

A | B | M Industry
enginyeria per
a la construcció

ABM

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ SECTOR NORFRISA AIGUAVIVA

MAIG 2023



FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE SA

MEMÒRIA

1. Antecedents
2. Objecte i àmbit del Projecte de Reparcel·lació
3. Situació urbanística: El planejament vigent
4. Aprofitament urbanístic
5. Conveni urbanístic
6. Propietaris de finques incloses dins l'àmbit. Relació d'interessats en el projecte.
7. Descripció de les finques aportades.
8. Despeses i costos d'execució.
9. Descripció de les parcel·les resultants.
10. Precs registrals

PLÀNOLS

- 1 Situació
- 2 Classificació del sòl
- 3 Finques aportades
- 4 Finques segregades
- 5 Agrupació instrumental
- 6 Adjudicació de parcel·les

ANNEXES

- 1 Publicació aprovació definitiva Modificació Puntual 2 NNSS Aiguaviva – Sector Norfrisa (DOG 6326 de data 01/03/2013)
- 2 Conveni urbanístic entre Ajuntament d'Aiguaviva i Norfrisa
- 3 Certificació Registral de les finques aportades

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

En data 28 de gener de 2009, la Comissió d'Urbanisme va aprovar definitivament la modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva Sector Norfrisa, i en sessió de 17 de juny de 2009, donà conformitat al Text Refós de la modificació puntual, publicada en el DOGC núm. 5435 de data 04/08/2009.

En data 24 de novembre de 2011, el Ple de l'Ajuntament d'Aiguaviva va aprovar inicialment una segona modificació puntual de NNSS del Sector Norfrisa, com a conseqüència de la impossibilitat de materialitzar la cessió de sòl destinat a vialitat per l'accés a la zona d'espais lliures.

Aquest nou expedient de Modificació Puntual 2 de Normes Subsidiàries d'Aiguaviva, Sector Norfrisa, es va tramitar per la seva aprovació definitiva a la Comissió d'Urbanisme de Girona. En sessió de data 7 de juny de 2012 la Comissió el va aprovar definitivament, supeditant la publicació en el DOGC, i conseqüent executivitat, a la presentació d'un text refós.

El 8 de novembre de 2012, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, va donar conformitat al text refós de la modificació puntual núm. 2 del sector NORFRISA, promoguda i tramesa per l'Ajuntament d'Aiguaviva en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 7 de juny de 2012.

Posteriorment, per l'Ajuntament va tramitar-se una nova modificació puntual de la normativa de l'esmentada modificació puntual número 2 de les NNSS de planejament, al sector Norfrisa, que fou aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 27.03.2019, i publicada al DOGC número 7872, de 10.05.2019.

Les previsions contingudes en l'esmentada normativa han estat incorporades al POUM d'Aiguaviva que fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 13.11.2019, i donat conformitat al seu text refós en sessió 6.08.2020 (DOGC número 8302, de data 23.12.2020).

2. OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Aquest projecte de reparcel·lació té per objecte, d'acord amb les determinacions dels articles 124, següents i concordants del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el Reglament que la desenvolupa, aprovat per Decret 305/2006, la divisió simultània de sòl que forma l'àmbit NORFRISA en el terme municipal d'Aiguaviva, per la creació de parcel·les edificables i de cessió, d'acord amb les determinacions del planejament general vigent.

L'àmbit del sector es situa a l'extrem est del municipi, a l'altra costat de la carretera A2, i forma part d'una activitat que abasta tres municipis: Riudellots, Fornells i Aiguaviva. Té accés ara a través dels municipis de Fornells i Riudellots. Limita al Nord: Rech de la Torre; al Sud: límit terme municipal; a l'Est: Indústria de triperia i escorxador Norfrisa-Friusa, i a l'Oest, Indústria Letona.

La superfície de l'àmbit és de 26.928 m²

3. SITUACIÓ URBANÍSTICA: EL PLANEJAMENT VIGENT

L'ordenament urbanístic vigent actualment a la població d'Aiguaviva és el POUM aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de 13.11.2019, i donat conformitat al seu text refós en sessió 6.08.2020 (DOGC número 8302, de data 23.12.2020).

El POUM inclou els terrenys dins el denominat PAU 2. Norfrisa/Friusa, que prové de la Modificació puntual 2 de les Normes Subsidiàries d'Aiguaviva, aprovada definitivament en data de 8 de novembre de 2012 (modificada posteriorment la seva normativa mitjançant acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 27.03.2019), amb l'objectiu de permetre l'ordenació dels terrenys industrials que permeti l'ampliació i millora de la instal·lació existent, i possibilitar la cessió dels terrenys destinats a espais lliures.

La qualificació del sòl és de Zona industrial (clau 7I), sistemes d'espais lliures (clau P) i cursos fluvials (clau H), i regulades pels paràmetres corresponents.

La parcel·la mínima és de 21.432,80 m²

Ocupació: 60 % de la parcel·la edificable

Alçada màxima: 15 m.

Aquesta alçada reguladora màxima només la podran sobrepassar els elements singulars que corresponguin a instal·lacions tècniques, que justifiquin la seva necessitat i per les quals s'adoptin mesures correctores d'integració paisatgística. Que les parts d'edificació en què l'alçada reguladora sigui superada, quedin incloses dins el volum delimitat pel 30 % del pendent, traçat des de la màxima alçada, en la intersecció del pla vertical de façana.

Nombre màxim de plantes:

No s'estableix nombre màxim de plantes. L'alçada mínima entre plantes serà l'establerta per les normes, d'acord amb els usos a implantar. Les plantes amb una alçada neta entre forjats inferior o igual a 2,40 m., no comptabilitzaran a nivell del càlcul de sostre i es consideraran necessàries per la implantació de serveis tècnics.

Separacions mínimes: a tots els llindars de la parcel·la 3 m.

Aquets límits de separació no es consideren obligatoris amb el límits entre termes municipals. En conseqüència es podrà donar continuïtat a l'edificació existent o de nova creació que ocupa sòl de diferents entitats territorials municipals.

Es condiona el desenvolupament d'aquest àmbit a la descripció i valoració de les actuacions necessàries per al seu abastament d'aigua.

Cessions.

El desenvolupament del polígon comportarà la cessió gratuïta de terrenys destinats a espais lliures, grafiats en els plànols d'ordenació.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament del polígon.

El POUM preveu que, per tal de materialitzar les cessions del sòl destinat a sistemes, es delimiti un Polígon d'Actuació conjunt de tot el sector Norfrisa-Friusa, dins els municipis de Fornells de la Selva, Aiguaviva i Riudellots de la Selva d'acord amb les determinacions de l'article 118 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i llur tramitació vindrà regulada per l'article 119 de la mateixa llei.

El projecte per a la delimitació d'un polígon supramunicipal havia estat presentat per NORFRISA l'any 2017, això és, amb anterioritat a la formulació i aprovació del POUM, però no fou acollit pels Ajuntaments implicats, raó per la qual seguidament es va tramitar una modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament d'Aiguaviva pel sector de referència, aprovada definitivament l'any 2019, el que no s'hauria tingut en compte en el POUM vigent.

A més, ja van materialitzar-se les cessions previstes en la mateixa zona dins el terme municipal de Fornells de la Selva. En concret, si bé les Normes Subsidiàries de planejament de Fornells de la Selva preveien, al igual que el planejament d'Aiguaviva, una zona d'espais lliures i una zona de protecció del sistema hidrogràfic, l'any 2009 va tramitar-se i aprovar-se una modificació puntual de l'esmentat planejament que va canviar la qualificació de la zona d'espais lliures, en mèrits del Conveni urbanístic signat el 9.05.2006, en compliment del qual NORFRISA i FRIUSA van adquirir una finca de la carretera de Palau i van cedir-la a l'Ajuntament, a canvi de classificar com a sòl urbà industrial la zona d'espais lliures, quedant doncs únicament com a superfície de cessió a la zona la franja de 1.551 m² situada més al nord, que va mantenir la qualificació com a sistema de protecció fluvial, i és la cadastral 17078A005000710000KL, que **fou efectivament** segregada de la registral 1510 de Norfrisa i **cedida** a l'Ajuntament de Fornells mitjançant escriptura autoritzada pel Notari que fou de Girona, Sr. Ramon Coll Figa, el 22.05.2015. L'esmentada ordenació es manté en el POUM aprovat inicialment per l'Ajuntament de Fornells de la Selva el 19.10.2017 (i pendent d'aprovació provisional i definitiva).

Per altra banda, no hi ha terrenys que es trobin en la mateixa situació del terme de Riudellots de la Selva, sense que tampoc hi hagi cap cessió pendent en el sector Norfrisa/Friusa dins aquest terme municipal.

No hi ha doncs, cap cessió pendent de materialitzar a la zona (a banda de la que es produirà amb la reparcel·lació presentada) ni, per tant, és necessària la delimitació de la figura de planejament derivat supramunicipal prevista inicialment en el POUM d'aquest municipi per tal d'assolir-la.

