



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DISCONTINU DEL
TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL APROVAT PER LA COMISSIÓ
D'URBANISME EL 29 D'ABRIL DE 2009**

PARATGE DE CAL TORT, ENTRE LA CARRETERA BV-2131 I LA RIERA DE CARMÉ (SECTOR SUD)
AL COSTAT DE LA CARRETERA C-244 I CONTINUACIÓ DEL C/ DE SANT PROCOPI (SECTOR NORD)
08787 LA POBLA DE CLARAMUNT, ANOIA

PROJECTE	PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ DISCONTINU DEL TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL APROVAT PER LA COMISSIÓ D'URBANISME EL 29 D'ABRIL DE 2009
SITUACIÓ	- Paratge de Cal Tort, situat entre la carretera de la Pobla de Claramunt a Sta. Maria de Miralles BV-2131 - Sector discontinu al costat de la carretera C-244 i continuació del carrer de Sant Procopi 08787 LA POBLA DE CLARAMUNT ANOIA
PROMOTOR	MB PAPELES ESPECIALES
ARQUITECTE	MIQUEL RAJA BORRÀS
DOCUMENTACIÓ	1-MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 2-PLÀNOLS: SITUACIÓ E: 1/5000 PARCEL·LACIÓ SUD E: 1/ 750 PARCEL·LACIÓ NORD E: 1/ 500 ZONIFICACIÓ SUD E: 1/ 750 ZONIFICACIÓ NORD E: 1/ 500

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Àmbit d'actuació i situació urbanística

L'àmbit de la present reparcel·lació executa el desenvolupament del Polígon d'actuació discontinu del Text Refós de la Modificació Puntual aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme en data 29 d'abril de 2009 situada al paratge de Cal Tort, entre la carretera de la Pobla de Claramunt a Sta. Maria de Miralles BV-2131 i la Riera de Carne (Sector Sud), i un altre sector discontinu al costat de la carretera C-244 i continuació del carrer de Sant Procopi dins del terme de la Pobla de Claramunt (Sector Nord).

El Text Refós de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament per l'ampliació de sòl industrial per l'empresa MB Papeles Especiales, SA i el sector discontinu de l'entrada de la Pobla de Claramunt exigeix que el sistema d'actuació sigui per modalitat de compensació bàsica mitjançant un projecte de reparcel·lació.

Objecte i iniciativa del Projecte de Reparcel·lació

La iniciativa és privada per part de la propietat de *MB Papeles Especiales, SA*

El Sector Sud està qualificat segons el Text Refós de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Industrial Mb Papeles Especiales amb Clau 6Mb i el Sector discontinu de l'entrada de la Pobla de Claramunt com a Parcs i Jardins Urbans amb Clau J.

NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA PER LA CLAU 6 MB

1. Règim del sòl	Sòl Urbà
2. Qualificació	Zona Industrial , clau 6Mb
3. Definició	Terrenys industrials existents i d'ampliació. Finca Cal Tort
4. Condicions d'ús	Els definits com b), c), d) i e) a l'Art. 78 de la NU. Vigents , l'ús a) s'admeten les categories 1ra., 2na. I 3ra. En situacions 4ta., 5na. I 6na.
5. Edificabilitat neta	0,705 m ² st/m ² sòl
6. Sostre màxim	21.033 m ²
6. Tipus d'edificació	Ordenació aïllada
7. Separació a límits	6 m. a límit de la zona i llindars
8. Alçada Reguladora	L'alçada reguladora serà de 12m al punt més alt de la teulada mesurats des de la cota natural del terreny en el centre geomètric de cada nau
9 Tipus de parcel·la	Parcel·la única

Que segons el conveni urbanístic realitzat amb l'Ajuntament de la Pobla de Claramunt en data 22 de Maig de 2008 es defineix que donarà compliment a les compensacions del 10% d'aprofitament en:

1.- Formalitzar l'escriptura de cessió de sòl no urbanitzable contigu a la zona verda a cedir de superfície 7549 m2.

2.- Ingressar a la tresoreria municipal l'import de 29.314,80 euros.

