

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR SUD SAMAR'T DE VILAFANT

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte
Col·laborador:
F.Xavier Clotas Torrent
ETOP
St. Joan Baptista, 35A
17600 Figueres
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
estudi@gratacos.cat

PROMOTOR

**Ajuntament
de Vilafant**
Pl. de l'Ajuntament, 1
17740 VILAFANT

**DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL**

**MEMÒRIA
I PLÀNOLS**

Juliol de 2013

1. MEMÒRIA.....	3
1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.....	4
2. GESTIÓ URBANÍSTICA.....	4
3. PROMOCIÓ, TRAMITACIÓ I REDACCIÓ	4
4. MARC JURÍDIC DEL PRESENT PROJECTE REPARCEL·LACIÓ.....	4
5. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT REPARCEL·LABLE	5
6. JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.....	10
7. CRITERIS PER A DETERMINAR ELS INTERESSATS EN EL PROJECTE.....	10
8. CRITERIS PER DEFINIR I QUANTIFICAR ELS DRETS APORTATS	10
9. CRITERIS DE VALORACIÓ I DEFINICIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	11
10. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.....	11
11. SÒL DE DOMINI PÚBLIC DE CESSIÓ GRATUÏTA	11
12. INDEMNITZACIONS DELS BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT	12
2. FINQUES APORTADES.....	13
13. RELACIÓ DE FINQUES I PROPIETARIS	14
14. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES	14
4. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	20
15. JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	21
16. VALORACIÓ ECONÒMICA	21
17. VALORACIÓ DE LES COMPENSACIONS ECONÒMIQUES	23
18. VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS	24
19. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.....	24
3. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ	27
20. RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS	28
21. DESCRIPCIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.....	28
5. REGISTRE DE LA PROPIETAT.....	33
22. EFECTES DE L'APROVACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.....	34
23. PRECS AL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIETAT	34
6. ANNEX: CERTIFICACIONS REGISTRALS.....	35
6. RELACIÓ DE PLÀNOLS.....	38
24. RELACIÓ DE PLÀNOLS	39

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

C/St. Joan Baptista, 35-A
17600 FIGUERES
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
llgratacos@coac.net

1. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

El Pla General de Vilafant fou aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona el dia 21 d'abril de 1999 i es publicà al DOGC el dia 12 de juliol de 1999.

El text refós de les normes urbanístiques del Pla general de Vilafant fou aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Girona el dia 27 d'abril de 2005 i publicat al DOGC el dia 14 de juny de 2005.

L'àmbit objecte d'actuació ve regulat per la "Modificació del Pla General de Vilafant a l'àmbit del sector d'activitats econòmiques Indelor – Mas Fonso – Canal de Rec per delimitació del sector S.U.D. Samar't" de Vilafant, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 17 de novembre de 2011 i publicat al D.O.G.C. nº 6073 de 23 de febrer de 2012, que determina els paràmetres fonamentals del desenvolupament d'aquest sector.

El Pla Parcial urbanístic que desenvolupa el sector fou aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Vilafant el dia 13 de febrer de 2013 i provisionalment el dia 22 de març de 2013.

La Comissió d'Urbanisme de Girona ha aprovat definitivament el Pla Parcial urbanístic del sector SUD "Samar't", el dia 2 de maig de 2013.

2. GESTIÓ URBANÍSTICA

El sistema d'actuació establert per a la gestió del sector d'urbanització, de conformitat amb allò que disposen els articles 139, 140 i 141 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme és pel sistema de Reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació.

D'acord amb el que determina l'article 180 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, correspon a l'administració actuant la formulació del projecte de reparcel·lació.

3. PROMOCIÓ, TRAMITACIÓ I REDACCIÓ

El present "Projecte de Reparcel·lació del Parcial Urbanístic SUD Samar't" de Vilafant és promogut per l'Ajuntament de Vilafant, amb NIF nº 1723500C situat a la plaça de l'Ajuntament nº 1 de Vilafant, codi postal 17740 i representat per la seva alcaldessa Sra. Consol Cantenys.

La redacció del present document ha estat realitzada per l'Arquitecte Lluís Gratacós i Soler, tècnic competent per a la seva redacció en virtut del que disposa la disposició addicional tretzena del Decret 1/2010 de 3 d'agost pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, amb la col·laboració de l'enginyer Tècnic d'Obres Públiques Fc. Xavier Clotas Torrent.

4. MARC JURÍDIC DEL PRESENT PROJECTE REPARCEL·LACIÓ

El present Projecte de Reparcel·lació es redacta de conformitat amb les previsions legals d'aplicació. Especialment, s'ha pres en consideració les següents;

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo. (endavant LS)

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. (endavant LU)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. (endavant RLU)
- 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 al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

Pel que fa al contingut del Projecte de Reparcel·lació, cal dir que el mateix s'ha redactat de conformitat amb els criteris establerts a l'article 126 de la LU i conté tota la documentació exigida als articles 144 i següents del RLU.

Pel que fa a l'objecte, cal dir que a través del present Projecte es pretén l'execució de l'ordenació urbanística prevista en el Pla parcial urbanístic del sector "Samar't" de Vilafant.

En conseqüència, de conformitat amb l'article 124.1 del LU, la Reparcel·lació té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística, i regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

En concordança amb aquest precepte, l'article 130 del RLU, relatiu a l'objecte de la Reparcel·lació, disposa que la Reparcel·lació és necessària per a l'execució del polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les finalitats següents:

- La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- La cessió gratuïta a favor de l'Administració municipal de terrenys destinats a sistemes urbanístics d'acord amb el planejament.
- Determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, així com la forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables.

Pel que fa a la iniciativa del Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb el sistema d'actuació per Reparcel·lació modalitat de cooperació, correspon a l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Vilafant.

Tanmateix, mitjançant el corresponent escrit es va sol·licitar al Registre de la Propietat de Figueres l'anotació marginal de l'inici de l'expedient a la finca corresponent i l'emissió dels certificats de domini i càrregues.

5. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT REPARCEL·LABLE

1.- Situació de l'àmbit

De conformitat amb el document del Pla parcial urbanístic del sector SUD Samar't, s'ha delimitat un únic polígon d'actuació urbanística per l'execució del planejament derivat.

El componen les finques inicials relacionades a les fitxes corresponents.

2.- Estat actual

L'àmbit del Projecte de Reparcel·lació està situat a l'extrem sud del terme municipal de Vilafant, prop del riu Manol al paratge del Pont del Príncep. Per l'est limita amb el sòl urbà destinat a activitats que s'ha desenvolupat a ponent de la carretera N-II.

Els terrenys són sensiblement planers, amb una lleugera pendent ascendent cap a ponent, en sentit a Figueres i al barri de Les Forques de Vilafant. Actualment els terrenys es destinen a usos agrícoles. Les finques que ens ocupen es destinen al conreu de cereals i de les oliveres que es troben al perímetre. La finca veïna pel sud, està ocupada per la indústria Samar't i per llevant per parcel·les de destí industrial. L'accés a aquest sector es realitza des d'un camí rural de ponent, paral·lel al canal de rec i des del carrer Orença del Pont del Príncep

3.- Estructura de la propietat

L'àmbit del sector s'estructura en sis finques registrals, quines descripcions i propietaris consten a les fitxes de finques aportades. Les superfícies resultants dels amidaments topogràfics recents es descriuen en l'apartat corresponent d'aquest document.

4.- Característiques de l'ordenació que s'executa

D'acord amb la ordenació resultant del pla Parcial urbanístic del sector Samar't, la distribució de zones i sistemes i l'aprofitament urbanístic és el següent:

	Normativa		Proposta	
Superfície sector:		22.404,00 m2	22.404 m2	100 %
Viari:			3.755,00 m2	16,76 %
Serveis urbans:			39,00 m2	0,17 %
Espais lliures:	22.404,00 m2 x 10%	2.240,40 m2	2.765,00 m2	12,34 %
Equipaments:	22.404,00 m2 x 5%	1.120,20 m2	2.003,00 m2	8,94 %
Total reserva de sòl:			8.562,00 m2	38,22 %
Sòl industrial:			13.842,00 m2	61,78 %
Superfície edificable:	22.404 m2 x 0,60 m2/m2	13.442,40 m2	10.753,92 m2	
Densitat activitats:			13 activitats	

Zones i sistemes

SISTEMA VIARI (clau 1.s.)

1.- Comprèn el sòl que es destina a vies per a la circulació de vehicles i persones, bé siguin proposades per aquest Pla Parcial o resultants del desenvolupament urbà que es produeixi segons les previsions del Pla General.

2. La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils circularis.

3. El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

4.- Per qualsevol aspecte no contemplat en aquest Pla, seran d'aplicació les determinacions del Pla General per al sistema viari.

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (clau 4.s.)

1.- Comprèn el sòl destinat a elements de servei necessaris per al funcionament del conjunt urbà, malgrat que com espais no són utilitzats directament per la població. Comprèn instal·lacions tals com transformadors elèctrics, dipòsits, depuradores i també les àrees destinades a Cementiris, Parcs de Vehicles de Servei Públic, Serveis de seguretat i similars.

2.- S'inclouen en el sistema de Serveis Urbans, les àrees que es garfien i s'identifiquen com a tals en els plànols del Pla General, les que amb aquesta destinació es preveien en Plans Parciais anteriors i no han estat expressament modificats per aquest pla, i les que amb aquesta destinació siguin resultants del desenvolupament urbanístic que es produeixi segons les previsions del Pla General.

3.- En aquest sòl s'admeten únicament les activitats i construccions pròpies de la funció que en cada cas tingui assignada entre les que s'inclouen en la seva definició.

4.- Les obres de nova implantació i reforma de les xarxes de distribució de serveis urbans s'hauran de preveure soterrades en tots els àmbits urbans i urbanitzables, llevat de casos en que es justifiqui una impossibilitat manifesta d'assolir aquest objectiu.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau 6.s.)

1.- Comprèn el sòl que es destina a usos assistencials, educatius, sanitaris, religiosos, culturals, recreatius i d'espectacles, esportius, comercial en mercats públics, oficines i magatzems de l'administració, que constitueixen serveis necessaris als ciutadans, la distribució especial dels quals és convenient mantenir i millorar i compatibles amb l'ús industrial de l'entorn.

2.- Les condicions d'edificació en aquest sòl són les següents:

Edificabilitat neta:	0,80 m2 sostre / m2 de sòl de parcel·la
Ocupació màxima:	60 %.
Altura reguladora:	9,00 m.
Nombre màxim de plantes:	PB + 1PP
Separació a límits parcel·la:	3 m a tots els límits

3.- Per a qualsevol modificació de les condicions d'edificació fixades en aquest article, serà necessari procedir a la modificació del Pla Parcial o a la redacció d'un Pla especial de la finca destinada a equipament.

4.- Per qualsevol aspecte no contemplat en aquest Pla, seran d'aplicació les determinacions del Pla General per al sistema d'equipaments.

SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS (Clau 5.s.)

1.- Comprèn el lloc que es destina a totes aquelles activitats-joc, repòs, relació-aireació i insolació-, que la població pugui desenvolupar en espais no edificats, de domini públic i de lliure accés peatonal.

2.- S'inclouen en el Sistema de Parcs, Places i Jardins, les àrees que s'identifiquen com a tals en els plànols d'aquest Pla Parcial i les que amb aquesta destinació siguin resultants del desenvolupament urbà o de modificacions posteriors del planejament general o derivat.

3.- En aquestes àrees s'hi admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les següents condicions:

- a) El total d'edificacions en cada element de Parc no donarà lloc a l'ocupació superior al 5% de la seva superfície.
- b) El sostre total edificable serà el que resulti d'aplicar el coeficient de 0,05 m2.sostre/m2 de sòl a la superfície ocupable.
- c) L'altura màxima de les instal·lacions o edificacions serà de 4,00 metres.
- d) L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.

4.- En el sòl destinat pel Pla a Parcs, Places i Jardins s'hi podrà autoritzar l'ús d'aparcament, temporal i provisional, sempre que no alteri les característiques de l'espai públic.

ZONA INDUSTRIAL AÏLLADA (Clau a.7.s.)

Definició

Aquesta zona comprèn els sòls urbans amb ordenació d'edificacions industrials que es desenvolupen com a ampliació de l'àrea industrial del Pont del Príncep de Vilafant.

Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'indústria en edificació aïllada amb la possibilitat d'adossar-se al límit sud de la zona industrial d'acord amb les determinacions gràfiques del plànol 03 ZONIFICACIÓ del Pla Parcial urbanístic.

