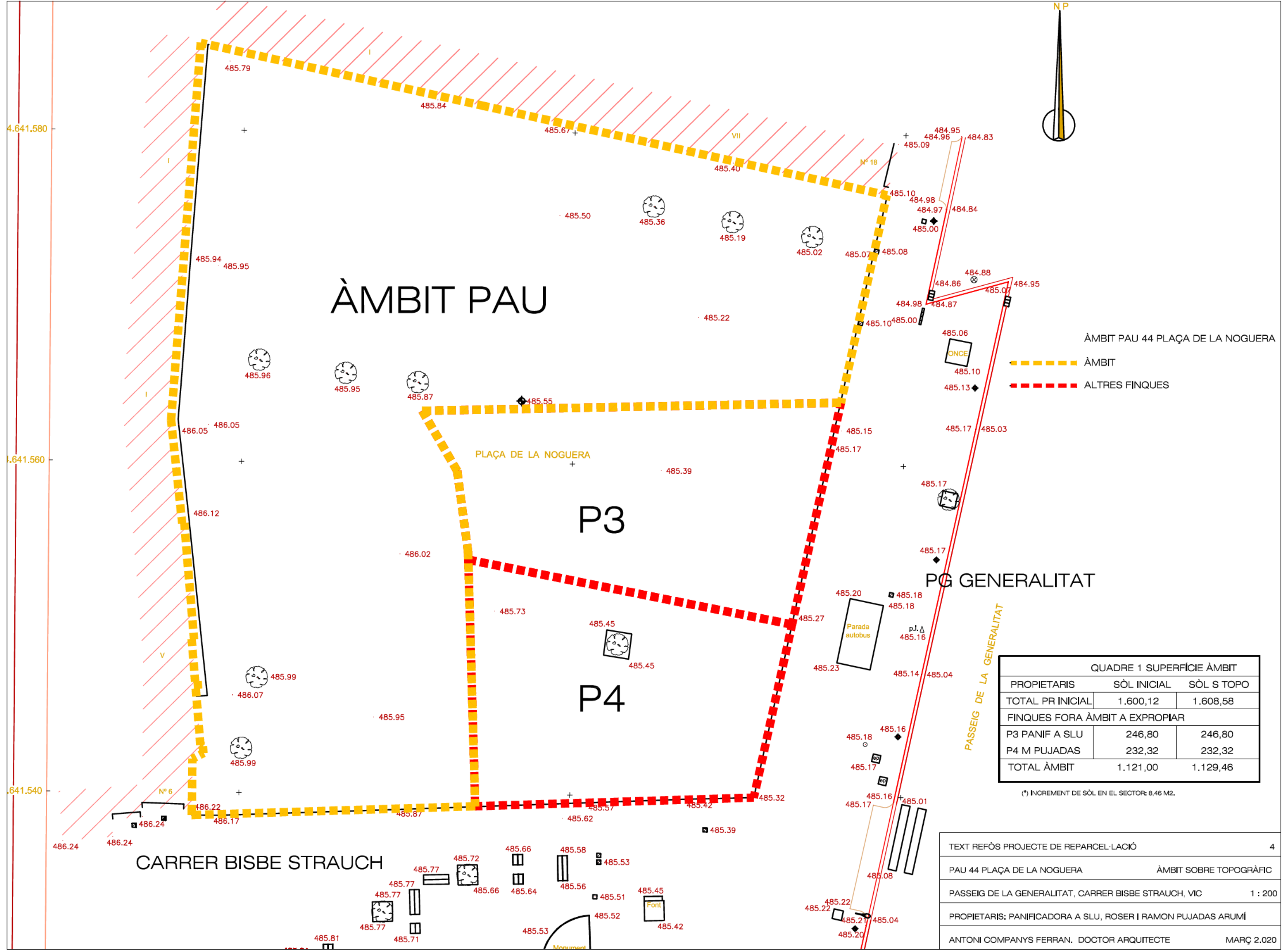


PARÀMETRES PAU44 PLAÇA DE LA NOGUERA	
ÀMBIT	1.121 M2
RESERVES SÒL PÚBLIC	
SX SISTEMA VIARI	28 M2
SV SISTEMA D'ESPAYS LLIURES	106 M2
SÒL PÚBLIC MÍNIM	134 M2
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	
R3a ZONA D'ORDENACIÓ ILLA TANCADA 1	987 M2
SÒL PRIVAT MÀXIM	987 M2
EDIFICABILITAT MÀXIMA TOTAL	5.726 M2
RESIDENCIAL	4.638 M2
ALTRES USOS	1.088 M2
SOSTRE MÀXIM HABITATGE RENDA LLIURE	4.638 M2
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	52 UT

