

DILIGÈNCIA SECRETARIA. Prats i Sansor, 04/06/2021. Per fer constar que l'expedient 99/2021 referent al Pla de Millora Urbana de les parcel·les núm.. 237 i 238 de la Urb El Pla va ser aprovat inicialment per Resolució de l'Alcaldia de data 03/06/2021. En dono fe. El Secretari.

PLA DE MILLORA URBANA del POLÍGON ACTUACIÓ PAU-PRA3

Memòria

PROPIETAT: DARDI S.L.

SITUACIÓ: Parcel·la 237 i 238 Urb. EL PLA

PRATS I SANSOR – La Cerdanya

QART
ARQUITECTURA

Jordi Nubiola Batlle, arquitecte
nº col. 72088

ÍNDEX DE DOCUMENTACIÓ

MEMÒRIA

1. DADES GENERALS

1.1 Identificació i objecte de la memòria

2. ANTECEDENTS

2.1 Àmbit d'actuació

2.2 Marc legal de l'àmbit d'actuació

2.3 Situació de l'àmbit d'actuació

2.3 Fotografies de l'àmbit d'actuació

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PLA DE MILLORA URBANA

3.1 Objectiu del present Pla de Millora Urbana

3.2 Descripció i justificació de la proposta

3.3 Paràmetres urbanístics de la proposta

4. ANNEXES

4.1 Escripures de la propietat

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 01- Emplaçament
- 02- Paràmetres urbanístics: parcel·la
- 03- Paràmetres urbanístics edificació: Planta Baixa
- 04- Paràmetres urbanístics edificació: Planta Sotacoberta
- 05- Paràmetres urbanístics edificació: Coberta
- 06- Paràmetres urbanístics edificació: Secció
- 07- Exemple Habitatges: Planta baixa
- 08- Exemple Habitatges: Planta primera
- 09- Vistes volumètriques de la proposta

1. DADES GENERALS

1.1 IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DE LA MEMÒRIA

Projecte:	PLA DE MILLORA URBANA del POLÍGON ACTUACIÓ PAU-PRA3
Objecte de l'encàrrec:	Es redacta el present Pla de Millora Urbana d'ordenació volumètrica sobre dues parcel·les, concretament la 237 i 238 de la urbanització "EL PLA" per modificar el Pla de Millora Urbana actual i així millorar la integració de l'edificació en l'entorn.
Emplaçament:	Les parcel·les 237 i 238 objectes d'aquest estudi estan emplaçades a la cantonada just a la trobada entre el c/ Puig Peric i c/ del Segre, a la urbanització "El Pla", a la població de Prats i Sansor, a la comarca de la Cerdanya, província de Lleida.
Promotor:	Les dues parcel·les són propietat de l'empresa Dardi S.L amb CIF: B59844589, amb representant legal Sr. Josep Lluís Borràs Llorens amb domicili fiscal al carrer Martín Diez, 124 – planta 1a a la població de Terrassa, amb codi postal 08224, província de Barcelona.
Informació de les parcel·les i referència cadastral:	<p>Parcel·la 237</p> <p>La parcel·la 237 inscrita en el registre de la propietat de la Seu d'Urgell amb les dades següents: Finca 1596, Tom 1132, Llibre 28 de Prats i Sansor, Foli 127.</p> <p>La parcel·la 237 es troba situada en el carrer del Puig Peric, 32 té la referència cadastral 5020932DG0940N0001AM, limita al nord amb carrer Grau de l'Ós, a est amb parcel·la 238, a oest amb parcel·la 236 on es troba construït un habitatge unifamiliar adossat, i al sud amb carrer Puig Peric.</p> <p>Parcel·la 238</p> <p>La parcel·la 238 inscrita en el registre de la propietat de la Seu d'Urgell amb les dades següents: Finca 1597, Tom 1132, Llibre 28 de Prats i Sansor, Foli 130.</p> <p>La parcel·la 238 es troba situada en el carrer del Segre, 24 té la referència cadastral 5020924DG0940N0001SM, limita al nord amb carrer Grau de l'Ós, a est amb parcel·la 239 on es troba construït un habitatge unifamiliar adossat, a oest amb parcel·la 237, i al sud amb carrer del Segre.</p> <p>La superfície de cada una de les parcel·les, és de 1173,50m²</p> <p>La superfície total és de 2.347,00 m², de titularitat privada, dels promotors del pla.</p> <p>La topografia de les dues parcel·les és pràcticament plana, amb una variació de cota de màxim 10 cm (+1097.14 / +1097.05), en sentit Est-Oest.</p>

2. ANTECEDENTS I CONDICIONANTS DE PARTIDA

2.1 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

La topografia de les dues parcel·les és pràcticament plana, amb una variació de cota de màxim 10 cm (+1097.14 / +1097.05), en sentit Est-Oest.

La present modificació del pla de millora urbana actual s'ubica dins del Pla parcial urbanístic "El Pla", situat a llevant del nucli urbà de Prats i Sansor, a 300m del seu límit, i que està configurat com un continu urbà de tipologia aïllada de baixa intensitat, conjuntament amb l'àmbit anomenat "Tartera" del municipi veí de Das. L'àmbit està format per les parcel·les 237 i 238 limítrofs, emplaçades en la cantonada dels carrers Puig Peric i del Segre, amb una superfície de 1.173,50m² cadascuna. La superfície total és de 2.347,00 m², de titularitat privada, dels promotors del pla. Actualment ambdues parcel·les es troben lliures d'edificació.

2.2 MARC LEGAL DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 25.7.2006 i publicat en el DOGC de 7.9.2006 a l'efecte de la seva executivitat immediata.

- Es reconeix l'àrea especialitzada residencial del pla, i se li assigna una estratègia específica 1, la qual assenyala la realitat de la implantació o la possibilitat de desenvolupament d'acord amb el planejament vigent.

Pla director urbanístic de la Cerdanya, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 1.8.2008 i publicat en el DOGC de 18.8.2008 a l'efecte de la seva executivitat immediata, el qual determina directrius per als planejaments generals.

Pla d'Ordenació Urbanístic Plurimunicipal (POUPM) aprovat definitivament pel Conseller en data 30.06.2010, i publicat a efectes d'executivitat excepte en determinats àmbits en data 14.01.2011 i en una segona publicació de data 19.04.2011 a efectes de l'executivitat dels àmbits pendents (exp. 2010/040966/C).

- El POUPM delimita el "PAU-PRA-2" en l'àmbit del sector, amb objectius de completar urbanització, cessions i conservació, i manté l'ordenació del pla parcial urbanístic. Art 369. Annex 1. PAU SUC.
- En la disposició addicional s'indica que es manté la vigència del Pla parcial urbanístic d'ordenació del sector El Pla, i transposa les qualificacions establertes al planejament derivat desenvolupat, assignant-los-hi una nova nomenclatura, dins d'una zona general anomenada "Àrees de desenvolupament de PPU", amb clau 61d. Al sector del Pla li correspon la subclau 61-d3, amb les subzones següents (amb correlació a les zones del pla parcial) (art 214 i D.A.):

- o Clau 61-d3-A: Zona d'artesanía, petita indústria i magatzems Clau A en el PP
- o Clau 61-d3-G: Zona comercial i hotelera Clau G en el PP
- o Clau 61-d3-H: Zona de parc urbanitzat Clau H en el PP
- o Clau 61-d3-I: Zona residencial extensiva Clau I en el PP

Clau	P. min m2	I.E.N.	Densitat	Ocupació màxima	NMP
61-d3-H	2.000	0,26	1 hab./2.000 m2s	Plànol05	PB+1 PP
61-d3-I	150	1,16	1 hab./2.000 m2s	Plànol05	PB+1 PP

En els plànols d'ordenació s'assigna erròniament a les parcel·les 237 i 238 la qualificació amb clau 61d-2.h, essent una qualificació no definida en la regulació d'aquest sector sinó que es correspon amb la urbanització Devesa de Saga del municipi de Ger.

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal (POUPM), que afecta l'art. 214 en relació a la Urbanització "El Pla" per fer compatibles les normatives vigents, amb el Pla parcial urbanístic aprovat definitivament en data 1.7.1965, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 16.10.2014, i publicada en el DOGC de 11.11.2014 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2014/054391/L);

- No modifica els plànols de les qualificacions urbanístiques. S'incorpora en l'Art 214.3.c paràmetres per la clau 61-d3-H i 61-d3-I

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal (POUPM) en relació amb la qualificació de dues parcel·les i dos passos públics al terme municipal de Prats i Sansor, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 25.11.2016, i publicada en el DOGC de 17.1.2017 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2016/061066/P).

Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Plurimunicipal (POUPM), que afecta l'art. 214.3 zona 61-d3-A, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu en data 28.9.2017, i publicada en el DOGC de 23.10.2017 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2017/062880/P).

Pla parcial urbanístic "El Pla" aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de 1.7.1965. (exp. 1965/37/L).