Condicions de parcel·lació

Superfície mínima de parcel·la:	2.000 m ²
Façana mínima de parcel·la a via pública:	40 m

Condicions de l'edificació

L'edificació permesa en aquesta zona s'ajustarà als següents paràmetres:

Sostre edificable màxim:	0,80 m ² de sostre /m ² de sòl
Ocupació màxima de parcel·la:	60 %. L'ocupació màxima de la parcel·la s'ha de situar dins les àrees delimitades pels gàlils màxims de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol nº 03
Separacions de l'edificació:	9,00 m respecte del front de parcel·la 5,00 m de les partions laterals i fons de parcel·la. En el cas d'agrupació de parcel·les, les separacions de l'edificació s'aplicaran, només als límits de la parcel·la resultant.
Alçada reguladora màxima:	12,00 m. L'alçada màxima edificable es comptarà des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals.
Nombre màxim de plantes:	PB+1PP
Aparcament:	Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 150 m ² de parcel·la. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
Construccions auxiliars:	Les construccions auxiliars únicament s'admeten sempre que no superin el percentatge i el gàlib màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat. L'espai destinat a estacionament podrà cobrir-se amb pèrgoles obertes sempre que no superi una ocupació del 10% i una alçada màxima de 3 m.

Espais no edificables:

Es preveurà, com a mínim, la plantació d'un arbre cada 200 m² de superfície de parcel·la. Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

Condicions de densitat

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

Nombre màxim d'activitats:

1 activitat per cada 1.000 m² de parcel·la.

Condicions d'edificació:

El projecte de les edificacions serà unitari.

Cada activitat tindrà font a un vial públic.

La façana mínima de cada establiment serà de 12m. La superfície mínima de cada establiment serà de 500m².

Condicions d'ús

S'admeten els següents usos i activitats:

Les indústries d'obtenció, transformació i transport. (1a, 2a, 3a i 4a categoria).

Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa. (1a, 2a i 3a categoria)

Els tallers de reparació i garatges de vehicles (1a, 2a i 3a categoria)

Les estacions de servei expedidores de carburants i rentat de vehicles i garatges.

A aquestes activitats s'hi pot incorporar un comerç complementari de fins a 200 m² segons les condicions del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre.

Oficines vinculades a les activitats principals de indústria o magatzem.

Comercial (superfície màxima de venda < 200 m²) vinculat a les activitats principals de indústria o magatzem i els establiments que resultin de l'aplicació del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Restauració. Esportiu

Instal·lacions de producció d'energies renovables complementàries de l'ús industrial

Solar fotovoltaica o solar termoelectrica integrades a les edificacions

Minieòlica amb aerogeneradors de potència inferior a 50kW. Els braços respectaran els gàlils de separació de l'edificació. Per la seva instal·lació serà necessari l'informe favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESa)

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

Els usos no admesos específicament es consideren prohibits.

6. JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

És l'objectiu del Projecte de Reparcel·lació es la distribució justa i equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament entre els propietaris afectats. Per assolir aquest principi el Projecte de Reparcel·lació realitza les següents operacions:

- a.- Quantificació de les aportacions i les càrregues: d'una banda es determina el valor de les finques aportades i d'altra es quantifiquen les aportacions econòmiques, o sigui, les despeses necessàries, tant d'urbanització com les indemnitzacions que procedeixin per extinció de bens i drets.
- b.- Quantificació dels drets: partint del planejament que s'executa, s'ha procedit a determinar el valor urbanístic de les finques.
- c.- Concretar la manera en que intervenen cada un dels interessats en el Projecte, determinant els seus percentatges de participació i contribució, dels seus drets i de les seves obligacions.
- d.- Adjudicació dels drets de cada interessat en els sòls amb usos lucratiu. Aquesta adjudicació comporta, per una banda la creació de noves parcel·les, amb l'assignació d'un titular a cadascuna de les parcel·les creades, i per l'altra l'aparició de compensacions econòmiques pels excessos o defectes d'adjudicació. Realització del càlcul del compte de liquidació provisional, així com la determinació de les afeccions reals a cada nova parcel·la al pagament de les obres d'urbanització, i altres despeses inherents al sistema.
- e.- Obtenir, per part de l'Administració, els terrenys que el planejament hagi destinat a usos o serveis públics i de cessió gratuïta.

7. CRITERIS PER A DETERMINAR ELS INTERESSATS EN EL PROJECTE

D'acord amb l'article 129 LU integren la comunitat reparcel·latòria tots els propietaris de finques compreses en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística sotmès a Reparcel·lació. Així mateix, a més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, de conformitat amb l'apartat 2 d'aquest precepte, es consideren persones interessades en un expedient de Reparcel·lació els titulars de béns i drets que puguin resultar afectats per la resolució i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

En conseqüència, els afectats són els titulars de les finques aportades, que consten en aquest document.

8. CRITERIS PER DEFINIR I QUANTIFICAR ELS DRETS APORTATS

1.- Definició dels drets aportats:

De conformitat amb la lletra a) de l'article 126.1 LU relatiu als criteris dels projectes de Reparcel·lació, si no hi ha acord unànim en un altre sentit, els drets dels propietaris seran proporcionals a la superfície de llurs finques originàries en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació. La delimitació de l'àmbit de reparcel·lació coincideix amb el PPU del sector Samar't de Vilafant.

La superfície de les finques inclosa en aquest àmbit, ha estat amidada informàticament sobre els plànols topogràfics.

Els propietaris tenen dret a rebre un aprofitament urbanístic equivalent a aplicar el quocient entre la superfície de la seva finca i la total de les finques amb aquest dret, a l'aprofitament total situat en el polígon d'actuació, un cop deduït el que correspon a l'Ajuntament com a administració actuant. En aquest cas, d'acord amb la legislació vigent i les determinacions del planejament, correspon la cessió d'un 10% de l'aprofitament total, per la qual cosa els propietaris de sòl es repartiran el 90% restant en les proporcions indicades.

2.- Quantificació de l'aprofitament de l'àmbit:

De forma prèvia a definir l'aprofitament urbanístic que correspon a cada aportació, és necessari quantificar la totalitat d'aquest concepte situat en el sector, en funció de les determinacions del planejament.

Atès que, l'edificabilitat assignada a l'àmbit té un valor uniforme, i no es preveuen diferents tipologies edificatòries, limitacions o situacions, no s'hauran d'aplicar coeficients d'homogeneització de forma prèvia al repartiment de l'aprofitament urbanístic.

9. CRITERIS DE VALORACIÓ I DEFINICIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

Valoració de les finques resultants:

De conformitat amb la lletra b) de l'article 126.1 del LU i en concordança, l'article 140 del RLU, relatiu als criteris dels projectes de Reparcel·lació, les finques de resultat es valoren de la manera que decideixin per unanimitat les persones propietàries afectades i en defecte d'acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37 del LU.

En el present Projecte les finques resultants es valoren atenent a l'aprofitament urbanístic expressat en les unitats de valor definides en tal com es detallen al quadre de les parcel·les o finques resultants.

10. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

1.- Els criteris d'adjudicació de les finques resultants són els recollits a l'article 126 LU i a l'article 147 RLU, en els termes següents;

a.- Els drets dels propietaris és proporcional a la superfície de sòl de llurs finques inclosa en el PAU.

b.- S'ha respectat en lo possible el criteri de proximitat entre finques resultants i aportades.

11. SÒL DE DOMINI PÚBLIC DE CESSIÓ GRATUÏTA

Els terrenys que s'han d'incorporar a domini públic per a destinar-los a sistemes urbanístics de vialitat, espais lliures i equipaments de titularitat pública, i el sòl corresponent a la cessió d'aprofitament, s'adjudiquen a l'Ajuntament de Vilafant a títol de cessió obligatòria i gratuïta, per prescripció del planejament i per a llur vinculació als usos previstos a l'article 127.a) LU.

12. INDEMNITZACIONS DELS BÉNS I DRETS INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT

1.- Construccions

La lletra f) de l'article 126 LU estableix que "Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar, es valoren amb independència del sòl i se n'ha de satisfer el seu import als propietaris interessats, amb càrrec al projecte de Reparcel·lació en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament".

Per tant, i d'acord amb el que s'acaba d'exposar, no es poden conservar els elements esmentats quan sigui necessària la seva eliminació per a la realització de les obres d'urbanització previstes pel planejament, quan estiguin situats en una superfície que no s'ha d'adjudicar íntegrament a l'anterior propietari i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, encara que ho sigui com a ús provisional.

L'article 22, en relació al 24 de la LS, 2/2008, de 20 de junio, per el que se apueba el texto refundido de la Ley de suelo, estableix que les edificacions es valoraran en funció del cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació.

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

C/St. Joan Baptista, 35-A
17600 FIGUERES
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
llgratacos@coac.net

2. FINQUES APORTADES

13. RELACIÓ DE FINQUES I PROPIETARIS

Relació de propietaris

L'àmbit del sector s'estructura en sis finques registrals, quines descripcions consten a les fitxes de finques aportades i les finques destinades a infraestructures hidràuliques i camins. Les superfícies resultants dels amidaments topogràfics recents són les que es descriuen:

FINQUES APORTADES

<i>Finca</i>	<i>Propietari</i>	<i>Superfície aportada</i>	<i>%</i>	<i>Superfície propietaris</i>	<i>% propietari</i>
1	Incanor, SA	3.270 m2	14,60%	3.270 m2	14,60 %
2	Samart Industrias, S.A.	8.375 m2	37,38%		
3	Samart Industrias, S.A.	8.619 m2	38,47%	16.994 m2	75,85 %
4	Anna Maria Frigola Alsina Joaquim Tubau Riu i	675 m2	3,01%	675 m2	3,01 %
5	Rosario Paloma Bejarano.	43 m2	0,19%	43 m2	0,19 %
8	Agència Catalana de l'Aigua	597 m2	2,66%	597 m2	2,67 %
	Camins existents	825 m2	3,68%	825 m2	3,68 %
TOTAL		22.404 m2	100,00%	22.404 m2	100,00%

Relació d'interessats:

1.- Sr. Pablo Pujolar .

2.- Departament d'Economia i Coneixement de la Generalitat de Catalunya, amb domicili a la Rambla Catalunya, 19-21 de Barcelona, codi postal 08007.

14. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Finca número 1 :

Identificació:

Finca de Vilafant nº 2106 inscrita al Registre de la Propietat de Figueres al Tom 2537, Llibre 40 de Vilafant, foli 168
Referència cadastral número 7367702DG9776N0001FT

Descripció

"RUSTICA: Pieza de tierra campo secano y olivar, en término de VILAFANT y paraje conocido por "Corral Roig" o "Prat de l'Estany", de superficie treinta y cuatro áreas. Linda: Norte, Jaime Ginjaume Llonch; Este, José Peix Simón; Sur, Gertrudis Batlle; y Oeste, porción segregada, intermediando canal.

Titularitat:

Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de INCANOR S.A. , con N.I.F. nº A17242868, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca. Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de escritura autorizada en fecha once de abril de mil novecientos noventa, por el Notario MANUEL MARIA REGOT GARCIA, según consta en la inscripción 2ª, de fecha dieciséis de julio del año mil novecientos noventa, al folio 168, del Libro 40 del término de Vilafant, tomo 2537 del Archivo.

Càrregues:

Esta finca se halla GRAVADA, por razón de procedencia, con una SERVIDUMBRE DE CAMINO en beneficio de la finca contigua de Pablo Pujolar. Según resulta de la Anotación letra A convertida, finca 133, folio 48, tomo 156.

Aquesta servitud es declara incompatible amb el planejament aprovat (Pla Parcial), per quan el seu traçat queda en zona d'aprofitament privat.

Aquest projecte no contempla cap dret indemnitzatori a favor del titular del predi dominant pel fet que port accedir a la seva finca per la vialitat pública del polígon.

LIMITACIÓN URBANÍSTICA: Expedida la certificació de domini i càrregues d'aquesta finca, a que fa referència l'article 5 del Real Decret 1093/1997 de 4 de juliol, amb els efectes de l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, sol·licitada en escrit de data 7 de maig de 2013, per Consol Cantenys i Arbolí, Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilafant, per l'inici de l'expedient de reparcel·lació del Sector SUD Samar't de Vilafant, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig de 2013. Així resulta de dit escrit, que ha estat presentat a les 11:49 hores del 20 de maig de 2013, assentament 1353, Diario 223. Figueres 31 de maig de 2013.

Finca número 2:

Identificació:

Finca de Vilafant nº 496, inscrita al Registre de la Propietat de Figueres al Tom 3023, Llibre 60 i Foli 189

Referència cadastral número 7468913DG9776N0001XT

Descripció:

RÚSTICA: Pieza de tierra campo, urbano no consolidado, en término municipal de VILAFANT y territorio Corral Roig, de superficie siete mil setecientos veintiún metros cuadrados. Linda: Norte, Fermin Martí Oliveras; Sur, "Samar't S.A"; Este, Enric y Juan Costa Heras y canal; Oeste, "Incanor S.A".

Titularitat:

Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de SAMAR'T INDUSTRIAS S.A. con NIF número A17146572, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca. Adquirida por compra en virtud de escritura número 2.122, autorizada el veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, por el Notario de Figueres Rogelio Pacios Yáñez, según consta en la inscripción 8ª, de fecha veintinueve de enero de mil novecientos noventa y nueve, al folio 189, del Libro 60 del término Municipal de Vilafant, Tomo 3023 del Archivo. Y por AGREGACIÓN en virtud de Escritura Pública otorgada en Figueres, ante Don/ Doña MIGUEL ANGEL VERA MORENO el dieciocho de julio de dos mil doce, según consta en la inscripción 9ª, de fecha treinta de agosto de dos mil doce, al folio 189, del Libro 60 del término municipal de Vilafant, Tomo 3023 del Archivo.