Justificació d'adequació de límits

Els límits dels sectors objecte de la present reparcel·lació, establerts en el Text Refós de la Modificació Puntual es corresponen exactament amb els límits obtinguts segons topogràfic.

Les finques del sector sud es corresponent a les escriptures i topogràfic.

En el sector nord les finques descrites en el registre de la propietat no es corresponent amb el topogràfic. D'aquesta manera s'han considerat els nous límits objecte del topogràfic per a la realització de la reparcel·lació per tal de materialitzar les finques resultants en relació a la realitat física dels solars.

Espectura Pública: Finca inscrita en el Registre de la Propietat de **8.323 m2**
Finca inscrita en el Registre de la Propietat de **2.845 m2**
Les dues finques descrites corresponen segons cadastre a les parcel·les 13, 14 i 18 les Referències cadastrals són 08164A005000130000AR, 08164A005000140000AD i 08164A005000180000AE.

Total finques segons Espectura Pública: **11.168 m2**

Cadastre Actual: Polígon 8 Parcel·la 18 HORTS DE LA POBLA.
08164A008000180000AW. Superfície de **1.376 m2**

Polígon 8 Parcel·la 190 SANT PROCOTBI
08164A00800019000000AQ. Superfície de **5.726 m2**

Total finques segons Cadastre Actual: **7.102 m2**

Topogràfic: Les diferències entre cadastre i la realitat física s'ha comprovat que per ampliació de la carretera s'han reduït de l'àmbit de la propietat 1.034,75 m2 que això equival que la finca escripturada

Àmbit de ampliació de carretera 1.034,75 m2
Àmbit de domini públic de sistema hídric 2.357,94 m2
Àmbit topogràfic segons límits cadastre: 7.515,24 m2

Total de la finca segons topogràfic: **10.907, 93 m2**

La diferència en relació a les finques escripturades és de 260,07 m2 menys i equival a una diferència d'un 2,33%.

Relació de Propietaris de les finques aportades

Són els següents:

<u>Nom i Cognoms</u>	<u>Adreça</u>	<u>Propietat</u>	<u>Superfície</u>	<u>M2 segons Escriptura(*)</u>
<i>MB Papeles Especiales, SA</i>	C. Tuset, 10 (Barcelona)	A	21.748,00 m2	21.748,00 m2
<i>MB Papeles Especiales, SA</i>	C. Tuset, 10 (Barcelona)	B	4.974,00 m2	4.974,00 m2
<i>MB Papeles Especiales, SA</i>	C. Tuset, 10 (Barcelona)	C	1.320,00 m2	1.320,00 m2
<i>MB Papeles Especiales, SA</i>	C. Tuset, 10 (Barcelona)	D	6.104,22 m2	6.104,22 m2
<i>MB Papeles Especiales, SA</i>	C. Tuset, 10 (Barcelona)	E	6.092,72 m2	6.092,72 m2
<i>MB Papeles Especiales, SA</i>	C. Tuset, 10 (Barcelona)	F-G	10.907,93 m2	11.168,00 m2
		TOTAL:	51.146,87 m2	51.406,94 m2

L'àmbit de la reparcel.lació és de 51.146,87 m2 dels quals:

31.546,00 m2 són de l'àmbit del polígon d'actuació.

19.860,94 m2 són de sòl no urbanitzable.

(*) La medició real s'ha efectuat segons topogràfic i per tant s'han d'adequar les superfícies de les finques aportades segons escriptures a la realitat.

FINCA APORTADA "A"

1. DESCRIPCIÓ

A)SEGONS EL REGISTRE DE LA PROPIETAT:

Finca situada al terme municipal de La Pobla de Claramunt, de cabuda dues hectàrees disset àrees i quaranta-vuit centiàrees. Afronta al Nord amb carretera provincial de Carme i Bonaventura Crusells Fàbregas; al Sud, resta de la finca de la que es segrega, propietat de Miquel y Costas y Miquel, S.A.; a l'Est, riera de Carme, i a l'Oest carretera de Carme i Antoni Soteras, avui amb carretera de Carme i Josep Soteras Llucià.

B)DADES REGISTRALS:

Registre nº 1 d'Igualada

Finca 2.153, Llibre 51 de La Pobla de Claramunt, volum 1532, foli 131.