Condicions de gestió:

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica amb un únic propietari.

Servituds aeronàutiques

La totalitat de l'àmbit d'aquesta modificació puntual està dins la zona de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona.

La normativa aplicable i els criteris de referència corresponen a:

- Servituds aeronàutiques establertes d'acord a la Llei 48/60, de 21 de juliol (BOE nº 176, de 23 de juliol) de Servituds aeronàutiques, modificat per Decret 2490/74, de 9 d'agost (BOE nº 218, de 11 de setembre), per Real Decret 1541/2003, de 5 de desembre (BOE nº 303, de 19 de desembre) i per Real Decret 1189/2011, de 19 d'agost (BOE nº 204, de 25 d'agost).
- Real Decret 378/1988, de 8 d'abril, pel que modifiquen les servituds aeronàutiques establertes en l'aeroport de Girona-Costa Brava (BOE nº 99, de 25 d'abril de 1988, amb correcció d'errades en BOE nº 129, de 30 de maig de 1988).
- Proposta de Servituds Aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Girona aprovat per Ordre FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de juliol de 2006 (BOE nº 189, de 9 d'agost), definides en base al Decret de Servituds Aeronàutiques i els criteris vigents de l'Organització d'Aviació Civil Internacional (O.A.C.I.).

Les línies limitadores de les servituds aeronàutiques que afecten aquest àmbit estan referides a les cotes de terreny situades aproximadament per sota els 120 m i la superfície interna situada a cota 176 m (cotes respecte a nivell del mar).

Aquesta cota no pot ésser sobrepassada per cap element constructiu ni cap element de servei tècnic com antenes, postes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, ascensors, cartells, remats decoratius, modificacions del terreny u objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, cartells, etc), així com el gàlib dels vehicles.

Les instal·lacions previstes en aquesta modificació puntual no emetran fums, pols, boira o qualsevol altre fenomen en nivells que constitueixin un risc per a les aeronaus que operen a l'aeroport de Girona, incloses les instal·lacions que poden constituir un refugi d'aus en règim de llibertat. Per altra banda, s'ha de tenir en compte les possibles reflexions de la llum solar en els teulats i cobertes, així com fonts de llum artificial que poden molestar a les tripulacions de les aeronaus i posar en perill la seguretat de les operacions aeronàutiques.

Per a l'execució de qualsevol actuació, construcció o instal·lació que requereixi llicència municipal, caldrà obtenir resolució favorable, d'acord amb els articles 29 i 30 del Decret 584/72, de 24 de febrer, sobre Servituds Aeronàutiques.

S'acreditarà:

- Que els usos de les instal·lacions no originaran residus que puguin ésser un reclam per les aus.
- Que els vehicles de transport de residus seran de cabina tancada.
- Que les operacions de transferència es realitzaran en espais tancats.
- Que no es produirà emmagatzematge de residus a la intempèrie.
- Que les operacions de rentat i les aigües residuals es tractaran adequadament.
- Que s'adoptaran mesures per minimitzar la producció d'olors.
- Que les instal·lacions es mantindran netes i el seu pla de gestió inclourà previsions d'actuacions davant possibles accidents de vessament de residus.

Protecció de la xarxa viària existent

Les zones de protecció de la xarxa viària estatal corresponen a l'autovia A-2 que transcorre a l'Oest de l'àmbit del polígon. Per les característiques d'aquesta via, es classifica com a autovia, segons les disposicions generals de l'article 1 de la Llei de Carreteres.

Les zones de domini públic, de servitud i d'afecció, així com les limitacions dels usos que s'hi estableixen, són els que regula per a aquest tipus de vies la Llei 25/88, de 29 de juliol, de Carreteres, i el seu Reglament General RD 1812/1994, de 2 de setembre.

Zona d'accés als espais lliures

Per l'accés a la zona d'espais lliures s'ha establert una servitud de pas per la zona classificada com a Sistema Hidràulic, amb accés des del camí vell de Fornells de la Selva a Riudellots, i dins el terme municipal de Fornells de la Selva.

Aquest accés, que té autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 23/03/2012 i de l'Ajuntament de Fornells de la Selva, de data 23/07/2012.

Les actuacions per l'execució d'aquest accés seran les mínimes necessàries per la seva adequació, no malmetran l'arbreda existent i es faran de comú acord entre els ajuntaments d'Aiguaviva i de Fornells de la Selva, i es dissenyaran de manera que no resultin limitades les seves funcions ambientals.

4. APROFITAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb les determinacions de l'article 43 del TR de la Llei d'Urbanisme, l'article 40 del Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme i de les previsions del POUM, correspon als propietaris cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10 % d'aprofitament urbanístic.

De les condicions que se'n deriven de la parcel·lació resultant, parcel·la única, i vist el que es determina en la memòria del document aprovat, l'àmbit que ens ocupa representa la cessió de 1.693 m² de sostre que correspon al 10 % dels 16.933 m² de sostre establert.

Aquesta cessió es substituirà per l'equivalent del seu valor econòmic, tal com preveu l'article 46.2.b del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, pel fet que no és possible materialitzar aquesta cessió en la única parcel·la resultant de la parcel·lació urbanística.

5. CONVENI URBANÍSTIC

L'Ajuntament d'Aiguaviva i la societat mercantil NORFRISA, en data 18 d'abril de 2007, van signar un conveni en referència a l'àmbit del projecte de reparcel·lació amb les següents condicions (annex 1):

- 1) La tramitació d'una modificació puntual de normes per la transformació del sòl.
- 2) Establir una edificabilitat en el sector de 16.933 m² de sostre màxim.

- 3) Cessió de sòl per a sistemes.
- 4) Cessió gratuïta del 10 % d'aprofitament urbanístic.

En data 18 d'octubre de 2009, es va signar un nou conveni derivat del signat anteriorment (annex 1.bis), en el qual va establir-se:

1. Que el 10 % d'aprofitament urbanístic es valora en 186.000 €.
2. Compromís de Norfrisa a la creació d'una Junta de conservació urbanística per al manteniment del sòl de cessió.

En compliment d'aquest Conveni, NORFRISA assumeix el compromís d'ocupar-se del manteniment de la zona d'espais lliures, de forma voluntària i durant el termini màxim de cinc anys establert a la Disposició Final Quarta del TRLUC. La constitució d'una Junta de conservació amb aquesta finalitat esdevé innecessari, tota vegada que es tracta d'un àmbit amb un únic propietari.

En data 23 de desembre de 2009, es va formalitzar el pagament per part de Norfrisa a l'Ajuntament d'Aiguaviva de la quantitat de 186.000 €, import del valor de l'aprofitament urbanístic, derivat de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries, Sector Norfrisa (annex 2).

6. PROPIETARIS DE FINQUES INCLOSES DINS L'ÀMBIT. RELACIÓ D'INTERESSATS EN EL PROJECTE.

En compliment del que disposa l'article 129 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, es consideren persones interessades en l'expedient:

- Els propietaris de les finques aportades.
- Els titulars de drets reals sobre els mateixos.
- Els arrendataris.

Relació de propietaris i adreces:

Les finques són propietat de FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, S.A. (NORFRISA), amb domicili a la Carretera Nacional II, Km. 707 de Riudellots de la Selva, codi postal 17457.

No hi ha arrendataris.

7. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

FINCA APORTADA NÚM. 1 (F1)

PROPIETARI: FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, S.A. en plena propietat.
Cra. Nacional II, Km. 707 – Riudellots de la Selva
NIF A17017005

DESCRIPCIÓ: “URBANA: Porción de terreno o solar de forma irregular alargada, sito en la convergencia de los términos municipales de RIUDELLOTS DE LA SELVA, FORNELLS DE LA SELVA y AIGUAVIVA, paraje denominado CAN MACARELO, de superficie total cincuenta y cinco mil seiscientos tres metros, noventa y seis decímetros cuadrados. LINDA: al Norte, torrente Vilademany; Este, con la carretera antigua de Barcelona a Francia i parte terrenos de la Sociedad Friusa; Oeste, parte con Dolores Rimbau y parte con Felipe Geli Bosch; y al Sur, con N. Masllorens y parte Felipe Geli. Las porciones radicantes a dichos términos son las siguientes: RIUDELLOTS DE LA SELVA.- Porción de terreno de cinco mil novecientos metros once metros, treinta decímetros cuadrados; cuyos límites son: Norte, resto de finca de Norfrisa correspondiente al término de Fornells de la Selva; Oeste; con propiedad de Felipe Geli; Este, con la sociedad Friusa; y al Sur, parte con propiedad de N. Masllorens, parte con Maria Rosa Palahí Turon y parte con Felipe Geli. FORNELLS DE LA SELVA.- Porción de terreno de superficie treinta y un mil veintisiete metros, treinta y dos decímetros cuadrados, que linda al Norte, con resto de finca propiedad de Norfrisa correspondiente al término de Aiguaviva; al Sur, finca de Norfrisa correspondiente al término de Riudellots de la Selva; al Este, parte con Friusa y parte con carretera antigua de Barcelona a Francia; y al Oeste, propiedad de don Felipe Geli. AIGUAVIVA.- Porción de terreno de superficie DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS, TREINTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS; que LINDA al Norte, con torrente Vilademany; al Sur, resto de finca Norfrisa correspondiente al término de Fornells de la Selva; Este, Francisco Puig y parte antigua carretera de Barcelona a Francia; y Oeste, con Cooperativa Productores de Leche de la Hermandad Sindical de Labradores”.