Càrregues:

Esta finca se halla GRAVADA POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 45/4130, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 30/08/2012, Tomo:3766, Libro:89, Folio:120, Título COMPRAVENTA Asiento 1456 y Diario 221, Notario MIGUEL ANGEL VERA MORENO, nº de Protocolo 1525/2012, Fecha de Documento 18/07/2012, a su vez por procedencia de la

finca 124, al Folio 148 del Tomo 3063. GRAVADA con la SUSTITUCION FIDEICOMISARIA CONDICIONAL, impuesta a CRISTINA JUNQUER BOSCH para el caso de morir sin hijos, o con tales que no lleguen a edad de testar, según resulta de la inscripción 2ª.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº 45/4130, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 30/08/2012, Tomo 3766, Libro 89, Folio, 120, Título COMPRAVENTA Asiento 1456 y Diario 221, Notario MIGUEL ANGEL VERA MORENO, nº de Protocolo 1525/2012, Fecha de Documento 18/07/2012. AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del día de la fecha.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años a partir del treinta de Agosto del año dos mil doce.

LIMITACIÓ URBANÍSTICA: EXPEDIDA la certificació de domini i càrregues d'aquesta finca, a que fa referència l'article 5 del Real Decret 1093/1997 de 4 de juliol, amb els efectes de l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, sol·licitada en escrit de data 7 de maig de 2013, per Consol Cantenys i Arbolí, Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilafant, per l'inici de l'expedient de reparcel·lació del Sector SUD Samar't, de Vilafant, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig de 2013. Així resulta de dit escrit, que ha estat presentat a les 11:49 hores del 20 de maig de 2013, assentament 1353, Diario 223. Figueres 31 de maig de 2013.

De conformitat amb la medició efectuada per a la redacció del present projecte de reparcel·lació, la superfície real de la finca és de 8.375 m2. Per tant, i de conformitat amb el que disposa l'art. 146 a) Decret 305/2006, interessa la inscripció de la major cabuda de la finca.

Finca número 3:

Identificació:

Finca de Vilafant nº 154, inscrita al Registre de la Propietat de Figueres al Tomo: 2603, Libro: 43, Folio: 154.

Referència cadastral número 7468907DG9776N0001KT

Descripció:

RUSTICA: Pieza de tierra campa llamada "Bosch de la Rajoleria", en término de VILAFANT, lugar del Palol Sabaldoria, de cabida ochenta y cinco áreas sesenta y tres centiáreas. Linda: Este, Josep Costa Heras; Sur, con Vial "D" del Sector industrial "Pont del Princep", la Societat Samar't S.A. y Francisco Javier Herrero; Oeste, carretera a finca; y Norte, carretera a finca y Joaquín Ginjaume.

Titularitat:

Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de SAMAR'T S.A. con C.I.F. número A1702883, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca. Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de escritura autorizada en fecha veintiocho de julio de mil novecientos noventa y ocho, por el notario FRANCISCO CONSEGALE GARCIA, según consta en la inscripción 9ª, de fecha tres de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, al folio 153, del Libro 43 del término municipal de Vilafant, Tomo 2603 del Archivo. Y por DESCRIPCION DEL RESTO en virtud de certificación administrativa librada por el Secretario del Ayuntamiento de Vilafant, Robert Pallarés Gasol el once de febrero de dos mil cuatro, en el expediente del proyecto de reparcelación del Plan Especial Pont del Princep 1

y 2 UA15 y UA16 en la parte del término municipal de Vilafant, según consta en la inscripción 11ª, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil cuatro, al folio 154, del Libro 43 del término municipal de Vilafant, Tomo 2603 del Archivo.

Càrregues:

Esta finca se halla GRAVADA por LIMITACION URBANÍSTICA: EXPEDIDA la certificación de domini i càrregas d'aquesta finca, a que fa referència l'article 5 del Real Decret 1093/1997 del 4 de juliol, amb els efectes de l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, del 18 de juliol, sol·licitada en escrit de data 7 de maig de 2013, per Consol Cantenys Arbolí, Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilafant, per l'inici de l'expedient de reparcel·lació del Sector SUD Samar't de Vilafant, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig de 2013. Així resulta de dit escrit, que ha estat presentat a les 11:49 hores del 20 de maig de 2013, assentament 1353, Diario 223. Figueres 31 de maig de 2013

De conformitat amb la medició efectuada per a la redacció del present projecte de reparcel·lació, la superfície real de la finca és de 8.619 m2. Per tant, i de conformitat amb el que disposa l'art. 146 a) Decret 305/2006, interessa la inscripció de la major cabuda de la finca.

Finca número 4:

Identificació:

Finca de Vilafant nº 69 inscrita al Registre de la Propietat de Figueres al Tomo: 3711, Libro: 87, Folio: 225
Referencia catastral 17235A003000210000PL y la parte urbana 7367704DG9776N0001OT.

Descripció:

RÚSTICA hoy en parte urbana.- Olivar y parte campo, situado en el término de Palol Sabaldoria, distrito municipal de VILAFANT y territorio Corral Roig, de cuatro vesanas equivalentes a ochenta y siete áreas cuarenta y ocho centiáreas, que linda a Oriente con el señor Montaner de Figueres mediante camino rural; a Mediodía con olivar de Damian Bosch de Vilafant; al Poniente con viña olivar de Juan Mas conocido por Frausa; y a Norte, con el de Juan Bos de Vilafant.

Aquesta finca està travessada per un rec direcció Nord-Sud. La part de finca inclosa en el polígon és la situada a l'Est del rec.

Titularitat:

Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de Doña ANA MARIA FRIGOLA ALSINA, con N.I.F. número 40272596X, titular con carácter privativo, de la nuda propiedad de la totalidad de esta finca. Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Figueres, ante Don RAFAEL MARQUEZ MONTORO, el veintiocho de Junio del años dos mil once, según consta en la inscripción 10ª, de fecha veinticinco de julio de dos mil once, al folio 225, del Libro 87 del término municipal de Vilafant, Tomo 3711 del Archivo. Y por EXTINCIÓN DE USUFRUCTO en virtud de Instancia suscrita el diecisiete de agosto de dos mil doce, según consta en la inscripción 11ª, de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil doce, al Folio 225, del Libro 87 del término municipal de Vilafant, Tomo 3711 del Archivo. Suscrita en Figueres el diecisiete de agosto de dos mil doce.

Càrregues:

Esta finca se halla GRAVADA por AFECCION, afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años a partir del veinticinco de julio del años dos mil once.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 años a partir del veinticuatro de agosto del año dos mil doce.

LIMITACIÓ URBANÍSTICA: EXPEDIDA la certificació de domini i càrregues d'aquesta finca, a que fa referència l'article 5 del Real Decret 1093/1997 de 4 de juliol amb els efectes de l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, sol·licitada en escrit de data 7 de maig de 2013, per Consol Cantenys Arbolí, Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilafant, per l'inici de l'expedient de reparcel·lació del Sector Sud Samar't de Vilafant, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig de 2013. Així resulta de dit escrit, que ha estat presentat a les 11:49 hores del 20 de maig de 2013, assentament 1353, Diario 223. Figueres 31 de maig de 2013.

De conformitat amb el que disposa l'art. 146 d) Decret 305/2006, de la descrita finca es procedeix a segregar la porció que està inclosa en l'àmbit del polígon. Aquesta segregació s'efectua pel límit Oest de la finca.

Descripció de la finca segregada:

Terreny en el terme municipal de Vilafant, inclosa en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUD SAMAR'T, de superfície 675 m2. Limita: al Nord, amb camí, al Sud, amb Joaquim Tubau Riu; a l'est, amb camí i a l'Oest, amb rec.

La resta de finca matriu queda amb la mateixa descripció, a excepció del límit Est, que ara limitarà amb rec. La superfície queda en 8.073 m2.

Finca número 5:

Identificació:

Finca de Vilafant número 498 inscrita al Registre de la Propietat de Figueres al Tomo: 2603, Libro: 43, Folio: 82.

Referència cadastral número 7367701DG9776N0001TT

Descripció:

RÚSTICA: Pieza de tierra olivar en término de VILAFANT , denominada "Corral Roig", de cabida aproximada tres vesanas, equivalentes a sesenta y cinco áreas con sesenta y dos centiáreas. Linda: Norte, Pedro Frigola; Sur, Salvador Pagés; Este, con el camino denominado "Las Pessas"; y al Oeste, con Joaquín y Francisco Tubau Riu.

Titularitat:

Que el dret de domini de la finca descrita apareix a favor del Sr.JOAQUIN TUBAU RIU, casat en règim de separació de béns, con N.I.F. número 40419027T, titular amb caràcter privatiu, del ple domini d'una meitat indivisa d'aquesta finca. Adquirida per COMPRAVENDA en virtut de l'escriptura autoritzada en data vint-i-sis d'octubre de mil nou-cents vuitanta set, pel Notari MANUEL MARIA REGOT GARCIA, segons consta en l' inscripció 9ª, de data

quatre de desembre de mil nou-cents vuitanta set, al foli 82, del Llibre 43 del terme de Vilafant, volum 2603 de l'arxiu.

La Sra. ROSARIO PALOMA BEJARANO, amb N.I.F. número 40423687Z, casada en règim de separació de béns, titular amb caràcter privatiu, del ple domini d'una meitat indivisa d'aquesta finca. Adquirida per COMPRAVENDA en virtut d'Espectura Pública atorgada a Figueres, davant el Notari Sr. GUILLERMO COLOMER LLORET el vint-i-set de febrer de dos mil sis, segons consta en l'inscripció 10^a, de data deu d'abril de dos mil sis, al foli 82, del Llibre 43 del terme municipal de Vilafant, Tomo 2603 del Arxiu.

Càrregues:

Esta finca se halla GRAVADA por LIMITACION URBANISTICA: EXPEDIDA la certificació de domini i càrregues d'aquesta finca, a que fa referència l'article 5 del Real Decret 1093/1997 de 4 de juliol, amb els efectes de l'article 131 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, sol·licitada en escrit de data 7 de maig de 2013, per Consol Cantenys i Arbolí, Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilafant, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig de 2013. Així resulta de dit escrit, que ha estat presentat a les 11:49 hores del 20 de maig de 2013, assentament 1353, Diario 223. Figueres 31 de maig de 2013.

De conformitat amb el que disposa l'art. 146 d) Decret 305/2006, de la descrita finca es procedeix a segregar la porció que està inclosa en l'àmbit del polígon. Aquesta segregació s'efectua pel límit Oest de la finca.

Descripció de la finca segregada:

Terreny en el terme municipal de Vilafant, inclosa en l'àmbit del sector de sòl urbanitzable SUD SAMAR'T, de superfície 43 m². Limita: al Nord, amb Anna maria Frigola Alsina, al Sud, amb camí públic; a l'est, amb camí i a l'Oest, amb rec.

La resta de finca matriu queda amb la mateixa descripció, a excepció del límit est, que ara limitarà amb el canal de rec. La superfície queda en 6.519 m².

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

C/St. Joan Baptista, 35-A
17600 FIGUERES
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
llgratacos@coac.net

4. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

15. JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

El Compte de Liquidació Provisional determina l'aportació financera que ha d'imposar-se sobre les diferents parcel·les resultants com a conseqüència dels costos de l'actuació urbanística, d'acord amb el que determina l'article 120.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme: "Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes". Aquestes despeses, d'acord amb l'article 120.1 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, inclouen:

"1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2."

El Compte de Liquidació Provisional també inclou les compensacions que corresponguin per diferència d'adjudicació i que hagin de compensar-se en metàl·lic, d'acord amb el que determina l'article 126.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme: "Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible".

El Compte de Liquidació Provisional fixa la quota de participació en el repartiment de costos d'urbanització per a cada una de les finques resultants, així com la valoració estimativa i distribució dels esmentats costos.

16. VALORACIÓ ECONÒMICA

Per a la determinació de la càrrega econòmica que ha de gravar les parcel·les adjudicades, és precís realitzar un càlcul previ que permeti conèixer amb suficient aproximació el cost de l'actuació urbanística, pel que fa a l'import de les obres, els honoraris professionals, el cost de les indemnitzacions i de les compensacions en metàl·lic.

Pressupost de les obres d'urbanització

El pressupost de les obres d'urbanització que resulta del Projecte d'urbanització del sector Samar't de Vilafant, es el següent:

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL	564.724,65 euros
13% Despeses generals	73.414,20 euros
6% Benefici industrial	33.883,48 euros
Base imposable	672.022,33 euros
IVA (21%)	141.124,69 euros
PRESSUPOST PER CONTRACTE	813.147,02 euros

Conveni de sanejament i canalització de pluvials

En aquest apartat es pren en consideració l'aportació econòmica del sector al Programa de sanejament d'aigües residuals (PSARU 2005) d'acord amb la proposta econòmica de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Import conveni ACA	58.839,00 euros
IVA (21%)	12.356,19 euros
Total	71.195,19 euros

Així mateix, d'acord amb l'informe que l'Agència Catalana de l'Aigua va emetre del Pla Parcial urbanístic del sector Samar't, cal incorporar als costos d'urbanització les despeses, proporcionals al sector, de canalització del Rec Susanna d'acord amb el Pla Especial de canalització del Rec Susanna i malpàs impulsat per l'Ajuntament de Vilafant i l'Ajuntament de Figueres.