2. TITULAR

Segons el Registre de la Propietat pertany en ple domini a MB PAPELES ESPECIALES, S.A..

3. PORCIÓ DE LA FINCA QUE S'APORTA A LA REPARCEL·LACIÓ

S'aporta a la reparcel·lació una proporció de terreny de 21.748,00 m2 corresponent a la totalitat de la finca registral.

La superfície real segons topogràfic és de 21.748,00 m2, aportant-se a la reparcel·lació la totalitat de la propietat.

FINCA APORTADA “B”

1. DESCRIPCIÓ

A)SEGONS EL REGISTRE DE LA PROPIETAT:

Porció de terreny situat al terme municipal de La Pobla de Claramunt i lloc denominat “Manso Tort” o “Cal Tort”, de superfície quatre mil nou-cents setanta-quatre metres quadrats. Afronta al Nord, en part amb la finca segregada i aportada a MB PAPELES ESPECIALES, S.A.; al Sud amb riera de Carme; a l'Oest amb la finca adquirida per MB PAPELES ESPECIALES, S.A., abans Antonio Soteras. La descrita finca és la resta, després de dues segregacions efectuades, una de superfície de dues hectàrees, disset àrees i quaranta-vuit centiàrees i l'altra d'onze àrees i quaranta-dos centiàrees, de la part radicada en el terme municipal de La Pobla de Claramunt.

B)DADES REGISTRALS:

Registre nº 1 d'Igualada

Finca 1.971, Llibre 46 de La Pobla de Claramunt, volum 1.343, foli 57.

2. TITULAR

Segons el Registre de la Propietat pertany en ple domini a MB PAPELES ESPECIALES, S.A..

3. PORCIÓ DE LA FINCA QUE S'APORTA A LA REPARCEL·LACIÓ

S'aporta a la reparcel·lació una proporció de terreny de 4.974,00 m2 corresponent a la totalitat de la finca registral.

La superfície real segons topogràfic és de 4.974,00 m2, aportant-se a la reparcel·lació la totalitat de la propietat.

FINCA APORTADA “C”

1. DESCRIPCIÓ

A)SEGONS EL REGISTRE DE LA PROPIETAT:

Porció de terreny del terme municipal de La Pobla de Claramunt, se superfície mil tres-cents vint metres quadrats aproximadament, de figura irregular. Afronta al Nord, amb el senyor torra, avui amb la finca de MB PAPELES ESPECIALES, S.A. número registral 2.153; al Sud, amb el senyor Torra, avui amb la finca de MB PAPELES ESPECIALES, S.A. número registral 1.971; a l'Est, amb la resta de terreny que va formar part de Buenaventura Crusells Fàbregas, avui, amb la finca de MB PAPELES ESPECIALES, S.A. número registral 1.971 i a l'Oest, amb el canal d'aigua de la fàbrica del senyor Miquel Torra mitjançant el mateix amb el terreny del propi senyor, avui amb la porció de terreny segregat de la finca registral 1.205 propietat del senyor Josep Soterias Lluçà.

B)DADES REGISTRALS:

Registre nº 1 d'Igualada

Finca 1.172, Llibre 77 de La Pobla de Claramunt, volum 2.453, foli 7.

2. TITULAR

Segons el Registre de la Propietat pertany en ple domini a MB PAPELES ESPECIALES, S.A..

3. PORCIÓ DE LA FINCA QUE S'APORTA A LA REPARCEL·LACIÓ

S'aporta a la reparcel·lació una proporció de terreny de 1.320,00 m2 corresponent a la totalitat de la finca registral.

La superfície real segons topogràfic és de 1.320,00 m2, aportant-se a la reparcel·lació la totalitat de la propietat.

FINCA APORTADA “D”

1. DESCRIPCIÓ

A)SEGONS EL REGISTRE DE LA PROPIETAT:

Porció de terreny campà, regadiu i erma, situada al terme municipal de La Pobla de Claramunt, amb era de trillar, capella amb dos coberts ruïnosa, de forma irregular de superfície sis mil cent quatre metres quadrats amb vint-i-dos centímetres quadrats. Afronta al Nord, amb el canal superior de les aigües de dalt i amb porció de la finca que es segrega de la registral 1.171, que és la que es descriu a l'atorgament primer d'aquesta escriptura; a l'est amb finca registral 1.172 i 2.153 propietat de MB PAPELES ESPECIALES, S.A.; a l'Oest, amb resta de la finca matriu, propietat del senyor Josep Maria Soteras Llucià, i Sud, part amb la riera de Carme i part amb la finca registral 1.172.