TEXT REFÒS PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	3
PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA	NORMATIVA URBANÍSTICA
PASSEIG DE LA GENERALITAT, CARRER BISBE STRAUCH, VIC	1 : 200
PROPIETARIS: PANIFICADORA A SLU, ROSER I RAMON PUJADAS ARUMÍ	
ANTONI COMPANYS FERRAN. DOCTOR ARQUITECTE	MARÇ 2.020



ÀMBIT PAU

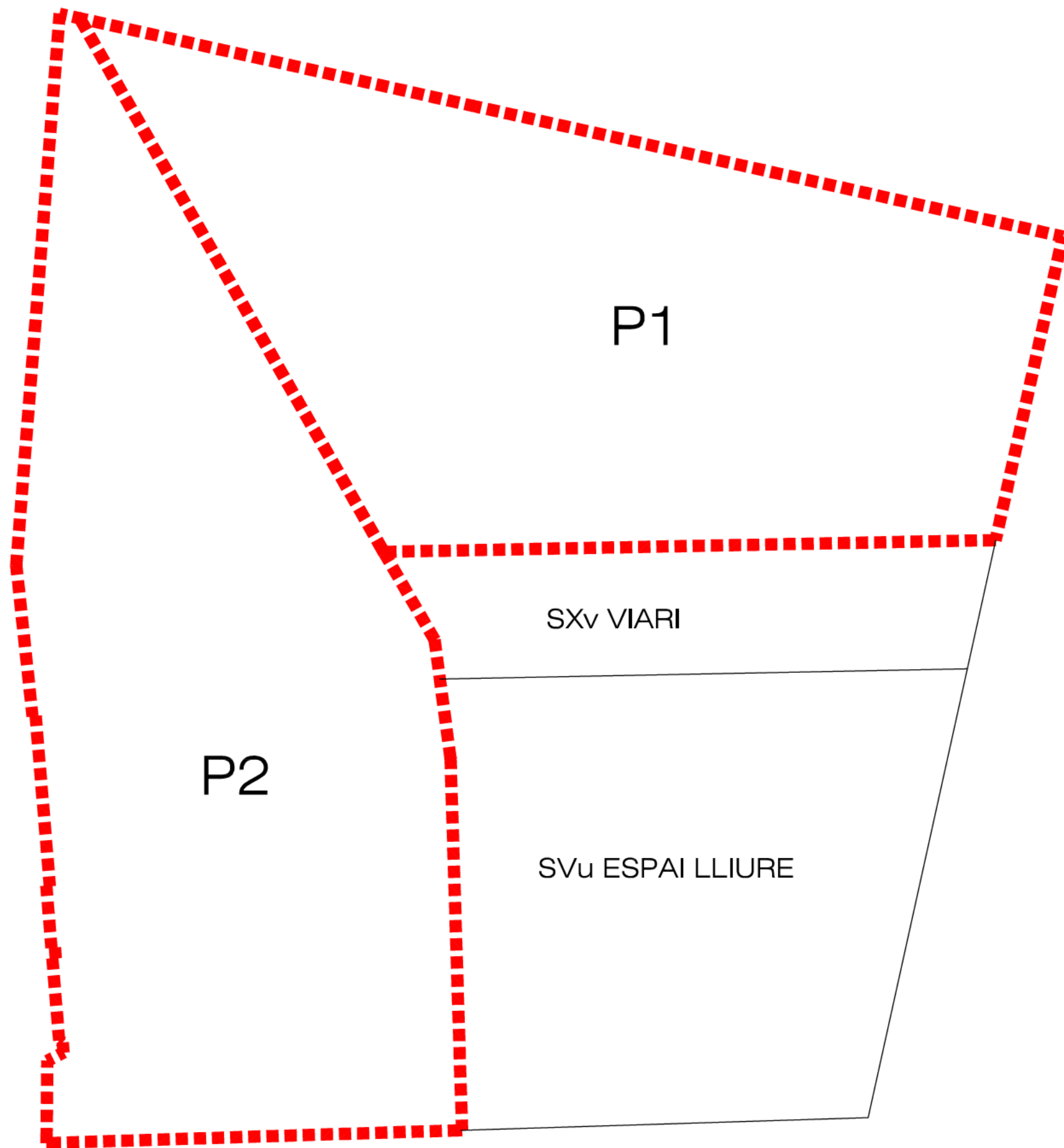


ÀMBIT PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA
 --- ÀMBIT
 --- ALTRES FINQUES