Canalització Rec Susanna: (9,48 % sobre 402.326,83 euros P.E.)	38.140,58 euros
IVA (21%)	8.009,52 euros
Total	46.150,10 euros

Costos de projectes tècnics i gestió

Es consideren, en aquest apartat, els costos dels honoraris professionals per la redacció dels projectes, aixecaments topogràfics, direccions d'obra i les despeses d'acreditació notarial i d'inscripció de les parcel·les resultants al Registre de la Propietat.

Modificació del Pla General	3.106,25 euros	
Pla Parcial urbanístic del sector	9.964,22 euros	
Projecte d'urbanització del sector	30.904,18 euros	
Projecte de Reparcel·lació	9.056,00 euros	53.030,65 euros
Despeses Notaria i Registre de la Propietat		28.725,18 euros
Participació en despeses prèvies del sector urbanitzable: (9,48 % sobre el 50% de 1.816.649 euros P.R. Incasol)		86.109,16 euros
Total despeses de gestió:		167.864,99 euros
IVA (21%)		35.251,64 euros
Total		203.116,63 euros

Resum dels costos d'urbanització

Obres d'urbanització:	813.147,02 euros
Conveni sanejament ACA:	71.195,19 euros
Canalització Rec Susanna:	46.150,10 euros
Projectes tècnics i gestió:	203.116,63 euros
Total	1.133.608,94 euros

17. VALORACIÓ DE LES COMPENSACIONS ECONÒMIQUES

La diferència de valor entre el sostre adjudicat i el que correspondria com a adjudicació teòrica, s'ha de compensar en el Compte de Liquidació Provisional. El càlcul d'aquesta diferència s'efectua a partir de les unitats de valor teòriques que correspondrien a cada propietari i les que finalment s'adjudiquen.

El preu estimat de la unitat de valor resulta dels valors estimats del mercat immobiliari, a partir del valor residual de repercussió del m2 de sostre, sense comptabilitzar els costos d'urbanització, gestió i finançament per obtenir el valor inicial.

Aquest valor s'estableix a partir del valor de repercussió del m2 de sostre edificable per a les zones industrials, a partir del valor en venda, calculant el valor residual sense despeses d'urbanització.

Valor de repercussió de l'edificació

Valor estimat en venda d'edificació industrial d'obra nova	750,00 euros/m2
Valor estimat de la construcció	400,00 euros/m2
Cost gestió, projectes edificació i finançament	1,40

Càlcul valor de repercussió:

$$\begin{aligned}V_v &= 1,4 (V_r + V_c) F_1 \\V_v &= 1,4 \times (V_r + V_c) 1 = 1,4 (V_r + 400) = \\V_v &= 1,4 V_r + 560 = \\750 &= 1,4 V_r + 560 = \\750 - 560 &= 1,4 V_r = \\190 &= 1,4 V_r = \\ \text{Valor de repercussió del sòl} &= 190 / 1,4 = 135,71 \text{ euros/m}^2\end{aligned}$$

Valor residual de repercussió inicial

Valor de repercussió del sostre admissible	135,71 euros/m2
Despeses de gestió (203.116,63 € / 11.074 m2)	18,34 euros/m2
Cost d'urbanització (930.492,31 € / 11.074 m2)	84,02 euros/m2
Valor inicial resultant	33,35 euros/m2

El valor residual de repercussió inicial del m2 de sostre edificable, calculat a partir del valor en venda d'edificacions industrials d'obra nova, s'estima en 33,35 euros/m2. La compensació econòmica per la diferència de sostre adjudicat a cada propietari i el que li correspondria teòricament, vindrà calculat a partir d'aquest cost de la unitat de valor, en el Compte de Liquidació Provisional.

18. VALORACIÓ DE LES INDEMNITZACIONS

Els terrenys inclosos dins de la unitat reparcel·lable són de característiques similars i no contenen edificacions o instal·lacions que hagin de ser objecte d'indemnització ni drets a extingir d'acord amb els criteris exposats en el punt 12 de la memòria.

En aquest sector, les parcel·les que es veuen afectades, totalment o parcialment, per sistemes urbanístics, són compensades per altres parcel·les.

Pel que fa a elements o construccions, públics o privats, afectats per l'obertura de vials o el pas d'infraestructures, el projecte d'urbanització n'inclourà els costos per a la reconstrucció o reposició amb característiques similars.

19. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

De conformitat amb el que disposa l'article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'aportació financera que ha d'imputar-se a cada parcel·la resultant, amb indicació dels seus titulars, és continguda en el següent quadres.

1-. Quadre de zones i sistemes urbanístics

Del Pla Parcial urbanístic del sector Samar't en resulta el següent quadre de superfícies:

	Normativa		Proposta	
Superfície sector:		22.404,00 m2	22.404 m2	100 %
Viari:			3.755,00 m2	16,76 %
Serveis urbans:			39,00 m2	0,17 %
Espais lliures:	22.404,00 m2 x 10%	2.240,40 m2	2.765,00 m2	12,34 %
Equipaments:	22.404,00 m2 x 5%	1.120,20 m2	2.003,00 m2	8,94 %
Total reserva de sòl:			8.562,00 m2	38,22 %
Sòl industrial:			13.842,00 m2	61,78 %

2-. Superfícies aportades pels propietaris

Les finques aportades per cadascun dels propietaris es recullen en el quadre següent:

FINQUES APORTADES

Finca	Propietari	Superfície aportada	%	Superfície propietaris	% propietari
1	Incanor, SA	3.270 m2	14,60%	3.270 m2	14,60 %
2	Samart Industrias, S.A.	8.375 m2	37,38%		
3	Samart Industrias, S.A.	8.619 m2	38,47%	16.994 m2	75,85 %
4	Anna Maria Frigola Alsina	675 m2	3,01%	675 m2	3,01 %
5	Joaquim Tubau Riu	43 m2	0,19%	43 m2	0,19 %
8	Agència Catalana de l'Aigua	597 m2	2,66%	597 m2	2,67 %
	Camins existents	825 m2	3,68%	825 m2	3,68 %
TOTAL		22.404 m2	100,00%	22.404 m2	100,00%

3-. Adjudicació teòrica

El quadre següent recull les adjudicacions teòriques a cada propietari considerant la cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament.

Adjudicació teòrica	Sòl d'aprofitament	%	Edificabilitat (80% sòl net)	Unitats de valor	
Ajuntament	10 % sòl aprofitament	1.384 m2	10,00%	1.107 m2 st	1.107
Incanor	(13842-1384)x15,58%	1.941 m2	14,02%	1.553 m2 st	1.553
Frigola	(13842-1384)x3,22%	401 m2	2,90%	321 m2 st	321
Tubau	(13842-1384)x0,20%	25 m2	0,18%	20 m2 st	20
Samart Industrias, SA	(13842-1384)x81%	10.091 m2	72,90%	8.073 m2 st	8.073
TOTAL		13.842 m2	11.074 m2 st	11.074	

4-. Redistribució del sòl de les parcel·les

Donat que el Pla Parcial urbanístic fixa una superfície mínima de parcel·la de 2.000 m2, es considera necessari procedir a regularitzar la superfície assignada a la societat Incanor amb l'adjudicació de 59 m2 addicionals, per arribar a la superfície mínima, que es deduiran proporcionalment de la superfície de la resta de propietaris i es compensaran en el compte de liquidació provisional.

El repartiment proporcional de la superfície a compensar a Incanor per part de la resta de propietaris, és el següent:

Propietari	adjudicació Teòrica	%	adjudicació real	compensació
Samar't Industrias S.A	10.091 m2	95,95 %	10.034 m2	- 57 m2
Frigola	401 m2	3,81 %	399 m2	- 2 m2
Tubau	25 m2	0,24 %	25 m2	0 m2
	10.517 m2	100,00 %	10.458 m2	- 59 m2
Incanor	1.941 m2		2.000 m2	+ 59 m2

Adjudicació	Sòl teòric	Sòl real	dif.	Edificabilitat	Unitats de valor
Ajuntament	1.384 m2	1.384 m2	0 m2	1.107 m2	1.107
Incanor	1.941 m2	2.000 m2	59 m2	1.600 m2	1.600
Frigola	401 m2	399 m2	-2 m2	319 m2	319
Tubau	25 m2	25 m2	0 m2	20 m2	20
Samart Industrias, SA	10.091 m2	10.034 m2	-57 m2	8.027 m2	8.027
TOTAL	13.842 m2	13.842 m2	0 m2	11.074 m2	11.074

5-. Adjudicació definitiva, liquidació provisional i compensacions

En aquest quadre es recull l'adjudicació de sòl i unitats de valor als propietaris un cop regularitzades les finques resultants, la liquidació provisional que resulta dels costos d'urbanització totals recollits a l'apartat 18 d'aquest document i les compensacions econòmiques per excessos i defectes d'adjudicació.

Els costos d'urbanització a repartir, es recullen en el quadre següent:

Obres d'urbanització:	813.147,02 euros
Conveni sanejament ACA:	71.195,19 euros
Canalització Rec Susanna:	46.150,10 euros
Projectes tècnics i gestió:	203.116,63 euros
Total	1.133.608,94 euros

Adjudicació definitiva	Sòl aprofitament	Unitats de valor	%	Costos urbanització	%	Comp.	Cost compen.	Liquidació provisional
Ajuntament	1.384 m2	1.107	10,00%					
Incanor	2.000 m2	1.600	14,45%	181.988,91 €	16,05%	59 m2	1.967,65 €	183.956,56 €
Frigola	399 m2	319	2,88%	36.306,79 €	3,20%	-2 m2	-66,70 €	36.240,09 €
Tubau	25 m2	20	0,18%	2.274,86 €	0,20%	0 m2	0,00 €	2.274,86 €
Samart Industrias, SA	10.034 m2	8.027	72,49%	913.038,38 €	80,54%	-57 m2	-1.900,95 €	911.137,43 €
TOTAL ZONES	12.458 m2	11.074	100,00%	1.133.608,94 €	100,00%	0 m2	1.900,95 €	1.133.608,94 €

6-. Assignació de parcel·les

El sòl adjudicat a cadascun dels propietaris es distribueix en diferents parcel·les que es recullen en el següent quadre amb indicació del percentatge de les unitats de valor assignats a cadascun.

Adjudicació definitiva	Sòl aprofitament	Edificabilitat	Parcel·la	Clau urbanística	Ús	%	Liquidació provisional
Samart Industrias, SA	9.842 m2	7.874 m2	1	a.7.s	Industrial	71,10%	893.702,87 €
Incanor	2.000 m2	1.600 m2	2	a.7.s	Industrial	14,45%	183.956,56 €
Frigola	399 m2	319 m2	3	a.7.s	Industrial	2,88%	36.240,09 €
Tubau	25 m2	20 m2	3	a.7.s	Industrial	0,18%	2.274,86 €
Samart Industrias, SA	192 m2	154 m2	3	a.7.s	Industrial	1,39%	17.434,56 €
Ajuntament	1.384 m2	1.107 m2	3	a.7.s	Industrial	10,00%	
TOTAL ZONES	13.842 m2	11.074 m2				61,78%	1.133.608,94 €
Ajuntament	2.003 m2		4	6.s	Equipaments	23,39%	
Ajuntament	706 m2		5	5.s	Espai lliure	8,25%	
Ajuntament	2.059 m2		6	5.s	Espai lliure	24,05%	
Ajuntament	39 m2		7	4.s	Serveis Urbans	0,46%	
Ajuntament	3.755 m2		8	1.s	Viari	43,86%	
TOTAL SISTEMES	8.562 m2					38,22%	100,00%
TOTAL SECTOR	22.404 m2						

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

C/St. Joan Baptista, 35-A
17600 FIGUERES
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
llgratacos@coac.net

3. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

20. RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS

De la ordenació resultant del Pla Parcial urbanístic del sector Samar't i de l'aplicació dels criteris abans exposats per a la reparcel·lació d'aquest àmbit, en resulten les següents finques destinades a edificació i a sistemes urbanístics:

Finca	clau	propietari	superfície parcial	%	superfície total
Finca 1 (a7s)		Samar't Industrias S.A	9.842 m2	100,00%	9.842 m2
Finca 2 (a7s)		Incanor, S.L.	2.000 m2	100,00%	2.000 m2
Finca 3 (a7s)		Ajuntament de Vilafant	1.384 m2	69,20%	
		Anna Maria Frigola Alsina	398 m2	18,30%	
		Samar't Industrias S.A.	193 m2	11,30%	
		Joaquim Tubau Riu	25 m2	1,20%	2.000 m2
Total finques de zones					13.842 m2
Finca 4 (6s)		Ajuntament de Vilafant	2.003 m2	100,00%	2.003 m2
Finca 5 (5s)		Ajuntament de Vilafant	706 m2	100,00%	706 m2
Finca 6 (5s)		Ajuntament de Vilafant	2.059 m2	100,00%	2.059 m2
Finca 7 (4s)		Ajuntament de Vilafant	39 m2	100,00%	39 m2
Finca 8 (1s)		Ajuntament de Vilafant	3.755 m2	100,00%	3.755 m2
Total finques de sistemes					8.562 m2

21. DESCRIPCIÓ I ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

PARCEL·LES EDIFICABLES

Finca adjudicada nº 1

ADJUDICATARI: s'adjudica en plena propietat a la societat SAMAR'T INDUSTRIAS, S.A.