B)DADES REGISTRALS:

Pendent d'inscripció al Registre de la Propietat, constant la total finca de la que, per segregació procedeix la descrita.

Registre nº 1 d'Igualada

Finca 1.205, Llibre 76 de La Pobla de Claramunt, volum 2.403, foli 43.

2. TITULAR

Segons el Registre de la Propietat pertany en ple domini a MB PAPELES ESPECIALES, S.A..

3. PORCIÓ DE LA FINCA QUE S'APORTA A LA REPARCEL·LACIÓ

S'aporta a la reparcel·lació una proporció de terreny de 6.104,22 m2 corresponent a la totalitat de la finca registral.

La superfície real segons topogràfic és de 6.104,22 m2, aportant-se a la reparcel·lació la totalitat de la propietat.

FINCA APORTADA "E"

1. DESCRIPCIÓ

A)SEGONS EL REGISTRE DE LA PROPIETAT:

Porció de terreny part secà i part de regadiu del terme municipal de La Pobla de Claramunt, de forma irregular de superfície sis mil noranta-dos metres quadrats amb setanta-dos centímetres quadrats. Afront al Nord, amb la carretera de Carme amb la que limita; al Sud, amb el canal superior de les aigües de dalt i amb la porció de la finca que es segrega de la registral 1.205, descrita a l'atorgament segon de la present escriptura; a l'Est, amb finca registral 2.153 propietat de MB PAPELES ESPECIALES, S.A.; i a l'Oest, amb la resta de la finca matriu propietat del senyor Josep Maria Soteras Lluçà.

B)DADES REGISTRALS:

Pendent d'inscripció al Registre de la Propietat, constant la total finca de la que, per segregació procedeix la descrita.

Registre nº 1 d'Igualada

Finca 1.171, Llibre 76 de La Pobla de Claramunt, volum 2.403, foli 47.

2. TITULAR

Segons el Registre de la Propietat pertany en ple domini a MB PAPELES ESPECIALES, S.A..

3. PORCIÓ DE LA FINCA QUE S'APORTA A LA REPARCEL·LACIÓ

S'aporta a la reparcel·lació una proporció de terreny de 6.092,72 m2 corresponent a la totalitat de la finca registral.

La superfície real segons topogràfic és de 6.092,72 m2, aportant-se a la reparcel·lació la totalitat de la propietat.

FINCA APORTADA “F” i “G”

1. DESCRIPCIÓ

A)SEGONS EL REGISTRE DE LA PROPIETAT:

S'adjunten escriptures de la propietat on s'hi descriuen les dues finques que corresponen segons cadastre a les parcel·les 13, 14 i 18. Segons el mateix cadastre les superfícies de les dues finques inscrites en el Registre de la Propietat són 8.323,00 m2 i 2.845,00 m2

B)DADES REGISTRALS:

Les dues finques descrites corresponen segons cadastre a les parcel·les 13, 14 i 18 les Referències cadastrals són 08164A005000130000AR, 08164A005000140000AD i 08164A005000180000AE.

2. TITULAR

Segons el Registre de la Propietat pertany en ple domini a MB PAPELES ESPECIALES, S.A..

3. PORCIÓ DE LA FINCA QUE S'APORTA A LA REPARCEL·LACIÓ

Segons les escriptures s'aporta a la reparcel·lació una proporció de terreny de 11.168,00 m2 corresponent a la totalitat de la finca registral.

La superfície real segons topogràfic és de 10.907,93 m2, aportant-se a la reparcel·lació la totalitat de la propietat.

Relació de límits afectats

Segons el Text Refós de la Modificació Puntual aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme en data 29 d'abril de 2009 els límits afectat són els que formen la totalitat de la propietat de *MB Papeles Especiales, SA*, dels quals una part són del polígon d'actuació.

