

#### TÍTOL

---

PROJECTE DE REPARCEL · LACIÓ DEL PAU C/SEVILLA

#### EMPLAÇAMENT

---

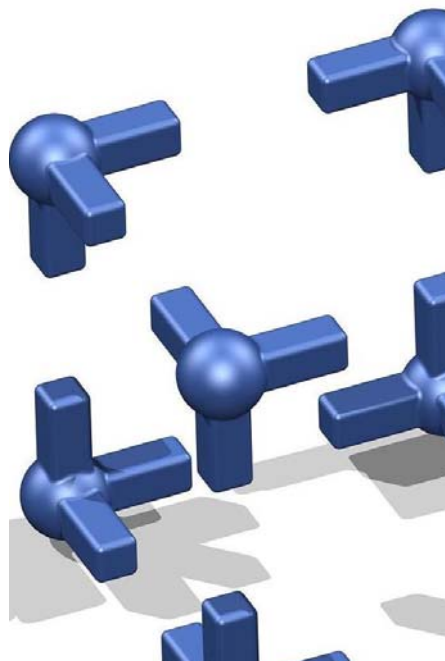
AVINGUDA BARCELONA 195  
MIAMI PLATJA, (43892) MONT-ROIG DEL CAMP

PROVÍNCIA: TARRAGONA

#### TITULAR

---

GESDIP, S.A.U



**KUBICAT**

C/ FERNANDO PESSOA, 25 BAIXOS 08030 BARCELONA T. 93 346 56 70 F. 93 345 84 46 [WWW.KUBICAT.COM](http://WWW.KUBICAT.COM)

## ÍNDEX

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. GENERALITATS .....</b>                                                   | <b>2</b>  |
| 1 Objecte de projecte .....                                                    | 2         |
| 2 Emplaçament.....                                                             | 2         |
| 3 Promotor.....                                                                | 2         |
| 4 Autor del projecte .....                                                     | 2         |
| <b>II. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| 1 Antecedents.....                                                             | 3         |
| 2 Àmbit d'actuació .....                                                       | 4         |
| 3 Planejament vigent.....                                                      | 5         |
| 3.1. Sistema d'actuació .....                                                  | 5         |
| 3.2. Paràmetres urbanístics .....                                              | 5         |
| 4 Criteris generals de la reparcel·lació .....                                 | 9         |
| 4.1. Relació de finques aportades.....                                         | 10        |
| 4.2. Cessions .....                                                            | 10        |
| 4.3. Descripció de les finques resultants.....                                 | 16        |
| 5 Despeses d'urbanització.....                                                 | 17        |
| 6 Compte de liquidació de la reparcel·lació .....                              | 18        |
| <b>III. DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES PARCEL·LES ADJUDICADES .....</b>           | <b>19</b> |
| 1 Finques de propietat privada .....                                           | 19        |
| 2 Cessions .....                                                               | 20        |
| <b>IV. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA .....</b>                                      | <b>22</b> |
| <b>V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....</b>                                           | <b>26</b> |
| 1 Plànol de situació i emplaçament.....                                        | 26        |
| 2 Plànol d'aixecament topogràfic i àmbit d'actuació .....                      | 26        |
| 3 Plànol de planejament vigent .....                                           | 26        |
| 4 Plànol de parcel·les aportades .....                                         | 26        |
| 5 Plànol de parcel·les resultants.....                                         | 26        |
| 6 Plànol de superposició de parcel·les aportades i parcel·les resultants ..... | 26        |
| <b>VI. ESCRIPTURES DE PROPIETAT .....</b>                                      | <b>27</b> |

## **I. GENERALITATS**

### **1 Objecte de projecte**

L'objecte del present document és la redacció del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística (PAU) del Carrer Sevilla, que ha de servir per delimitar les parcel·les i per formalitzar les cessions pendents, segons estableix POUM de Mont-roig del Camp en aquest àmbit concret.

Aquest projecte es redacta en la modalitat de compensació bàsica. Té per objecte l'execució del planejament vigent en l'àmbit territorial del PAU per part del propietari únic de la parcel·la afectada.

### **2 Emplaçament**

La zona afectada pel projecte de reparcel·lació que es redacta en present document, és la referent a la finca ubicada a l'Avinguda Barcelona 195, de Miami Platja, al municipi de Mont-roig del Camp. Cadastralment, li correspon el següent codi identificatiu: 6111903CF2461S0001DR.

### **3 Promotor**

La redacció del present projecte i la seva tramitació es durà a terme per la nova empresa propietària del solar afectat pel Polígon d'Actuació Urbanística. Aquesta empresa és GESDIP S.A, amb CIF A-08785826, amb seu al Carrer Hipòlit Lazaro 19 de Barcelona. GESDIP S.A és la patrimonial de la cadena de supermercats BON PREU S.A.U.

### **4 Autor del projecte**

El present projecte el redacta Alberto Celma Pérez, amb DNI 43.429.425-C, amb número de col·legiat del Col·legi d'Arquitectes de Barcelona 29.993-6.

El domicili a efecte de notificacions és el Carrer Fernando Pessoa 25, Baixos, 08030, Barcelona.

## II. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

### 1 Antecedents

La parcel·la afectada pel PAU del Carrer Sevilla està ubicada a l'Avinguda Barcelona 195, de Miami Platja, al municipi de Mont-roig del Camp. En l'actualitat aquesta finca limita per l'est amb la finca propietat de GESDIP S.A on hi té construïda una nau on desenvolupa l'activitat de supermercat comercial de productes d'alimentació. Aquesta societat és l'empresa que gestiona el patrimoni dels supermercats Bon Preu S.A.

En data de 22 de juliol de 2013, esdevé en escriptura pública de compravenda i cessió en precari la compravenda de la finca ubicada a la l'Avinguda Barcelona 195, amb GESDIP S.A com a societat compradora i amb Alfonso Tejero Farnos i M<sup>a</sup> Esther Tejero Farnos com a venedors.

GESDIP S.A com a nova propietària de la finca de l'Avinguda Barcelona 195, és qui s'encarrega de la tramitació del present projecte de reparcel·lació per poder ampliar la nau existent a la finca contigua i poder instal·lar un aparcament i una benzinera en la parcel·la d'aprofitament privat resultant després de la reparcel·lació.

Segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp, aprovat definitivament el 30 de novembre de 2006 i publicat el 25 d'abril de 2007, la finca objecte del present projecte quedava classificada com a sòl urbà no consolidat i quedava inclosa dins del Pla de Millora urbana (PMU) 10, carrer Sevilla. Després de la presentació per part del Sr. Alfonso Tejero Farnos i de la Sra, M<sup>a</sup> Esther Tejero Farnos d'un recurs d'alçada al·legant que els objectius que marca el PMU 10 es poden assolir amb un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU), el juny de 2009, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, estableix la eliminació del PMU i delimitar un PAU per la mateixa zona. D'aquesta manera l'antic PMU 10, c/Sevilla, passa a anomenar-se PAU c/Sevilla.

L'objectiu del PAU c/ Sevilla és obrir el c/Sevilla per tal de donar-li continuïtat en sentit meridional i permetre, quan s'alliberi la línia del ferrocarril, connectar amb la gran avinguda central de l'assentament urbà Pino Alto (c/ Magnòlia que arriba al passeig Marítim just a la desembocadura del riu de Llastres) i l'obtenció gratuïta de sòl per un equipament públic, de la vialitat i de la seva urbanització.

El Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'Ordenació dels Equipaments Comercials, estableix que els municipis amb una població de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca, han de delimitar gràficament el perímetre corresponent a la trama urbana consolidada.

En el cas concret de Mont-roig del Camp, el dia 10 de desembre de 2013, la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aprova la delimitació de la trama urbana consolidada del municipi de Mont-roig del Camp i ordena publicar la resolució favorable al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Un cop aprovada la TUC del municipi, es pot comprovar que la zona afectada pel present projecte de reparcel·lació (PAU C/Sevilla), queda dins de la trama urbana consolidada.

Per la nova propietat de la finca de l'Avinguda Barcelona 195, la societat GESDIP S.A, és d'interès que aquesta parcel·la quedi integrada dins de la trama urbana consolidada ja que, tal i com marca l'Article 9 de la Llei 1/2009 del 22 de desembre, els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capitals de comarca.

Ara, un cop aprovada la TUC per la Direcció General d'Ordenació de Territori i Urbanisme, s'inicien els tràmits amb l'Ajuntament de Mont-roig del Camp per desenvolupar el PAU del C/ Sevilla i poder delimitar les parcel·les i formalitzar les cessions pendents, tal i com estableix el POUM en aquest àmbit d'actuació.

## **2 Àmbit d'actuació**

El present projecte desenvolupa la reparcel·lació de la zona denominada PAU, C/ Sevilla. Aquest Polígon d'Actuació Urbanística correspon a la finca 195 de l'Avinguda Barcelona i té una superfície de 4.850 m<sup>2</sup>, tal i com s'indica al POUM.

Aquesta parcel·la, ubicada en sol urbà no consolidat, limita pel nord amb l'Avinguda Barcelona (antiga Nacional N-340), pel sud amb la via ferroviària, per l'est amb la finca propietat de GESDIP S.A i per l'oest amb una porció de la finca de la que va ser segregada, actualment propietat dels consorts Lerga-Ramos i que està ubicada fora de l'àmbit de la TUC.

Val a dir que l'àmbit d'actuació del Pau C/ Sevilla, no només inclou la finca 195 de l'Avinguda Barcelona, sinó, que segons s'indica als plànols normatius del POUM, també inclou part de vial del lateral de l'Avinguda Barcelona i part de terreny corresponent al sistema ferroviari, propietat de "Adif Infraestructuras Ferroviarias".

### **Superfície:**

Existeix una discordança entre les superfícies de l'àmbit reparcel·lable, ja que segons cadastre la parcel·la de l'Avinguda Barcelona 195, amb referència cadastral 6111903CF2461S0001DR, disposa de 3.991m<sup>2</sup>, mentre que segons inscripcions registrals, la parcel·la disposa de 5.496,50m<sup>2</sup> (segons la inscripció 4a al Registre de la Propietat de Mont-roig del Camp, Tom: 1.388, Llibre: 513, Foli: 143, Finca: 4.777).

S'ha realitzat l'aixecament topogràfic de la parcel·la i segons les dades obtingudes s'estableix que la superfície real de la finca de l'Avinguda Barcelona és de 3.906,13m<sup>2</sup>.

Segons estableix el POUM, l'àmbit afectat per la PAU C/ Sevilla, disposa de 4.850m<sup>2</sup>.

### **Nivell d'urbanització:**

El sector afectat pel PAU C/Sevilla, en l'actualitat és una parcel·la ocupada per l'empresa de materials de construcció Alfonso Tejero e Hijos S.L, on hi ha edificada una construcció de 835m<sup>2</sup> distribuïts en planta baixa amb ús combinat entre oficina i industrial (dades segons cadastre). La resta de la parcel·la que no està edificada és un magatzem de material on emmagatzemen palets amb el material de construcció. Tota la finca està pavimentada amb una llosa de formigó, que forma un sistema de pendents per evacuar les aigües pluvials per superfície.