SUPERFÍCIE I DESCRIPCIÓ: PARCEL·LA URBANA, situada al terme municipal de Vilafant, inclosa en l'àmbit del Pla Parcial del Sector SUD SAMAR'T, de superfície nou mil vuit-cents quaranta-dos metres quadrats (9.842 m2), destinada a usos industrials, amb una edificabilitat màxima de 7.873,60 m2 sostre i una densitat màxima de 7 activitats. Termenars al Nord amb el carrer Orença; al sud amb els carrer Farigola i finca exterior a l'àmbit, de la mateixa propietat; a l'est amb les finques adjudicades nº 2 i 3 i, en part, amb el carrer Farigola i a l'oest amb les finques adjudicades nº 6 i 8 destinades, respectivament, a espais lliures públics i sistema viari (carrer de finques).

La finca de procedència és la registral 496.

Càrregues: es declaren compatibles les següents càrregues:

1.- SUSTITUCIÓ FIDEICOMISARIA CONDICIONAL, impuesta a CRISTINA JUNQUER BOSCH para el caso de morir sin hijos, o con tales que no lleguen a edad de testar, según resulta de la inscripción 2ª.

2.- PER PROCEDÈNCIA DE LA FINCA Nº 45/4130. Assentament de Nota Marginal 1 de data 30/08/2012, volum 3766, Llibre 89, Foli, 120, Títol COMPRAVENDA Assentament 1456 i Diari 221, Notari MIGUEL ANGEL VERA MORENO, nº de Protocol 1525/2012, data del Document 18/07/2012. AFECCIÓ: Afecta a la possible revisió per l'autoliquidació de l'impost de Transmisiones Patrimoniales i Actes Jurídics Documentats per un termini de 5 anys, a partir del día de la data

3.- AFECCIÓ: Afecta a la possible revisió per l'autoliquidació de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats per un termini de 5 anys a partir del trenta d'agosto de l'any dos mil dotze

Aquestes càrregues es traslladen a aquesta finca de resultat per subrogació real.

Resta afecta a un saldo de 893.702,87 € en el compte de liquidació provisional i a una quota al compte de liquidació definitiva de 71,10 %.

Finca adjudicada nº 2

ADJUDICATARI: s'adjudica en plena propietat a la societat INCANOR, S.L.

SUPERFÍCIE I DESCRIPCIÓ: PARCEL·LA URBANA, situada al terme municipal de Vilafant, inclosa en l'àmbit del Pla Parcial del Sector SUD SAMAR'T, de superfície dos mil metres quadrats (2.000 m2), destinada a usos industrials, amb una edificabilitat màxima de 1.600,00 m2 sostre i una densitat màxima de 3 activitats. Termenars al Nord amb el carrer Orega; al sud amb finca adjudicada nº 3; a l'est amb el vial de vianants i a l'oest amb la finca adjudicada nº 1.

La finca de procedència és la registral 2106.

Càrregues : Resta afecta a un saldo de 183.956,56 € en el compte de liquidació provisional i a una quota al compte de liquidació definitiva de 14,45 %.

En l'anterior relació de finques aportades, s'ha declarat la incompatibilitat de la servitud de pas de la que la finca aportada era predi servent.

Finca adjudicada nº 3

ADJUDICATARI: s'adjudica en règim de proindivís a l'Ajuntament de Vilafant, en concepte de cessió obligatòries i gratuïtes corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic amb un percentatge del 69,20 %, a Anna Maria Frigola Alsina amb un percentatge de 18,30 %, a Samar't Industrials, S.A amb un percentatge de 11,30 % i a Joaquim Tubau Riu i a Rosario Paloma Bejarano amb un percentatge de 1,20 %, per iguals meitats indivises.

SUPERFÍCIE I DESCRIPCIÓ: PARCEL·LA URBANA, situada al terme municipal de Vilafant, inclosa en l'àmbit del Pla Parcial del Sector SUD SAMAR'T, de superfície dos mil metres quadrats (2.000 m2), destinada a usos industrials, amb una edificabilitat màxima de 1.600,00 m2 sostre i una densitat màxima de 3 activitats. Termenars al Nord amb finca adjudicada nº 2; al sud amb el carrer Farigola; a l'est amb el vial de vianants i a l'oest amb la finca adjudicada nº 1.

La finca de procedència de SAMAR'T INDUSTRIAS, SA és la registral 496.

La finca de procedència d'Anna Maria Frigola Alsina és la 69.

La finca de procedència de Joaquim Tubau Riu i Rosario Paloma Bejarano és la 498.

La finca adjudicada a l'Ajuntament de Vilafant és originària.

Càrregues : La part adjudicada a l'Ajuntament de Vilafant és lliure de càrregues.

La part adjudicada a Industrias Samar't, S.A té les següents càrregues:

1.- SUSTITUCION FIDEICOMISARIA CONDICIONAL, impuesta a CRISTINA JUNQUER BOSCH para el caso de morir sin hijos, o con tales que no lleguen a edad de testar, según resulta de la inscripción 2ª.

2.- PER PROCEDÈNCIA DE LA FINCA Nº 45/4130. Assentament de Nota Marginal 1 de data 30/08/2012, volum 3766, Llibre 89, Foli, 120, Títol COMPRAVENDA Assentament 1456 i Diari 221, Notari MIGUEL ANGEL VERA MORENO, nº de Protocol 1525/2012, data del Document 18/07/2012. AFECCIÓ: Afecta a la possible revisió per l'autoliquidació de l'impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats per un termini de 5 anys, a partir del dia de la data

3.- AFECCIÓ: Afecta a la possible revisió per l'autoliquidació de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats per un termini de 5 anys a partir del trenta d'agosto de l'any dos mil dotze

4.- Resta afecta a un saldo de 17.434,56 € en el compte de liquidació provisional i a una quota del compte de liquidació definitiva de 1,39 %.

La part adjudicada a Anna Maria Frigola Alsina té les següents càrregues:

1.- Aquesta finca està GRAVADA per AFECCIÓ a la possible revisió per l'autoliquidació de l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats per un termini de 5 anys a partir del vint-i-cinc de juliol de l'any dos mil onze.

2.- AFECCIÓ: Afecta a la possible revisió per l'autoliquidació de l'Impost sobre Successions i Donacions per un termini de 5 anys a partir del vint-i-quatre d'agost de l'any dos mil dotze.

3.- Resta afecta a un saldo de 36.240,09 € en el compte de liquidació provisional i a una quota al compte de liquidació definitiva de 2,88 %.

I la part adjudicada a Joaquim Tubau Riu i Rosario Paloma Bejarano: resta afecta a un saldo de 2.274,86 € i a una quota al compte de liquidació definitiva de 0,18 %.

FINQUES DE SISTEMES URBANÍSTICS

Finca adjudicada nº 4.- EQUIPAMENTS

ADJUDICATARI: s'adjudica en plena propietat a l'Ajuntament de Vilafant, en concepte de cessió obligatòries i gratuïtes establertes al Pla parcial urbanístic del sector Samar't.

SUPERFÍCIE I DESCRIPCIÓ : TERRENY destinat a equipaments públics situat al terme municipal de Vilafant, en el sector Samar't, de superfície dos mil tres metres quadrats (2.003 m2). Termenars al Nord part amb finca rústica fora de l'àmbit del sector a nom de Samar't Industrials, S.A; al sud amb finca adjudicada nº 5, de titularitat municipal destinada a espais lliures públics; a l'est amb finques de titularitat municipal destinades a serveis tècnics (adjudicada nº 7) i sistema viari (adjudicada nº 8, carrer Orenga i carrer de finques) i l'oest amb finca adjudicada nº 5 destinada a espais lliures públics.

Per raó de la seva destinació i procedència no està afecta a cap càrrega, gravamen o liquidació.

S'adjudica com a bé de servei i domini públic.

Finca adjudicada nº 5.- ESPAIS LLIURES PUBLICS

ADJUDICATARI: s'adjudica en plena propietat a l'Ajuntament de Vilafant, en concepte de cessió obligatòries i gratuïtes establertes al Pla parcial urbanístic del sector Samar't.

SUPERFÍCIE I DESCRIPCIÓ: TERRENY destinat a espais lliures públics al terme municipal de Vilafant, en el sector Samar't, de superfície set cents sis metres quadrats (706 m²). Termeners al Nord, part amb finca rústica fora d'àmbit ipart amb finca adjudicada nº 4 destinada a equipaments públics; al sud amb finca adjudicada nº 8 destinada a sistema viari (carrer de finques); a l'est amb finques de titularitat municipal destinades a equipaments (finca nº 4) i sistema viari (finca nº 8, carrer de finques) i a l'oest amb el canal de rec.

Per raó de la seva destinació i procedència no està afecta a cap càrrega, gravamen o liquidació.

S'adjudica com a bé d'ús i domini públic.

Finca adjudicada nº 6.- ESPAIS LLIURES PUBLICS

ADJUDICATARI: s'adjudica en plena propietat a l'Ajuntament de Vilafant, en concepte de cessió obligatòries i gratuïtes establertes al Pla parcial urbanístic del sector Samar't.

SUPERFÍCIE I DESCRIPCIÓ: TERRENY destinat a espais lliures públics al terme municipal de Vilafant, en el sector Samar't, de superfície dos mil cinquanta-nou metres quadrats (2.059 m²). Termeners al Nord amb finca adjudicada nº 8 destinada a sistema viari públic (carrer de finques); al sud amb finca exterior a l'àmbit, avui Industrias Samar't, S.A., destinada a usos industrials; a l'est amb finca adjudicada nº 1 i a l'oest amb el canal de rec.

Per raó de la seva destinació i procedència no està afecta a cap càrrega, gravamen o liquidació.

S'adjudica com a bé d'ús i domini públic.

Finca adjudicada nº 7.- SERVEIS TÈCNICS

DADES PEL REGISTRE PROPIETAT:

ADJUDICATARI: s'adjudica en plena propietat a l'Ajuntament de Vilafant, en concepte de cessió obligatòries i gratuïtes establertes al Pla parcial urbanístic del sector Samar't.

SUPERFÍCIE I DESCRIPCIÓ: TERRENY destinat a serveis tècnics al terme municipal de Vilafant, en el sector Samar't, de superfície trenta-nou metres quadrats (39 m²). Termeners al Nord amb finca rústica fora d'àmbit; a sud amb finca adjudicada nº 8 destinada a sistema viari públic (carrer Orella); a l'est camí rural i a l'oest amb finca adjudicada nº 4 destinada a equipaments públics.

Per raó de la seva destinació i procedència no està afecta a cap càrrega, gravamen o liquidació.

S'adjudica com a bé d'ús i servei públic.

Finca adjudicada nº 8.- VIALITAT

DADES PEL REGISTRE PROPIETAT :

ADJUDICATARI: s'adjudica en plena propietat a l'Ajuntament de Vilafant, en concepte de cessió obligatòries i gratuïtes establertes al Pla parcial urbanístic del sector Samar't.

SUPERFÍCIE I DESCRIPCIÓ: TERRENY destinat a vialitat al terme municipal de Vilafant, del sector Samar't, de forma reticular, de superfície tres mil set-cents cinquanta-cinc metres quadrats (3.755 m²). Termeners al Nord, en part amb terrenys fora del sector d'urbanització i finques, amb les finques adjudicades nº 5 i 7 destinades a espais lliures públics i serveis tècnics respectivament i en part amb les finques adjudicades nº 1 i 3; al Sud amb terrenys fora del polígon d'actuació (finca industrial Samar't) i en part amb finca adjudicada nº 6 destinada a espais lliures públics; a l'est amb finca adjudicada nº 1 i en part amb els carrers Orella i Farigola i finques fora d'àmbit i l'oest, en part amb finques adjudicades nº 4 i 5 destinades a equipaments i espais lliures públics respectivament i en part amb finques adjudicades nº 1, 2 i 3.

Per raó de la seva destinació i procedència no està afectat a cap càrrega, gravamen o liquidació.

S'adjudica com a bé d'ús i servei públic.

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

C/St. Joan Baptista, 35-A
17600 FIGUERES
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
llgratacos@coac.net

22. EFECTES DE L'APROVACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

D'acord amb el que disposa l'article 127 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comporta els següents efectes:

a-. La cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.

b-. L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

c-. La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.

d-. El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

e-. L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

23. PRECS AL SR. REGISTRADOR DE LA PROPIETAT

Una vegada ferma en via administrativa l'aprovació definitiva d'aquest projecte de reparcel·lació, l'ajuntament de Vilafant, en virtut del que disposa l'article 128 del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 50 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, expedirà un certificat a fi i efecte de demanar al Sr. Registrador de la Propietat:

1.- La inscripció del Projecte de Reparcel·lació i de les finques resultants.