Criteris de valoració

1.- En quant a que les finques són d'un únic propietari i les cessions a efectuar formant part d'un conveni urbanístic entre l'Ajuntament i la propietat, s'entén que no cal fer una valoració de les finques aportades, i tants sols s'ha de desenvolupar els condicionants del Text Refós i el conveni realitzats.

2.- En quan a les finques resultants s'ha subdividit la superfície parcel·lable en un conjunt de 2 finques resultants.

Cada una de les finques formarà part d'uns terrenys urbans i d'altres de sòl no urbanitzable.

Adjudicació de finques.

Les superfícies resultants després de les cessions de tots els vials i de la zona verda, segons conveni urbanístic entre Ajuntament i la Propietat queda de la següent manera:

<u>Propietat</u>	<u>Superfície</u>	<u>Parcel·les</u>	<u>%</u>	<u>Clau segons Planejament</u>
A	40.238,94 m2	R1	95,8962	29.824,00 m2 Clau 6MB 1.652,28 m2 Clau 9 8.762,66 m2 Clau 12a/b
B	1.722,00 m2	R2	4,1038	Clau J
<hr/>				
Total	41.960,94 m2		100,0000	
Cessions de:	Vials	1.034,75	m2	CLAU V

El 10% d'aprofitament urbanístic de cessió a l'Ajuntament segons conveni urbanístic correspon a les parcel·les resultants R3 (1.229,84 m2) i R4 (6.921,34 m2).

Espectura de cessió de sòl no urbanitzable contigu a la zona verda amb una superfície de 8.151,18 m2 (R3 i R4), dels quals 1471,72 m2 són en Clau 10 Sòl rústic protegit d'interès agrícola, 4.321,52 són en Clau 12b Sòl de servituds o reserva i protecció del sistema viari o ferroviari i 2357,94 m2 en Clau 12a Sòl de servituds o reserva i protecció de "Cabals". (El conveni definia la totalitat de la propietat amb una superfície de 7.549 m2, però segons límits de topogràfic la superfície és de 8.151,18 m2)

Ingressar a la tresoreria municipal l'import de 29.314,80 euros.

Per tant, en relació a les superfícies totals finalment adjudicades són:

La propietat A de *MB Papeles Especiales, SA* li correspon el 100% de la parcel·la R1 zona sud amb 29.824 m2 de sòl urbà amb clau 6Mb (en la qual hi ha unes edificacions existents amb una superfície ocupada de 10.533 m2 amb un total de sostre de 14.852 m2) i 10.414,94 m2 de sòl no urbanitzable dels quals 1.652,28 m2 estan en Clau 9 (Sòl rústic lliure permanent) i 8.762,66 m2 en en Clau 12b Sòl de servituds o reserva i protecció del sistema viari o ferroviari i Clau 12a Sòl de servituds o reserva i protecció de "Cabals".

La propietat B de Ajuntament de la Pobla de Claramunt li correspon el 100% de la parcel·la de la zona nord corresponent a la R2 amb 1.722,00 m2 de sòl urbà amb Clau J de Zona Verda.

Urbanització del Sector

En relació al desenvolupament de la Unitat d'actuació, aquesta no té càrregues d'urbanització en relació a vials, doncs les cessions de vials formen part de vials existents urbanitzats.

En relació a la zona verda es preveu com a compte provisional de càrrega d'urbanització el pressupost de contracte de 90.469,79 euros previsorament sense perjudici a l'alça o baixa del que defineixi definitivament el projecte d'urbanització corresponen.