QUADRE 1 SUPERFÍCIE ÀMBIT		
PROPIETARIS	SÒL INICIAL	SÒL S TOPO
TOTAL PR INICIAL	1.600,12	1.608,58
FINQUES FORA ÀMBIT A EXPROPIAR		
P3 PANIF A SLU	246,80	246,80
P4 M PUJADAS	232,32	232,32
TOTAL ÀMBIT	1.121,00	1.129,46

(*) INCREMENT DE SÒL EN EL SECTOR: 8,46 M2.

TEXT REFÒS PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	4
PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA	ÀMBIT SOBRE TOPOGRÀFC
PASSEIG DE LA GENERALITAT, CARRER BISBE STRAUCH, VIC	1 : 200
PROPIETARIS: PANIFICADORA A SLU, ROSER I RAMON PUJADAS ARUMÍ	
ANTONI COMPANYS FERRAN. DOCTOR ARQUITECTE	MARÇ 2.020



ÀMBIT PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA

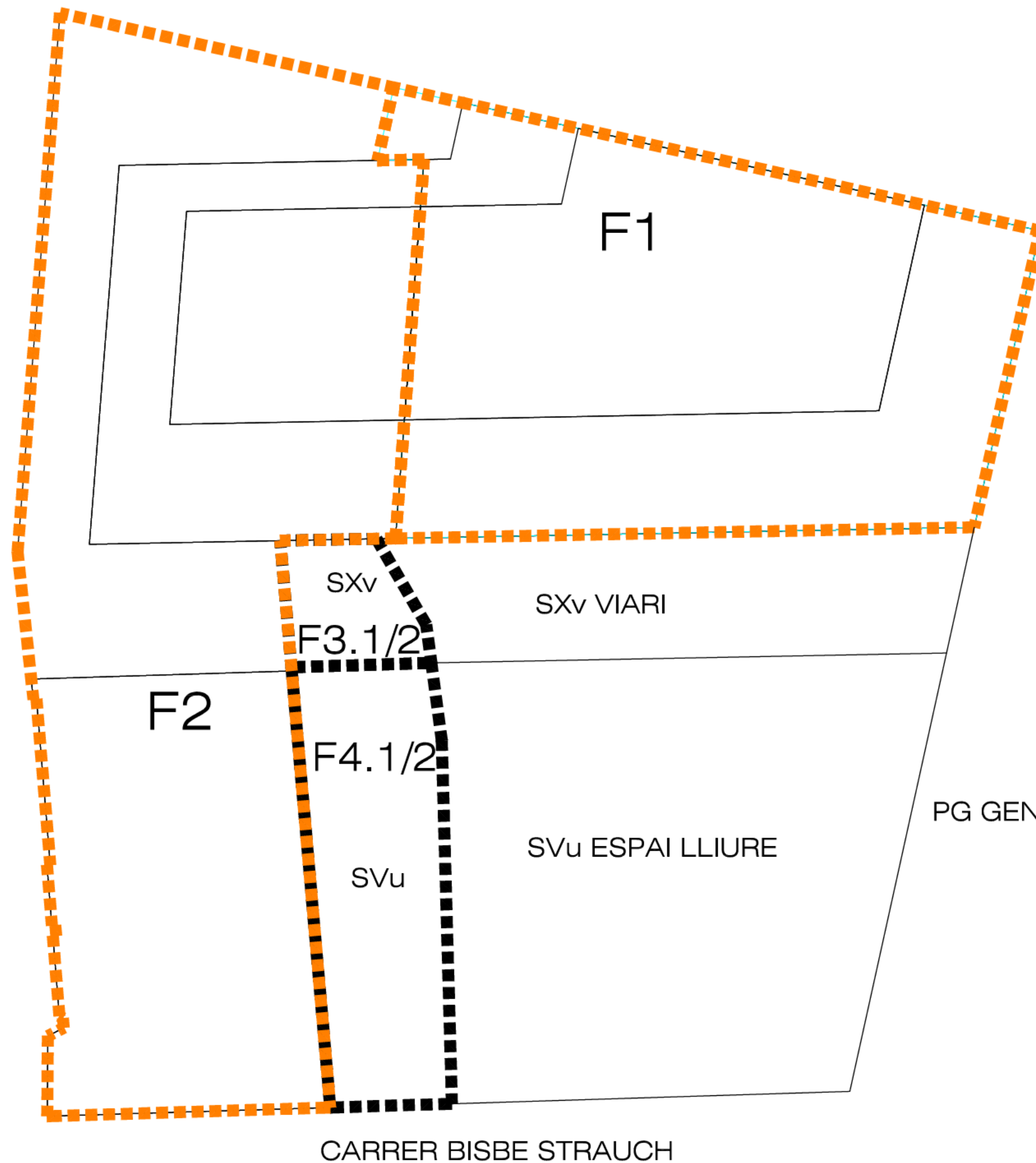
--- DIVISIÓ FINQUES APORTADES

PG GENERALITAT

QUADRE FINQUES APORTADES	
PROPIETARIS	SÒL INICIAL SEGONS TOPO
P1 PANIF A SLU	548,95
P2 G PUJADAS	580,51
TOTAL ÀMBIT	1.129,46*
(*) INCREMENT DE SÒL EN EL SECTOR: 8,46 M2.	

CARRER BISBE STRAUCH

TEXT REFÒS PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	5
PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA	FINQUES APORTADES
PASSEIG DE LA GENERALITAT, CARRER BISBE STRAUCH, VIC	1 : 200
PROPIETARIS: PANIFICADORA A SLU, ROSER I RAMON PUJADAS ARUMÍ	
ANTONI COMPANYYS FERRAN. DOCTOR ARQUITECTE	MAIG 2.020