2.- La rectificació de la cabuda de les finques quina superfície mesurada real no coincideixi amb la superfície registrada, així com de les segregacions practicades.

3.- L'exempció de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats.

Vilafant, juliol de 2013

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

C/St. Joan Baptista, 35-A
17600 FIGUERES
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
llgratacos@coac.net

6. ANNEX: CERTIFICACIONS REGISTRALS

Any 2013

AG.

Núm. 1353/223

AJUNTAMENT de
VILAFANT
@ 03/06



REGISTRE DE LA PROPIETAT

de

FIGUERES

(Girona)

CERTIFICACIÓ



17 MAIG 2013

Entrada	Sortida
	1166

REGISTRE DE LA PROPIETAT

Plaça Josep Pla, s/núm.

17600 FIGUERES

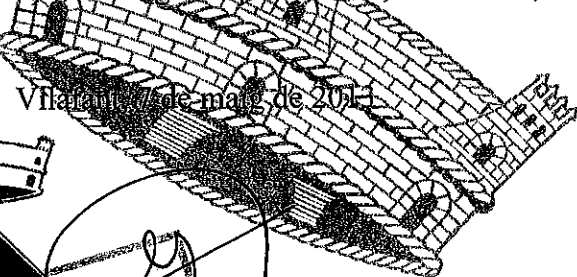
Als efectes que, per part del nostre Ajuntament, s'iniciï l'expedient de reparcel·lació del Sector SUD *Samar't* de Vilafant, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig d'enguany, us sol·licitem les certificacions corresponents a la titularitat i càrregues de totes les finques incloses en aquest sector, d'acord amb el que estableix l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

A la vegada, d'acord amb el contingut d'aquest mateix article, us sol·licitem que sigui estesa al marge de cada finca la nota expressiva conforme aquesta és objecte de reparcel·lació.

Les finques afectades pel referit expedient de reparcel·lació, de les quals us sol·licitem certificació, són les següents:

- 1) Finca registral núm. 496, Tom 619, Llibre 10, Foli 143 ✓
- 2) Finca registral núm. 154, Tom 2603, Llibre 43, Foli 153 ✓
- 3) Part de la finca registral núm. 69, Tom 3711, Llibre 87, Foli 225 ✓
- 4) Part de la finca registral núm. 498, Tom 2603, Llibre 43, Foli 82
- 5) Finca registral núm. 2106, Tom 2537, Llibre 40, Foli 168

Vilafant, 7 de maig de 2013



Ajuntament de Vilafant
Alcaldessa

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES

Entrada N.: 3615 DE: 2013
Data d'Entrada: 20/05/2013 a las 11:49
Assentament N.: 1353 Diari: 22:
Presentat el dia: 20/05/2013 a las 11:49
Caducitat: 31/07/2013
Retornat el: 20 MAYO 2013 Retirat e:



Pl. de l'Ajuntament, 1
17740 Vilafant (Alt Empordà)

Tel. 972 54 60 20
Fax 972 54 63 50

ajuntament@vilafant.com
www.vilafant.com

CERTIFICACIÓ



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES

PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES

figueres@registrodela propiedad.org

TF.972501447 FAX.972673073

JUAN DIONISIO GARCIA RIVAS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE FIGUERES, PROVINCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que cumpliendo lo solicitado por Ajuntament De Vilafant para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la **FINCA DE VILAFANT N°: 496**, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada del Tomo: 3023 Libro: 60 Folio: 189 Inscripción: 9ª, es como sigue:

RÚSTICA.- Pieza de tierra campo, urbano no consolidado, en término municipal de VILAFANT y territorio Corral Roig, de superficie siete mil setecientos veintiún metros cuadrados. Linda: Norte, Fermin Martí Oliveras; Sur, "Samar't SA"; Este, Enric y Juan Costa Heras y canal; Oeste, "Incanor SA".

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de **SAMARIT INDUSTRIAS SA**, con C.I.F. número A17146572, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca. Adquirida por compra en virtud de escritura número 2.122, autorizada el veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, por el Notario de Figueres Rogelio Pacios Yáñez, según consta en la **inscripción 8ª**, de fecha veintinueve de enero de mil novecientos noventa y nueve, **al folio 189, del Libro 60 del término municipal de Vilafant, Tomo 3023 del Archivo.** Y por **AGREGACION** en virtud de Escritura Pública otorgada en Figueres, ante Don/Dña **MIGUEL ANGEL VERA MORENO** el dieciocho de julio de dos mil doce, según consta en la **inscripción 9ª**, de fecha treinta de agosto de dos mil doce, **al folio 189, del Libro 60 del término municipal de Vilafant, Tomo 3023 del Archivo.**

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con:

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 45/4130, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 30/08/2012, TOMO: 3766, LIBRO: 89, FOLIO: 120, Título **COMPRAVENTA** Asiento 1456 y Diario 221, Notario **MIGUEL ANGEL VERA MORENO**, N° de Protocolo 1525/2012, Fecha de Documento 18/07/2012, a su vez por procedencia de la finca 124, al folio 148 del tomo 3063. **GRAVADA con la SUSTITUCION FIDEICOMISARIA CONDICIONAL**, impuesta a **CRISTINA JUNQUER BOSCH** para el caso de morir sin hijos, o con tales que no lleguen a la edad de testar, según resulta de la inscripción 2ª.

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 45/4130, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 30/08/2012, TOMO: 3766, LIBRO: 89, FOLIO: 120, Título **COMPRAVENTA** Asiento 1456 y Diario 221, Notario **MIGUEL ANGEL VERA MORENO**, N° de Protocolo 1525/2012, Fecha de Documento 18/07/2012. **AFECCION:** Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 AÑOS, a partir del día de la fecha

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 45/4130, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 30/08/2012, TOMO: 3766, LIBRO: 89, FOLIO: 120, Título **COMPRAVENTA** Asiento 1456 y Diario 221, Notario **MIGUEL ANGEL VERA MORENO**, N° de Protocolo 1525/2012, Fecha de Documento 18/07/2012. **AFECCION:** Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados por el plazo de 5 AÑOS, a partir del día de la fecha

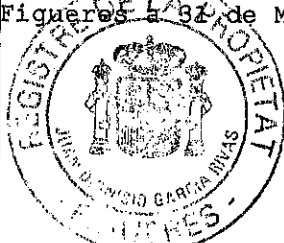
AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 AÑOS, a partir del **treinta de Agosto del año dos mil doce**

LIMITACION URBANISTICA: EXPEDIDA la certificació de domini i càrregues d'aquesta finca, a que fa referència l'article 5 del Real Decret 1093/1997 de 4 de Juliol, amb els efectes de l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, sol·licitada en escrit de data 7 de maig de 2013, per Consol Cantenys i Arbolí, Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilafant, per l'inici de l'**expedient de reparcel·lació del Sector SUD Samar't de Vilafant**, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig de 2013. Així resulta de dit escrit, que ha estat presentat a les 11:49 hores del 20 de maig de 2013, assentament 1353, Diario 223. Figueres 31 de maig de 2013.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

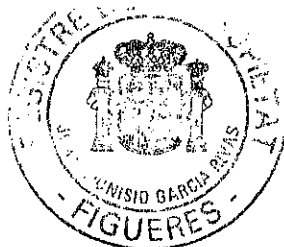
NO hay documentos pendientes de despacho

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de la fecha de la presente, antes de la apertura del Libro Diario. Extiendo la certificación en el presente folio del Colegio de Registradores, que firmo en Figueras a 31 de Mayo de 2013.



A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



CERTIFICACIÓ



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES

PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES

figueres@registrodelapropiedad.org

TF.972501447 FAX.972673073

JUAN DIONISIO GARCÍA RIVAS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE FIGUERES, PROVINCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que cumpliendo lo solicitado por Ajuntament de Vilafant para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la **FINCA DE VILAFANT N° 154**, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada del Tomo: 2603 Libro: 43 Folio: 154 Inscripción: 11, es como sigue:

RUSTICA.- Pieza de tierra campa llamada "Bosch de la Rajoleria", en término de VILAFANT, lugar de Palol Sabalidoira, de cabida ochenta y cinco áreas sesenta y tres centiáreas. Linda: Este, Josep Costa Heras; Sur, con vial "D" del Sector Industrial "Pont del Princep", la Societat Samar't SA y Francisco Javier Herrero; Oeste, carretera a finca; y Norte, carretera a finca y Joaquín Ginjaume.

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de SAMAR'T SA, con C.I.F. número A1702883, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca. Adquirida por **COMRAVENTA** en virtud de escritura autorizada en fecha veintiocho de julio de mil novecientos noventa y ocho, por el Notario FRANCISCO CONSEGALE GARCIA, según consta en la inscripción 9ª, de fecha tres de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, al folio 153, del Libro 43 del término municipal de Vilafant, Tomo 2603 del Archivo. Y por **DESCRIPCIÓN DE RESTO** en virtud de certificación administrativa librada por el Secretario del Ajuntament de Vilafant, Robert Pallarés Gasol el once de febrero de dos mil cuatro, en el expediente del proyecto de reparcelación del Plan Especial Pont del Princep 1 i 2 UA15 i UA16 en la parte del término municipal de Vilafant, según consta en la inscripción 11ª, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil cuatro, al folio 154, del Libro 43 del término municipal de Vilafant, Tomo 2603 del Archivo.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece **GRAVADA** con:

LIMITACION URBANISTICA: EXPEDIDA la certificació de domini i càrregues d'aquesta finca, a que fa referència l'article 5 del Real Decret 1093/1997 de 4 de Juliol, amb els efectes de l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, sol·licitada en escrit de data 7 de maig de 2013, per Consol Cantenys i Arbolí, Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilafant, per l'inici de l'expedient de reparcel·lació del Sector SUD Samar't de Vilafant, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig de 2013. Així resulta de dit escrit, que ha estat presentat a les 11:49 hores del 20 de maig de 2013, assentament 1353, Diario 223. Figueres 31 de maig de 2013.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de la fecha de la presente, antes de la apertura del Libro Diario. Extiendo la

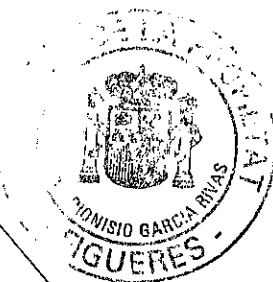
certificación en el presente folio del Colegio de Registradores, que firmo
Figueres a 31 de Mayo de 2013.



9

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



CERTIFICACIÓ



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES

PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES

figueres@registrodelapropiedad.org

TF.972501447 FAX.972673073

JUAN DIONISIO GARCÍA RIVAS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE FIGUERES, PROVINCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que cumpliendo lo solicitado por Ajuntament De Vilafant para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la FINCA DE VILAFANT N°: 69, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada del Tomo: 3711 Libro: 87 Folio: 225 Inscripción: 10, es como sigue:

RÚSTICA hoy en parte urbana.- Olivar y parte campo, situado en el término de Palol Sabalidoira, distrito municipal de VILAFANT y territorio Corral Roig, de cuatro vesanas equivalentes a ochenta y siete áreas cuarenta y ocho centiáreas, que linda a Oriente con el señor Montaner de Figueres mediante camino rural; a Mediodía con olivar de Damien Bosch de Vilafant; a Poniente con viña olivar de Juan Mas conocido por Frausa; y a Norte, con el de Juan Bos de Vilafant. Referencia catastral 17235A003000210000EL y la parte urbana 7367704DG9776N0001OT.

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de Doña ANA MARIA FRIGOLA ALSINA, con N.I.F. número 40272596X, titular con carácter privativo, de la nuda propiedad de la totalidad de esta finca. Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Figueres, ante Don RAFAEL MÁRQUEZ MONTORO el veintiocho de Junio del año dos mil once, según consta en la inscripción 10ª, de fecha veinticinco de julio de dos mil once, al folio 225, del Libro 87 del término municipal de Vilafant, Tomo 3711 del Archivo. Y por EXTINCIÓN DE USUFRUCTO en virtud de Instancia suscrita el diecisiete de agosto de dos mil doce, según consta en la inscripción 11ª, de fecha veinticuatro de Agosto del año dos mil doce, al folio 225, del Libro 87 del término municipal de Vilafant, Tomo 3711 del Archivo, suscrita en Figueres el diecisiete de agosto de dos mil doce.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece GRAVADA con:

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 AÑOS, a partir del veinticinco de Julio del año dos mil once

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por el plazo de 5 AÑOS, a partir del veinticuatro de Agosto del año dos mil doce

LIMITACION URBANISTICA: EXPEDIDA la certificació de domini i càrregues d'aquesta finca, a que fa referència l'article 5 del Real Decret 1093/1997 de 4 de Juliol, amb els efectes de l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, sol·licitada en escrit de data 7 de maig de 2013, per Consol Cantenys i Arbolí, Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilafant, per l'inici de l'expedient de repartició del Sector SUD Samar't de Vilafant, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig de 2013. Així resulta de dit

escrit, que ha estat presentat a les 11:49 hores del 20 de maig de 2013, assentament 1353, Diario 223. Figueres 31 de maig de 2013.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de la fecha de la presente, antes de la apertura del Libro Diario. Extiendo la certificación en el presente folio del Colegio de Registradores, que firmo en Figueres a 31 de Mayo de 2013.