INSCRIPCIÓ Inscrita al Registre de la propietat nº 3 de Girona, al volum 2094, llibre 9, foli 38, finca registral 340 d'Aiguaviva. Actualment, es troba pendent d'inscripció al Registre de la propietat número 4 de Girona, per agrupació dels terrenys d'aquesta finca en els tres termes municipals en la finca 1.510 de Fornells de la Selva, per trobar-se en aquest municipi la porció de major dimensió.

Constitueix part de la parcel.la cadastral amb referència 17002A006000290001YX.

TÍTOL: Li pertany per títol d'agrupació, en virtut de l'escriptura autoritzada el 10/12/1980, pel notari en Girona, Eduardo Peña Belsa.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues.

OBSERVACIÓ: La finca inclosa dins l'àmbit i que s'aporta a la reparcel·lació és la porció de terreny existent dins el municipi d'Aiguaviva, anteriorment registral 340

d'Aiguaviva, inscrita al Registre 3 de Girona , això és, una porció de terreny de superfície 18.665,34 m²; situats en el municipi d'Aiguaviva.- que confronta al Nord, amb torrent Vilademany; al Sud, resta de finca Norfrisa corresponent al terme de Fornells de la Selva; Est, Francisco Puig i part antiga carretera de Barcelona a França; i Oest, amb Cooperativa Productors de Llet de la Germandat Sindical de Pagesos”.

Caldrà doncs, segregar aquesta porció de terreny de la registral 1.510 de Fornells de la Selva en la que actualment s'integra.

D'una medició recent es constata una diferència superficial de 333'26 m² entre superfície registral i real amidada sobre plànol topogràfic, doncs la superfície real de la finca que s'aporta a la reparcel·lació és de divuit mil nou-cents noranta vuit metres amb seixanta decímetres quadrats (18.998'60 m²)

FINCA APORTADA NÚM. 2

PROPIETARI: FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, S.A. en plena propietat.
Cra. Nacional II, Km. 707 – Riudellots de la Selva
NIF A17017005

DESCRIPCIÓ: “RÚSTICA: Pieza de tierra, situada en el término de AIGUAVIVA, de cabida CINCUENTA Y SEIS AREAS, SETENTA Y NUEVE CENTIAREAS Y SIETE CENTESIMAS DE OTRA. LINDANTE: por Oriente, con finca de Doña Juana Figueras; Mediodías, con otra finca de la misma; Poniente, con tierras del Manso Figueras; y Norte, con las del Manso Goy ”.

INSCRIPCIÓ Inscrita al Registre de la propietat nº 3 de Girona, al volum 591, llibre 4, foli 63, finca registral 125 d'Aiguaviva.

Constitueix part de la parcel·la cadastral amb referència 17002A006000290001YX.

TÍTOL: Li pertany per títol de compravenda, en virtut de l'escriptura autoritzada el 31/10/1985, pel notari en Girona, Luis Sanchez Ibáñez.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues.

OBSERVACIÓ:

D'una medició recent es constata que la finca té, en realitat, una superfície de sis mil dos-cents setanta-tres metres amb setanta decímetres quadrats (6.273'70m²) i, per tant, 594'63m² superior a la registral. Aquesta superfície real de 6.273'70 s'aporta íntegrament a la reparcel·lació.

FINCA APORTADA NÚM. 3

PROPIETARI: FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, S.A. en plena propietat.
Cra. Nacional II, Km. 707 – Riudellots de la Selva
NIF A17017005

URBANA.- Pieza de tierra bosque y yermo, sito en el término de AIGUAVIVA, de procedencia del Manso Figueras, de cabida dos hectáreas, cuarenta y cinco áreas, cuarenta y cuatro centiáreas y sesenta y seis decímetros cuadrados. LINDANTE: al Oeste, con la carretera de Madrid a La Jonquera; Norte, con torrente de Vilademany; Este, con Norfrisa; y Sur, Emilio Barba Viladoms. Dentro de esta superficie hay construido UN COMPLEJO INDUSTRIAL QUE CONSTA DE TRES NAVES. La PRIMERA O NAVE PRINCIPAL, consta de planta baja de cincuenta metros de ancho por treinta y tres de fondo, o sean, mil seiscientos cincuenta metros cuadrados. Existe también una galería subterránea de servicios, de noventa y seis metros de largo. La SEGUNDA O NAVE de calderas, frio y taller de treinta y tres metros de ancho por doce de fondo, o sean trescientos noventa y seis metros cuadrados. La TERCERA NAVE destinada a almacén de productos de treinta metros de ancho por treinta y tres de fondo, o sean novecientos metros cuadrados. Estas dos últimas naves como la primera, son de planta baja. Y sobre la citada finca, además existe lo siguiente: DOS POZOS situados en su interior, a una distancia de veintiún metros y siete coma noventa metros, respectivamente, de la margen derecha del cauce del Torrente Vilademany. El primero de ellos está entubado y tiene una profundidad de setenta y tres metros y una sección circular de cero coma cuarenta metros. La elevación de las aguas se realiza por medio de una maquinaria instalada en el pozo y que consiste en un grupo motobomba de cinco C.V. de potencia. El segundo de dichos pozos es abierto y tiene una profundidad de catorce con veinte metros y una sección circular de tres coma cincuenta metros de diámetro. La maquinaria de elevación de este pozo consiste en un grupo electrobomba sumergible de dos 2 C.V de potencia. Las aguas alumbradas se destinan a usos industriales de limpieza del lugar de recepción de leche y de las cisternas de transporte, y para los usos sanitarios del personal empleado.

INSCRIPCIÓN: Inscrita al Registre de la propietat nº 3 de Girona, al volum 2861, llibre 22, foli 113, finca registral 266 d'Aiguaviva.

TÍTOL: Li pertany per títol de compravenda, en virtut de l'escriptura autoritzada el 15.10.2008, pel notari en Girona, Sr. Ramon Coll Figa.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues.

OBSERVACIÓ.- La finca es troba inclosa només parcialment a l'àmbit, per la qual cosa de la mateixa caldrà segregarse una porció de terreny amb la següent descripció, que s'incorporarà a la reparcel·lació:

URBANA.- Peça de terreny de forma allargada i actualment destinada a vial, situada al terme municipal d'Aiguaviva i superfície mil sis-cents cinquanta cinc metres amb seixanta decímetres quadrats (1.655'60m²). Afronta; al Nord i a l'Oest; a l'Est, amb les finques registrals 340 i 125 propietat de Norfrisa SA; y Sud, amb finca registral 125 propietat de Norfrisa SA."

La porció a segregar es troba inclosa en la parcel·la cadastral amb referència 17002A006000290001YX.

Un cop practicada l'anterior segregació, la superfície de la finca matriu queda reduïda amb la superfície de mil sis-cents cinquanta cinc metres amb seixanta decímetres quadrats (1.655'60m²) i la següent descripció:

URBANA.- Pieza de tierra bosque y yermo, sito en el término de AIGUAVIVA, de procedencia del Manso Figueras, de cabida, después de reciente segregación practicada, veintidós mili ochocientos ochenta y nueve metros seis decímetros cuadrados (22.889'06m²). LINDANTE: al Oeste, con la carretera de Madrid a La Jonquera; Norte, con torrente de Vilademany; Este, con porción segregada; y Sur, Emilio Barba Viladoms. Dentro de esta superficie hay construido UN COMPLEJO INDUSTRIAL QUE CONSTA DE TRES NAVES. La PRIMERA O NAVE PRINCIPAL, consta de planta baja de cincuenta metros de ancho por treinta y tres de fondo, o sean, mil seiscientos cincuenta metros cuadrados. Existe también una galería subterránea de servicios, de noventa y seis metros de largo. La SEGUNDA O NAVE de calderas, frio y taller de treinta y tres metros de ancho por doce de fondo, o sean trescientos noventa y seis metros cuadrados. La TERCERA NAVE destinada a almacén de productos de treinta metros de ancho por treinta y tres de fondo, o sean novecientos metros cuadrados. Estas dos últimas naves como la primera, son de planta baja. Y sobre la citada finca, además existe lo siguiente: DOS POZOS situados en su interior, a una distancia de veintiún metros y siete coma noventa metros, respectivamente, de la margen derecha del cauce del Torrente Vilademany. El primero de ellos está entubado y tiene una profundidad de setenta y tres metros y una sección circular de cero coma cuarenta metros. La elevación de las aguas se realiza por medio de una maquinaria instalada en el pozo y que consiste en un grupo motobomba de cinco C.V. de potencia. El segundo de dichos pozos es abierto y tiene una profundidad de catorce con veinte metros y una sección circular de tres coma cincuenta metros de diámetro. La maquinaria de elevación de este pozo consiste en un grupo electrobomba sumergible de dos 2 C.V de potencia. Las aguas alumbradas se destinan a usos industriales de limpieza del lugar de recepción de leche y de las cisternas de transporte, y para los usos sanitarios del personal empleado.