El projecte d'urbanització que es tramita de forma paral·lela a aquest projecte completarà i actualitzarà tots el serveis del sector, dotant cada finca resultant amb els serveis que exigeix la legislació vigent.

### 3 Planejament vigent

És d'aplicació el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp, aprovat definitivament el 30 de novembre de 2006 i publicat el 25 d'abril de 2007, i el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, segons el redactat donat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

És d'aplicació la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 4 de juny de 2009, segons la qual s'elimina la necessitat de tramitar un Pla de millora urbana per al desenvolupament del sector PMU 10, Carrer Sevilla, i es delimita un polígon d'actuació que coincideix amb l'àmbit, objectius i condicions d'aquell, amb la qual cosa, en la fitxa de característiques de l'annex normatiu es substitueix el títol de PMU 10 carrer Sevilla, per Polígon d'Actuació carrer Sevilla.

El present document de Projecte de Reparcel·lació es redacta en relació al Capítol III. Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació de la Llei d'Urbanisme, per tal de complir amb els preceptes legals que són d'aplicació al Polígon d'Actuació Urbanística del Carrer Sevilla.

#### 3.1. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació en la reparcel·lació del PAU C/ Sevilla, és en modalitat de compensació bàsica. Atès que es tracta d'una finca propietat d'una única mercantil, l'adjudicació a l'administració actuant del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió, no dona lloc a la necessitat de constituir la Junta de Compensació d'acord amb el que disposa l'article 130.2 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i l'article 170 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Mitjançant el projecte de reparcel·lació es reparteixen equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, es formalitzen les cessions del sòl públic i s'adjudiquen les parcel·les resultants.

#### 3.2. Paràmetres urbanístics

Tal i com s'estableix als plànols normatius del POUM, les parcel·les resultants estan qualificades amb les subclaus 3.5.3 (edificació aïllada d'alta densitat), D.0 (sistema d'equipaments) i B.2 (sistema de vials).

S'adjunta a continuació la descripció de cada clau:

#### **Art. 151.- Sistema d'equipaments (clau D)**

##### Definició:

El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

##### Titularitat:

- Els sòls que el POUM o el planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments amb un ús assignat seran de titularitat pública.
- En cas d'equipaments sense ús assignat (clau D.0) caldrà tramitar un Pla Especial Urbanístic en què es justifiqui la necessitat de la titularitat pública en funció de l'ús concret que s'hagi d'establir.

##### Subzona D.0, reserva d'equipament.

Ús educatiu, sanitari, assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, serveis urbans, comerç, religió, lleure, oci i recreatiu.

Ús complementari d'aparcament.

A les reserves d'equipament general (clau D.0) l'assignació de l'ús principal i els usos compatibles i complementaris es realitzarà mitjançant un Pla Parcial Urbanístic o Pla Especial Urbanístic d'iniciativa pública o privada, segons sigui la titularitat del sistema.

**Art. 166.- Sistema d'edificació aïllada plurifamiliar d'alta densitat (clau 3)**

Definició:

Correspon a les zones ordenades a través de blocs d'edificació plurifamiliar aïllada d'alta densitat.

Subzona 3.5.3, condicions de parcel·lació, edificació i usos:

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUBZONA                                                          | 3.5.3                                                                                                                                                                                                            |
| Tipus d'ordenació                                                | Segons edificació aïllada                                                                                                                                                                                        |
| Parcel·la mínima (m <sup>2</sup> )                               | 400                                                                                                                                                                                                              |
| Edificabilitat neta màxima (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl) | 1,6901                                                                                                                                                                                                           |
| Ocupació màxima (%)                                              | ---                                                                                                                                                                                                              |
| Altura reguladora màxima (m)                                     | 12                                                                                                                                                                                                               |
| Nombre màxim de plantes                                          | PB+3                                                                                                                                                                                                             |
| Separació mínima a carrer (m)                                    | 3**                                                                                                                                                                                                              |
| Separació mínima a altres lindars (m)                            | 3*                                                                                                                                                                                                               |
| Separació mínima entre edificis (m)                              | L'altura i mínim 3m                                                                                                                                                                                              |
| Longitud màxima del edificis (m)                                 | ---                                                                                                                                                                                                              |
| Nombre màx. d'habitatges per cada 10.000m2 de sostre residencial | 125                                                                                                                                                                                                              |
| Condicions d'ús                                                  | Habitatge, hotel, comerç, sanitari - assistencial, recreatiu, esportiu, oficines i administratiu i industrial. També s'admeten els usos associatiu, de residència, cultural, educatiu, restauració i aparcament. |
| Agrupació d'edificis                                             | Es permet agrupar edificis de parcel·les contigües sense deixar, per tant, la separació al llindar on es produeix l'agrupació.                                                                                   |
| Regulació del subsòl                                             | S'admet un màxim de dues plantes soterrani d'acord amb la regulació continguda a les ordenances.                                                                                                                 |

\*\* Les edificacions en els fronts a l'Avinguda Barcelona caldrà que segueixin l'alineació a vial, si a la data d'aprovació inicial del POUM (16/02/06), més del 60% del front de l'illa està consolidat amb construccions amb aquesta alineació. Per a la resta d'edificacions caldrà que en tota la seva altura s'alineïn a la línia de separació de vial (3m), i no s'autoritzen tanques a la part confrontant a l'esmentada avinguda.

L'espai situat entre edificis i l'avinguda tindrà un acurat tractament a càrrec de la propietat. A partir de que existeixi un projecte d'urbanització de l'avinguda Barcelona que defineixi el material de paviment de la vorera confrontant, l'espai esmentat entre el límit de la propietat i l'edificació anirà pavimentat amb el mateix material que la vorera.

L'edificació podrà arribar als llindars laterals, i en aquest cas es donarà un acabat de tractament de la façana a les mitgeres que provisionalment quedin vistes. En cas que la nova edificació no arribi al llindar veí caldrà que se separi un mínim de 3m del llindar, i la part davantera de la planta baixa, caldrà que arribi a llindar veí. D'altra banda, quan es doni el cas d'una parcel·la confrontant a l'avinguda Barcelona que compti amb més d'una qualificació urbanística, s'aplicarà l'índex d'edificabilitat neta de cada zona a

les diferents parts de la parcel·la confrontant a l'avinguda, deixant lliure l'espai restant. Sota aquest espai lliure es podrà ocupar en soterrani en soterrani com si es tractés d'una sola parcel·la. Per aquells altres casos de parcel·les que sense donar front a l'avinguda Barcelona els afecti la normativa de la zona confrontant a aquesta, així com també la normativa d'una altre zona, caldrà redactar com a condició prèvia al projecte constructiu un Pla Especial d'Ordenació de volums que ordenarà la volumetria resultant de sumar les edificabilitats obtingudes a l'aplicar els índex nets de les diferents zonificacions a cada part de la parcel·la i de la resta de paràmetres s'agafarà els més restrictius d'ambdues zones. Pel cas específic del centre conegut per l'Illa, es regularà d'acord a l'instrument de gestió derivat aprovat que fixa la seva ordenació.

#### Disposició transitòria per a parcel·les mínimes:

Parcel·la inferior a la mínima exigida

Els solars inscrits en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM de Mont-roig del Camp quan tinguin una superfície fins a 320m<sup>2</sup>, se'ls autoritza a edificar reduint, proporcionalment a la raó que hi ha entre la superfície real de la parcel·la o solar i la superfície mínima exigida per les Condicions de l'Edificació de la corresponent clau urbanística, els paràmetres següents:

- Intensitat neta màxima d'edificació
- Ocupació màxima de parcel·la.

Es mantindran les separacions mínimes d'edificació a l'indar definides per les Condicions de l'Edificació.

### **Art. 126.- Xarxa viària (clau B2)**

#### Definició:

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

#### Tipologia del sistema de comunicacions viari del municipi

Dins la categoria de vies locals, el sistema de comunicacions compta amb les vies estructurants del municipi (clau B.2)

#### Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals ( Llei 25/1988 de 28 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei del 7/1993, de 20 de setembre de carreteres de Catalunya; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya i la resta de legislació especial sobre la matèria ).
2. La normativa del planejament derivat i de detall haurà de preveure, en la xarxa viària urbana i camins veïnals, reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres infraestructures necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

#### Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies

1. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla, indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
2. Dins les indicacions generals establertes com a protecció del sistema viari, el Pla Parcial Urbanístic, Especial, Pla de Millora Urbana o Projecte d'Urbanització, en el seu cas, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació de la

sèrie II - 2 ( escala 1:2000 ). Respecte de les noves vies previstes en la xarxa territorial la definició de la via significarà automàticament la concreció de la reserva i les seves zones d'afectació i línia d'edificació.

3. Dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Parcial Urbanístics en sòl urbanitzable no podran disminuir, en cap cas la superfície de la xarxa viària bàsica urbana prevista en aquest Pla i grafiada en línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 ( escala 1:2000 ) i la seva funció serà la d'assenyalar la localització exacte d'aquelles línies en la fixació de les alineacions. Respecte a la xarxa viària urbana, pel sòl urbanitzable, el POUM defineix les vies complementàries amb caràcter indicatiu, grafiant-les en línies discontinues en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 ( escala 1:2000 ).
4. En sòl urbà, dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Especials podran precisar les alineacions de la xarxa viària territorial i la xarxa viària urbana fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 ( escala 1:2000 ) sempre que no en disminueixin la superfície.
5. Les línies que fixen la xarxa de camins rurals en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 ( escala 1:2000 ) són indicatives, per tant podran modificar-se mitjançant un Pla Especial Urbanístic sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i comunicació definits per aquest POUM. En la regulació del sòl no urbanitzable d'aquestes Normes, es preveu el règim i mesures urbanístiques en relació amb la xarxa dels camins rurals
6. No s'autoritzaran nous accessos directes a les carreteres A-7 i N-340, ni als ramals de les mateixes que aquells previstos al POUM. Els accessos compliran l'establert a la Llei de Carreteres 25/1988, R.G.C. 1812/94 de 2 de setembre i les seves modificacions disposades als R.R.D.D. 1911/1997 de 19 de desembre i 597/1999 de 16 d'abril, O.C. 306/89 P. i P., Ordre de 16 de desembre de 1997 i a la normativa vigent al respecte.
7. Pel que fa als desguassos a la A-7 i N-340, no podran utilitzar-se cunetes ni altres elements de la via pública per a la recollida i eliminació d'aigües pluvials de finques confrontants.
8. Serveis: Pel que fa a les xarxes subterrànies, l'encreuament de la carretera es farà mitjançant perforació mecànica subterrània. L'obertura de la rasa i estesa de les canalitzacions passarà per la zona de servitud a la seva part més allunyada. D'altra banda per a les xarxes aèries, els suports es col·locaran darrera de la línia d'edificació.

#### Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent ( art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977 del 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993 de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya ).
3. Fora dels trams urbans de les carreteres estatals queda prohibit realitzar publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera (art. 88 del R.G.C). Els rètols dels establiments mercantils o industrials es regiran per allò que disposa l'article 90 del Reglament General de Carreteres, i hauran de ser autoritzats per la Direcció General de Carreteres.