A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



CERTIFICACIÓ



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES

PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES

figueres@registrodelapropiedad.org

TF.972501447 FAX.972673073

JUAN DIONISIO GARCÍA RIVAS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE FIGUERES, PROVINCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que cumpliendo lo solicitado por Ajuntament De Vilafant para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la FINCA DE VILAFANT N°. 498, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada del Tomo: 2603 Libro: 43 Folio: 82 Inscripciones 8ª y 9ª, es como sigue:

RÚSTICA.- Pieza de tierra olivar en término de VILAFANT, denominada "Corral Roig", de cabida aproximada tres vesanas, equivalentes a sesenta y cinco áreas con sesenta y dos centiáreas. Linda: Norte, Pedro Frigola; Sur, Salvador Pagés; Este, con el camino denominado "Las Pessas"; y al Oeste, con Joaquín y Francisco Tubau Riu.

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de Don JOAQUIN TUBAU RIU, con N.I.F. número 40419027T, titular con carácter privativo, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca. Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de escritura autorizada en fecha veintiséis de octubre de mil novecientos ochenta y siete, por el Notario MANUEL MARIA REGOT GARCIA, según consta en la inscripción 9ª, de fecha cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, al folio 82, del Libro 43 del término municipal de Vilafant, Tomo 2603 del Archivo.

Doña ROSARIO PALOMA BEJARANO, con N.I.F. número 40423687Z, casada en régimen de separación de bienes, titular con carácter privativo, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca. Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública otorgada en Figueres, ante Don/Doña GUILLERMO COLOMER LLORET el veintisiete de febrero de dos mil seis, según consta en la inscripción 10ª, de fecha diez de abril de dos mil seis, al folio 82, del Libro 43 del término municipal de Vilafant, Tomo 2603 del Archivo.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece GRAVADA con:

LIMITACION URBANISTICA: EXPEDIDA la certificació de domini i càrregues d'aquesta finca, a que fa referència l'article 5 del Real Decret 1093/1997 de 4 de juliol, amb els efectes de l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, sol·licitada en escrit de data 7 de maig de 2013, per Consol Cantenys i Arbolí, Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilafant, per l'inici de l'expedient de reparcel·lació del Sector SUD Samarit de Vilafant, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig de 2013. Així resulta de dit escrit, que ha estat presentat a les 11:49 hores del 20 de maig de 2013, assentament 1353, Diario 223. Figueres 31 de maig de 2013.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

Art. 225 de la Llei Hipotecària: La llibertat o gravamen dels béns immobles o drets reals només es podran acreditar en perjudici de tercer per certificació del Registre.
Art. 335 del Reglament Hipotecari: Els Registradors de la Propietat són els únics funcionaris que tenen facultat de certificar el que resulti dels llibres del Registre.
Art. 77 del Reglament del Registre Mercantil: La facultat de certificar dels assentaments del Registre correspondrà exclusivament als Registres Mercantils. La certificació serà l'única mitja d'acreditar fefaentment el contingut dels assentaments del Registre.
Art. 31.3 de l'Ordenança del Registre de Venda a terminis de Béns Immobles: Els drets i garanties inscrites només es podran acreditar en perjudici de tercer mitjançant certificació.

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de la fecha de la presente, antes de la apertura del Libro Diario. Extiendo la certificación en el presente folio del Colegio de Registradores, que firmo en Figueres a 31 de Mayo de 2013.



A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



CERTIFICACIÓ



REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES

PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES

figueres@registrodelapropiedad.org

TF.972501447 FAX.972673073

JUAN DIONISIO GARCÍA RIVAS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE FIGUERES, PROVINCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que cumpliendo lo solicitado por Ajuntament De Vilafant para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad registral y cargas de la FINCA DE VILAFANT N°: 2106, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO: Que la descripción tomada del Tomo: 2537 Libro: 40 Folio: 168 Inscripción: 1ª, es como sigue:

RÚSTICA. Pieza de tierra campo secano y olivar, en término de VILAFANT y paraje conocido por "Corral Roig" o "Prat de l'Estany", de superficie treinta y cuatro áreas. Linda: Norte, Jaime Ginjaume Llonch; Este, José Peix Simón; Sur, Gertrudis Batlle; y Oeste, porción segregada, intermediando canal.

SEGUNDO: Que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de INCANOR SA, con C.I.F. número A17242868, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca. Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de escritura autorizada en fecha once de abril de mil novecientos noventa, por el Notario MANUEL MARIA REGOT GARCIA, según consta en la inscripción 2ª, de fecha dieciséis de Julio del año mil novecientos noventa, al folio 168, del Libro 40 del término municipal de Vilafant, Tomo 2537 del Archivo.

TERCERO: Que la finca de que se trata aparece GRAVADA con:

Esta finca se halla GRAVADA, por razón de procedencia, con una SERVIDUMBRE DE CAMINO en beneficio de la finca contigua de Pablo Pujolar. Según resulta de la Anotación letra A convertida, finca 133, folio 48, tomo 156.

LIMITACION URBANISTICA: EXPEDIDA la certificació de domini i càrregues d'aquesta finca, a que fa referència l'article 5 del Real Decret 1093/1997 de 4 de Juliol, amb els efectes de l'article 131 del Reglament de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, sol·licitada en escrit de data 7 de maig de 2013, per Consol Cantenys i Arbolí, Alcaldessa de l'Ajuntament de Vilafant, per l'inici de l'expedient de reparcel·lació del Sector SUD Samar't de Vilafant, el Pla Parcial del qual ha estat aprovat definitivament per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 2 de maig de 2013. Així resulta de dit escrit, que ha estat presentat a les 11:49 hores del 20 de maig de 2013, assentament 1353, Diario 223. Figueres 31 de maig de 2013.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

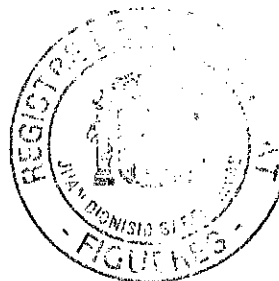
NO hay documentos pendientes de despacho

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de la fecha de la presente, antes de la apertura del Libro Diario. Extiendo la certificación en el presente folio del Colegio de Registradores, que firmo en Figueres a 31 de Mayo de 2013.



A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección Datos de carácter personal queda informado de que: 1.- Conforme a lo dispuesto las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, el responsable es el Registrador. 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de identificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O. 27/02/1998).



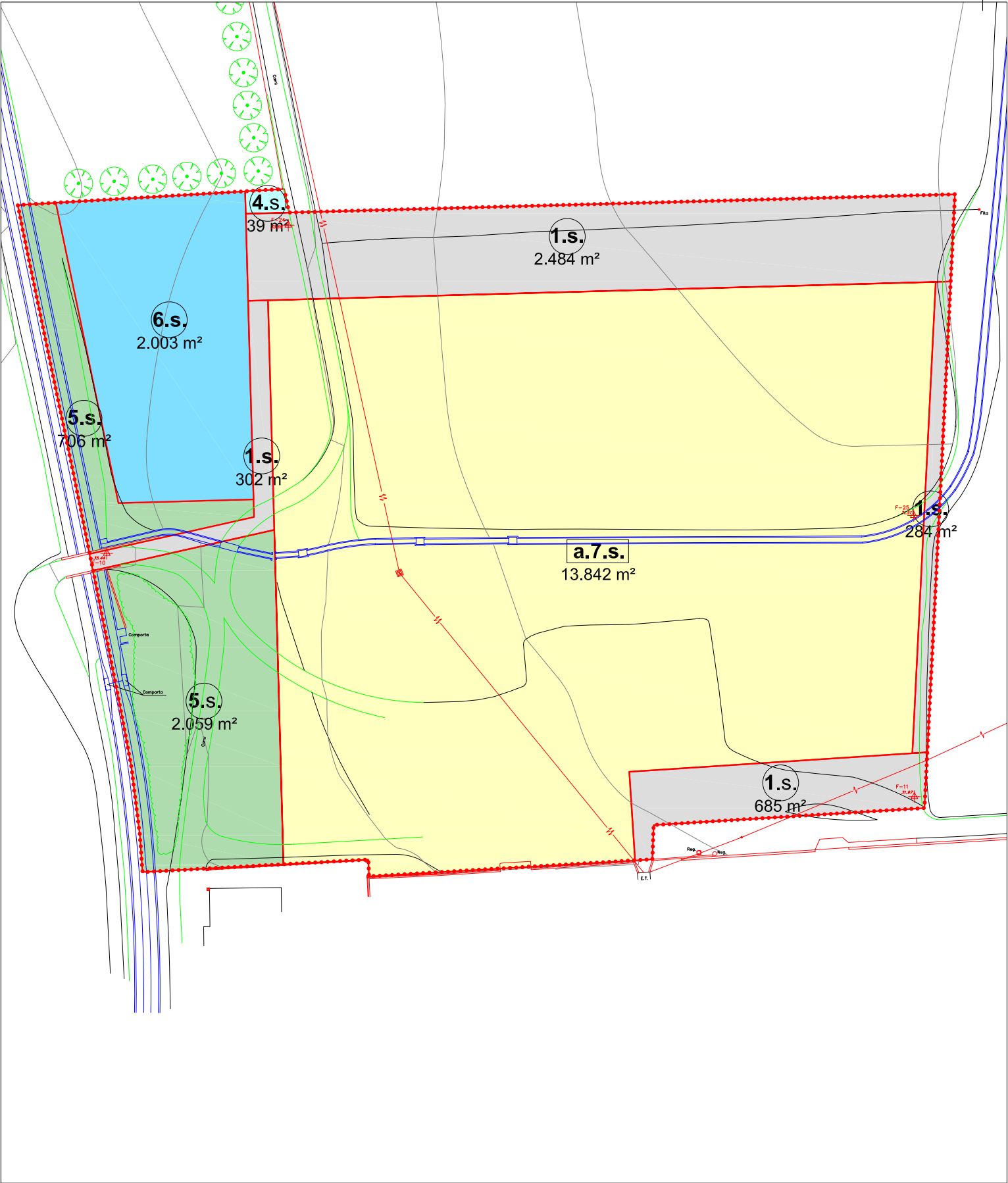
Lluís Gratacós i Soler
Arquitecte

C/St. Joan Baptista, 35-A
17600 FIGUERES
Tel.: 972.510.320
Fax.: 972.678.501
llgratacos@coac.net

6. RELACIÓ DE PLÀNOLS

24. RELACIÓ DE PLÀNOLS

<i>Nº</i>	<i>Descripció del plànol</i>	<i>escala</i>
01	Situació i planejament vigent	1:5000 i 1:1000
02	Finques aportades	1:1000
03	Finques resultants	1:1000
04	Sobreposició	1:1000



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR SUD SAMAR'T DE VILAFANT

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte
Col·laborador:
F. Xavier Clotas Torrent
ETOP

St. Joan Baptista, 35A
17600 Figueres
T/ 972510320
F/972678501
estudi@gratacos.cat