QUADRE RESUM DE FINQUES APORTADES

FINCA	PROPIETARI	FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL (m ²)	SUP. REALS (m ²)	%
1	FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, SA	340	18.665,34	18.998'60	70,55
2	FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, SA	125	5.679,07	6.273'70	23,30
3	FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, SA	266	24.544'66	1.655'60 (porció a segregar)	6'15
TOTALS				26.927'90	100,00

8. DESPESES I COSTOS D'EXECUCIÓ

D'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent, art. 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aniran a càrrec dels adjudicataris les despeses de gestió, que representen el costos interns necessaris per portar a terme tot el procés de transformació del sòl.

Aquest costos es poden classificar, segons sigui la tasca que els genera següents:

a) Despeses de gestió per la redacció de diferents figures de planejament i de gestió urbanística:

Els honoraris per la redacció del Projecte de Reparcel·lació.2.000 €

b) Despeses per assistència jurídica:

Honoraris d'advocat, assistència tècnica i redacció de documents per resolució de recursos500 €

c) Despeses de topografia.

Aixecament topogràfic500 €

d) Despeses generals d'administració, impostos, taxes i registradors.

Despeses Notarials, registrals i publicacions1.000 €

TOTAL DESPESES4.000 €

IVA 21 %840 €

TOTAL4.840 €

9. DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.

FINCA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE ADJUDICADA m²	SOSTRE ADJUDICAT m²	PARTICIPACIÓ ALIQUOTES %
P1	FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, SA	21.435'70	16.933	100
P2	AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA	3.661,50	-	0
P3	AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA	1.830'70	-	0
TOTALS		26.927,90	16.933	100,00

Les parcel·les resultants són les referenciades en el quadre anterior i en el plànol número 6 d'aquest Projecte de Reparcel·lació, tenint la descripció següent:

ENTITAT NÚM 1 (P1)

DESCRIPCIÓ:

Urbana. Parcel·la edificable de forma IRREGULAR, d'una superfície de vint-i-un mil quatre-cents trenta-cinc metres amb setanta decímetres quadrats (21.435'70 m²), afronta al nord, amb la parcel·la (P2) destinada a espais lliures (clau 3), que s'adjudicarà a l'Ajuntament d'Aiguaviva; al sud, amb límit del terme municipal amb Riudellots de la Selva; a l'est, a través del límit del terme municipal amb Fornells de la Selva, amb indústria propietat de NORFRISA/FRIUSA, registrals nº 105 de Riudellots de la Selva, nº 316 de Fornells de la Selva i nº 1510 de Fornells de la Selva; i a l'oest, amb indústria abans propietat de LETONA, avui de Frigoríficos del Nordeste, SA, registrals nº 266 i nº 195 d'Aiguaviva.

DRETS ADJUDICATS:

Parcel·la destinada a sòl urbà industrial, clau (8*).
Sostre edificable adjudicat de 16.933 m²

TÍTOL:

Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació de Frigoríficos del Nordeste, SA, corresponent a l'aportació de les finques 1 a 3 de les finques aportades.

CÀRREGUES PER LA SEVA PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ :

Li correspon una quota de participació en les despeses de reparcel·lació del 100 %, en aplicació del que estableix l'article 122 de la Llei 3/2012, que modifica el Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010.

ADJUDICATARI, COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

S'adjudica a la societat FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, SA la totalitat de la parcel·la (P1).

Aquesta finca queda afectada al pagament de la quantitat de 4.840 € en concepte de compte de liquidació provisional.

ENTITAT NÚM. 2 (P2)

DESCRIPCIÓ

Urbana. Parcel·la de forma irregular, d'una superfície de tres mil sis-cents seixanta-un metres amb cinquanta decímetres quadrats (3.661,50 m²), afronta al nord, amb la parcel·la (P3), destinada a protecció del sistema hidrogràfic (clau 3c), que s'adjudicarà a l'Ajuntament d'Aiguaviva; al sud, amb la parcel·la (P1), destinada a sòl urbà industrial (clau 8*), adjudicada a Frigoríficos del Nordeste, SA; a l'est, a través del límit del terme municipal amb Fornells de la Selva, amb indústria propietat de NORFRISA/FRIUSA, registral nº 1510 de Fornells de la Selva; i a l'oest, amb indústria abans propietat de LETONA, avui de Frigoríficos del Nordeste, SA, registrals nº 266 i nº 195 d'Aiguaviva.

DRETS ADJUDICATS:

Parcel·la destinada a espais lliures, (clau 3).

TÍTOL:

Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació de Frigoríficos del Nordeste, SA, corresponent a la cessió de sòl per a espais lliures.

Prové de la finca aportada número 1.

CÀRREGUES PER LA SEVA PROCEDÈNCIA.

Lliure de càrregues i gravàmens.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ :

És lliure de quota de participació en les despeses de reparcel·lació, en aplicació del que estableix l'article 122 de la Llei 3/2012, que modifica el Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010.

ADJUDICATARI, COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

S'adjudica a l'Ajuntament d'Aiguaviva la totalitat de la parcel·la (P2).

Aquesta parcel·la quedarà incorporada com a bé de domini públic de l'Ajuntament d'Aiguaviva.

Aquesta finca no queda afectada al pagament de cap quantitat en concepte de compte de liquidació provisional.

ENTITAT NÚM. 3 (P3)

DESCRIPCIÓ

Urbana. Parcel·la de forma irregular, d'una superfície de mil vuit-cents trenta metres amb setanta decímetres quadrats (1.830,70 m²), afronta al nord, amb el Rech de la Torre; al sud, amb la parcel·la (P2), destinada a espais lliures (clau 3), adjudicada a l'Ajuntament d'Aiguaviva; a l'est, a través del límit del terme municipal amb Fornells de la Selva, amb indústria propietat de NORFRISA/FRIUSA, registral nº 1510 de Fornells de la Selva; i a l'oest, amb indústria abans propietat de LETONA, avui de Frigoríficos del Nordeste, SA, registrals nº 266 i nº 195 d'Aiguaviva.

DRETS ADJUDICATS:

Parcel·la destinada a protecció del sistema hidrogràfic, (clau 3c).

TÍTOL:

Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació de Frigoríficos del Nordeste, SA, corresponent la cessió de sòl per a protecció del sistema hidrogràfic.

Prové de la finca aportada número 1.

CÀRREGUES PER LA SEVA PROCEDÈNCIA.

Lliure de càrregues i gravàmens.

QUOTA DE PARTICIPACIÓ :

És lliure de quota de participació en les despeses de reparcel·lació, en aplicació del que estableix l'article 122 de la Llei 3/2012, que modifica el Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010.

ADJUDICATARI, COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

S'adjudica a l'Ajuntament d'Aiguaviva la totalitat de la parcel·la (P3).

Aquesta parcel·la quedarà incorporada com a bé de domini públic de l'Ajuntament d'Aiguaviva.

Aquesta finca no queda afectada al pagament de cap quantitat en concepte de compte de liquidació provisional.

10. PRECS REGISTRALS

En definitiva, segons el que s'ha exposat i de conformitat amb el Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i el Decret 303/1997, de 25 novembre s'interessa del Registrador que:

1. Que es procedeixi a rectificació de la superfície registral de la finca aportada número 1, anteriorment registral 340, actualment inclosa dins la 1.510 de Fornells de la Selva, tota ella dins el terme municipal d'Aiguaviva, que és de 18.998'60 m² amidada sobre plànol.
2. Que es procedeixi a la segregació d'una porció de terreny de 18.998'60 m² de la finca registral 1.510 de Fornells de la Selva, que es correspon a la porció de la finca que es troba a Aiguaviva (anterior registral 340), per a la seva incorporació a la reparcel·lació.
3. Que es procedeixi a rectificació de la superfície registral de la finca aportada número 2, registral 125, que és de 6.273'70 m² amidada sobre plànol.
4. Que es procedeixi a la segregació d'una porció de terreny de 1.655'60m² de la finca registral 266 d'Aiguaviva, amb la descripció descrita en el present document, per a la seva incorporació a la reparcel·lació.
5. Que es procedeixi a la inscripció de l'adjudicació de les parcel·les resultants a favor dels respectius titulars que s'indiquen, amb especificació de l'afecció al pagament del saldo del compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació per l'import respectiu assignat, segons queda especificat al peu de la descripció de les finques de resultat.