Relació de Propietaris de les finques resultants

Són els següents:

<u>Nom i Cognoms</u>	<u>Adreça</u>	<u>Propietat</u>	<u>Superfície adjudicada</u>
<i>MB Papeles Especiales, SA</i>	C. Tuset, 10 (Barcelona)	A	40.238,94 m2
Ajuntament de la Pobla de Claramunt	Avinguda de Catalunya, 16 08787 La Pobla De Claramunt	B	1.722,00 m2
Ajuntament de la Pobla de Claramunt	Avinguda de Catalunya, 16 08787 La Pobla De Claramunt	B	8.151,18 m2 (10% aprofitament mig)

FINCA RESULTANT “R1”

1. DESCRIPCIÓ

Finca del terme municipal de La Pobla de Claramunt de superfície quaranta mil dos-cents trenta-vuit metres quadrats amb noranta-quatre centímetres quadrats. Afronta al Nord, amb la carretera provincial de Carme i Bonaventura Crusells Fàbregas; al Sud, amb la riera de Carme; a l'Est, amb la riera de Carme; a l'Oest, amb la carretera provincial de Carme i Josep Maria Soterias Lluçà. Està configurada per la totalitat de les finques inicials del sector sud, corresponents a les finques aportades A, B, C, D i E.

Aquesta finca incorpora la totalitat de les edificacions descrites en les finques registrals aportades inicials A, B, C, D i E.

2. ADJUDICACIÓ

La finca resultant queda adjudicada en ple domini a MB PAPELES ESPECIALES, S.A..

3. CÀRREGUES

La finca preveu com a compte provisional de càrrega d'urbanització l'import de contracte de 90.469,79 euros previsorament sense perjudici a l'alça o baixa del que defineixi definitivament el projecte d'urbanització corresponen.

FINCA RESULTANT “R2”

1. DESCRIPCIÓ

Finca del terme municipal de La Pobla de Claramunt de superfície mil set-cents vint-i-dos metres quadrats. Afronta al Nord, amb la finca resultant R4 propietat de l'Ajuntament de la Pobla de Claramunt; al Sud, amb la finca resultant R3 propietat de l'Ajuntament de la Pobla de Claramunt i edifici existent; a l'Est, amb la mateixa finca resultant R3 i amb Jordi Còdol; a l'Oest, amb la carretera G-244. Està configurada per la part proporcional de les finques inicials del sector nord, corresponents a les finques aportades F i G.

2. ADJUDICACIÓ

La finca resultant queda adjudicada en ple domini a l'Ajuntament de la Pobla de Claramunt.

FINCA RESULTANT “R3”

1. DESCRIPCIÓ

Finca del terme municipal de La Pobla de Claramunt de superfície mil dos-cents vint-i-nou metres quadrats amb vuitanta-quatre centímetres quadrats. Afronta al Nord, amb la finca resultant R2 propietat de l'Ajuntament de la Pobla de Claramunt i amb Jordi Còdol; al Sud, amb Salvador Valls; a l'Est, amb Josefa Mabras; a l'Oest, amb la finca resultant R2 propietat de l'Ajuntament de la Pobla de Claramunt i edifici existent. Està configurada per la part proporcional de les finques inicials del sector nord, corresponents a les finques aportades F i G.

2. ADJUDICACIÓ

La finca resultant queda adjudicada en ple domini a l'Ajuntament de la Pobla de Claramunt.

FINCA RESULTANT “R4”

1. DESCRIPCIÓ

Finca del terme municipal de La Pobla de Claramunt de superfície sis mil nou-cents vint-i-un metres quadrats amb trenta-quatre centímetres quadrats. Afronta al Nord, amb la carretera C-244; al Sud, amb la finca resultant R2 propietat de l'Ajuntament de la Pobla de Claramunt i amb Jordi Còdol; a l'Est, amb el riu Anoia; a l'Oest, amb la carretera C-244. Està configurada per la part proporcional de les finques inicials del sector nord, corresponents a les finques aportades F i G.

2. ADJUDICACIÓ

La finca resultant queda adjudicada en ple domini a l'Ajuntament de la Pobla de Claramunt.

El Tècnic redactor
Arquitecte
Miquel Raja i Borràs

Igualada, Abril del 2010

**ESCRITURES DE PROPIETAT
FINQUES APORTADES A – B**

**ESCRITURES DE PROPIETAT
FINCA APORTADA B**

**ESCRITURES DE PROPIETAT
FINCA APORTADA C**

**ESCRITURES DE PROPIETAT
FINQUES APORTADES A – B – C**

**ESCRITURES DE PROPIETAT
FINQUES APORTADES D – E**

**ESCRITURES DE PROPIETAT
FINQUES APORTADES F – G**

CONVENI URBANÍSITC

PLÀNOLS