Modificació del Pla parcial urbanístic "El Pla" i refosa de l'articulat normatiu, aprovada definitivament per l'Ajuntament de Prats i Sansor de data 15.9.2014, i publicada al DOGC núm. 6788 de data 14.1.2015 a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp.2014/054440/P).

Modificació del Pla parcial urbanístic "El Pla", aprovada definitivament per l'Ajuntament de Prats i Sansor de data 30.6.2020, i publicada al DOGC de 29.7.2020, a l'efecte de la seva executivitat immediata (exp. 2020/71367/P).

Resum dels paràmetres segons el Pla parcial urbanístic i les modificacions posteriors:

- Parcel·la 237:

- o Qualificació urbanística: Zona residencial extensiva (clau I)
- o Superfície: 500 m²
- o Edificabilitat: 3,50 m³/m² = 1.750,00 m³
Equivalent a 1,16 m²st/m²s = 580,00 m²
- o Ocupació 50%
- o ARM 9,10m PB+1+SC
- o P. min 150m², 10m front
- o Alineacions Segons plànols o 3m carrer, 4,5m darrere, 1,5m laterals.
- o Ús principal Habitatge familiar, 1hab/parcel·la.

- Parcel.la 238:

- o Qualificació urbanística: Zona de parc urbanitzat (clau H)
- o Superfície: 1872 m²
- o Edificabilitat: 0,8 m³/m² = 1.497,60 m³
Equivalent a 0,26 m²st/m²s = 486,7 m²
Màxim 8.000m³
- o Ocupació: 12,5%
- o ARM: 10m
- o P. min: 2000m²
- o Alineacions: Segons plànols, o 15m a vials i 8m interiors.
- o Ús principal Habitatge familiar, 1hab/2000m² de solar.

En data 9.5.1996, l'ajuntament autoritza un Projecte de parcel·lació de les parcel·les n° 237 i 238, de la urbanització "El Pla" on es regularitza seva superfície a parts iguals i es preveu la cessió de 25m² per millorar l'accés posterior a les parcel·les:

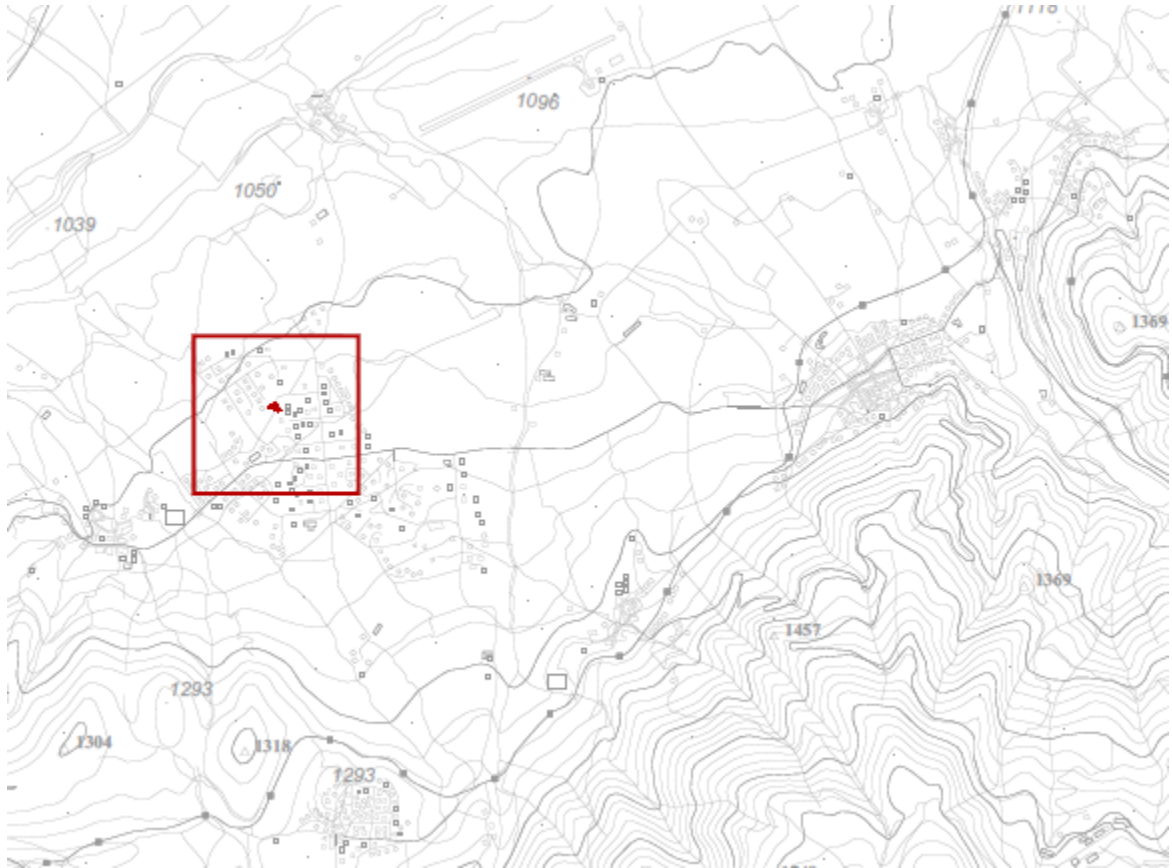
	Superfície inicial	Superfície final
Parcel.la 237:	500,00 m ²	1.173,50 m ²
Parcel.la 238:	1872,00 m ²	1.173,50 m ²
Vial (cessió):	25,00 m ²	

Pla de Millora Urbana redactat per l'arquitecte Antoni Cañas Vega l'octubre del 2020.

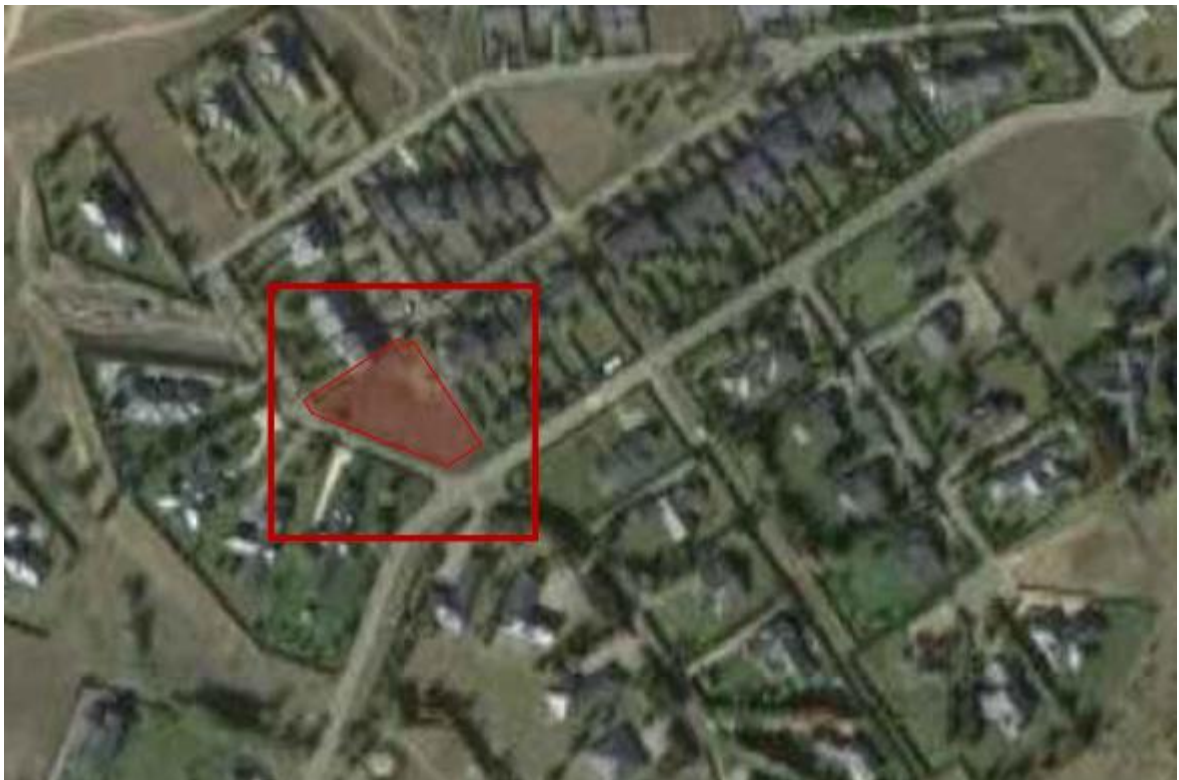
- S'aporta un pla de millora d'ordenació de volums, per tal de concretar l'ocupació i sostre edificable d'aquestes dues parcel·les, les quals han sofert diverses modificacions de planejament general, planejament derivat i expedients de gestió urbanística.
- En el document de proposta es concreta la volumetria, composició de les façanes, gàlils i ocupació dels dos habitatges, mantenint en tot moment els paràmetres bàsics del Pla Parcial Urbanístic vigent.
- La complexitat de la forma geomètrica de les parcel·les, sumat a una edificabilitat elevada, fa que sigui complexa la configuració d'una volumetria simple i alhora adaptada a l'entorn edificat on s'emplaça.
- Es proposa una edificació ubicada aproximadament al centre de les parcel·les, de planta baixa, planta pis i sotacoberta, amb dos cossos principals de 8m de façana nord i sud, i 15m de façana est i oest, connectats per un volum central de 2 per 4m.
- Els habitatges tenen una ocupació de 127,97m² i una edificabilitat sobre rasant de 323,17m² per parcel·la.
- La coberta es formalitza a dues aigües amb el carener perpendicular a la línia mitgera de les edificacions.