ÀMBIT PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA

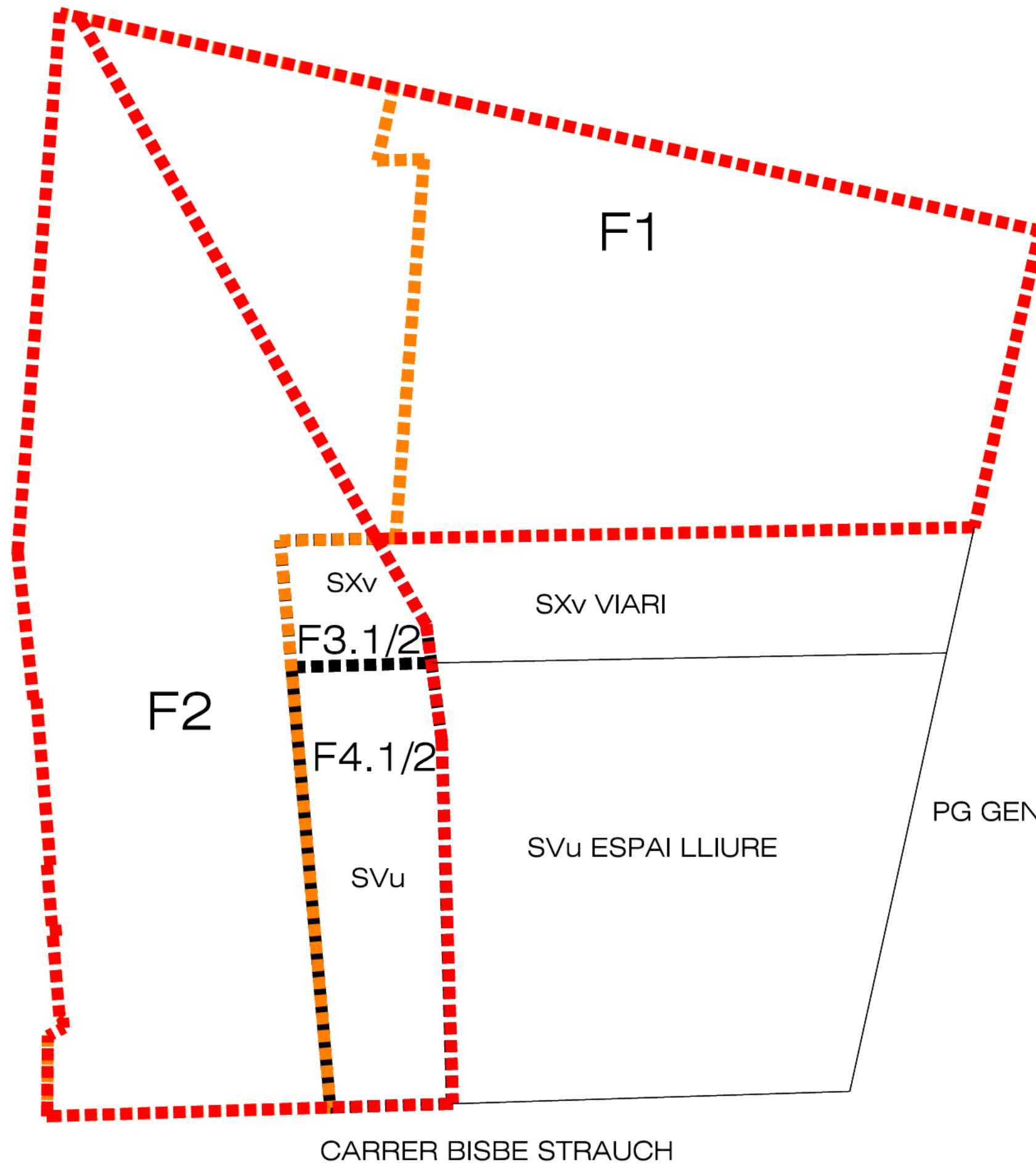
--- DIVISIÓ FINQUES ADJUDICADES

--- SISTEMES

— EDIFICACIONS

QUADRE FINQUES RESULTANTS		
PROPIETARIS	SÒL FINAL SEGONS TOPO	SOSTRE FINAL
F1 PANIF A SLU	404,25	2.983,00
F2 G PUJADAS	591,21	2.743,00
F3.2 G PUJADES -subsòl-		
F4.2 G PUJADES -subsòl-		
F3.1 SXv VIARI	28,00	
F4.1 SVu LLIURE	106,00	
TOTAL	1.129,46	5.726,00

TEXT REFÒS PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	6
PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA	FINQUES ADJUDICADES
PASSEIG DE LA GENERALITAT, CARRER BISBE STRAUCH, VIC	1 : 200
PROPIETARIS: PANIFICADORA A SLU, ROSER I RAMON PUJADAS ARUMÍ	
ANTONI COMPANYS FERRAN. DOCTOR ARQUITECTE	MAIG 2.020



ÀMBIT PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA

- DIVISIÓ FINQUES APORTADES
- DIVISIÓ FINQUES ADJUDICADES
- SISTEMES

QUADRE FINQUES APORTADES	
PROPIETARIS	SÒL INICIAL SEGONS TOPO
P1 PANIF A SLU	548,95
P2 G PUJADAS	580,51
TOTAL ÀMBIT	1.129,46*