#### Estudis d'impacte ambiental

1. El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització o els projectes d'obra que defineixin el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa territorial, hauran d'anar acompanyats del corresponent Estudi d'Impacte Ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes, quan això ho exigeixi la legislació vigent.
2. Totes les instal·lacions que sigui precís de realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal per eliminar o minimitzar al màxim els impactes visuals i acústic que pogués ocasionar el trànsit als ocupants dels habitatges que es construeixin, correran a càrrec del promotor dels sectors derivats confrontats.

**Art. 135.- Sistema ferroviari de transició****Definició**

Es correspon als terrenys actualment ocupats per la línia ferroviària de València a Tarragona en el terme municipal de Mont-roig del Camp que es preveu que desaparegui com a conseqüència de la construcció del nou corredor ferroviari del Mediterrani.

**Règim general**

1. En tant es mantinguin en servei les actuals instal·lacions ferroviàries, regeixen per aquests sòls i pels límits les determinacions previstes a la normativa ferroviària.
2. Resten afectes a la formulació d'un Pla Especial Urbanístic discontinu els sòls (clau B4/B-A) que travessen àmbits de sòl urbà. El Pla Especial determinarà l'ús o els usos definitius (espais lliures i/o sistema de comunicacions), i ordenarà l'espai.
3. Els costos dels trams integrats en sectors i polígons d'actuació que figuren en el POUM seran assumits per aquests, integrant-se la propietat del sòl ferroviari en el repartiment de beneficis i càrregues dels respectius àmbits, excepte aquells supòsits en que quan es tramiti el planejament derivat la línia del ferrocarril es trobi en funcionament.

És d'aplicació el Real Decret 2387/2004, del 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari.

**4 Criteris generals de la reparcel·lació**

Tal i com estableix el POUM, la reparcel·lació s'efectuarà amb la modalitat de **compensació bàsica**. Segons s'indica al *Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme* (TRLU, en endavant), en la Secció Segona, a l'Article 130, en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

En el cas concret d'aquest projecte de reparcel·lació, al haver només un únic propietari, GESDIP S.A, no és obligada la constitució de la junta de compensació i, per tant, no es constituirà.

A l'Article 131. *Alliberament d'obligacions de la TRLU*, estableix que si un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica, té per propietat una única persona o entitat, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.

Al mateix article s'estableix que si la conservació de les obres i de les instal·lacions de la urbanització és obligatòria, l'Ajuntament pot acordar d'ofici, a partir del moment que li són lliurats, la constitució d'una entitat urbanística de conservació, que substitueix la persona propietària única inicial o la junta de compensació pel que fa a l'obligació de conservació. En finir el termini obligatori de conservació, s'ha de repetir el procediment de lliurament i recepció de les obres i les instal·lacions de la urbanització per l'administració competent.

També estableix que en cas que la part promotora o els propietaris o propietàries inicials dels terrenys incompleixin les cessions obligatòries definides pels instruments de planejament i delimitades per regularitzar o legalitzar parcel·lacions ja existents, les cessions es poden inscriure en el Registre de la

Propietat a favor de l'administració competent sense consentiment de la persona que en sigui titular registral, mitjançant la documentació determinada per la legislació hipotecària.

#### 4.1. Relació de finques aportades

Per tal de garantir l'amidament real de la parcel·la s'ha utilitzat l'aixecament topogràfic de la zona amb data del 2013, realitzat per poder redactar de manera precisa el projecte d'urbanització. També s'ha utilitzat la cartografia de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.

Segons els plànol del PAU C/ Sevilla, l'àmbit d'actuació inclou únicament una sola parcel·la, la corresponent a l'**Avinguda Barcelona 195**, que segons la 4a inscripció registral al Registre de la Propietat de Mont-roig del Camp, al Tom 1.388, Llibre 513, Foli 143 i número de Finca 4.777, li correspon la següent descripció:

*“Porció de terreny a Mont-roig del Camp, partida Planada; de superfície 54 àrees, 96 centiàrees i 50 decímetres quadrats. Confronta: al nord, amb la carretera, actualment avinguda Barcelona, a on està assenyalada amb el número 195; pel sud, amb la via fèrria; a l'est, amb Josep Bonfill Espelta, actualment GESDIP S.A; i a l'oest, amb la porció de finca que fou segregada de la que es descriu, propietat dels consorts Lerga-Ramos. La descrita finca és una resta.”*

Existeix una discordança de superfície entre la superfície escripturada i la superfície cadastral, dons segons escriptures disposa de 5.496,50m<sup>2</sup> i segons cadastre (6111903CF2461S0001DR) disposa de 3.991m<sup>2</sup>.

Segons l'aixecament topogràfic realitzat a la parcel·la, la **superfície real és de 3.906,13m<sup>2</sup>**. Segons estableix l'Article 8 del RD 1093/1997, del 4 de juliol, el que s'aproven les normes complementaries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la Inscripció al Registre de la Propietat d'actes de natura urbanística, el Registre de la Propietat de Mont-roig del Camp, haurà d'inscriure la modificació de l'entitat de la finca origen de l'Avinguda Barcelona 195, fent constar que la superfície de la finca és de 3.906,13m<sup>2</sup>.

#### 4.2. Cessions

L'àmbit d'actuació delimitat pel PAU C/ Sevilla inclou per la part corresponent a l'Avinguda Barcelona 546,08m<sup>2</sup> que actualment ja es destinen a sistema de vials i són de propietat pública, i per la part inferior de la finca de l'Avinguda Barcelona 195, una porció de terreny de 397,79m<sup>2</sup>, destinada a sistema ferroviari que en l'actualitat ja és propietat de “Adif Infraestructuras Ferroviarias”.

Sumades totes tres superfícies, la corresponent a la finca de l'Avinguda Barcelona 195, la corresponent a sistema de vials i la corresponent a sistema ferroviari, la superfície total coincideix amb els 4.850m<sup>2</sup> que marca el Pau C/Sevilla com a àmbit d'actuació.

Un cop transcrit i adaptat el planejament a la topografia realitzada s'obtenen les superfícies reals de la unitat, pels paràmetres adoptats en aquest projecte.

| PAU C/ SEVILLA                   | SUPERFÍCIE PAU  |        | SUPERFÍCIE PROJECTE REPARCEL·LACIÓ |        |
|----------------------------------|-----------------|--------|------------------------------------|--------|
| <b>Súp. total del sector</b>     | <b>4.850 m2</b> | 100%   | <b>3.906,13 m2</b>                 | 100%   |
| Súp. cessions de sòl públic      |                 |        |                                    |        |
| - Vialitat (B.2)                 | 2.253,69 m2     | 46,46% | 1.335,54 m2                        | 34,19% |
| -Sist. Equipaments (D.0)         | 1.108,76 m2     | 22,86% | 1.026,23 m2                        | 26,27% |
| - 10% aprof. Urbanístic          | 148,75 m2       | 3,08%  | ---                                | ---    |
| Súp. cessions sistema ferroviari | ---             | ---    | 186,98 m2                          | 4,79%  |
| Súp. Sòl privat (3.5.3)          | 1.338,80m2      | 27,60% | 1.357,38 m2                        | 34,75% |
| Súp. vials existents             |                 |        | 546,08m2                           |        |
| Súp. Sist. ferroviari existent   |                 |        | 397,79m2                           |        |
| <b>Súp. PAU C/Sevilla</b>        |                 |        | <b>4.850m2</b>                     |        |

Segons es pot comprovar al quadre, la superfície adoptada per efectuar la reparcel·lació és la corresponent a la finca de l'Avinguda Barcelona 195, ja que és la finca de propietat privada afectada pel PAU del C/ Sevilla. S'adopta la superfície extreta de l'aixecament topogràfic de la finca.

Tal i com s'estableix a l'Article 131 del TRLU, en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïtament. En aquest cas en concret i tal i com estableix el quadre superior, caldrà fer les següents cessions:

- **Sistema de vials (clau B.2):** es cedeix una superfície de 1.335,54m2 per prolongar el Carrer Sevilla, tal i com preveu el PAU i per continuar amb el traçat del Carrer Rafael Alberti.

- **Sistema ferroviari:** es cedeix una porció de terreny de 186,98m2 a "Adif Infraestructuras Ferroviarias", ja que segons s'estableix al POUM caldrà prolongar el mur de tancament de les vies de tren de la línia ferroviària de Tarragona a València seguint l'alineació del mur existent. D'aquesta manera apareix una porció de terreny que passarà a ser propietat d'Adif.

*"La inscripció de les cessions obligatòries està regida per l'article 29 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Tal i com indica l'article 29, referent a les cessions susceptibles d'inscripció, "Los terrenos que en cumplimiento de las leyes hayan de ser objeto de la cesión obligatoria se inscribirán a favor de la administración actuante y para su afectación al destino previsto en los planes de ordenación. Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, salvo que la legislación urbanística aplicable establezca otra cosa."*

Segons estableix l'Article 43 del TRLU on s'estableix el deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un polígon d'actuació urbanística. Ara bé, si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir, la cessió pot ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

En el cas que ens ocupa, no és possible la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de la parcel·la per no ser possible individualitzar en la parcel·la resultant l'aprofitament que caldria cedir, de manera que es procedirà a compensar econòmicament a l'administració pel valor equivalent a aquest 10%. Es descriu a continuació la valoració del sòl i la compensació econòmica que haurà de rebre l'administració.

### Valoració del sòl: FINCA RESULTANT 2 (clau 3.5.3)

A efectes de valoració del sòl, és d'aplicació el Text Refós de la Llei del sòl, Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, concretament l'article 24, valoració del sòl urbanitzat, on s'estableixen els punts a considerar per valorar el sòl urbà urbanitzat:

- S'han de considerar ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs, si s'escau, el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que en permeti taxar el preu màxim per a la venda o lloguer.
- S'ha d'aplicar a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.
- De la quantitat resultant de la lletra anterior, se n'ha de descomptar, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista.