Aiguaviva, maig de 2023

El Lletrat assessor
Josep Pi i Renart
Advocat

El tècnic redactor
Joan Macarro Ortega
Enginyer de camins, canals i ports
Col·legiat núm. 20.306

ABM Serveis d'enginyeria i consulting S.L.

ANNEX 1

Convenis Urbanístics Ajuntament d'Aiguaviva - Norfrisa

CONVENI URBANÍSTIC

Aiguaviva, a 18 d'abril de 2007,

REUNITS

D'una banda el Sr. Secundí López Pousa, Alcalde-president de l'Ajuntament d'Aiguaviva, actuant en nom i representació de l'Ajuntament. I de l'altra banda, el Sr. Manel Geli Costa, major d'edat, solter, amb domicili a Girona, al carrer Cor de Maria, 9 i DNI 40.278.368.

Actuant en nom de l'entitat mercantil "FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, S.A." (NORFRISA) domiciliada a Riudellots de la Selva, Ctra. N-II, Km. 707 amb CIF A-17017005; constituïda per temps indefinit n'escriptura autoritzada pel notari de Girona, Sr. Antonio Bascón Martínez de Campos, el 18 de març de 1971, adaptada a la vigent legislació mercantil n'escriptura autoritzada pel notari de Girona, Sr. Enric Brancós Núñez, el dia 14 de novembre de 1991; inscrita en el Registre Mercantil de Girona al volum 165, foli 76, full GI-2991. El Sr. Manel Geli Costa actua com a Gerent de la societat, facultat per acord de la Junta General Extraordinària i Universal d'accionistes celebrada en data 2 de novembre de 1991 i la posterior de 12 de juny de 2006, acords que foren elevats a públics mitjançant escriptures públiques autoritzades pel notari Ramón Coll i Figa amb número de protocol 2769 de data:27-6-2006.

Es reconeixen la capacitat legal necessària per a formalitzar el present Conveni i manifestant expressament els compareixents la plena i total validesa de les seves facultats i que la capacitat jurídica de les societats representades no ha sofert cap variació

EXPOSEN

La societat FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE SA és propietària d'una parcel·la dins el Terme Municipal d'Aiguaviva, de superfície aproximada: 24.190 m², classificada urbanísticament de sòl no urbanitzable, en el llindar amb els termes municipals de Riudellots de la Selva i Fornells de la Selva.

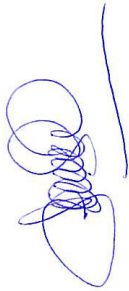
En la parcel·la esmentada si troba un local destinat a triperia, amb 246 m² dins el municipi (d'un total de 583 m²) i la resta de 337 m² és dins el municipi de Fornells de la Selva.

NORFRISA es va constituir a l'any 1972 i el 1973 es va instal·lar amb l'activitat d'escorxador a Riudellots de la Selva. L'any 1984 va ampliar l'activitat amb la triperia. L'any 2002 va iniciar-se en comercialització i

distribució de tripes naturals, que s'elaboren a NORFRISA mateix. Actualment, NORFRISA està considerat el quart escorxador d'Espanya pel que fa al nombre de sacrificis de porcs (entre 8500 i 9000 cada dia), dona treball a 190 persones i té una mitjana d'entrada i sortida de camions de més de 100 diaris.

L'empresa per aconseguir una millor gestió i aprofitament dels subproductes procedents del procés de matança, necessita ampliar la triperia actual, construïda sobre terreny de Fornells i Aiguaviva. Aquesta ampliació permetria sectoritzar les fases de matança, triperia i emmagatzematge frigorífic, avui compartits, evitant la barreja de feines, els perills sanitaris de contaminacions creuades i la mescla de residus, que impedeix obtenir un major rendiment de la depuradora a l'arribada els residus barrejats. A més, suposarà incorporar a l'activitat un seguit de millores ambientals així com una disminució de sorolls i olors.

Aquesta ampliació suposaria engrandir en 2.455 m² els m² actuals de triperia, repartits en: 1.134 m² a Fornells de la Selva i 1.321 m² a Aiguaviva.



Donat que els terrenys de la societat es troben dins sòl no urbanitzable i que les necessitats de l'empresa i les exigències normatives fan preveure futures actuacions en forma d'ampliació de les instal·lacions existents, es fa necessari, per poder autoritzar futures actuacions, un canvi de classificació de sòl que permeti l'ús industrial i defineixi els paràmetres urbanístics del Sector a l'àmbit del municipi d'Aiguaviva, tal com es va tramitar en l'àmbit del municipi de Fornells de la Selva. I com que a l'actualitat, el POUM d'Aiguaviva es troba en les primeres fases de tramitació,


CONVENEN

- I. L'Ajuntament tramitarà una modificació puntual de normes, amb càrrec a la propietat, d'aquests terrenys (que en l'actualitat disposen de tots els serveis: aigua, llum, gas, telefonia i xarxa de sanejament, així com depuradora legalitzada i amb permís d'abocament). Que s'inclouran en el POUM com a sol urbà consolidat.
- II. L'edificabilitat permesa serà de 0,7 m² st./m² sol, amb un sostre màxim de 16.933 m².
- III. La cessió dels terrenys destinats a zones verdes i equipaments estaran situats en els plans d'ordenació grafiats i adjunts a la modificació de normes.
- IV. L'esmentada modificació queda subjecte a la cessió gratuïta a l'Administració actuant, del 10 % de l'aprofitament urbanístic.

V. Que per l'accés al vial i als espais públics de cessió gratuïta a l'Ajuntament, grafats en els plans d'ordenació, i fins que no s'hagi definit l'accés definitiu pel sector de la "Letona-Clesa", s'estableix una servitud de pas també marcat en els plans d'ordenació, a través dels terrenys que la propietat disposa en els municipis de Riudellots de la Selva i Aiguaviva.

I en prova de conformitat les parts signen, per duplicat, el present Conveni en el lloc i data indicats a l'encapçalament.

MANEL GELI COSTA



SECUNDÍ LÓPEZ POUSA



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

**CONVENI DERIVAT DEL CONVENI URBANISTIC
ENTRE L'AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA I NORFRISA**

Aiguaviva, a 18 de desembre de 2009

REUNITS

D'una banda el Sr. Joaquim Mateu i Bosch, amb NIF: 40.250.671-G actua com a Alcalde-President de l'Ajuntament d'Aiguaviva, amb NIF: P-1700200-G amb domicili Plaça Constitucional 1 d'Aiguaviva.

I de l'altra banda, el Sr. Manel Geli Costa, major d'edat, solter, amb domicili a Girona, al carrer Cor de Maria, 9 i DNI 40.278.368 actuant en nom de l'entitat mercantil "FRIGORÍFICOS DEL NORDESTE, S.A." (NORFRISA) domiciliada a Riudellots de la Selva, Ctra. N-II, Km. 707 amb CIF A-17017005; constituïda per temps indefinit en escriptura autoritzada pel notari de Girona, Sr. Antonio Bascón Martínez de Campos, el 18 de març de 1971, adaptada a la vigent legislació mercantil en escriptura autoritzada pel notari de Girona, Sr. Enric Brancós Núñez, el dia 14 de novembre de 1991; inscrita en el Registre Mercantil de Girona al volum 165, foli 76, fulla GI-2991. El Sr. Manel Geli Costa actua com a Gerent de la societat, facultat per acord de la Junta General Extraordinària i Universal d'accionistes celebrada en data 2 de novembre de 1991 i la posterior de 12 de juny de 2006, acords que foren elevats a públics mitjançant escriptures públiques autoritzades pel notari Ramón Coll i Figa amb número de protocol 2769 de data:27-6-2006. Es reconeixen la capacitat legal necessària per a formalitzar el present Conveni i manifestant expressament els compareixents la plena i total validesa de les seves facultats i que la capacitat jurídica de les societats representades no ha sofert cap variació

EXPOSEN

Que en data 30 d'abril de 2009, es va aprovar pel Ple celebrat en sessió extraordinària el text refòs de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del sector Norfrisa del municipi d'Aiguaviva

Que essent d'interès d'ambdues parts procedir a la firma del present conveni,

CONVENEN

- a. Que el 10% d'aprofitament urbanístic es valora en 186.000 € que NORFRISA pagarà en el moment de l'aprovació definitiva Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Sector Norfrisa del municipi d'Aiguaviva.
- b. Norfrisa es compromet a la creació d'una Junta de conservació urbanística per procedir conservar la zona verda i els equiñament a càrrec de l'empresa.

I en prova de la conformitat les parts signen, per duplicat, el present Conveni en el lloc i data indicats a l'encapçalament.