	P. Vigent	PMU 2020	Diferència
Superfície	2347m ²	2347m ²	
Sostre màxim	1066,72m ² st	646,34m ² st	420,38m ² st
Habitatges	2 habitatges	2 habitatges	
ARM	9,10	9,10	
Ocupació	484m ²	255,94m ²	228,06m ²
Separacions	5 i 15m	5 i 15m	

2.3 SITUACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ



Situació de l'àmbit d'actuació



Situació de l'àmbit d'actuació. Ortofoto

2.4 FOTOGRAFIES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ



Parcel·la 237 i 238 des de trobada de carrer Puig Peric i carrer del Segre



Parcel·la 237 i 238 des de dins parcel·la 238

3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE PLA DE MILLORA URBANA

3.1 Objectiu del present pla de millora

El present Pla de Millora té per objecte modificar l'actual Pla de Millora (redactat l'octubre del 2020) per adequar-se millor a l'entorn existent i apostar per una arquitectura més sostenible.

A partir de diverses reunions amb el promotor, propietari i amb l'ajuntament de Prats i Sansor es considera tornar a sol·licitar un nou PMU per tal de realitzar modificacions respecte l'actual presentat el 2020 i així millorar els projectes d'edificació d'aquestes dues parcel·les.

Les parcel·les 237 i 238 de la urbanització "El Pla" tenen una forma geomètrica triangular al tractar-se de parcel·les en cantonada, això fa que l'edificació tingui més complexitat geomètrica.

Després d'analitzar i estudiar les propostes que permet construir l'actual PMU veiem que no podem aprofitar les condicions de l'entorn i adaptar-nos d'una manera respectuosa al paisatge.

En aquesta línia, l'actual PMU determina una volumetria prismàtica poc flexible amb la forma de la parcel·la que fa que es generin construccions tipus bloc sense aprofitar el màxim l'espai exterior i acaba resultant una pantalla davant les edificacions veïnes que tenen façanes donant a les dues parcel·les.

La volumetria vinculant de l'actual PMU tampoc ens permet orientar l'edificació a sud i així captar la màxima energia solar possible molt necessària en aquest clima, sobretot a l'hivern.

Així doncs, aquest nou pla de millora té com a objectiu millorar els paràmetres urbanístics que permetin edificar d'una manera més sostenible amb la pròpia edificació i amb l'entorn. Per tal de millorar aquests aspectes, es pretén ampliar la ocupació en planta baixa i així aconseguir reduir l'alçada màxima i possibilitar edificar en una orientació més favorable. A més, al baixar l'alçada permet reduir l'impacte volumètric respecte a les edificacions veïnes.

En general, el nou pla pretén crear una edificació més sostenible i més responsable amb el seu entorn per millorar la relació entre el buit i el ple dins dels límits establerts pel planejament vigent.

3.2 Descripció i justificació de la proposta

El present pla de millora proposa:

- Unificar les dues parcel·les a través d'un volum destinat a l'aparcament en planta baixa. Aquest volum quedarà fixat en dimensions tal i com es determina en els plans adjunts en aquest pla de millora. D'aquesta manera aquestes les dues edificacions es mantindran adossades.
- Mantenir la mateixa ocupació de parcel·la respecte el planejament vigent, abans de l'aprovació del Pla de Millora Urbana, un màxim de 484m².
- Limitar l'altura màxima a planta baixa + sotacoberta per tal de mantenir una volumetria respectuosa amb el seu entorn, deixant l'altura màxima en 7,10 m.

Es següents paràmetres que es vol modificar en el present Pla de Millora serien els marcats en groc a la taula: la ocupació i l'alçada màxima reguladora.

	P. Vigent	PMU actual	PMU proposta
Superfície	2347m ²	2347m ²	2347m ²
Sostre màxim	1066,72m ² st	646,34m ² st	646,34m ²
Habitatges	2 habitatges	2 habitatges	2 habitatges
ARM	9,10m	9,10m	7,10m
Ocupació	484m ²	255,94m ²	484m ²
Separacions	5 i 15m	5 i 15m	5 i 15m

Es proposa una volumetria en la documentació gràfica adjunta no vinculant, però seguint els paràmetres anteriors citats en aquest apartat de proposta.

El present PMU té com a objectiu baixar l'alçada màxima de les edificacions i augmentar la ocupació per tal de obtenir una volumetria resultant diferenciada respecte les parcel·les veïnes al tractar-se també d'una parcel·la amb una configuració geomètrica diferent en cantonada. Aquest canvi beneficia tant la pròpia parcel·la com les seves colindants, assimilant-se més a altres parcel·les d'aquestes característiques de la pròpia urbanització del Pla de Prats i Sansor.

L'edificabilitat sobre rasant respecte l'actual PMU amb un màxim de 646.34m² no varia, però sí s'elimina en aquest PMU l'edificació sota rasant entenent que davant d'un terreny pla i amb una superfície considerable seria insostenible l'edificació en soterrani.

La unió de les dues parcel·les de forma adossada, com s'ha comentat anteriorment resultaria a partir d'un volum edificat d'aparcament amb un carener perpendicular a la línia de mitgera entre les dues parcel·les per tal d'homogeneïtzar les dues edificacions en aquest punt.

L'entrada de la parcel·la resultaria la mateixa amb la concessió de vials esmentada en el PMU actual.

3.3 Paràmetres urbanístics de la proposta

Paràmetre	Unitats
Superfície d'aprofitament privat	2.347,00 m ² (1.173,50 m ² cada parcel·la)
Superfície de cessió de vials	25m ²
Superfície total del polígon	2.372,00m ²
Sostre màxim edificable	646,34m ² (Adoptats en PMU actual)
Nombre màxim d'habitatges	2 habitatges adossats
Alçada màxima d'edificacions	7,10 m ²
Separació mínima entre vials	15 m ²
Separació mínima respecte l'indars de veïns	5m ²
Separació entre parcel·les 237 i 238	adossades
Ocupació màxima	484m ² (Definit en Planejament Vigent)

No s'alteren les dimensions del solar, ni dels vials, ni de les infraestructures colindants per tant aquest Pla de Millora només afecta a la definició dels paràmetres urbanístics per a construcció d'habitatges en les parcel·les objectes del Pla.

4. ANNEXES

4.1 Escritures de la propietat

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



2D4950602



NUMERO TRES MIL DIEZ

COMPRAVENTA

En la ciudad de Barcelona, a diez de julio de mil -
novecientos noventa y siete. - - - - -

Ante mí, MODESTO VENTURA BENAGES, Notario del Ilus-
tre Colegio de Barcelona, con residencia en la capital,

COMPARECEN: - - - - -

DON JOSE LUIS VIVES CONDE, mayor de edad, casado, -
ingeniero y de esta vecindad, Juan Sebastian Bach, 10,-
con D.N.I. n° 37578386, y - - - - -

DON JOSE LUIS BORRAS LLORENS, mayor de edad, casa-
do, ingeniero y vecino de Matadepera, Cova Simanya, 23,
con D.N.I. n° 39103082-T. - - - - -

INTERVIENEN: el primero, en nombre y representación
de la compañía "PRATS DE CERDANYA, S.A." (N.I.F. -----
A25005422), domiciliada en Prats i Samsor; constituí--
da, por tiempo indefinido, ante Don Jorge Roura Rosich,
Notario que fue de esta ciudad, a 1 de octubre de 1962,
y adaptada a la legislación vigente ante mí, a 14 de -
mayo de 1992. - - - - -

INSCRITA en el Registro Mercantil de Lleida, tomo -
133, folio 14, hoja L-2467. - - - - -

Está facultado para este otorgamiento en virtud de-
poder autorizado por mí, a 29 de junio de 1989 (que ---
causó la inscripción 26ª de la sociedad en dicho Regis-
tro), del que me exhibe copia auténtica y asegura está-
subsistente en su integridad, y según el cual ostenta,-
entre otras, las facultades siguientes: "...D.- Reali--
zar toda especie de actos de dominio sobre bienes y de-
rechos de la compañía o para el patrimonio de ésta, así
como de venta, gravamen, renuncia, modificación, divi--
sión o disposición, en su más comprensivo sentido, com-
de compra o adquisición por cualquier título de bienes-
y derechos de toda naturaleza, y ello tanto en el orden
civil o mercantil como en el puramente registral o hi--
potecario, y cualesquiera que sean los pactos, condi---
ciones o particularidades que los distingan o en ellos-
se hagan concurrir." - - - - -