Es determina al RD. 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sol, concretament a l'article 22 es determina la metodologia de càlcul del valor del sol pel mètode residual, aplicat exclusivament al sòl. Per establir el valor del solar s'estableix la següent relació entre el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, tal i com estableix la següent expressió:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

On: VS = valor del sol urbanitzat no edificat (€/m<sup>2</sup>)  
 E<sub>i</sub> = edificabilitat corresponent a cada ús (m<sup>2</sup> edificable/m<sup>2</sup>sostre)  
 VRS<sub>i</sub> = valor de repercussió del sòl de cada ús (€/m<sup>2</sup> edificable)

Els valors de repercussió del sòl a que es fa referència anteriorment es determinaran a partir de l'aplicació de la següent fórmula:

$$VRS = (Vv/k) - Vc$$

On: VRS = valor de repercussió del sòl (€/m<sup>2</sup> edificable)  
 Vv = valor de venda del m<sup>2</sup> edificat de l'ús considerat del producte immobiliari acabat (€/m<sup>2</sup> edificable)  
 K = coeficient de ponderació de la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificació. Aquest coeficient serà de , tal i com estableix la norma.  
 Vc = valor de la construcció (€/m<sup>2</sup> edificable) per cada ús considerat. Serà el resultat de sumar el P.E.M, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris professionals per projectes i la direcció de les obres i altres despeses de construcció necessàries

Per calcular el valor de repercussió del sòl, caldrà aplicar sobre la finca resultant 2, que disposa de clau urbanística 3.5.3, edificació aïllada plurifamiliar d'alta densitat, els paràmetres urbanístics marcats en el POUM i els concrets del PAU C/Sevilla per aquesta ordenació concreta i així poder establir els m<sup>2</sup> que es destinarien a cada ús concret. S'adjunta el quadre de càlcul:

|                        | POUM 3.5.3                                                                                                                                               | FINCA RESULTANT 2                                                                                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parcel·la mínima       | 400m <sup>2</sup>                                                                                                                                        | 1.357,38m <sup>2</sup>                                                                                                                                       |
| Edif. neta màxima      | 1,6901 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl                                                                                                              | 2.294,10m <sup>2</sup> edificables                                                                                                                           |
| Nombre màx. plantes    | PB+3                                                                                                                                                     | PB+3PP (-2PS)<br>2.294,10m <sup>2</sup> edif/ 4 pl = 573,53m <sup>2</sup> /planta                                                                            |
| Usos                   | Habitatge (excepte en PB en edificis confrontants a l'Av. Barcelona)<br>Comerç en planta baixa<br>S'admet un màxim de 2 plantes soterrani per aparcament | Habitatge en PP1+PP2+PP3 = 1.720,59m <sup>2</sup><br><br>Comerç en PB= 573,53m <sup>2</sup><br>Aparcament PS-1 i PS-2= 1.147,06m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> |
| Màx. habitatges        | 25 habitatges o 125 habitatges / 10.000m <sup>2</sup>                                                                                                    | 21 habitatges entre PP1, PP2 i PP3                                                                                                                           |
|                        | SEGONS PAU C/SEVILLA                                                                                                                                     | FINCA RESULTANT 2                                                                                                                                            |
| Hab. Protecció pública | 20% sostre ús habitatge                                                                                                                                  | 344,12m <sup>2</sup>                                                                                                                                         |
| Hab. Concertat         | 10% sostre ús habitatge                                                                                                                                  | 172,06m <sup>2</sup>                                                                                                                                         |

Primer caldrà calcular el Valor de construcció (Vc) segons el mètode de càlcul establert pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya:

$$PEM = Mb \times Cg \times Cq \times Cu$$

On: Mb = mòdul bàsic  
 Cg = coef. àrea geogràfica  
 Cq = coef. qualitat  
 Cu = coef. ús

| USOS                 | Mb                     | Cg   | Cq   | Cu   | PEM                    | Cc<br>(19%PEM)         | Vc<br>(20%Cc)                  |
|----------------------|------------------------|------|------|------|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| HAB. LLIURE          | 490,00€/m <sup>2</sup> | 0,95 | 1,10 | 1,40 | 716,87€/m <sup>2</sup> | 853,07€/m <sup>2</sup> | <b>1.023,68€/m<sup>2</sup></b> |
| HAB. VPO             | 490,00€/m <sup>2</sup> | 0,95 | 0,90 | 1,40 | 586,53€/m <sup>2</sup> | 697,97€/m <sup>2</sup> | <b>837,56€/m<sup>2</sup></b>   |
| HAB.<br>CONCERTAT    | 490,00€/m <sup>2</sup> | 0,95 | 1,00 | 1,40 | 651,70€/m <sup>2</sup> | 775,52€/m <sup>2</sup> | <b>930,62€/m<sup>2</sup></b>   |
| LOCALS<br>COMERCIALS | 490,00€/m <sup>2</sup> | 0,95 | 0,80 | 1,00 | 372,40€/m <sup>2</sup> | 443,15€/m <sup>2</sup> | <b>531,78€/m<sup>2</sup></b>   |
| APARCAMENT           | 490,00€/m <sup>2</sup> | 0,95 | 0,80 | 0,80 | 297,92€/m <sup>2</sup> | 354,52€/m <sup>2</sup> | <b>425,42€/m<sup>2</sup></b>   |

El PEM de les plantes d'aparcament serà el mateix per les places de renta lliure, com per les places vinculades als habitatges de VPO com per les vinculades als habitatges concertats, ja que les qualitats que s'aplicaran seran sempre les mateixes.

Sobre el PEM caldrà afegir el 13% corresponent a despeses generals i un altre 6% de benefici d'industrial, així s'obté el Cc, que apareix a la penúltima columna del quadre superior.

S'aplica sobre el valor obtingut Cc, el 20% per determinar els costos de promoció, tal i com queda reflectit a la última columna del quadre superior, el que ens estableix el Valor de construcció en €/m<sup>2</sup>.

Per poder establir el Valor de venda (Vv) s'han consultat les dades a l'empresa Ibertasa, una societat dedicada a les taxacions, on se'ns han facilitat les següents dades:

Repercussió del sòl residencial: 1a residència, entre 410€ - 470€ /m<sup>2</sup> sostre construït  
 2a residència, entre 320€ -370€/m<sup>2</sup> sostre construït

Repercussió del sòl comercial: entre 290€ -340€/m2 sostre construït

Segons estableix el POUM, en el Pau C/ Sevilla, caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació. Caldrà afegir una reserva del 10% per a habitatge concertat si en el moment de la tramitació del planejament, la població de dret del municipi arriba als 10.000 habitants.

El departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya estableix els preus màxims de venda per habitatges i aparcaments amb trasters vinculats. Classifica el municipi de Mont-roig del Camp en el llistat de municipis de la zona B, segons el qual.

Règim general i habitatges protegits: 1.576,64€/m2 útil d'habitatge

\* apliquem la següent relació per obtenir el preu per m2 construït:

Valor sostre construït = 0,80 x Valor sostre útil

Per tant, Valor per habitatges protegits = 1.261,31€/m2 construït

Aparcament i trasters vinculats: 945,98€/m2 útil  
 Segons relació anterior, 756,78€/m2 construït

El Valor de venda (Vv) de l'edifici resultarà del sumatori del Valor de construcció (Vc), la repercussió del sòl, segons dades obtingudes per Ibertasa i el departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, i el benefici del promotor (b). Per tant:

$$Vv = Vc + \text{Rep.Sòl} + b$$

Per establir el Marge de benefici (b) s'aplica l'Ordre EHA/3011/2007, sobre les normes de valoració de bens immobles i determinats drets per certes finalitats financeres, segons el que marca la taula adjunta a continuació:

| Tipus d'immoble                               | Marge sense finançament ni Impost sobre la Renta de Societats (IRS) |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Edificis d'ús de residència:                  |                                                                     |
| Habitatges de primera residència              | 18                                                                  |
| Habitatges de segona residència               | 24                                                                  |
| Edificis d'oficines                           | 21                                                                  |
| Edificis comercials                           | 24                                                                  |
| Edificis industrials                          | 27                                                                  |
| Places d'aparcament                           | 20                                                                  |
| Hotels                                        | 22                                                                  |
| Residències d'estudiants i de la tercera edat | 24                                                                  |
| Altres                                        | 24                                                                  |

S'adjunta a continuació el quadre pel càlcul del Valor de venda Vv segons cada ús:

|                   | REPERCUSSIÓ SÒL<br>(segons dades<br>libertasa) | COST<br>PROMOCIÓ<br>(Ci) | BENEFICI<br>PROMOTOR<br>(b) | VALOR DE VENDA<br>(Vv) |                                            |
|-------------------|------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| HAB. RENTA LLIURE | 470,00 €/m2 const                              | 1.023,68€                | 18%                         | 1.762,54€/m2 const     |                                            |
| HAB. VPO          | ---                                            | ---                      | ---                         | 1.261,31€/m2 const     | Preu establert<br>habitatges en<br>Zona B  |
| HAB. CONCERTAT    | 470,00 €/m2 const                              | 930,62€                  | 18%                         | 1.652,73€/m2 const     |                                            |
| COMERCIAL         | 340,00 €/m2 constr                             | 531,78€                  | 24%                         | 1.081,00€/m2 const     |                                            |
| PK RENTA LLIURE   | ---                                            | ---                      | ---                         | 864,59€/m2 const       |                                            |
| PK VPO            | ---                                            | ---                      | ---                         | 756,78€/m2 const       | Preu establert<br>aparcaments<br>en Zona B |
| PK CONCERTAT      | ---                                            | ---                      | ---                         | 810,64€/m2 const       |                                            |

Per obtenir el valor de mercat dels aparcaments de renda lliure i concertada, s'aplica la mateixa relació que existeix entre els habitatges de renda lliure, els de VPO i els concertats.

Un cop disposem del Valor de construcció (Vc) i del Valor de venda (Vv), s'obté el Valor Residual del Sòl per cada tipus d'ús:  $VRS = (Vv/k) - Vc$

|                   | Valor de venda<br>(€/m2 const) | k    | Valor de construcció<br>(€/m2 const) | Valor residual del sòl<br>(repercuissió €/m2 sostre) |
|-------------------|--------------------------------|------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| HAB. RENTA LLIURE | 1.762,54                       | 1,40 | 1.023,68                             | 235,27                                               |
| HAB. VPO          | 1.261,31                       | 1,40 | 837,56                               | 63,37                                                |
| HAB. CONCERTAT    | 1.652,73                       | 1,40 | 930,62                               | 249,90                                               |
| COMERCIAL         | 1.081,00                       | 1,40 | 531,78                               | 240,36                                               |
| PK RENTA LLIURE   | 864,59                         | 1,40 | 425,42                               | 192,14                                               |
| PK VPO            | 756,78                         | 1,40 | 425,42                               | 115,13                                               |
| PK CONCERTAT      | 810,64                         | 1,40 | 425,42                               | 153,58                                               |

Un cop obtingut el Valor Residual del sòl, caldrà aplicar aquest valor pels m2 construïts de cada ús per obtenir el valor del solar.

|                          | Valor residual del sòl – F<br>(repercuissió €/m2 sostre) | Superfície edificable<br>segons cada ús (m2) | Valor solar segons ús<br>(€) |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| HAB. RENTA LLIURE        | 235,27                                                   | 1.204,41                                     | 283.361,54                   |
| HAB. VPO                 | 63,37                                                    | 344,12                                       | 21.806,88                    |
| HAB. CONCERTAT           | 249,90                                                   | 172,06                                       | 42.997,79                    |
| COMERCIAL                | 240,36                                                   | 573,53                                       | 137.835,67                   |
| PK RENTA LLIURE          | 192,14                                                   | 802,94                                       | 154.276,89                   |
| PK VPO                   | 115,13                                                   | 229,41                                       | 26.411,97                    |
| PK CONCERTAT             | 153,58                                                   | 114,71                                       | 17.617,16                    |
| <b>VALOR TOTAL SOLAR</b> |                                                          |                                              | <b>684.307,90€</b>           |

Segons indica el RD 1492/2011, a l'apartat 3 de l'article 22, en l cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades, com és el cas que ens ocupa, es descomptarà del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents , així com el benefici empresarial derivat de la promoció segons la següent expressió:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

On: VSo = Valor del sòl descomptats els deures i carregues pendents (€)  
 VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat (€)  
 G = Despeses d'urbanització pendents d'execució i altres deutes i càrregues (€)  
 TRL = Taxa lliure de risc en tant per 1  
 PR = Prima de risc en tant per 1

Tal i com apareix a l'annex del projecte d'urbanització que completa el projecte d'urbanització inicial, on s'inclouen dins de les feines d'urbanització les feines d'enderroc de la nau existent, el pressupost de les obres ascendeix a 229.960,81€. Aquest preu fa referència a la urbanització de la totalitat de l'àmbit de l'actuació que conforma el PAU c/Sevilla, és a dir, als 3.906,13m<sup>2</sup> que conformen la zona afectada. Caldrà descomptar l'import de la urbanització només de la zona que afecta a la Finca Resultant 2 (Sup= 1.357,38m<sup>2</sup>), que és de la que s'està fent la valoració econòmica. Per tant, del total de l'import d'urbanització, li corresponen 79.917,64€. Aquest valor el que a la fórmula anterior anomena com a G.