PROMOTOR

Ajuntament de
VILAFANT
Pl. de l'Ajuntament, 1
17740 VILAFANT

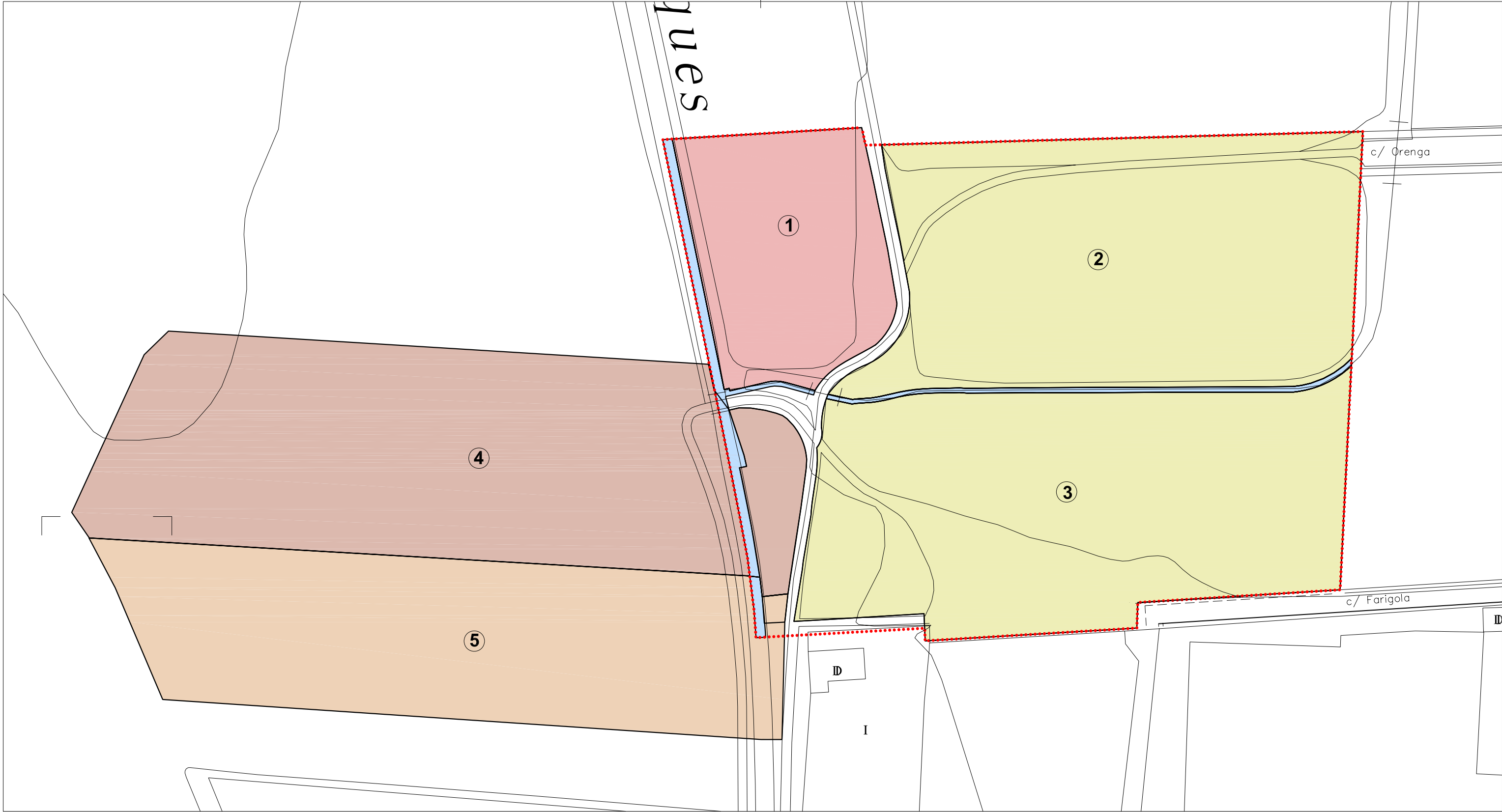
01

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
Juliol de 2013

Plànol d'informació
SITUACIÓ I
PLANEJAMENT
VIGENT

esc. 1:5.000 i
1:1.000

Quadre de règim urbanístic del sector del Pla Parcial Urbanístic SUD Samar't			
	Normativa	Proposta	
Superfície sector:	22.404,00 m2	22.404 m2	100 %
Viari:		3.755,00 m2	16,76 %
Serveis urbans:		39,00 m2	0,17 %
Espais lliures:	2.240,40 m2	2.765,00 m2	12,34%
Equipaments:	1.120,20 m2	2.003,00 m2	8,94 %
Total reserva de sòl:		8.562,00 m2	38,22 %
Sòl industrial:		13.842,00 m2	61,78 %



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR SUD SAMAR'T DE VILAFANT

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte
Col·laborador:
F. Xavier Clotas Torrent
ETOP

St. Joan Baptista, 35A
17600 Figueres
T/ 972510320
F/972678501
estudi@gratacos.cat

PROMOTOR

Ajuntament de
VILAFANT
Pl. de l'Ajuntament, 1
17740 VILAFANT

02

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
Juliol de 2013

Plànol d'informació
FINQUES
APORTADES

esc. 1:1.000

REPARCEL·LACIÓ SUD "SAMAR'T"						
FINQUES APORTADES						
Finca	Propietari	Finca inicial	Superfície aportada al sector	%	Superfície computable	% participació
1	Incanor, SA	3.270 m2	3.270 m2	14,60%	3.270 m2	15,58%
2	Samar't Industrias, SA	8.375 m2	8.375 m2	37,38%	8.375 m2	39,92%
3	Samar't, SA	8.619 m2	8.619 m2	38,47%	8.619 m2	41,08%
4	Angel Frigola Taberner	8.748 m2	675 m2	3,01%	675 m2	3,22%
5	Joaquim Tubau Riu	6.562 m2	43 m2	0,19%	43 m2	0,20%
	Agencia Catalana de l'Aigua		597 m2	2,67%		
	Camins existents		825 m2	3,68%		
TOTAL		35.574 m2	22.404 m2	100,00%	20.982 m2	100,00%



REPARCEL·LACIÓ SUD "SAMART"

Adjudicació teòrica	Sòl d'aprofitament	%	Edificabilitat (80% sòl net)	Unitats de valor	
Ajuntament	10 % sòl aprofitament	1.384 m2	10,00%	1.107 m2 st	1.107
Incanor	{13.842-13.84}x15,58%	1.941 m2	14,02%	1.553 m2 st	1.553
Frigola	{13.842-13.84}x3,22%	401 m2	2,90%	321 m2 st	321
Tubau	{13.842-13.84}x0,20%	25 m2	0,18%	20 m2 st	20
Samart Industrias, SA	{13.842-13.84}x81%	10.091 m2	72,90%	8.073 m2 st	8.073
TOTAL		13.842 m2		11.074 m2 st	11.074

Adjudicació	Sòl teòric	Sòl real	dif.	Edificabilitat	Unitats de valor
Ajuntament	1.384 m2	1.384 m2	0 m2	1.107 m2	1.107
Incanor	1.941 m2	2.000 m2	59 m2	1.600 m2	1.600
Frigola	401 m2	399 m2	-2 m2	319 m2	319
Tubau	25 m2	25 m2	0 m2	20 m2	20
Samart Industrias, SA	10.091 m2	10.034 m2	-57 m2	8.027 m2	8.027
TOTAL		13.842 m2	0 m2	11.074 m2	11.074

Valor residual de repercussió 33,35 €

Costos d'urbanització: 813.147,02 €

Conveni aca i canalització 117.345,29 €

Despeses de gestió: 203.116,63 €

1.133.608,94 € (IVA inclòs)

Adjudicació definitiva	Sòl aprofitament	Unitats de valor	%	Costos urbanització	%	Comp.	Cost compen.	Liquidació provisional
Ajuntament	1.384 m2	1.107	10,00%					
Incanor	2.000 m2	1.600	14,45%	181.988,91 €	16,05%	59 m2	1.967,65 €	183.956,56 €
Frigola	399 m2	319	2,88%	36.306,79 €	3,20%	-2 m2	-66,70 €	36.240,09 €
Tubau	25 m2	20	0,18%	2.274,86 €	0,20%	0 m2	0,00 €	2.274,86 €
Samart Industrias, SA	10.034 m2	8.027	72,49%	913.038,38 €	80,54%	-57 m2	-1.900,95 €	911.137,43 €
TOTAL ZONES		12.458 m2	100,00%	1.133.608,94 €	100,00%	0 m2	1.900,95 €	1.133.608,94 €

Adjudicació definitiva	Sòl aprofitament	Edificabilitat	Parcel·la	Clau urbanística	Ús	%	Liquidació provisional
Samart Industrias, SA	9.842 m2	7.874 m2	1	a.7.s	Industrial	71,10%	893.702,87 €
Incanor	2.000 m2	1.600 m2	2	a.7.s	Industrial	14,45%	183.956,56 €
Frigola	399 m2	319 m2	3	a.7.s	Industrial	2,88%	36.240,09 €
Tubau	25 m2	20 m2	3	a.7.s	Industrial	0,18%	2.274,86 €
Samart Industrias, SA	192 m2	154 m2	3	a.7.s	Industrial	1,39%	17.434,56 €
Ajuntament	1.384 m2	1.107 m2	3	a.7.s	Industrial	10,00%	
TOTAL ZONES		13.842 m2	11.074 m2			61,78%	1.133.608,94 €
Ajuntament	2.003 m2		4	6.s	Equipaments	23,39%	
Ajuntament	706 m2		5	5.s	Espai lliure	8,25%	
Ajuntament	2.059 m2		6	5.s	Espai lliure	24,05%	
Ajuntament	39 m2		7	4.s	Serveis Urbans	0,46%	
Ajuntament	3.755 m2		8	1.s	Viari	43,86%	
TOTAL SISTEMES		8.562 m2				38,22%	
TOTAL SECTOR		22.404 m2				100,00%	

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR SUD SAMAR'T DE VILAFANT

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte
Col·laborador:
F. Xavier Clotas Torrent
ETOP
St. Joan Baptista, 35A
17600 Figueres
T/ 972510320
F/972678501
estudi@gratacos.cat

PROMOTOR

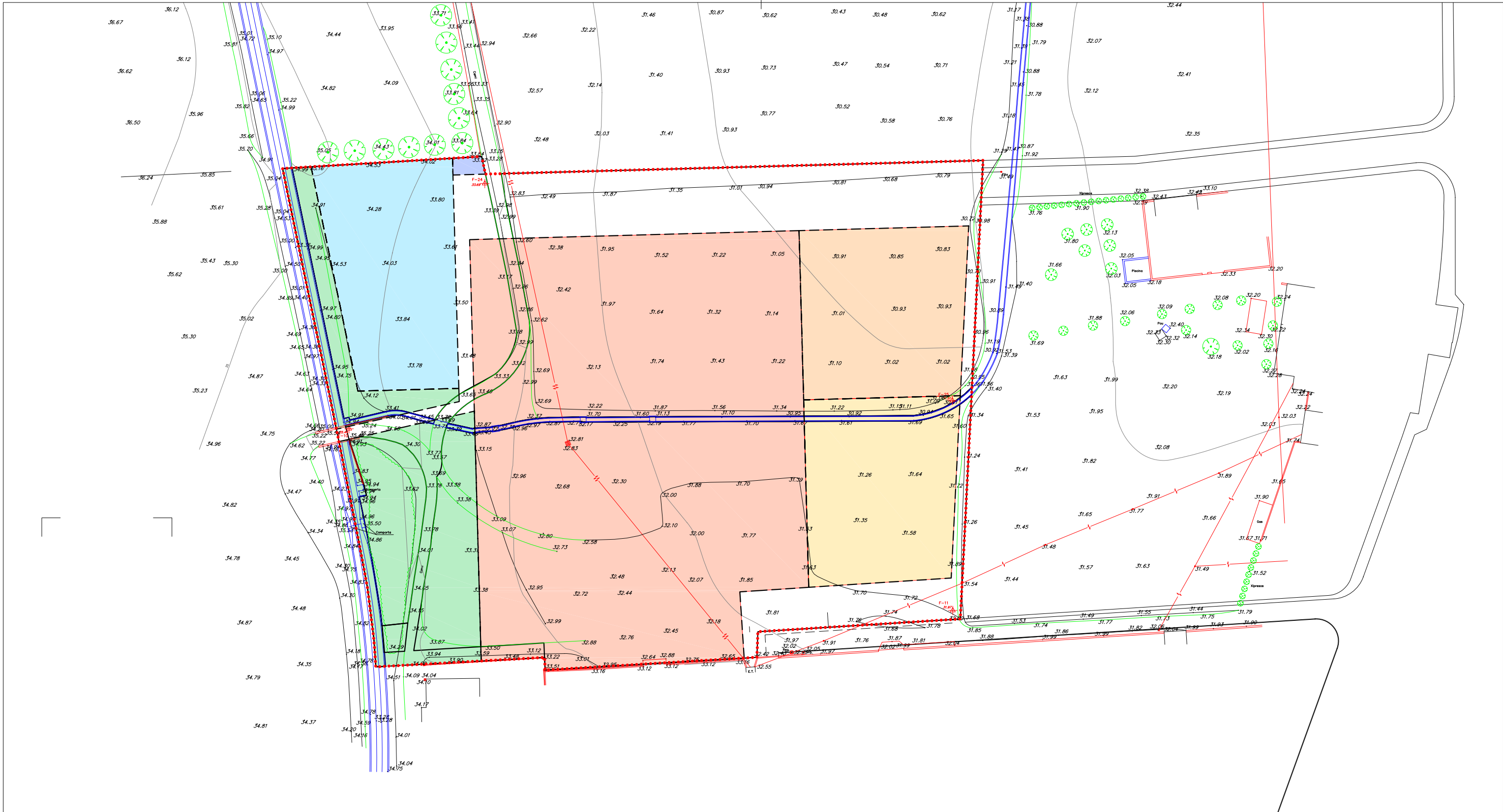
Ajuntament de
VILAFANT
Pl. de l'Ajuntament, 1
17740 VILAFANT

03

DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL
Juliol de 2013

Plànol d'ordenació
FINQUES
RESULTANTS

esc. 1:1.000



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR SUD SAMAR'T DE VILAFANT

Lluís Gratacós Soler
Arquitecte
Col·laborador:
F. Xavier Clotas Torrent
ETOP

St. Joan Baptista, 35A
17600 Figueres
T/ 972510320
F/972678501
estudi@gratacos.cat

PROMOTOR

**Ajuntament de
VILAFANT**
Pl. de l'Ajuntament, 1
17740 VILAFANT

04

**DOCUMENT PER
APROVACIÓ INICIAL**
Juliol de 2013

Plànol d'ordenació
SOBREPOSICIÓ

esc. 1:1.000