De lo omitido de dicho poder nada resulta que alte-
re la precedente transcripción. - - - - -

Y el último actúa en su condición de Administrador-
único de la Compañía "DARDI, S.A." (N.I.F. A59844589), -
domiciliada en Matadepera, Cova Simanya, 23; consti---
tuíd, con duración indefinida, ante Don César Mínguez -



2D4950603



Jiménez, Notario que fue de Terrassa, a 19 de junio de 1991, e INSCRITA en el Registro Mercantil de esta provincia, tomo 21525, folio 164, hoja B-23525. - - - -

Su nombramiento, por plazo de cinco años, a partir del 1 de marzo de 1996, y la aceptación del cargo resultan de escritura otorgada ante Don Angel García Diz, también Notario de Terrassa, a 11 de abril del mismo año, que causó la inscripción 5ª de la sociedad en el expresado Registro. - - - -

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para este acto, y, tal como actúan, OTORGAN: - - - -

A.- Que "Prats de Cerdanya, S.A." VENDE, libres de arrendatarios, a "Dardi, S.A.", las siguientes FINCAS:

1ª.- Porción de terreno para edificar, en término -

de Prats i Sampsor, en el sector V de la urbanización -

El Pla, parcela número doscientos treinta y siete; de -

superficie mil ciento setenta y tres metros cincuenta -

decímetros cuadrados. Linda al Norte, en línea de 48 --

metros, con parcela 236 de la misma urbanización; al --

Oeste, en líneas de 10 y 37'30 metros, con vial de la -

[Handwritten signature]

Extensa

Prats y
A. Sampsor
S. El Pla
Tomo 1.132
Libro 28º
Folio 127
Fines 1.596
Insc. 1º
División y
Venta

urbanización de que forma parte; al Ese, en línea de 5-
metros, con calle de la misma urbanización, y en línea-
de 44'80 metros, con la finca que seguidamente se des-
cribirá, y al Sur, con la confluencia de los lindes Es-
te y Oeste. - - - - -

2ª.- Porción de terreno para edificar, en término -
de Prats i Sampsor, en el sector V de la urbanización -
El Pla, parcela número doscientos treinta y ocho; de --
superficie mil ciento setenta y tres metros cincuenta -
decímetros cuadrados. Linda al Norte, en línea de 5 me-
tros, con calle de la urbanización; al Oeste, en línea-
de 44'80 metros, con la finca antes descrita; al Este, -
en línea de 55 metros, con la parcela 239 de la misma -
urbanización, y al Sur, en líneas de 16'90, 11 y 12'60-
metros (la segunda de ellas curva), convia de la urba-
nización. - - - - -

Ambas fincas son el resultado de la división, cuya-
inscripción solicita del Registro de la Propiedad, de -
la siguiente mayor: - - - - -

URBANA.- Porción de terreno para edificar, sita en-
el término de Prats i Sampsor "U.A. 1 - Sector V" de la
urbanización "El Pla" identificada como parcela número-
237-238. Tiene una superficie de dos mil trescientos --
setenta y dos metros cuadrados. Linda al Norte, parte -

Prats y Sampsor	
S.....	
Tome	1.132
Libro	28º
Folio	130
Fines	1.597
Insc.	1º
Prats i Sampsor y Venta	

Prats i Sampsor	
U.A. 1 - Sector V	
Parcela 237-238	
Superficie: 2.372 m ²	
Lindes: N, E, S, O	
Inscripción: 1º	

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



2D4950604



M

parcela doscientos treinta y seis y parte vial F; Sur, -
vial A; Este, parcela doscientos treinta y nueve; Oes--
te, vial G. - - - - -

CUOTA DE PARTICIPACION EN LA URBANIZACION: Un ente--
ro y seiscientas treinta y seis milésimas por ciento. -

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de La Seu -
d'Urgell, tomo 1023, libro 24 de Prats, folio 187, fin--
ca 1462, inscripción 1ª. - - - - -

REFERENCIA CATASTRAL: 5020932DGO940N0001AM y 5020924DGO940N
0001SM, según resultan de los recibos de IBI correspondientes a 1997
que me exhiben y de los que incorporo a la presente fotocopia obtenida por mí. -

TITULO: Pertenece a la sociedad vendedora por adju--
dicación que le hizo la Junta de Compensación con moti--
vo de la reparcelación del polígono "El Pla", según es--
critura de 17 de mayo de 1991, otorgada en La Seu d'Ur--
gell, ante el Notario Don Francesc Xavier Francino i --
Batlle. - - - - -

CARGAS: Manifiesta el representante de la Sociedad--
vendedora, bajo su responsabilidad, que sobre dicha ma--
yor finca solamente pesa una afección al pago del saldo

de la cuenta de liquidación provisional por afección a la Junta de Compensación, lo cual coincide con lo consignado en la nota de fecha 25 de los corrientes recibida por telefax del Registro de la Propiedad, en méritos de solicitud número 547, formulada por mí, en cumplimiento de la normativa vigente. - - - - -

Advierto a los otorgantes que sobre la referida información prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura. - - - - -

El señor Vives acredita el pago por la sociedad que representa de la cuota de participación en la urbanización, que asciende a tres millones ciento ocho mil cuatrocientas pesetas, según comprobante de dicha Junta -- que dejo unido a esta matriz, y además solicita expresamente la cancelación registral de la afección por razón de dicha cuota. - - - - -

Me entregan los otorgantes y la dejo unida a esta escritura, la correspondiente autorización del Ayuntamiento de Prats i Sampsor para la división de la repetida finca. - - - - -

PRECIO: NUEVE MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS, de las que un millón de pesetas, el vendedor, tal como actúa, las confiesa recibidas antes de este acto y a su -



2D4950605



satisfacción, de la sociedad compradora, y las restantes ocho millones quinientas mil pesetas, las recibe en este acto de la misma, en un cheque nominativo, de importe diez millones veinte mil pesetas (comprensivo de dicha parte de precio y del IVA que se dirá). librado por Caixa de Terrassa, con fecha 9 de los corrientes, número 08640528-0, que admite como dinero efectivo, y firma, de la total suma, carta de pago. - - - - -

B.- Que son PACTOS de esta compraventa: - - - - -

1) La presente transmisión se efectúa al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y demás gastos, imputables a la sociedad vendedora hasta el día de hoy.

2) Serán de cargo de la sociedad compradora los honorarios, impuestos y demás gastos que se originen con motivo de esta escritura. - - - - -

3) El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos urbanos, si se devengare, será de cargo de la sociedad vendedora. - - - - -

4) El representante de la sociedad vendedora declara que ésta ha satisfecho a sus expensas el costo de la

red de baja tensión y la canalización de agua potable -
hasta el límite de la finca objeto de esta compraventa,
así como, en la proporción correspondiente a la finca -
vendida, de los trabajos de urbanización referentes a -
la construcción del pavimento, de alumbrado de vía pú--
blica y red de alcantarillado. - - - - -

5) La sociedad compradora ingresa, con motivo de --
esta compra, en la "Associació de Propietaris Sant Ser--
ni", del polígono "El Pla", en que se ubica la finca --
vendida, cuyos estatutos declaran que conoce y acepta,-
así como las normas urbanísticas que afectan a la pro--
pia finca vendida. - - - - -

6) La sociedad compradora se obliga a continuar co--
mo socio de dicha asociación mientras sea propietario -
de la finca objeto de esta escritura. - - - - -

C.- Que la sociedad vendedora transmite al compra--
dor el pleno dominio y posesión libre de las fincas ---
vendidas, y se obliga a estarle de evicción y sanea----
miento. - - - - -

D.- Que aceptan esta escritura y sus efectos, y me--
entregan tres copias de un plano de las expresadas fin--
cas, uno de cuyos ejemplares lo incorporo a esta ma----
triz, otro se unirá a su primera copia y el tercero se--
adjuntará a esta últim, a los efectos de la regla cuar-



2D4950606



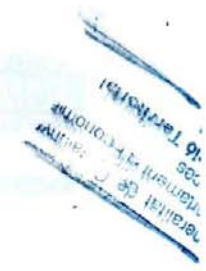
ta del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. - - -

MANIFESTACION TRIBUTARIA: Declaran los otorgantes -
que la presente operación queda sujeta al Impuesto so--
bre el Valor Añadido, por el que tributa como sigue: --
Base imponible: 9.500.000 pesetas. Tipo: 16 por ciento.
Cuota: 1.520,000 pesetas, que el representante de la --
sociedad transmitente recibe en este acto de la compra--
dora mediante el cheque reseñado en el apartado "PRE---
CIO", y se obliga a ingresarlas en el Tesoro Público --
dentro del plazo reglamentario. - - - - -

Hago a los comparecientes, verbalmente, las adver--
tencias y reservas legales y fiscales y, en particular,
de las obligaciones y responsabilidades tributarias que
incumben a las partes y de las consecuencias de toda --
índole que se derivarían de la inexactitud de sus de---
claraciones; se ratifican en el contenido de esta es---
critura y la firman, después de habérsela leído y de --
advertirles de su derecho a leerla por sí. - - - - -