La taxa lliure de risc apareix a l'annex IV del RD 1492/2011 i estableix que per edifici d'ús residencial de primera residència és del 8%.

La dada referent a la prima de risc s'ha trobat a l'*Instituto Nacional de Estadística*, que estableix que la *DEUDA del Estado a medio y largo plazo / Mercado secundario a 3 años>2014M03*, es de 1,26%.

Per tant, aplicant la fórmula anterior obtenim:

$$VSo = 684.307,90 - 79.917,64 \cdot (1+0,0126+0,08)$$

$$VSo = 596.989,88 \text{ €}$$

Així doncs, segons els càlculs realitzats, el valor final del solar, comptant l'aprofitament urbanístic màxim permès segons el POUM i descomptant els deures i càrregues pendents, ascendeix a **cinc cents noranta-sis mil nou-cents vuitanta-nou euros amb vuitanta-vuit cèntims**. Tal i com estableix l'Article 47 del TRLU, en els casos on no sigui possible efectuar la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de les finques amb aprofitament en sòl urbà no consolidat, es substituirà aquesta cessió pel seu equivalent econòmic.

Així doncs, caldrà indemnitzar a l'Ajuntament de Mont-roig del Camp amb el **10%** del valor del calculat del solar, el que correspon a **cinquanta-nou mil sis-cents noranta-vuit euros amb noranta-vuit cèntims (59.698,98€)**.

#### 4.3. Descripció de les finques resultants

Cal fer menció que les superfícies de terreny referent a la finca de l'Avinguda Barcelona 195, no concorden amb la realitat. S'adoptarà com a superfície de càlcul la superfície extreta de l'aixecament topogràfic de la finca, ja que es tracta de la superfície real.

Un cop aplicades les línies d'alineació marcades al POUM pel Polígon d'Actuació del Carrer Sevilla sobre el plànol topogràfic de l'àmbit d'actuació, resulten dues finques poligonals, una a cada costat de la prolongació del carrer Sevilla amb diferents qualificacions urbanístiques tal i com estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp, aprovat el 30 de novembre de 2006 i publicat el 25 d'abril de 2007:

- **Finca 1, sistema d'equipaments (clau D.0):** finca poligonal de 969,98 m<sup>2</sup> resultant del projecte de reparcel·lació del PAU c/Sevilla, ubicada entre l'Avinguda Barcelona al nord, el carrer Rafael Alberti al sud, el carrer Sevilla a l'est i amb la finca de l'Avinguda de Barcelona 205 a l'est. Segons preveu el POUM es tracta d'una porció de terreny d'aprofitament públic.

- **Finca 2, zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'alta densitat (clau 3, subclau 3.5.3):** finca poligonal de 3.342,12m<sup>2</sup> resultant del PAU c/Sevilla, ubicada entre l'Avinguda Barcelona al nord, el carrer Rafael Alberti al sud, la finca de l'Avinguda Barcelona 183 a l'est i el carrer Sevilla a l'oest. Segons estableix el POUM es tracta d'una finca d'aprofitament privat i que s'inscriurà a favor de GESDIP S.A.U per la seva explotació.

## 5 Despeses d'urbanització

Segons estableix l'Article 120 del TRLU, les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris (en aquest cas en concret només existeix un sol propietari, GESDIP S.A) comprèn els següents conceptes:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- El cost dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística
- Les despeses de gestió, formalització i inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió.

En el cas concret d'aquest projecte de reparcel·lació, a l'haver només una sola finca afectada pel Polígon d'Actuació d'Urbanística, serà el propietari d'aquesta qui s'encarregarà del pagament de les despeses generades per aquest projecte i pel projecte d'urbanització que es tramita en paral·lel.

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Enderrocs                        | 22.430,67€         |
| Moviment de terres               | 9.234,40€          |
| Pavimentació                     | 66.412,53€         |
| Obra nova                        | 6.891,44€          |
| Xarxa aigua potable              | 7.290,20€          |
| Canalització fora àmbit actuació | 28.845,93€         |
| Xarxa de clavegueram             | 16.975,85€         |
| Enllumenat públic                | 13.331,71€         |
| Xarxa de baixa tensió            | 15.908,12€         |
| Xarxa de telecomunicacions       | 4.237,38€          |
| Senyalització                    | 4.342,72€          |
| Seguretat i salut                | 3.920,49€          |
| Control de qualitat              | 2.639,57€          |
| Enderroc nau existent            | 27.519,60€         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>229.980,61€</b> |

El pressupost del projecte d'urbanització ascendeix a **dos-cents vint-i-nou mil nou-cents vuitanta euros amb seixanta-un cèntims**.

## 6 Compte de liquidació de la reparcel·lació

El compte de liquidació provisional determina les quantitats econòmiques que correspon atribuir a cada adjudicatari d'acord amb el principi de repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística i la regularització de parcel·les. Segons l'article 149 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova la Llei d'Urbanisme, els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació.

L'article 149 també estableix que cal especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

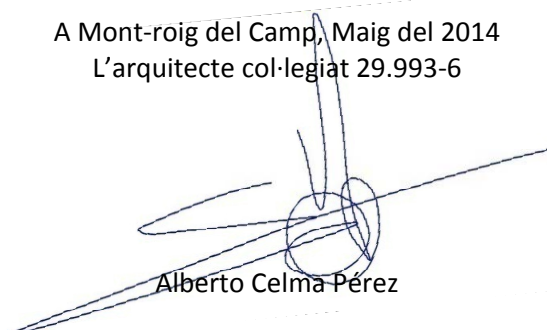
El pressupost del projecte d'urbanització ascendeix a **dos-cents vint-i-nou mil nou-cents vuitanta euros amb seixanta-un cèntims**.

S'adjunta el quadre de les despeses de gestió, on s'inclouen els costos de la redacció i tramitació dels instruments de planejament que s'executen, tant del projecte de reparcel·lació com del projecte d'urbanització i les despeses per la formalització i inscripció en el registre de la propietat de les finques i els costos de notari.

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Aixecament topogràfic                                | 1.600€         |
| Projecte de reparcel·lació i d'urbanització          | 11.400€        |
| Inscripció al Registre de la propietat               | 900€           |
| (segons consulta al Registre de Mont-roig)           |                |
| Impostos (Actes Jurídics Documentats)                | 4.800€         |
| Notari                                               | 2.200€         |
| Feines de gestió, publicitat, notificacions i altres | 3.000€         |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>23.900€</b> |

Segons el Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU, en endavant), en la Secció Segona, a l'Article 130, en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic. En cas concret del present projecte de reparcel·lació, al disposar d'un únic propietari, aquest serà l'únic adjudicatari de les despeses de gestió i d'urbanització d'aquesta zona.

A Mont-roig del Camp, Maig del 2014  
 L'arquitecte col·legiat 29.993-6



Alberto Celma Pérez

### III. DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES PARCEL·LES ADJUDICADES

#### 1 Finques de propietat privada

##### - FINCA 1 (Sistema d'equipaments – D.0)

Propietat:

AJUNTAMENT DE MONT-ROIG DEL CAMP NIF: P-4.309.300-D  
Carretera de Colldejou s/n – 43300- Mont-roig del Camp – Tarragona  
Telf: 977.837.005 Fax: 977.838.089

Descripció:

Finca poligonal número 1 de 1.026,23m2 de superfície situada a l'Avinguda Barcelona resultant del PAU C/ Sevilla. Segons el Pla d'Ordenació Urbanística aprovat el 30 de novembre de 2006 i publicat el 25 d'abril de 2007, la seva qualificació urbanística es reserva per equipaments d'ús públic, amb clau urbanística D.0.

Llinda:

al nord amb l'Avinguda Barcelona, al sud amb el carrer Rafael Alberti, a l'est amb el carrer Sevilla i a l'oest amb finca propietat dels consorts Lerga-Ramos a la que li correspon l'Adreça de L'avinguda Barcelona 205.

##### - FINCA 2 ( Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'alta densitat – clau 3 – subclau 3.5.3)

Propietat:

GESDIP S.A.U NIF: A-08.785.826  
Carrer Hipòlit Lazaro 19 - 08025 - Barcelona  
Telf: 938.502.526

Descripció:

Finca poligonal número 2 de 1.357,38m2 de superfície situada a l'Avinguda Barcelona resultant del projecte de reparcel·lació del PAU C/ Sevilla. Segons el Pla d'Ordenació Urbanística aprovat el 30 de novembre de 2006 i publicat el 25 d'abril de 2007, la seva qualificació urbanística és zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'alta densitat amb clau urbanística 3.5.3.

Llinda:

al nord amb l'Avinguda Barcelona, al sud amb el carrer Rafael Alberti, a l'est amb finca propietat de GESDIP S.A.U de 3.429m2 de sòl, on es desenvolupa l'activitat de supermercat d'alimentació; i a l'oest amb el carrer Sevilla.

## 2 Cessions

### - VIALS: Sistema viari carrer Carrer Sevilla i Carrer Rafael Alberti.

#### Propietat:

AJUNTAMENT DE MONT-ROIG DEL CAMP NIF: P-4.309.300-D  
Carretera de Colldejou s/n – 43300- Mont-roig del Camp – Tarragona  
Telf: 977.837.005 Fax: 977.838.089

Sistema de vials del PAU c/Sevilla, a Miami Platja, terme municipal de Mont-roig del Camp, de 1.335,54m<sup>2</sup> de superfície total.

#### Descripció:

**Carrer Sevilla:** amb una amplada aproximada de 16m i una llargada aproximada de 32m. El seu traçat coincideix amb l'alineació marcada al PAU c/Sevilla, prolongant el tram existent d'aquest carrer des de l'Avinguda Barcelona fins al carrer paral·lel a les vies del tren, el carrer Rafael Alberti. Llima al nord amb l'avinguda Barcelona, al sud amb el carrer Rafael Alberti, a l'est amb la Finca número 2 resultant del projecte de reparcel·lació del PAU c/Sevilla, propietat de GESDIP S.A.U, i a l'oest amb finca 1 resultant del projecte de reparcel·lació del PAU c/Sevilla propietat de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp.

**Carrer Rafael Alberti:** amb una amplada aproximada de 9m i una llargada aproximada de 89m. El seu traçat correspon amb l'alineació marcada pel PAU c/Sevilla, que prolonga el mateix carrer Rafael Alberti fins al final de l'àmbit d'actuació del polígon d'actuació. Llima al nord amb les finques resultants 1 i 2 del projecte de reparcel·lació i amb el tram del carrer Sevilla, també resultant del projecte d'urbanització, al sud amb els terrenys de sistema ferroviari i les vies del tren del tram València-Tarragona, a l'est amb el carrer Rafael Alberti existent i a l'oest amb la finca corresponent a l'Avinguda Barcelona 205.