Manel Geli Costa
Norfrisa

Joaquim Mateu i Bosch
Ajuntament d'Aiguaviva

Plaça Constitucional, 1
17181 AIGUAVIVA

Tel. 972 23 50 07 - Fax 972 23 54 61
www.aiguaviva.info

ANNEX 2

Carta de pagament



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA

CARTA DE PAGAMENT

Aquest Ajuntament, ha rebut de FRIGORIFICOS DEL NORDESTE, SA (NORFRISA), el pagaré número 1.227.272-6 de l'entitat bancària Sabadell Atlàntico d'import **CENT VUITANTA SIS MIL EUROS (186.000,00€)**, segons allò que estableix el Conveni urbanístic entre NORFRISA i l'Ajuntament d'Aiguaviva aprovat en data 13 de setembre de 2007 i signat per les dues parts en data 23 de desembre de 2009 .

Fer constar que l'efectivitat del compromís assumit en l'esmentat conveni serà efectiu el dia del cobrament de l'import esmentat en el pagaré a la data de venciment de 4 de gener de 2010.

Aquest ingrés quedarà consignat al concepte d'ingressos pressupostaris que li correspon, i a tots els llibres de comptabilitat de l'exercici.

Aiguaviva, 23 de desembre de 2009.

Vist i Plau,
L'Alcalde,

Joaquim Mateu i Bosch



Intervingut,

Anna Serra i Simón
Secretaria accidental

IMPORT: 186.000,00€

Plaça Constitucional, 1
17181 AIGUAVIVA

Tel. 972 23 50 07 - Fax 972 23 54 61
www.aiguaviva.info

ANNEX 3

Informació registral de les finques aportades



B3362427

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

M^a FRANCISCA HERNANDEZ JIMENEZ, REGISTRADORA DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE GIRONA NÚMERO TRES, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que d'acord amb la precedent instància subscripta pel senyor Pere Pineda Sanjuán, en representació de la Societat "FRIGORIFICOS DEL NORDESTE S.A.", presentada amb l'assentament 883 del Diari 30, a fi d'expedir-li **CERTIFICACIÓ DE DOMINIO I CARREGUES de la finca registral número 340 D'AIGUAVIVA**, d'aquest Registre de la Propietat, he examinat en tot allò que és necessari els llibres de l'arxiu al meu càrrec, dels quals **RESULTA:**

PRIMER: Que la descripció presa de les seves inscripcions la i 3a, al foli 38, del Volum 2.094, Llibre 9 d'AIGUAVIVA, és literalment com segueix:

URBANA.- Porción de terreno o solar de forma irregular alargada, sito en la convergencia de los términos municipales de RIUDELLOTS DE LA SELVA, FORNELLS DE LA SELVA y AIGUAVIVA, paraje denominado CAN MACARELO, de superficie total cincuenta y cinco mil seiscientos tres metros, noventa y seis decímetros cuadrados. **LINDA:** al Norte, torrente Vilademany; Este, con la carretera antigua de Barcelona a Francia y parte terrenos de la Sociedad Friusa; Oeste, parte con Dolores Rimbau y parte con Felipe Geli Bosch; y al Sur, con N. Masllorens y parte Felipe Geli. Las porciones radicantes a dichos términos son las siguientes: **RIUDELLOTS DE LA SELVA.-** Porción de terreno de cinco mil novecientos once metros, treinta decímetros cuadrados; cuyos límites son: Norte, resto de finca de Norfrisa correspondiente al término de Fornells de la Selva; Oeste, con propiedad de Felipe Geli; Este, con la Sociedad Friusa; y al Sur, parte con propiedad de N. Masllorens, parte con Maria Rosa Palahí Turon y parte con Felipe Geli. **FORNELLS DE LA SELVA.-** Porción de terreno de superficie treinta y un mil veintisiete metros, treinta y dos decímetros cuadrados, que linda al Norte, con resto de finca propiedad de Norfrisa correspondiente al término de Aiguaviva; al Sur, finca de Norfrisa correspondiente al término de Riudellots de la Selva; al Este, parte con Friusa y parte con carretera antigua de Barcelona a Francia; y al Oeste, propiedad de Don Felipe Geli. **AIGUAVIVA.-** Porción de terreno de superficie DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS, TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS; que **LINDA** al Norte, con torrente Vilademany; al Sur, resto de finca Norfrisa correspondiente al término de Fornells de la Selva; Este, Francisco Puig y parte

antigua carretera de Barcelona a Francia; y Oeste, con Cooperativa Productores de Leche de la Hermandad Sindical de Labradores.

SEGON: Que la descrita finca consta **inscrita a favor de la Societat "FRIGORIFICOS DEL NORDESTE S.A.", amb N.I.F. A17017005**, per títol d'AGRUPACIO, en virtut d'escriptura autoritzada el dia deu de desembre de de mil nou-cents vuitanta, pel Notari de GIRONA senyor EDUARDO PEÑA BELSA, segons resulta de la inscripció la, de data vint-i-set de març de mil nou-cents vuitanta-u.

TERCER: Que la descrita finca es troba **LLIURE DE CARREGUES**.

I essent conforme el que s'ha dit amb els assentaments d'aquest Registre als quals em remeto, i no existint vigent cap altre assentament relatiu a aquesta finca en els Llibres d'Inscripcions ni en el Diari d'Operacions, expedieixo aquest certificat en un foli de paper per a certificacions registrals número B3362427, que signo a GIRONA, el dia vint-i-sis de novembre de dos mil vuit.

Fdo.: M.º FRANCISCA HERNANDEZ JIMENEZ





B3362428

Para información de consumidores se hace constar que sólo la Certificación expedida y firmada por el Registrador acreditado, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

M^a FRANCISCA HERNANDEZ JIMENEZ, REGISTRADORA DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE GIRONA NÚMERO TRES, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que d'acord amb la precedent instància subscripta pel senyor Pere Pineda Sanjuán, en representació de la Societat "FRIGORIFICOS DEL NORDESTE S.A.", presentada amb l'assentament 883 del Diari 30, a fi d'expedir-li **CERTIFICACIÓ DE DOMINIO I CARREGUES de la finca registral número 125 D'AIGUAVIVA**, d'aquest Registre de la Propietat, he examinat en tot allò que és necessari els llibres de l'arxiu al meu càrrec, dels quals **RESULTA:**

PRIMER: Que la descripció presa de la seva inscripció 9a, al foli 63, del Volum 591, Llibre 4 d'AIGUAVIVA, és literalment com segueix:

RUSTICA.- Pieza de tierra, situada en el término de AIGUAVIVA, de cabida CINCUENTA Y SEIS AREAS, SETENTA Y NUEVE CENTIAREAS Y SIETE CENTESIMAS DE OTRA. LINDANTE: por Oriente, con finca de Doña Juana Figueras; Mediodía, con otra finca de la misma; Poniente, con tierras del Manso Figueras; y Norte, con las del Manso Goy.

SEGON: Que la descrita finca consta **inscrita a favor de la Societat "FRIGORIFICOS DEL NORDESTE S.A.", amb N.I.F. A17017005**, per títol de COMPRAVENDA, en virtut d'escriptura autoritzada el dia trenta-u d'octubre de mil nou-cents vuitanta-cinc, pel Notari de GIRONA senyor LUIS SANCHEZ IBAÑEZ, segons resulta de la inscripció 9a, de data tretze de març de mil nou-cents vuitanta-sis.

TERCER: Que la descrita finca es troba **LLIURE DE CARREGUES**.

I essent conforme el que s'ha dit amb els assentaments d'aquest Registre als quals em remeto, i no existint vigent cap altre assentament relatiu a aquesta finca en els Llibres d'Inscripcions ni en el Diari d'Operacions, expedixo aquest certificat en un foli de paper per a certificacions registrals número B3362428, que signo a GIRONA, el dia vint-i-sis de novembre de dos mil vuit.



Fdo.: M.^o FRANCISCA HERNANDEZ JIMENEZ

F.N.M.T.

REGISTRO DE GIRONA 3

Solicitante:

FINCA DE AIGUAVIVA Nº: 266

Código Registral Único: 17011000002482

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- Pieza de tierra bosque y yermo, sito en el término de AIGUAVIVA, de procedencia del Manso Figueras, de cabida dos hectáreas, cuarenta y cinco áreas, cuarenta y cuatro centiáreas y sesenta y seis decímetros cuadrados. LINDANTE: al Oeste, con la carretera de Madrid a La Jonquera; Norte, con torrente de Vilademany; Este, con Norfrisa; y Sur, Emilio Barba Viladoms. Dentro de esta superficie hay construido UN COMPLEJO INDUSTRIAL QUE CONSTA DE TRES NAVES. La PRIMERA O NAVE PRINCIPAL, consta de planta baja de cincuenta metros de ancho por treinta y tres de fondo, o sean, mil seiscientos cincuenta metros cuadrados. Existe también una galería subterránea de servicios, de noventa y seis metros de largo. La SEGUNDA O NAVE de calderas, frio y taller de treinta y tres metros de ancho por doce de fondo, o sean trescientos noventa y seis metros cuadrados. La TERCERA NAVE destinada a almacen de productos de treinta metros de ancho por treinta y tres de fondo, o sean novecientos metros cuadrados. Estas dos últimas naves como la primera, son de planta baja. Y sobre la citada finca, además existe lo siguiente: DOS POZOS situados en su interior, a una distancia de veintiún metros y siete coma noventa metros, respectivamente, de la margen derecha del cauce del Torrente Vilademany. El primero de ellos está entubado y tiene una profundidad de setenta y tres metros y una sección circular de cero coma cuarenta metros. La elevación de las aguas se realiza por medio de una maquinaria instalada en el pozo y que consiste en un grupo motobomba de cinco C.V. de potencia. El segundo de dichos pozos es abierto y tiene una profundidad de catorce con veinte metros y una sección circular de tres coma cincuenta metros de diámetro. La maquinaria de elevación de este pozo consiste en un grupo electrobomba sumergible de dos 2 C.V de potencia. Las aguas alumbradas se destinan a usos industriales de limpieza del lugar de recepción de leche y de las cisternas de transporte, y para los usos sanitarios del personal empleado.