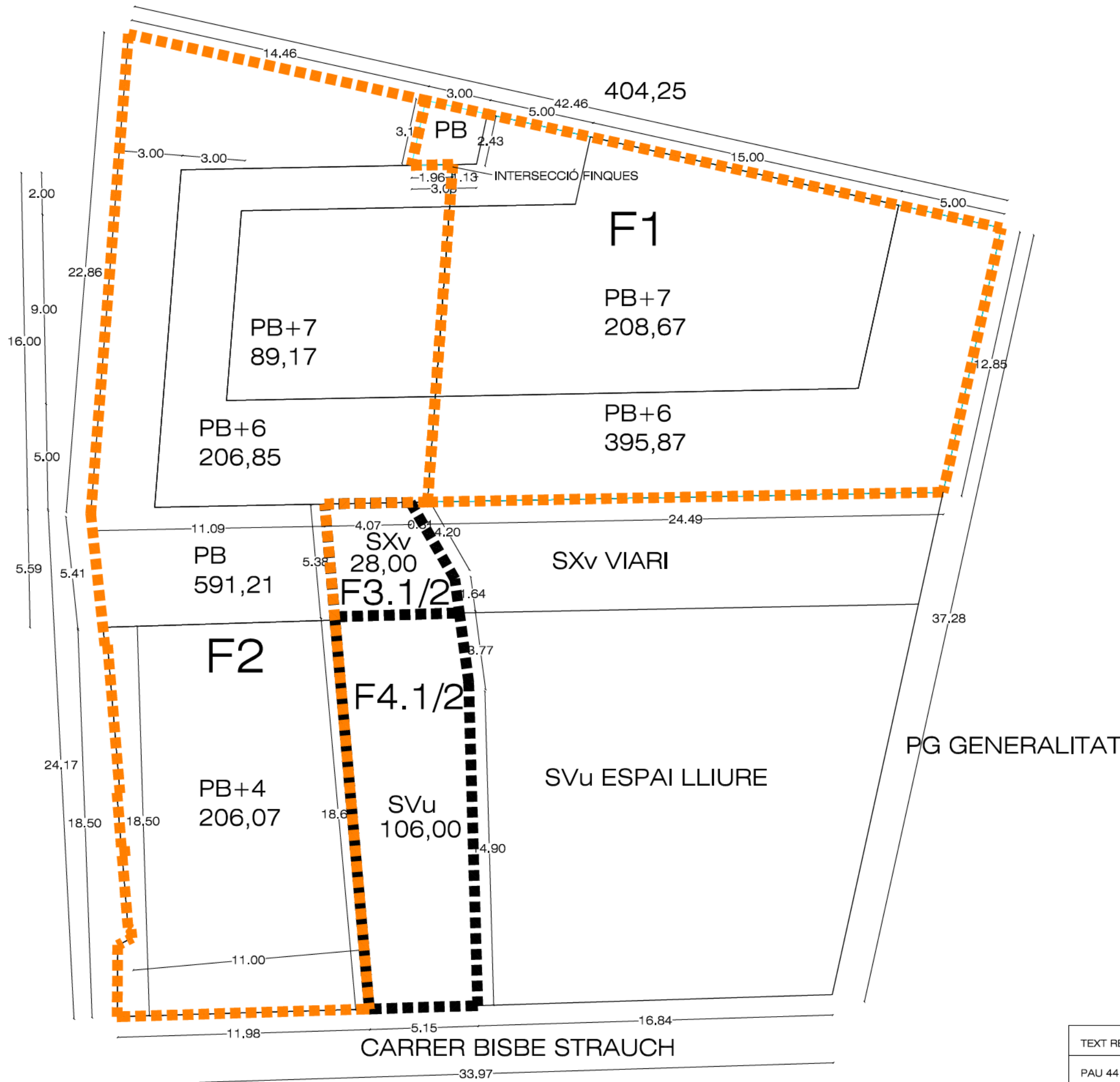
(*) INCREMENT DE SÒL EN EL SECTOR: 8,46 M2.
NO HI HA INCREMENT DE SOSTRE, NI MODIFICACIÓ EN LA PROPORCIÓ DE L'ADJUDICACIÓ

PG GENERALITAT

QUADRE FINQUES RESULTANTS		
PROPIETARIS	SÒL FINAL SEGONS TOPO	SOSTRE FINAL
F1 PANIF A SLU	404,25	2.983,00
F2 G PUJADAS	591,21	2.743,00
F3.2 G PUJADES	-subsòl-	
F4.2 G PUJADES	-subsòl-	
F3.1 SXv VIARI	28,00	
F4.1 SVu LLIURE	106,00	
TOTAL	1.129,46	5.726,00

CARRER BISBE STRAUCH

TEXT REFÒS PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	7
PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA SUPERPOSICIÓ F.APORTADES ADJUDICADES	
PASSEIG DE LA GENERALITAT, CARRER BISBE STRAUCH, VIC	1 : 200
PROPIETARIS: PANIFICADORA A SLU, ROSER I RAMON PUJADAS ARUMÍ	
ANTONI COMPANYS FERRAN. DOCTOR ARQUITECTE	MAIG 2.020



- - - - - ÀMBIT PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA
- - - - - DIVISIÓ FINQUES ADJUDICADES
- - - - - SISTEMES
- EDIFICACIONS

QUADRE SOSTRES	P1	P2
TOTAL ST ADMÈS:	2.983,00	2.743.00

TEXT REFÒS PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	8
PAU 44 PLAÇA DE LA NOGUERA FINQUES ADJUDICADES: COTES I SERVITUD	
PASSEIG DE LA GENERALITAT, CARRER BISBE STRAUCH, VIC	1 : 200
PROPIETARIS: PANIFICADORA A SLU, ROSER I RAMON PUJADAS ARUMÍ	
ANTONI COMPANYS FERRAN. DOCTOR ARQUITECTE	MAIG 2.020