La totalitat de la superfície destinada a vials, s'adjudica com a sistema viari a l'Ajuntament de Mont-roig del Camp en virtut del previst al projecte de reparcel·lació PAU c/Sevilla, en concepte de cessió lliure i obligatòria, de conformitat amb l'Article 131 del TRLU .

### - SISTEMA FERROVIARI

#### Propietat:

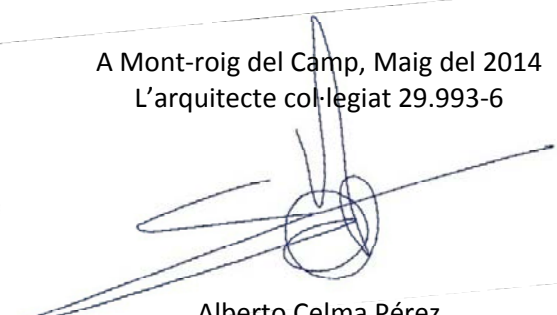
ADIF - ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS NIF: Q-2801660H  
Domicili social: C/ Sor Ángela de la Cruz 3, planta 9, 28020, Madrid  
Domicili fiscal: C/ Hiedra s/n; Estación de Sanmartín Edificio 23, 28036, Madrid  
(Direcció de Patrimoni i urbanisme) Telf: 93.214.47.47 Fax: 93.214.47.52

#### Descripció:

Porció de terreny amb forma poligonal de 186,98m<sup>2</sup> de superfície, resultants del projecte de reparcel·lació del PAU c/Sevilla. Llima al Nord amb carrer Rafael Alberti del que està separat per un mur delimitador del sistema ferroviari i el sistema de vials, al sud, a l'est i a l'oest llima amb el sòl del sistema ferroviari existent, del tram de tren que connecta València amb Tarragona.

\* Previ a la presentació del present projecte de reparcel·lació, es va presentar documentació informativa a la Gerència de Patrimoni Urbanisme d'Adif, per tal que informessin sobre la superfície que segons projecte calia cedir com a sistema ferroviari. S'adjunta el document de resposta emès pel Gerent del departament, el Sr Juan Manuel de las Heras Ayuso on s'estableix que les superfícies relacionades al projecte de reparcel·lació coincideixen amb les estimacions efectuades pels tècnics d'Adif i que, per tant, no existeixen raons d'oposició a la redacció amb les dades que reflexa el Projecte de Reparcel·lació en estudi.

A Mont-roig del Camp, Maig del 2014  
L'arquitecte col·legiat 29.993-6



Alberto Celma Pérez

#### IV. DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA



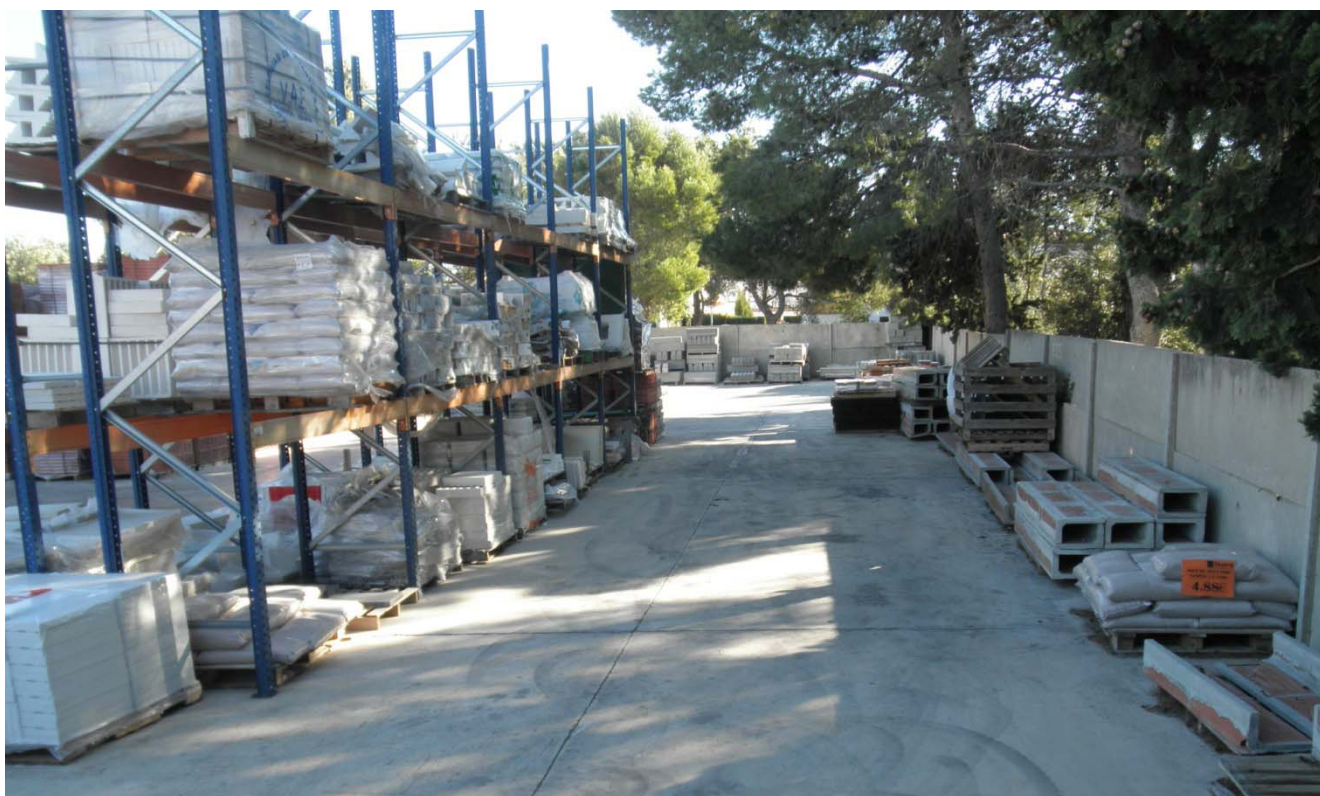
Fotografia de la zona afectada pel PAU C/ Sevilla, vista des de l'altre costat de l'Avinguda Barcelona. S'observen les peces "New Jersey" col·locades per on està prevista la prolongació del Carrer Sevilla. També s'observa la nau industrial construïda i que caldrà enderrocar per poder urbanitzar la zona afectada.



Fotografia del mur de tancament del solar de l'Avinguda de Barcelona 195.



Fotografia corresponent a la porta actual a la parcel·la de l'Avinguda 195, per la via de servei que transcorre paral·lela a l'Avinguda Barcelona.  
S'observa que l'acabat del pati és asfaltat per una banda i amb llosa de formigó per una altre.



Fotografia del pati interior de la parcel·la de l'Avinguda Barcelona 195, en la que s'observa el mur perimetral de tancament de la parcel·la i el paviment acabat amb una llosa de formigó.



Fotografia de la nau a enderrocar per poder executar les feines marcades al projecte d'urbanització, que la nau queda sobre la parcel·la resultant amb clau urbanística 3.5.3.

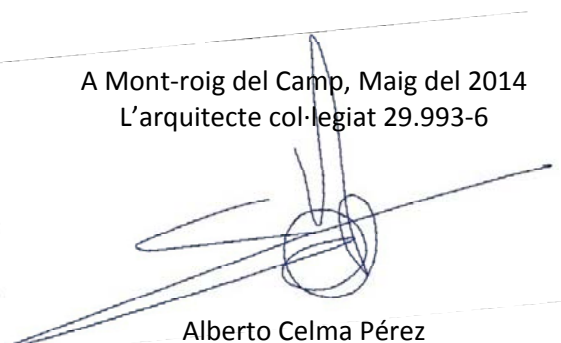


Fotografia presa des de l'aparcament del supermercat Esclat de l'Avinguda Barcelona 183. S'observa la porta d'accés a la finca de l'Avinguda Barcelona 195 pel Carrer Rafael Alberti. A partir d'aquest punt s'iniciarà la prolongació d'aquest carrer fins al final de la parcel·la.



Fotografia de l'alineació del mur de separació de les vies del tren respecte el Carrer Rafael Alberti. S'observa que hi ha un canvi d'aquesta alineació amb el mur de tancament de la finca de l'Avinguda de Barcelona 195. En el present projecte de reparcel·lació es preveu mantenir l'alineació del mur en total la prolongació del C/ Rafael Alberti, de manera que la porció de terreny que quedi per darrere el mur, serà la que està prevista cedir a Adif, Administración de Infraestructuras Ferroviarias.

A Mont-roig del Camp, Maig del 2014  
L'arquitecte col·legiat 29.993-6



Alberto Celma Pérez

## V. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

De conformitat amb el previst a l'article 150 del TRLUC, el present projecte de reparcel·lació incorpora la documentació gràfica preceptiva, que es compon dels següents plànols:

- 1 Plànol de situació i emplaçament
- 2 Plànol d'aixecament topogràfic i àmbit d'actuació
- 3 Plànol de planejament vigent
- 4 Plànol de parcel·les aportades
- 5 Plànol de parcel·les resultants
- 6 Plànol de superposició de parcel·les aportades i parcel·les resultants

## **VI. ESCRIPTURES DE PROPIETAT**



NÚMERO DOS MIL CINQUANTA-NOU. -----

===ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENDA I===

**CESSIÓ A PRECARI**

A Les Masies de Voltregà, on m'he constituït previ  
requeriment exprés, el dia vint-i-nou de juliol de dos  
mil tretze.-----

Davant meu, **JOSÉ VILANA ESPEJO**, Notari de  
l'il·lustre Col·legi de Catalunya, amb residència a  
Vic, -----

===COMPAREIXEN===

Per la part venedora: -----

El senyor **ALFONSO TEJERO FARNOS**, major d'edat, em-  
presari, casat en règim econòmic matrimonial legal ca-  
talà de separació de béns, veí de l'Hospitalet de  
l'Infant, Urbanització Infante, carrer Garbí, 8 i amb  
D.N.I. 38.859.045-E, -----

I, la senyora **MARIA ESTHER** (en alguns documents  
consta únicament com "ESTHER") **TEJERO FARNOS**, major  
d'edat, empresària, soltera, veïna de Mont-Roig del

Camp, Miami Platja, carrer Manuel Vázquez Montalban,  
4-2 i amb D.N.I. 39.871.972-T.-----

I, per la compradora:-----

El senyor **JOSEP FONT FABREGÓ**, major d'edat, casat,  
empresari, amb domicili professional a Les Masies de  
Voltregà (08509), carretera C-17, km. 73 i D.N.I. nú-  
mero 36.502.077-L.-----