Esta finca NO se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro, en el sentido establecido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

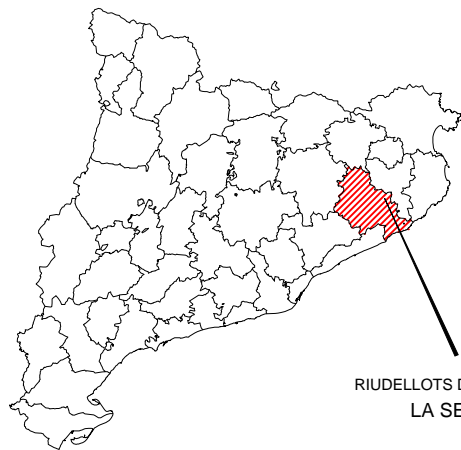
TITULARIDADES

FRIGORIFICOS DEL NORDESTE S.A. , con C.I.F. número A17017005

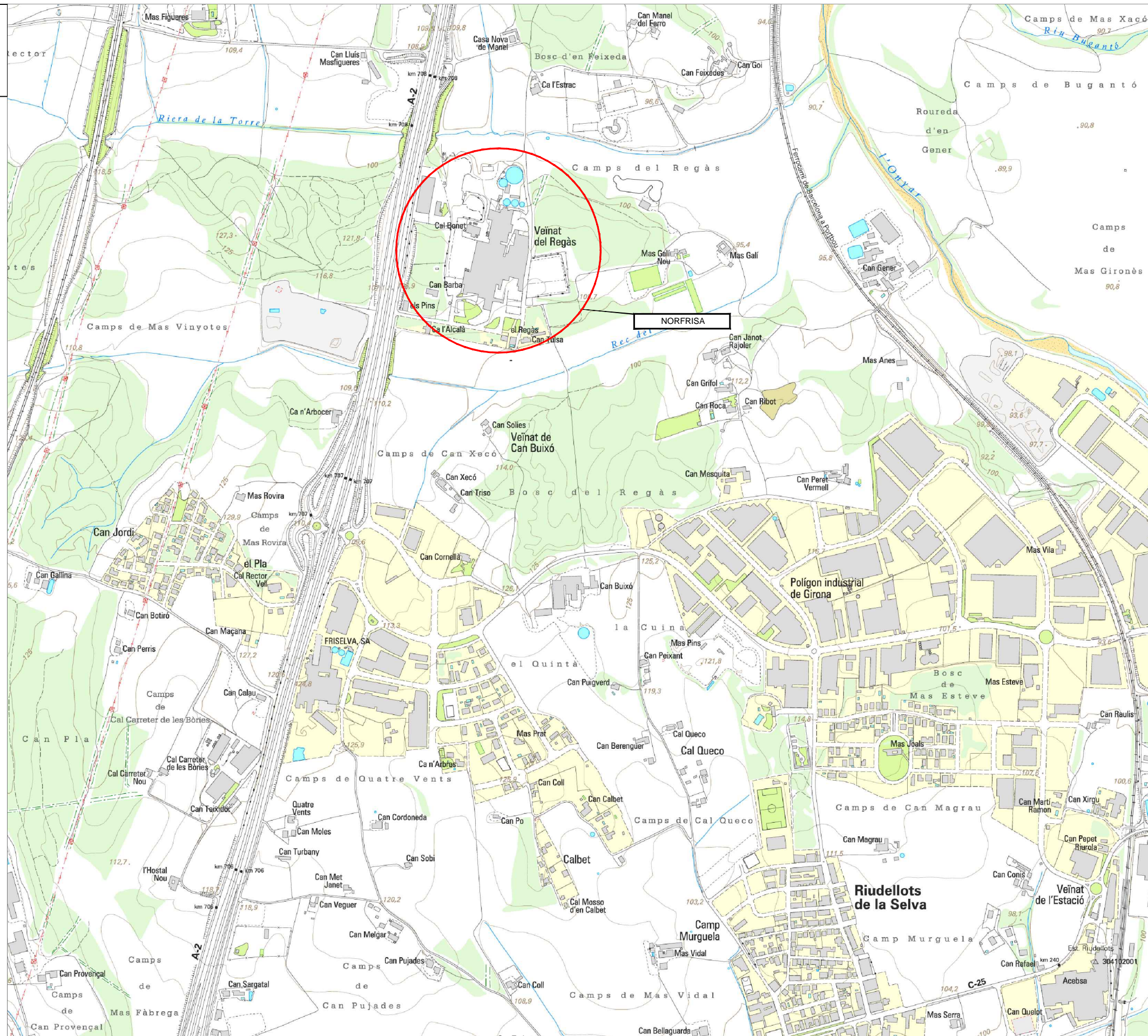
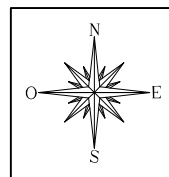
Participación: 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

Formalizada en escritura pública con fecha 15/10/08, autorizada en GIRONA, RAMON COLL FIGA, nº de protocolo 3.010.

Inscripción: 10ª Tomo: 2.861 Libro: 22 Folio: 113 Fecha: 12/01/2009



RIUELLOTS DE LA SELVA
LA SELVA



Diligència: Document del text ratificat verificat a la sessió ordinària del Ple de data 21 de maig de 2020. La Sessió va estar:

CPISR-1 C
Anna Serra Simón

Sonia Bofarull Serrat - DNI 77912946D (SIG)
Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió 13.11.2019 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de 06.08.2020

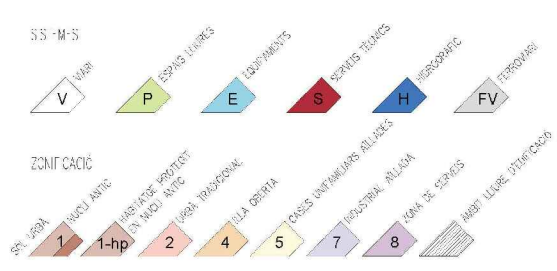
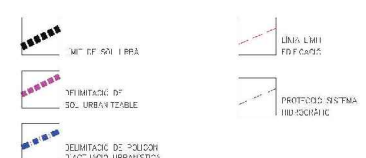
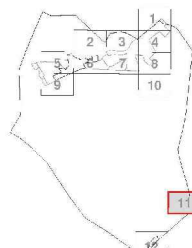
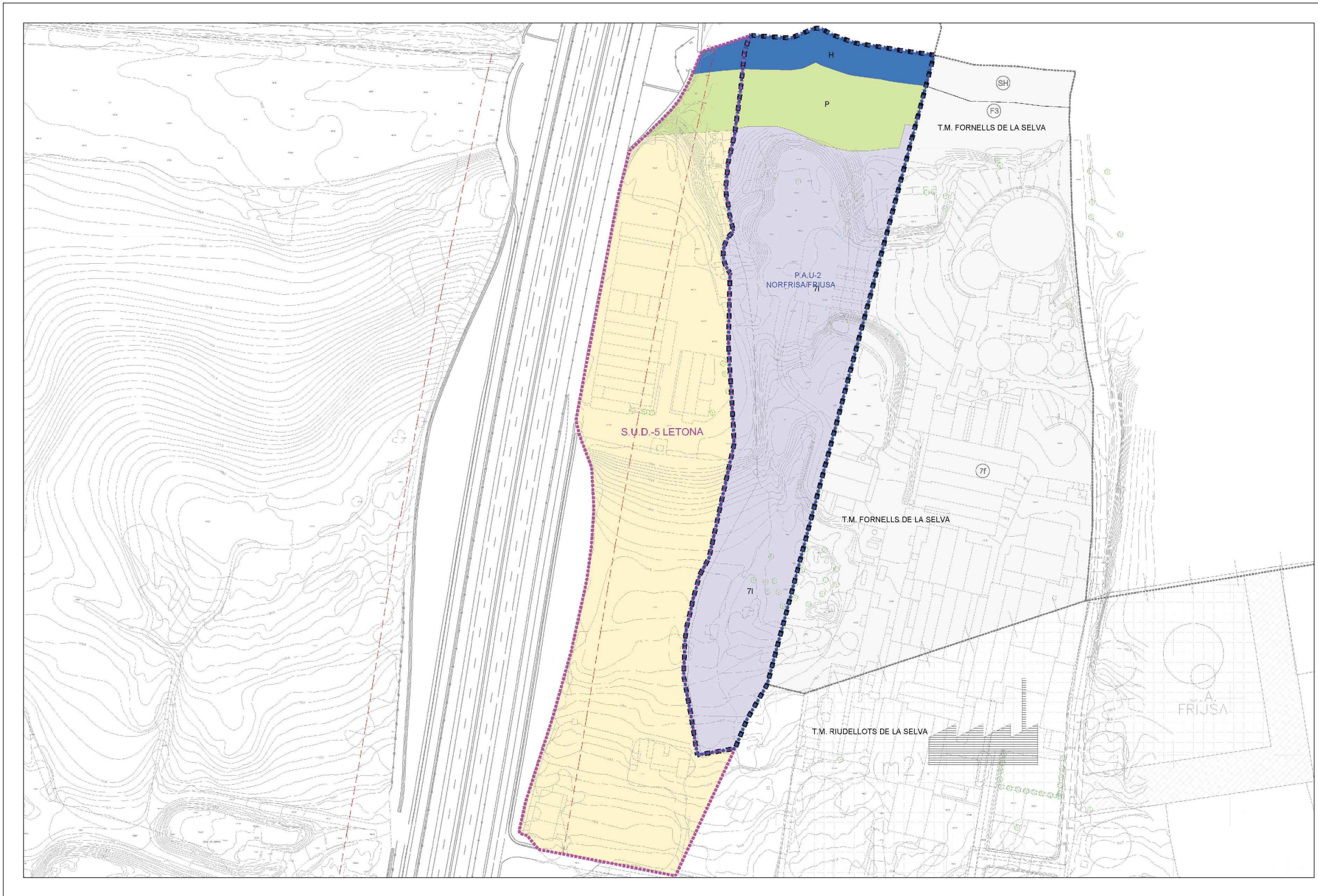
NARCIS ROMAGOS PLANAS / num:11982-2
Firmado digitalmente por NARCIS ROMAGOS PLANAS / num:11982-2 Fecha: 2020.04.08 10:46:18 +02'00'