De que conozco a los otorgantes y de cuanto se con--
tiene en este instrumento público, extendido en el pre-

sente folio y en cuatro más de igual clase y serie, números 4943910 y siguientes, yo, el Notario, doy fe. Jo sé L u i s V i v e s. J o s é L u i s B o r r a s. Signado: M. Ventura. Ru b r i c a d o s y s e l l a d o.-----



NOTA.- Con esta misma fecha he recibido nota del Registro de la Propiedad de la Seo de Urgell, por la que se me comunica la recepción de la solicitud de asiento de presentación, enviada por mí, por medio de telefax, el mismo día de su otorgamiento y la decisión del Registrador de practicar el asiento solicitado. Barcelona, a diez de julio de mil novecientos noventa y siete. DOY FE. M. Ventura. Rubricado.-----

Es PRIMERA COPIA de su matriz a la que me remito. La expido para la sociedad compradora, en cinco folios números 2D4950602 y siguientes, a los que se añaden tres hojas en papel de los Colegios Notariales de España números FRO365533 y siguientes, con testimonio final de identificación, extendido en esta misma fecha, en Barcelona, a dieciséis de julio de mil novecientos noventa y siete. DOY FE.-



Handwritten signature of M. Ventura

D.A. 31 L. 3/89.- Liquidación de gastos																																	
Conceptos	Importe																																
División finca	9.500.000																																
Compraventa	"																																

<table border="1"> <tr> <td>AMAR. Nº</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>R. 21/7/83</td> <td>(2)</td> <td>^</td> <td>^</td> <td>^</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5</td> </tr> </table>		AMAR. Nº	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	R. 21/7/83	(2)	^	^	^											5
AMAR. Nº	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15																		
R. 21/7/83	(2)	^	^	^											5																		
Honorarios y gastos 99.785 ptas.																																	





Per la declaració-liquidació de l'Impost sobre Transmissió d'Actes Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, corresponent al present document ha estat ingressada la quantitat d' ~~47.300,-~~ ^{47.500,-} pessetes, segons la carta de pagament número ~~380-379~~ d' . La persona interessada ha presentat còpia del document que es conserva a l'oficina per a la comprovació de l'autoliquidació i, si s'escau, per a la rectificació o la pràctica de la liquidació o liquidacions complementàries que procedixin.

Barcelona,

el 2 AGO. 1997
El Funcionari,

de 19



Inscrito el precedente documento, en los tomos, libros, folios e inscripciones que indican los cajetines puestos al margen de la descripción de las fincas.

Seo de Urgel, a 12 de Septiembre de 1.997.-

- El Registrador -



FRANCISCO J. MARTIN MARTIN
Registrador de la Propiedad
N. I. P. 21.426.608-H

BASE: Declarada <input checked="" type="checkbox"/> Fiscal <input type="checkbox"/> Nº 2.2º Indiso 2º D. Ad. 3º Ley 8/1980 <input type="checkbox"/>		
HONORARIOS+I.V.A.:	Nº PARANCEL:	MINUTA Nº
<u>55.976 pts.-</u>	1-2-2(70%)-3(1-3)-4(F)	2784/97





AJUNTAMENT DE PRATS I SANSOR
OFICINA TECNICA MUNICIPAL



PROGRADO per el Ajuntament de Prats de Cerdanya el dia 19 de maig de 1996
El Secretari

111
2012/97



PROJECTE DE NOVA PARCEL·LACIO DE LES PARCEL·LES Nº 237 I 238
URBANITZACIO "EL PLA" - PRATS I SANSOR (LLEIDA) (HOSNYS)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La parcel·la nº 237 està qualificada actualment com de Zona Residencial Extensiva i la nº 238 de Parc Urbanitzat, quedant està última situada en mig de parcel·les qualificades de Zona Residencial Extensiva, i per tant havent de contenir una edificació de característiques diferents a les del seu entorn immediat.

Per tal d'aconseguir un conjunt arquitectònic homogeni, es proposa unificar ambdues parcel·les i dividirles novament en dues de igual superfície cada una (1.173,50 m2.), a fi de procedir a la construcció de dos habitatges besons, segons els plànols adjunts.

Per millorar l'accés a les dues parcel·les, es farà una cessió per terreny vial en favor de l'Ajuntament de un quadrat de 5 x 5 m., corresponent a la cantonada Nord de la parcel·la nº 237.

La resta de parcel·la 237 i la 238 s'agruparan i es tornaran a dividir en les dues noves parcel·les següents:

Nova Parcel·la nº 237.-

Urbana de 1.173,50 m2. de superfície edificable, segons la normativa del Pla Parcial "El Pla", amb qualificació urbanística de Zona Residencial Extensiva (habitatges adossats).

La parcel·la limitarà pel N.O. amb la nº 236, al llarg d'una línia recta de 48 m.. Amb una línia recta de 5 m. amb el fragment quadrat que s'ha cedit per a vial. Per l'Oest en una recta de 45 m. amb la nova parcel·la nº 238 i amb dues línies rectes de 34 m. i 13 m. a Sud i Sud-Oest respectivament al vial existent.

Nova Parcel·la nº 238.-

Urbana de 1.173,50 m2. de superfície, edificable segons la normativa del Pla Parcial "El Pla", amb qualificació urbanística de Zona Residencial Extensiva (habitatges adossats).

La parcel·la limitarà pel Nord amb línia recta de 5 m. amb el fragment quadrat que s'ha cedit per a vial. Pel N.E. amb la parcel·la nº 239 al llarg d'una recta de 55 m.. Al Sud i Sud-Oest amb línia recta i corba de 43 m. amb vial existent. Al Oest amb línia recta de 46 m. amb la nova parcel·la nº 237.



LLUIS BRUGAL MONSARRO
ARQUITECTE MUNICIPAL
Prats de Cerdanya, 26 de Març de 1.996
Tel. 200 11 291

FR 0365535

MODESTO VENTURA BENAGES, Notario del Ilustre Colegio de Barcelona, con residencia en la capital,



DOY FE: De que la presente fotocopia, junto con las que anteceden extendidas en dos hojas de papel de los Colegios Notariales de España, números FRO365533 y siguiente, son reproducción fiel y exacta de los documentos unidos a la matriz número 3010 de mi protocolo corriente.

Y PARA QUE CONSTE expido el presente en Barcelona, a dieciséis de julio de mil novecientos noventa y siete.



Modesto Ventura Benages

RELACIONADO el precedente documento en donde indica la nota marginal del asiento de presentación a.º 2535 del Libro Diario de Operaciones. 75 -