INTERVENEN:-----

**A)** Els senyors **MARIA ESTHER TEJERO FARNOS** i **ALFON-  
SO TEJERO FARNOS** en nom propi i, a més, aquest últim  
en nom i representació de la societat denominada "**AL-  
FONSO TEJERO E HIJOS S.L.**", domiciliada a Mont-Roig  
del Camp (província de Tarragona), Miami Platja, Avin-  
guda Barcelona, n. 203 i amb C.I.F. B-43.324.185;  
constituïda amb durada indefinida mitjançant escriptu-  
ra autoritzada pel Notari que ho fou de Cambrils, se-  
nyor Nieto Valencia, el dia 02 d'octubre de 1.991, nú-  
mero 1.858 de protocol i que fou adaptada a la deroga-  
da LSRL, en escriptura autoritzada a Cambrils, pel No-  
tari senyor Rafael Martínez Olivera, el dia 07 de ge-  
ner de 1.997, número 1.297 de protocol.-----

Inscrita al foli 55 del tom 759, fulla T-2034, del  
Registre Mercantil de Tarragona.-----

TITULAR REAL.- Consta en l'escrit conservat en el



Llibre Indicador de l'any 2013 del Notari que subscriu, amb el número 709.-----

LEGITIMACIÓ.- La representació al·legada li resulta del seu càrrec d'administrador únic de la societat, nomenat per termini indefinit per acord de Junta General de socis de data 15 de gener de 2009, elevat a públic en escriptura autoritzada pel Notari de Cambrils, senyor Rafael Martínez Olivera, el dia 30 de gener de 2009, número 372 de protocol, que va causar la inscripció 11<sup>a</sup> a la fulla oberta de la societat.-----

Així resulta de còpia autoritzada i inscrita de les escriptures anteriorment ressenyades que m'exhibeix.-----

Manifesta la vigència del seu càrrec i de les seves facultats, que la capacitat legal de la seva representada no ha variat i que l'acte que porta a terme és necessari pel desenvolupament de l'objecte social de la mercantil.-----

Als efectes previnguts a l'article 98 de la Llei

24/2011 i de conformitat amb el Real Decret 45/2007 de 19 de gener modificatiu del Reglament de la Organització i règim del Notariat, faig constar que, a judici meu, són suficients les facultats representatives acreditades per a l'atorgament d'aquesta escriptura pública de compravenda.-----

B) I, el senyor JOSEP FONT FABREGÓ, en nom i representació de la societat compradora, denominada "**GESDIP, S.A.U**" (C.I.F. A-08785826), amb domicili social a Barcelona, carrer Hipolit Lazaro, número 19; constituïda amb durada indefinida sota la denominació de "Gestora de Supermercats, Societat Anònima", mitjançant escriptura autoritzada pel Notari, que ho fou de Torelló, senyor Enric Costa Pagès, el dia 18 de desembre de 1.982, inscrita en el Registre Mercantil de la Província, al tom 5302, llibre 4607, de la secció 2, foli 75, full 56642, inscripció 1<sup>a</sup>, canviada la seva denominació per l'actual, en escriptura autoritzada pel Notari que ho fou de Vic, senyor del Páramo Argüelles, el 13 de gener de 1.988, que va causar la inscripció 5<sup>a</sup> al full de la societat.-----

TITULAR REAL.- Consta en l'escrit conservat en el Llibre Indicador de l'any 2013 del Notari que subscriu, amb el número 238, assegurant-me el senyor Font



que no hi ha hagut variacions.-----

LEGITIMACIÓ.- Intervé en la seva qualitat de representant designat per l'Administradora Solidària "BON PREU HOLDING, S.L.", amb C.I.F. B-61353074, domiciliada a 08508 Les Masies de Voltregà (Barcelona), carretera C-17, km. 73, com a persona física (art. 143 RRM). L'Administradora fou designada pel termini de sis anys, mitjançant escriptura autoritzada pel que fou Notari de Vic, senyor Enric Costa Pagès, el dia 31 de gener de 2011, número 123 de protocol, per exercitar el càrrec d'administradora de la mercantil "GESDIP, S.A.U".-----

Així resulta de còpia autoritzada i inscrita de les escriptures anteriorment ressenyades que m'exhibeix.-----

Manifesta la vigència del seu càrrec i de les seves facultats, que la capacitat legal de la seva representada no ha variat i que l'acte que porta a terme és necessari pel desenvolupament de l'objecte social

de la mercantil.-----

Als efectes previnguts a l'article 98 de la Llei 24/2011 i de conformitat amb el Real Decret 45/2007 de 19 de gener modificatiu del Reglament de la Organització i règim del Notariat, faig constar que, a judici meu, són suficients les facultats representatives acreditades per a l'atorgament d'aquesta escriptura pública de compravenda. -----

Els identifico per la seva documentació personal ressenyada que porta les seves fotografies i signatures.-----

Els jutjo, segons intervenen, amb la capacitat legal necessària per atorgar aquest acte, i -----

**===EXPOSEN===**

**I.-** Que el Sr. Alfonso Tejero Farnos és el propietari del 60% i la Sra. Maria Esther Tejero Farnos és la propietària del 40% de la finca situada a Miami Platja del municipi de Mont-Roig del Camp que registralment es descriu en la forma següent:-----

**"URBANA.-** Porció de terreny a Monroig del Camp, partida Planada; de superfície 54 àrees, 96 centiàrees i 50 decímetres quadrats. Confronta: al nord, amb la carretera, 8actualment Avinguda de Barcelona a on està assenyalada amb el número 195); pel sud, amb la via



fèrria; a l'este, amb Josep Bonfill Espelta, actualment Gesdip S.A.U.); i a l'oest, amb la porció de finca que fou segregada de la que es descriu, propietat dels consorts Lerga-Ramos. La descrita finca és una resta".-----

S'ha de fer constar que segons les dades cadastrals dels béns immobles de naturalesa urbana, aquesta finca té una total superfície de 3.991 metres quadrats, i en ella hi ha edificada una nau industrial amb una total superfície construïda de 835 metres quadrats.-----

**Inscripció:** Tom 1.388, llibre 513, foli 143, finca 4.777, inscripció 4<sup>a</sup> del Registre de la Propietat de Mont-Roig del Camp.-----

**Títol:** El de l'escriptura pública de prellegat autoritzada el 4 de novembre de 2008 pel notari de Cambrils Sr. Rafael Martínez Olivera.-----

**Càrregues:** Afecta per procedència a una servitud perpètua de camí de carro.-----

Sense perjudici de les afeccions fiscals que puguin resultar de notes al marge, la finca descrita es troba lliure de qualsevol altra càrrega o gravamen, segons manifesta la part venedora, i resulta de nota simple informativa enviada per telefax pel Registre de la Propietat.-----

Si bé jo, el Notari, adverteixo als compareixents que preval sobre la informació o manifestació obtinguda la situació registral existent amb anterioritat a la presentació de la primera copia de la present en el Registre de la Propietat.-----

**ARRENDATARIS I OCUPANTS.-** Ocupada com arrendatària per la companyia mercantil Alfonso Tejero e Hijos S.L. dedicada a la venda de materials per a la construcció, vidre, articles d'instal·lació i fusta,-----

**REFERÈNCIA CADASTRAL.-** Li correspon la referència cadastral número: 6111903CF2461S0001DR. La que resulta de la certificació cadastral **descriptiva i gràfica**; jo, el Notari, dono fe que, sota la meva responsabilitat, l'he obtinguda (pels procediments telemàtics habilitats i d'acord amb l'article 6.6 de la resolució de 28 d'abril de 2003 de la DG del Cadastre) i ha estat sol·licitada als efectes del present atorgament; aquesta certificació queda incorporada a aquesta ma-



triu. -----

**II.-** Que segons el vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Mont-roig de Camp, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en els seus acords de 30 de novembre de 2006 i 1 de febrer de 2007, aquesta finca forma tot l'àmbit del sector que es va delimitar com a Pla de Millora Urbana "PMU 10 - Carrer Sevilla", amb l'objectiu d'obrir el carrer Sevilla per donar-li continuïtat en sentit meridional i permetre quan s'alliberi la línia del ferrocarril, connectar amb la gran avinguda central de l'assentament urbà de Pino Alto, (carrer Magnòlia que arriba al passeig Marítim just a la desembocadura del riu Llastres), i l'obtenció gratuïta de sòls per un equipament públic i de la vialitat situada dins el sector, així com la urbanització de la mateixa, com consta en la fitxa d'aquest sector que m'entreguen i deixo incorporada a aquesta matriu. -----

S'ha de fer constar, que la Secció Tercera de la Sala de lo Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar la Sentència de 5 de desembre de 2012 que si bé desestimava el recurs contenciós-administratiu interposat pels senyors Alfonso i Esther Tejero Farnós contra els acords de l'aprovació definitiva del POUM de Mont-roig de Camp respecte al sector "PMU 10 - Carrer Sevilla", considerava que no seria necessari tramitar un Pla de Millora Urbana per aquest sector, i el delimitava com un Polígon d'Actuació amb eles mateixos àmbit, objectiu i condicions, i el passava a anomenar com a sector "Polígon d'actuació carrer Sevilla", com consta en la còpia d'aquesta Sentència que m'entreguen i deixo incorporada a la present.-----

**III.-** Que aquesta finca dels senyors Alfonso i Esther Tejero Farnos, confronta pel seu costat est amb el costat oest de la finca de Gesdip S.A.U., del grup empresarial "Bon Preu", el qual hi té instal·lat un establiment comercial tipus hipermercat amb el nom "Esclat", i per poder ampliar el seu aparcament per a vehicles i instal·lar-hi una benzinera, li interessa comprar aquesta finca dels senyors Alfonso i Esther Tejero Farnos, i per això, necessitarà enderrocar la



nau industrial actualment existent en aquesta finca. -

**IV.-** Que la companyia mercantil Alfonso Tejero e Hijos S.L. necessita utilitzar la finca dels senyors Alfonso i Esther Tejero Farnos, com màxim durant dotze mesos, mentre trasllada la seva activitat empresarial a una altra nau. -----

**V.-** I, exposat el què precedeix, -----

===ATORGUEN===

**PRIMER.- RESOLUCIÓ DE L'ARRENDAMENT.** -----

Els **SENYORS ALFONSO i MARIA ESTHER TEJERO FARNOS** com a arrendadors i **ALFONSO TEJERO E HIJOS S.L.** com a arrendatària, resolen de ple dret el contracte d'arrendament sobre la finca descrita a l'expositiu I, i en aquest acte, l'arrendatària entrega la possessió de la finca als arrendadors que la reben a la seva entera satisfacció. -----

Totes les despeses notariales, fiscals i en el seu cas registrals, que es puguin produir per aquesta resolució de l'arrendament, seran de compte i a càrrec

exclusiu dels **SENYORS ALFONSO i ESTHER TEJERO FARNOS**,  
amb una total indemnitat per **GESDIP S.A.U.**-----

**SEGON.- OBJECTE DE LA COMPRAVENDA.**-----

Els senyors **ALFONSO i MARIA ESTHER TEJERO FARNOS**,  
(en endavant els venedors), venen la finca descrita a  
l'expositiu I, a **GESDIP S.A.U.**, (en endavant el com-  
prador), que la compra.-----

Els venedors venen la finca lliure de tota classe  
de càrregues i gravàmens, així com, d'arrendataris, i  
al corrent de pagament de tots els impostos que graven  
la seva propietat, i responen del sanejament en cas  
d'evicció o vicis ocults davant el comprador, conforme  
a dret.-----

Els venedors entreguen en aquest acte el rebut  
acreditatiu del pagament a l'Ajuntament de Mont-roig  
del Camp, de l'impost sobre béns immobles de naturale-  
sa urbana, (IBI), de la finca objecte d'aquesta com-  
pravenda corresponent al present any 2013, del qual  
jo, el Notari, n'extrec fotocòpia que deixo incorpora-  
da a la present.-----

**TERCER.- ESTAT URBANISTIC.**-----

El comprador declara que és coneixedor de l'actual  
classificació urbanística de la finca, pel que fa a  
l'afectació de vials i equipaments municipals refle-



xats en l'actual Pla d'Ordenació Urbana ( POUM) de Mont-roig del Camp, i que aquesta finca està mancada de connexió a la xarxa de sanejament públic.-----

El comprador assumirà els costos de desmantellament, demolició, urbanització del solar i adequació de les actuals instal·lacions a la nova activitat.-----

**QUART.- PREU DE LA COMPRAVENDA.** -----

## DILIGÈNCIA DIGITAL

---

Exp. 15/2014 PG-RE

Per fer constar que les últimes pàgines de l'escriptura de compravenda, relatives al preu de compravenda, han estat extretes, ja que contenen informació sotmesa al tractament de protecció de dades.