M.DOLORS CASANOVA SI VOLTA / num:13782-0
Firmado digitalmente por M.DOLORS CASANOVA SI VOLTA / num:13782-0 Fecha: 2020.04.07 19:48:48 +02'00'

Autors:
M.Dolors Casanova Si Volta, arq. i tèc. urb.
Narcís Romagos Planas, arq. i tèc. urb.



ESCALA: 1/1.000 DIN-A1
ESCALA: 1/2.000 D.N.-A3

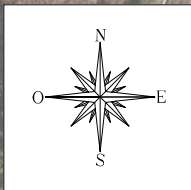


PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
REVISIÓ I ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES



AJUNTAMENT D'AIGUAVIVA
ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

2.11



266

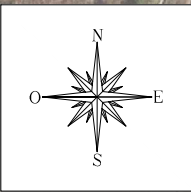
340

125

Terme Municipal d'Aiguaviva de Ciróns
Terme Municipal de Ruellots de la Selva

Terme Municipal de Fornells de la Selva
Terme Municipal de Ruellots de la Selva

SUPERFÍCIES:			
LOCALITZACIÓ	Nº REGISTRE	SUPERFÍCIE REAL	TITULAR
1	340	18.998,60	NORFRISA
2	125	6.273,70	NORFRISA
3	266	1.655,60	NORFRISA
Total:		26.927,90	



266

Terme Municipal d'Aiguaviva de Clonès
Terme Municipal de Rubiells de la Selva

Terme Municipal de Fornells de la Selva
Terme Municipal de Rubiells de la Selva

SUPERFÍCIES:			
LOCALITZACIÓ	Nº REGISTRE	SUPERFÍCIE REAL	TITULAR
3	266	1.655,60	NORFRISA



NORFRISA

TÍTOL DEL PROJECTE:
PROJECTE REPARCEL·LACIÓ SECTOR NORFRISA - AIGUAVIVA

L'ENGINYER AUTOR DEL PROJECTE:

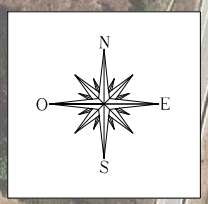
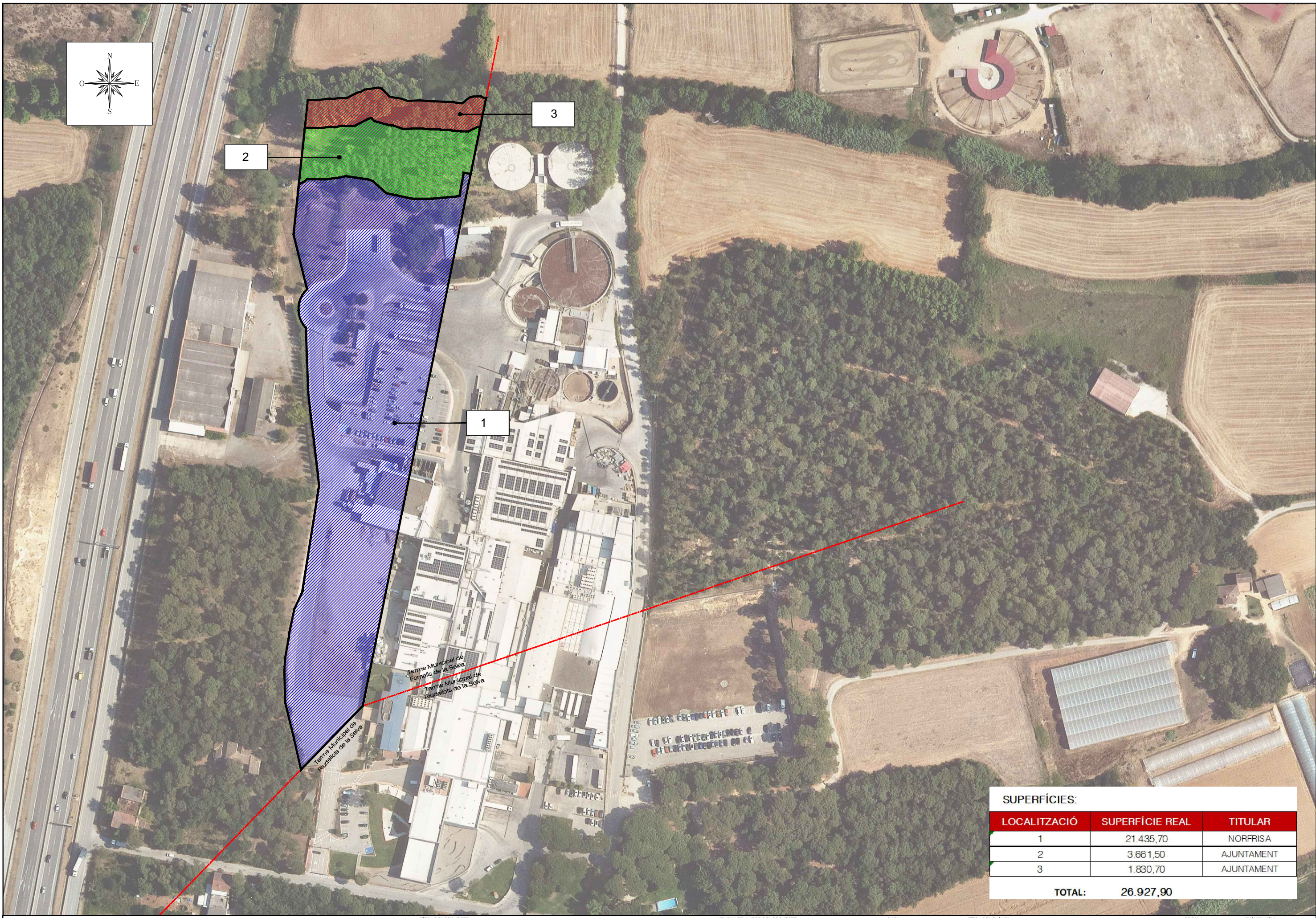
JOAN MACARRO I ORTIGA
ECCP. Col·legiat n.º: 20.506

DATA:
JULIOL 2023

TÍTOL DEL PLÀNOL:
FINCA APORTADA 3

ESCALA:
1/1000

PLÀNOL NÚM.:
04
FULL:
1/1



2

3

1

Terme Municipal de
Fornells de la Selva
Terme Municipal de
Rudolts de la Selva
Terme Municipal de
Rudolts de la Selva

SUPERFÍCIES:

LOCALITZACIÓ	SUPERFÍCIE REAL	TITULAR
1	21.435,70	NORFRISA
2	3.661,50	AJUNTAMENT
3	1.830,70	AJUNTAMENT
TOTAL:	26.927,90	