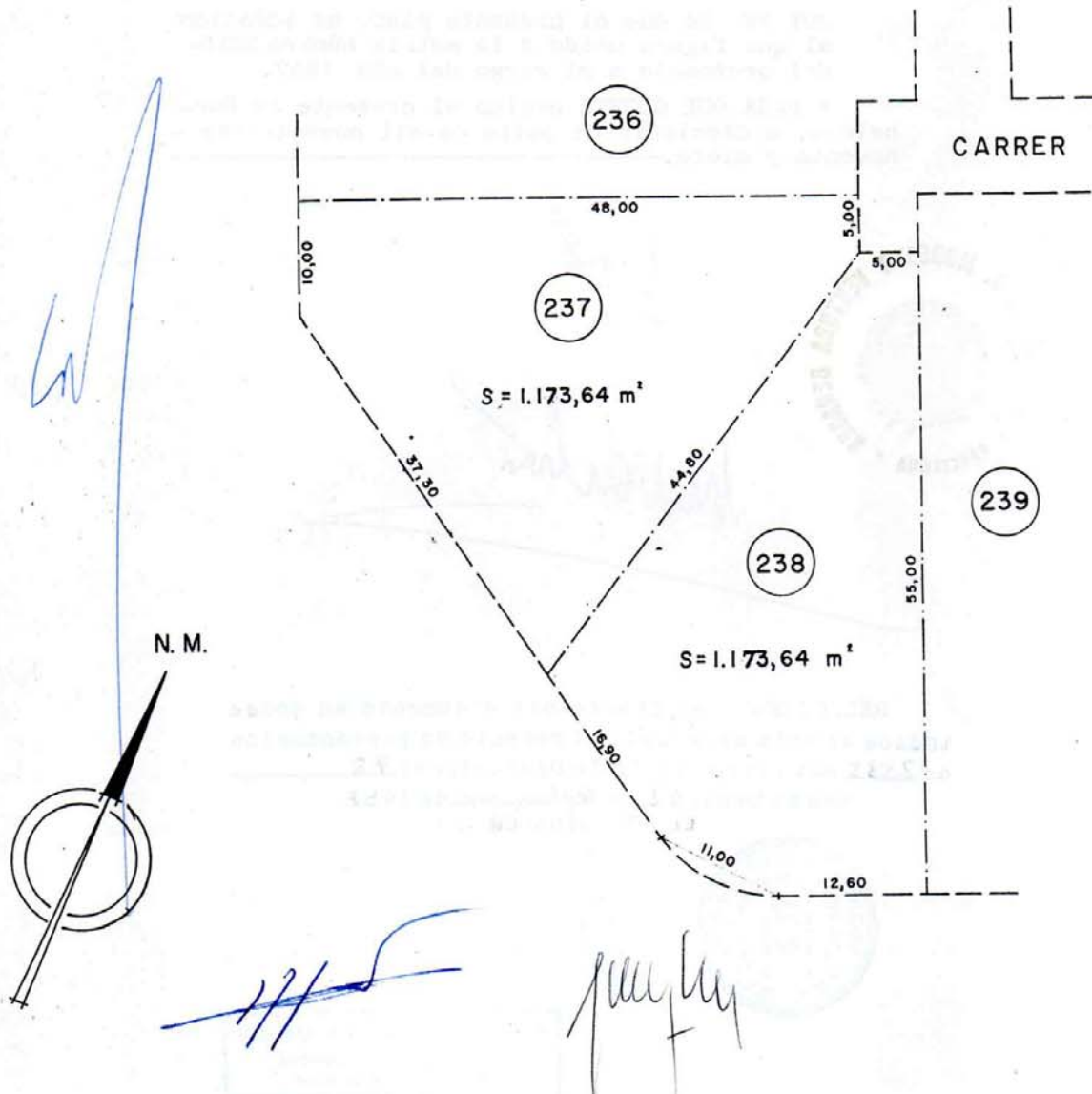
Seo de Urgel 12 de Septiembre de 1997

EL REGISTRADOR



Francisco J. Martín Martín

FRANCISCO J. MARTIN MARTIN
Registrador de la Propiedad
N.º F. 21.520.000-H



Handwritten signature

Handwritten signature

MODESTO VENTURA BENAGES, Notario del Ilustre Colegio de Barcelona, con residencia en la capital,-----



DOY FE: De que el presente plano es idéntico al que figura unido a la matriz número 3010- del protocolo a mi cargo del año 1997.

Y PARA QUE CONSTE expido el presente en Barcelona, a dieciséis de julio de mil novecientos -noventa y siete.-----



Modesto Ventura Benages

RELACIONADO el precedente documento en donde indica la nota marginal del asiento de presentación n.º 2.535 del Libro Diario de Operaciones 75