Mont-roig del Camp, 15 de setembre de 2014

Serveis Tècnics Municipals  
Ajuntament de Mont-roig del Camp

977172168

**REGISTRE DE LA PROPIETAT MONT-ROIG DEL CAMP**

Av Barcelona 188 1r local 1  
CP 43892, Miami-Platja (Mont-roig del Camp)  
Tfno.- 977170212 Fax.- 977172168

**Nº PETICION REGISTRO: 667**

**NOTARIO: José Vilana Espejo NOTARIA: Vic FAX NOTARIA: 938.853.654**

**PETICIÓN NOTARÍA:**

**FECHA DE PETICIÓN: 19/07/2013**

**FECHA DE DESPACHO: 24/07/2013 9:01:44**

**FINCA DE MONTROIG DEL CAMP Nº: 4777/N**

**IDUFIR:43032000221562**

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

Porcion de terreno en Montroig, partida Planada; yermo; de superficie cincuenta y cuatro areas noventa y seis centiareas cincuenta decimetros cuadrados. LINDANTE: al Norte, con la carretera; al Sur, con la via ferrea; al Este, con Jose Bonfill Espelta; y al Oeste, con porcion de finca que fue segregada de la que se describe, propiedad de los consortes Lerga-Ramos. La descrita finca es un Resto.

Referencia catastral:6111903CF2461S0001DR

**TITULARIDADES**

**ALFONSO TEJERO FARNOS TOMO: 1388 LIBRO: 513 FOLIO: 143 INSCRIPCIÓN 4**

- 60 del pleno dominio con carácter privativo, por título de prelegado en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Rafael Martínez Olivera, en Cambrils, el día 4 de Noviembre de 2008.

**MARIA ESTHER TEJERO FARNOS TOMO: 1388 LIBRO: 513 FOLIO: 143 INSCRIPCIÓN 4**

- 40 del pleno dominio, por título de prelegado en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Rafael Martínez Olivera, en Cambrils, el día 4 de Noviembre de 2008.

**CARGAS**

**-SERVIDUMBRE.**

Servidumbre perpetua de camino de carro. Por razón de su procedencia según la inscripción 14ª de la finca matriz 1720.

977172168

Según consta en la inscripción 1ª, al tomo 221, libro 119, folio 79 con fecha 16 de Junio de 1959.

**-afeccion sobre sucesiones.**

pago del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Por autoliquidacion ha satisfecho 105320.84 euros

Según consta al margen del asiento 4, al tomo 1.388, libro 513, folio 143 con fecha 14 de Noviembre de 2008.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

**INFORMACIONES REMITIDAS EN LOS ÚLTIMOS DIEZ DÍAS:**

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

**SOLICITUDES PENDIENTES DE REMITIR:**

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren a la fecha arriba indicada antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE,** para información a los consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta nota simple, se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información - instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; BOE 27/02/1998.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal que da informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud de los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación cancelación y oposición establecidos en la Ley Organica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Solicitante: NOTARIA 13 DE VIC [Barcelona]  
Fecha de emisión: Miércoles, 12 de Junio de 2013  
Finalidad: VENTA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
6111903CF2461S0001DR

#### DATOS DEL INMUEBLE

|                                                     |                        |                            |           |
|-----------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------|
| LOCALIZACIÓN                                        |                        |                            |           |
| AV BARCELONA DE 195                                 |                        |                            |           |
| 43892 MONT-ROIG DEL CAMP [MIAMI PLATJA] [TARRAGONA] |                        |                            |           |
| USO LOCAL PRINCIPAL                                 |                        | AÑO CONSTRUCCIÓN           |           |
| Industrial                                          |                        | 1980                       |           |
| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN                        |                        | SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) |           |
| 100,000000                                          |                        | 835                        |           |
| VALOR SUELO (€)                                     | VALOR CONSTRUCCIÓN (€) | VALOR CATASTRAL (€)        | AÑO VALOR |
| 86.004,79                                           | 292.010,06             | 378.014,85                 | 2013      |

#### DATOS DE TITULARIDAD

|                                                               |  |           |
|---------------------------------------------------------------|--|-----------|
| APELLIDOS Y NOMBRE RAZÓN SOCIAL                               |  | NIF       |
| TEJERO FARNOS ALFONSO                                         |  | 39859045E |
| EXISTEN OTROS TITULARES [VER ANEXO]                           |  |           |
| DOMICILIO FISCAL                                              |  |           |
| CL GARBI 8 P:00 VANDELLOS                                     |  |           |
| 43890 VANDELLOS-L'HOSPITALET DE L'IN [HOSPITALET] [TARRAGONA] |  |           |
| DERECHO                                                       |  |           |
| 60,00% de Propiedad                                           |  |           |

#### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

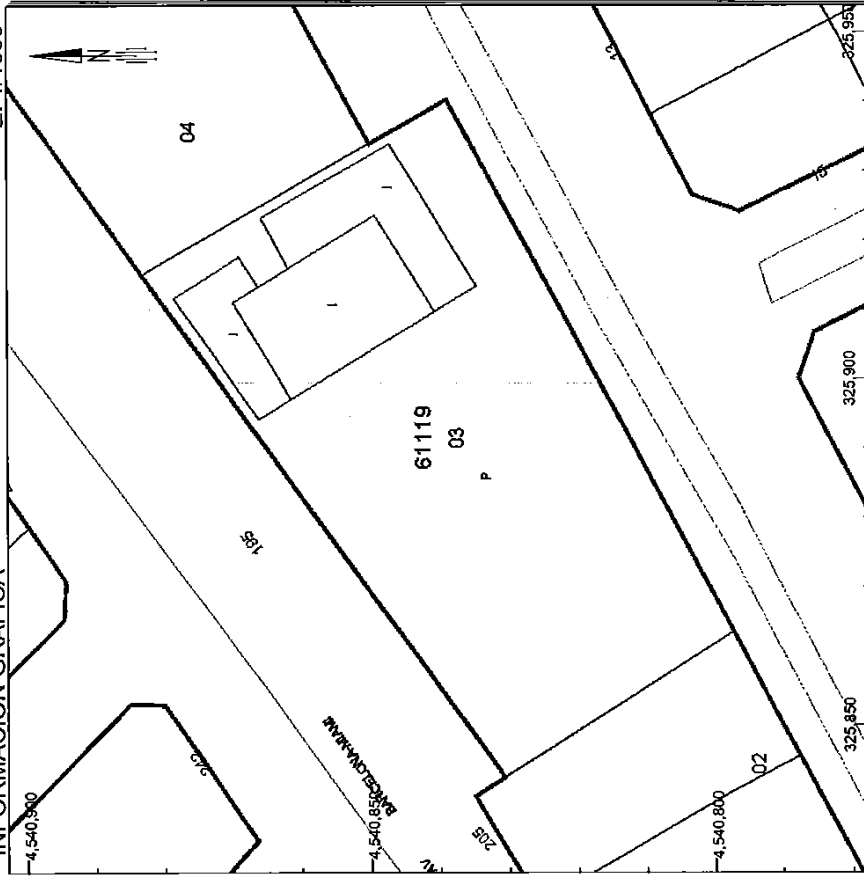
|                                               |                       |                                            |
|-----------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|
| SITUACIÓN                                     |                       |                                            |
| AV BARCELONA DE 195                           |                       |                                            |
| MONT-ROIG DEL CAMP [MIAMI PLATJA] [TARRAGONA] |                       |                                            |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)                    | SUPERFICIE SUELO (m²) | TIPO DE FINCA                              |
| 835                                           | 3.991                 | Parcela construida sin división horizontal |

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

### BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

#### Municipio de MONT-ROIG DEL CAMP Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

325.950 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATÁSTRO

Sede Electrónica  
del Catastro

**ANEXO**  
**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**  
**DE TITULARIDAD**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6111903CF2461S0001DR**

**HOJA 1/1**

**APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL**

**TEJERO FARNOS MARIA ESTHER**

**NIF**

**39871972T**

**DOMICILIO FISCAL**

**CL LLASTRES PI:00 43890 VANDELLOS-L'HOSPITALET DE L'IN [HOSPITALET] [TARRAGONA]**

**DERECHO**

**40,00% de Propiedad**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



Sede Electrónica  
del Catastro

**ANEXO**  
**RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6111903CF2461S0001DR**

**HOJA 1/1**

| REFERENCIA CATASTRAL | LOCALIZACIÓN                                                              | SUPERFICIE CATASTRAL (m²) |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 6111904CF2461S0001XR | AV BARCELONA DE 183<br>MONT-ROIG DEL CAMP [MIAMI PLATJA] [TARRAGONA]      | 3.429                     |
| NIF<br>A08785826     | APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL<br>GESDIP SA                            |                           |
|                      | DOMICILIO FISCAL<br>CL HIPOLIT LAZARO 19<br>08025 BARCELONA [BARCELONA]   |                           |
| REFERENCIA CATASTRAL | LOCALIZACIÓN                                                              | SUPERFICIE CATASTRAL (m²) |
| 6111902CF2461S0001RR | AV BARCELONA DE 205<br>MONT-ROIG DEL CAMP [MIAMI PLATJA] [TARRAGONA]      | 840                       |
| NIF<br>01511699R     | APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL<br>RAMOS MARTIN M MILAGROS              |                           |
|                      | DOMICILIO FISCAL<br>PS PECHINA 40 PI:03 Pt:7<br>46008 VALENCIA [VALENCIA] |                           |



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATÁSTRO

Sede Electrónica  
del Catastro

**ANEXO**  
**RELACIÓN DE ELEMENTOS**  
**DE CONSTRUCCIÓN**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**6111903CF2461S0001DR**

**HOJA 1/1**

| Uso        | Escalera | Planta | Puerta | Superficie. m <sup>2</sup> |
|------------|----------|--------|--------|----------------------------|
| INDUSTRIAL | 1        | 00     | 01     | 395                        |
| OFICINA    | 1        | 00     | 02     | 150                        |
| INDUSTRIAL | 1        | 00     | 03     | 290                        |