Seo de Urgel 12 de Septiembre de 1997

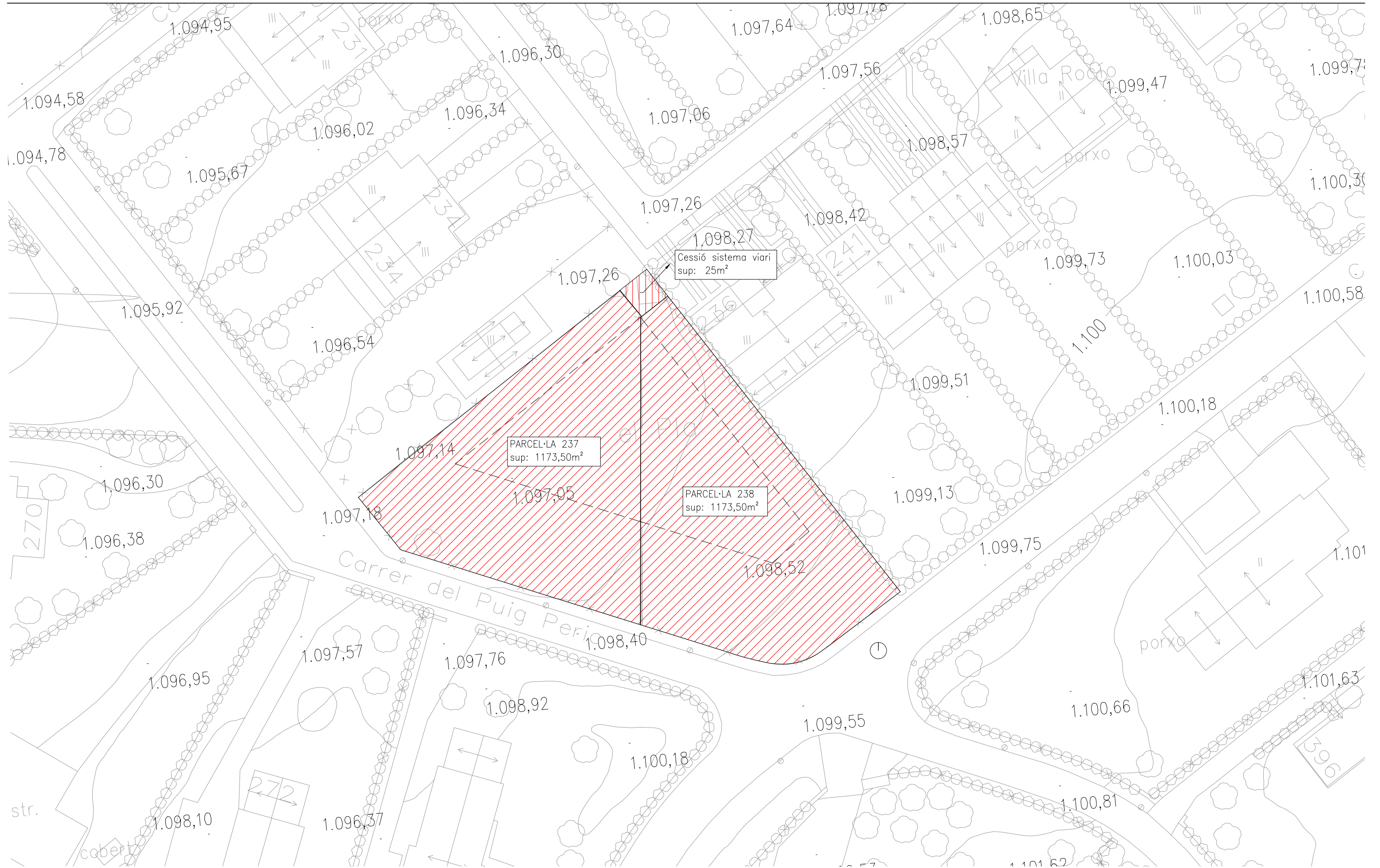
EL REGISTRADOR .-



Francisco J. Martín Martín

FRANCISCO J. MARTIN MARTIN
Registrador de la Propiedad
N.º F. 21.428.888-11

PMU - Conjunt de dues vivendes unifamiliars a Prats i Sansor

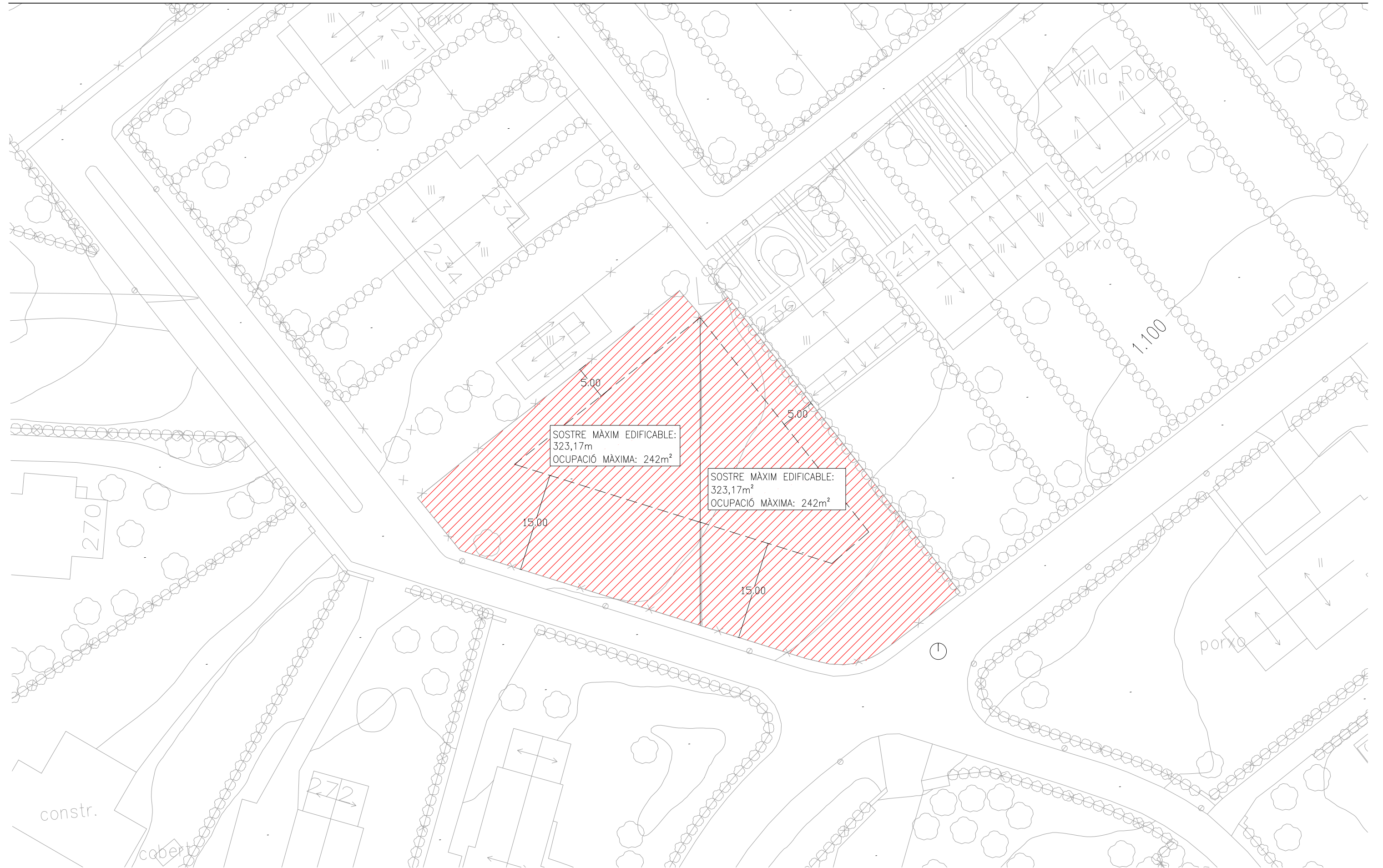


Arquitecte

Jordi Nubiola Batlle
n° COL. 72088
C/Madraro, 127 08021 Barcelona
+34 61611094
jordi@qart-arquitectura.com
qart-arquitectura.com

concepte

Emplaçament
Situació parcel·les 237 i 238. Urbanització. El Pla
15/04/2021
A3 E1/500

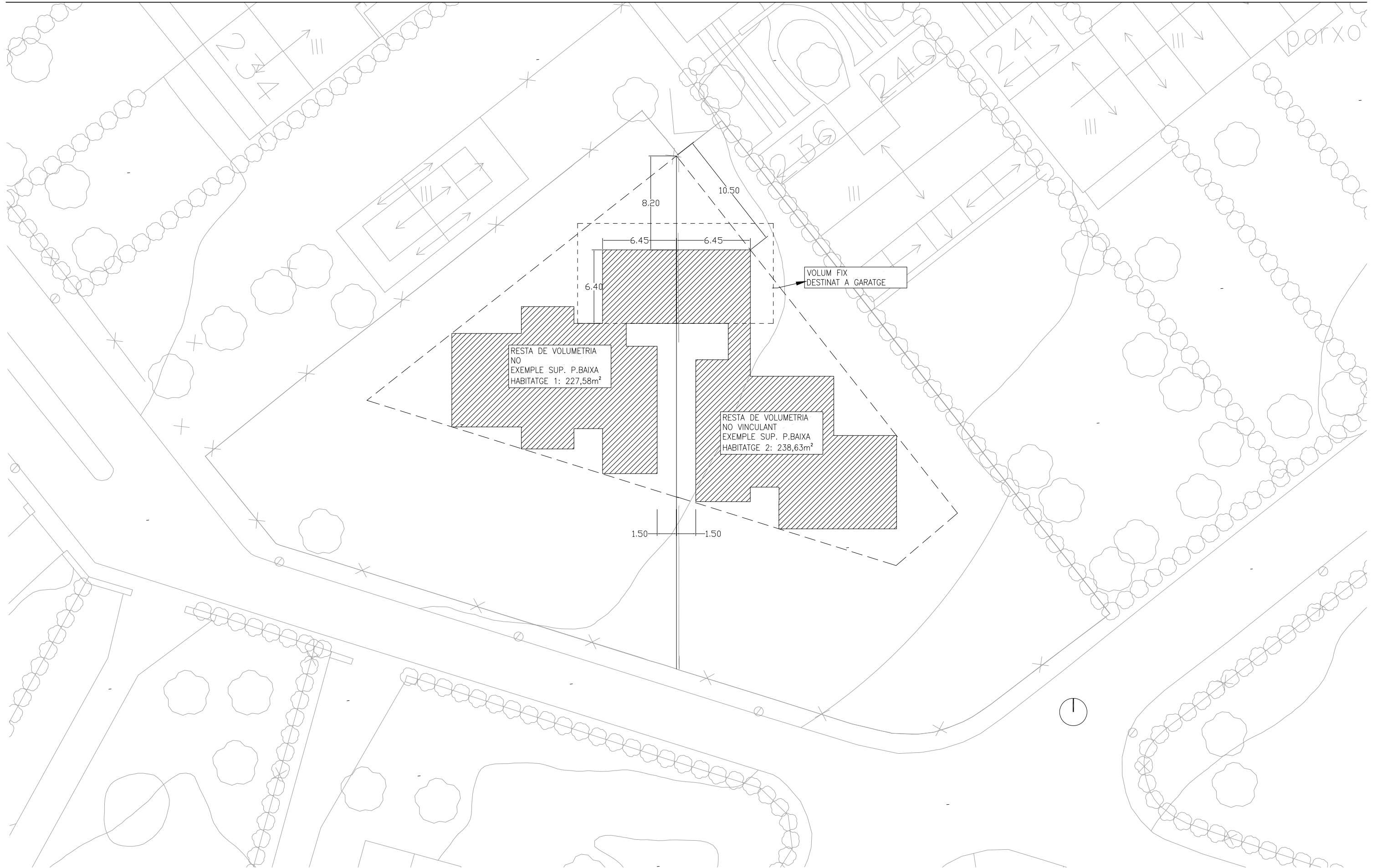


Arquitecte

Jordi Nubiola Batlle
n° COL. 72088
C/Madraro, 127 08021 Barcelona
+34 61611094
jordi@qart-arquitectura.com
qart-arquitectura.com

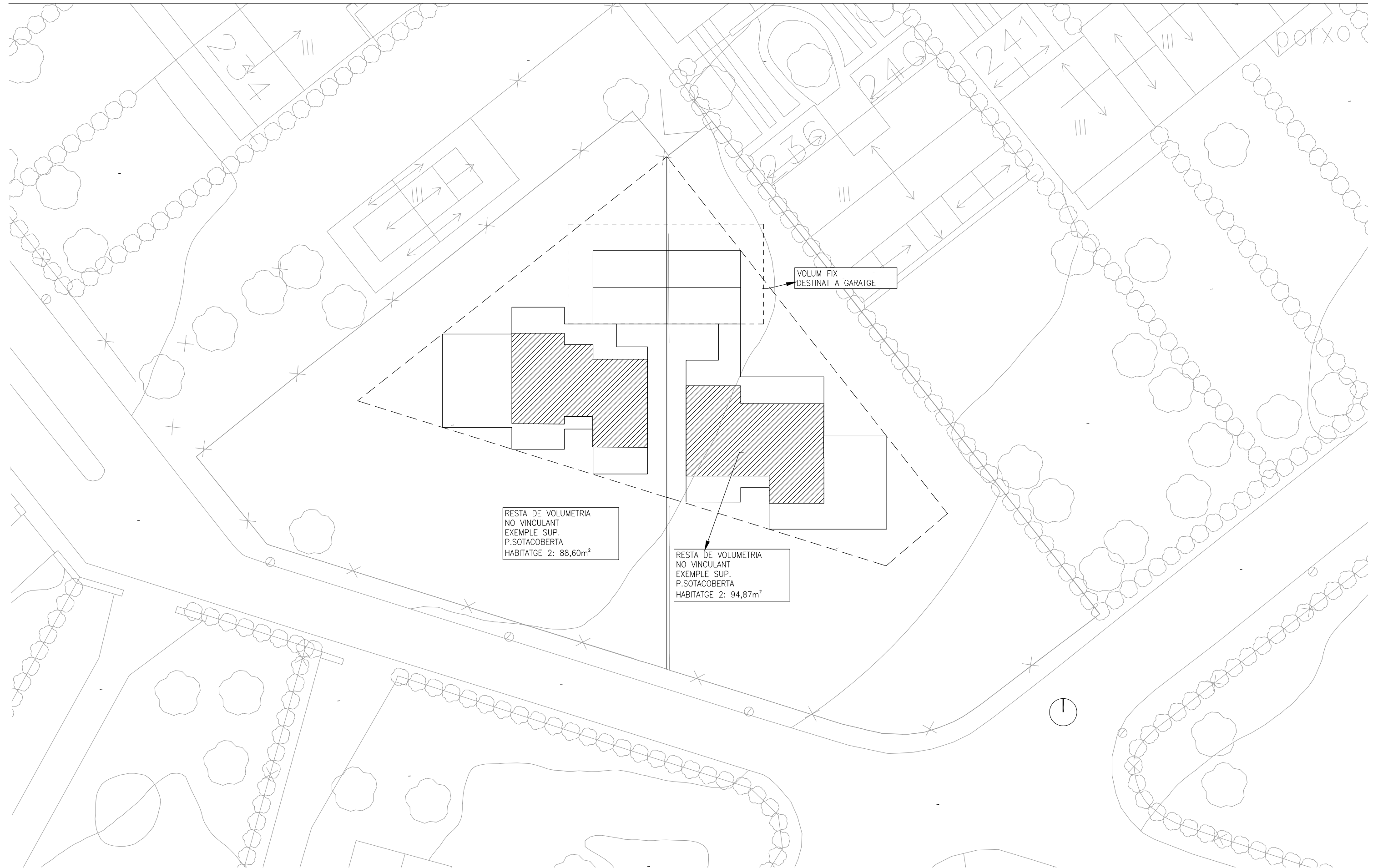
concepte

Paràmetres urbanístics
Situació parcel·les 237 i 238. Urbanització. El Pla
15/04/2021
A3 E1/500



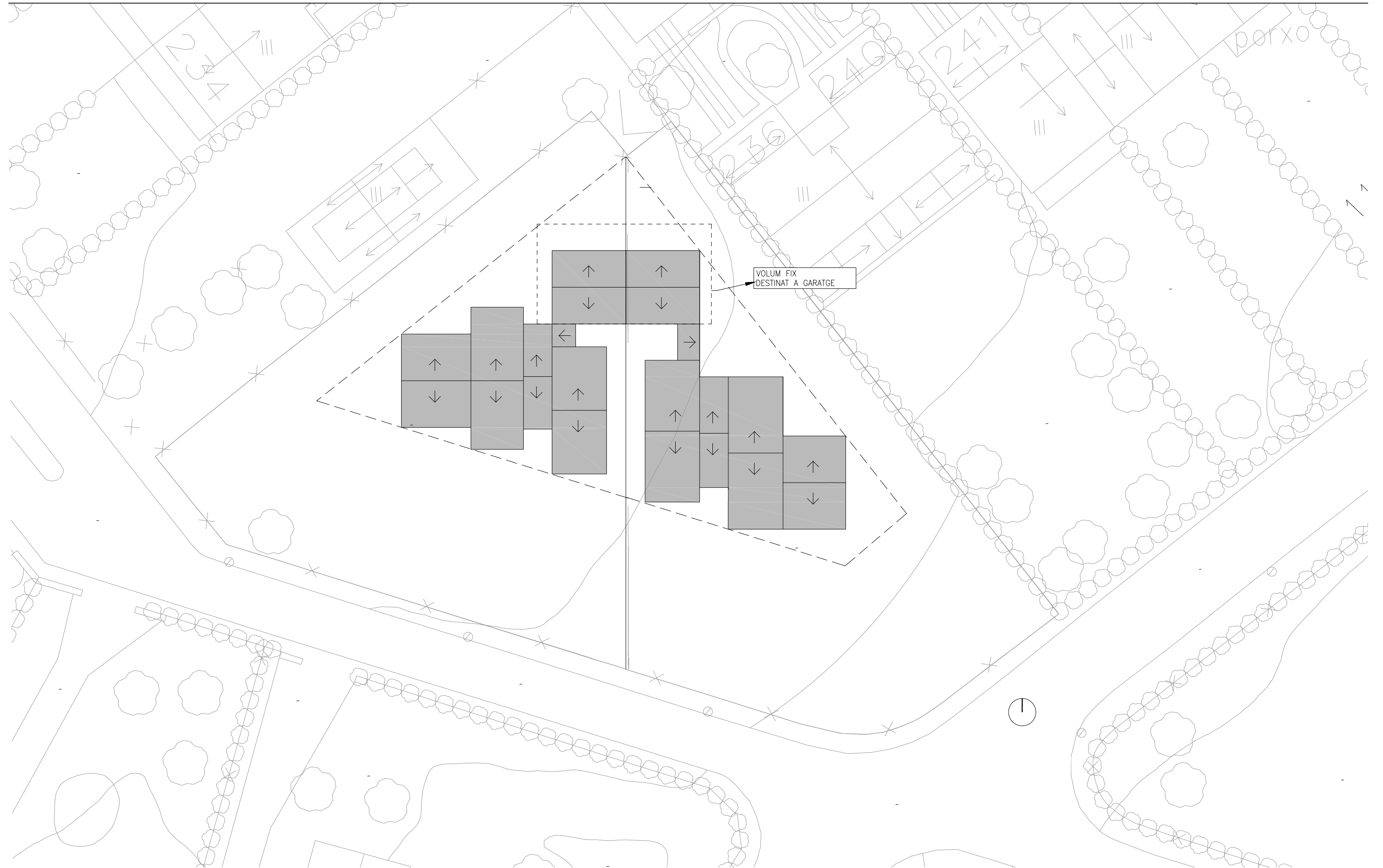
Arquitecte

concepte



Arquitecte

concepte

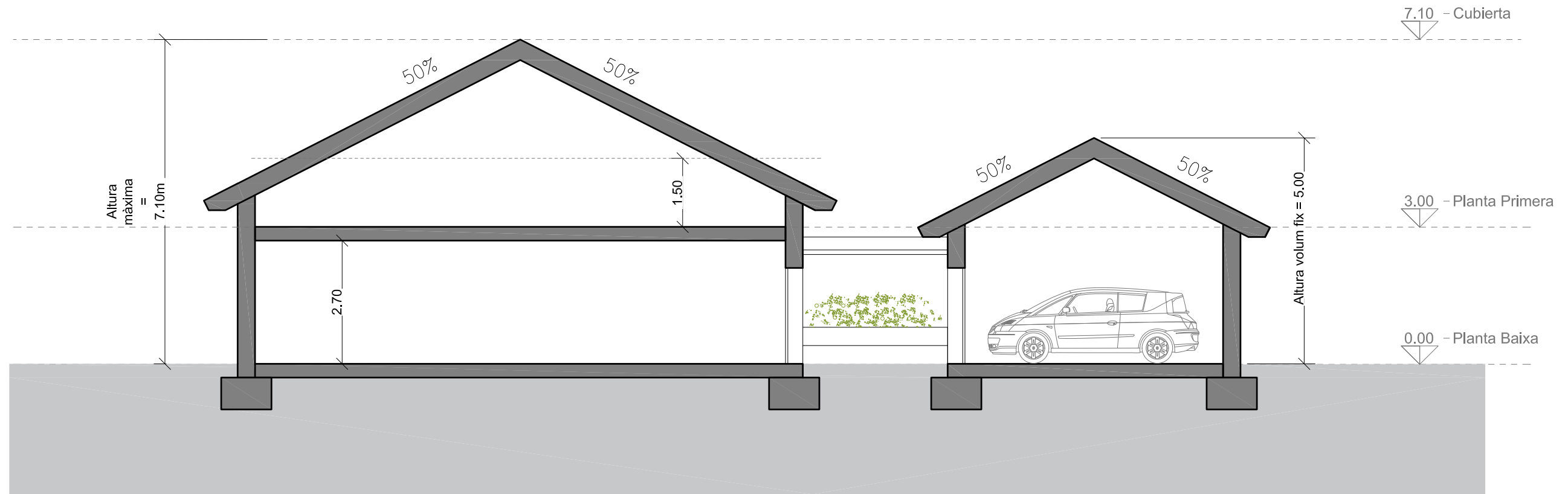


Arquitecte

Jordi Nubiola Batlle
n° COL. 72088
C/Madrado, 127 08021 Barcelona
+34 61611094
jordi@qart-arquitectura.com
qart-arquitectura.com

concepte

Paràmetres urbanístics
Planta Coberta_ parcel·les 237 i 238. Urbanització. El Pla
15/04/2021
A3 E1/300



Arquitecte

Jordi Nubiola Batlle
 n° COL. 72088
 C/Madrado, 127 08021 Barcelona
 +34 61611094
jordi@qart-arquitectura.com
qart-arquitectura.com

concepte

Paràmetres urbanístics
 Secció 1
 15/04/2021
 A3 E1/100

PMU - Conjunt de dues vivendes unifamiliars a Prats i Sansor



PARCELA 237
sup: 1173,50m²

PARCELA 238
sup: 1173,50m²

SUPERFÍCIES	CONST.	ÚTIL m²
PARCELA 237		
PLANTA BAJA	218,93	159,00
PLANTA PRIMERA	88,60	56,00
TOTAL	307,53	215,00
PARCELA 238		
PLANTA BAJA	223,79	169,16
PLANTA PRIMERA	94,87	59,92
TOTAL	318,66	229,08

Arquitecte

concepte

PMU - Conjunt de dues vivendes unifamiliars a Prats i Sansor



SUPERFÍCIES	CONST.	ÚTIL m ²
PARCELA 237		
PLANTA BAJA	218,93	159,00
PLANTA PRIMERA	88,60	56,00
TOTAL	307,53	215,00
PARCELA 238		
PLANTA BAJA	223,79	169,16
PLANTA PRIMERA	94,87	59,92
TOTAL	318,66	229,08

Arquitecte

concepte



Arquitecte

Jordi Nubiola Batlle
n° COL. 72088
C/Madrado, 127 08021 Barcelona
+34 61611094
jordi@qart-arquitectura.com
qart-arquitectura.com

concepte

Vista volumètrica exemple
parcel·les 237 i 238. Urbanització. El Pla
15/04/2021