

JUNTA DE COMPENSACIÓ PLA  
PARCIAL, PP7.SUBD-7  
SECTOR “CAMÍ DE ROQUETES”

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ  
PLA PARCIAL, PP7.SUBD-7  
SECTOR “CAMÍ DE ROQUETES”.  
POLÍGON 1. Text refós. Abril 2011.

---

JOSEP LLUIS I GINOVART. ARQUITECTE

## TAULA DE CONTINGUTS

1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS .....	3
2. EQUIP REDACTOR.....	3
3. DELIMITACIÓ SECTOR PLANEJAMENT. POLÍGON D'ACTUACIÓ Nº 1 .....	4
4. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS.....	4
5. OBJECTIUS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ .....	5
6. APROFITAMENT URBANÍSTIC SEGONS EL PLA PARCIAL .....	6
7. RESUM DE SUPERFÍCIES .....	7
8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	8
9. FINQUES I DRETS APORTATS.....	21
10. PROPOSTA DE VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT DE TOT L'ÀMBIT .....	23
11. DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT D'HABITATGES I ALTRES USOS...24	
12. PROPOSTA DE CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT A TOT L'ÀMBIT .....	26
13. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS .....	27
14. PROPOSTA DE DRETS ASSIGNATS.....	28
15. PROPOSTA DE DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	29
16. DESPESES D'URBANITZACIÓ AMB CÀRREC ALS PROPIETARIS.....	34
17. BÉNS INDEMNITZABLES .....	36
18. CRITERIS I VALORACIÓ DELS BENS INDEMNITZABLES .....	38
19. RESUM DE VALORS .....	45
20. REPARCEL·LACIÓ POLIGON 1 .....	46
21. LIQUIDACIÓ DE DESPESES PROVISIONALS POLÍGON 1 .....	47
22. FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES POLÍGON 1.....	50
23. PARCEL·LES DE CARÀCTER PÚBLIC POLÍGON 1 .....	50
24. PARCEL·LES DE NATURAESA PRIVATIVA POLÍGON 1.....	52

## **1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS**

El present document té per objecte reparcel·lar els terrenys inclosos dintre de l'àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector "Camí de Roquetes", per part de la JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL, PP7.SUBD-7. SECTOR "CAMÍ DE ROQUETES", constituïda mitjançant Escripura Pública de data 7 de juliol de 2008 atorgada davant del Notari de Tortosa senyor Pedro-Francisco Carpena Sofío amb número de protocol 1273. El Pla Parcial P7.SUBD-7. SECTOR "CAMÍ DE ROQUETES", va ser aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Tortosa en la sessió de data 18 de febrer de 2008 i publicat al BOP núm 60 de data 11 de març de 2008. L'aprovació definitiva es va atorgar mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament de Tortosa de data 28 d'abril de 2009, i la verificació del Text Refós del Pla Parcial per acord del Ple de l'Ajuntament de Tortosa de 13 de juliol de 2009.

El sistema d'actuació previst per al desenvolupament del sector, segons el previst al Pla Parcial, és el de Reparcel·lació, amb la modalitat de compensació bàsica regulat per l'article 124 del DL 1/2005.

L'expedient de reparcel·lació s'inicia amb la delimitació del polígon d'actuació, en aquest cas el Polígon 1, dels dos que consten a la divisió poligonal del Pla Parcial P7.SUBD-7. SECTOR "CAMÍ DE ROQUETES", tal i com preveu l'article 119 del DL 1/2005. La delimitació s'estableix en el si del Pla parcial i es realitza segons els criteris establerts a l'article 120 del DL 1/2005 i 138 i següents del D 305/2006, a la fi de conservar i preservar l'activitat industrial de INDO, i desenvolupar els interessos de tots els propietaris .

## **2. EQUIP REDACTOR**

L'equip encarregat de la redacció del Projecte de Reparcel·lació està integrat pels següents professionals: Josep Lluís i Ginovart, arquitecte responsable del planejament, del projecte d'urbanització, i del projecte de reparcel·lació. Josep Blanquet i Chavarria, API, i enginyer tècnic agrícola, ha realitzat la valoració del béns a indemnitzar, als efectes de la compensació.

### **3. DELIMITACIÓ SECTOR PLANEJAMENT. POLÍGON D'ACTUACIÓ N° 1**

El sector se situa en el seu límit de Ponent amb el terme municipal de Roquetes, al Nord amb terrenys no urbanitzables i el camí del Lloron, al Sud amb la carretera de Tortosa a Roquetes i l'Avinguda Ports de Caro, i a sol sortint amb el carrer Ramon Llull. La superfície del sector segons aixecament topogràfic realitzat al si del Pla Parcial és de 74.087,09 m2.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix a les condicions de gestió que el Pla parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'execució i es proposa a través del present Pla parcial, en base al que determinen els articles 66.1.g i, 112 i 113 del DL 1/2005, l'execució en dos polígons d'actuació.

L'activitat de la indústria "INDUSTRIAS DE OPTICA, SA, INDO" dedicada a la fabricació d'ulleres i de lents aconsellen executar el desenvolupament del sector en dos polígons per no haver de propiciar el trasllat de l'activitat., i no ficar en perill els llocs de treball de la mateixa.

El Pla parcial s'ha redactat de tot l'àmbit, que inclou els dos polígons d'execució, pel que les característiques de l'ordenació no fan variar el fet que no s'executi en un sol polígon i respecte a que els dos polígons siguin susceptibles d'assumir les cessions. Les superfícies de cada un dels polígons en que es divideix el sector es:

Superfícies polígons		
Polígon 1	69.166,60 m2	93,36%
Total sector	74.087,09 m2	100,00%

L'equilibri de càrregues i beneficis d'un polígon respecte a l'altre s'estableix en funció de l'equilibri de càrregues i beneficis de la propietat on s'ubica la fàbrica INDO, en el sentit de que l'aprofitament urbanístic de l'esmentada propietat i la despesa a realitzar no suposi un perjudici pel fet d'executar l'actuació en dos fases.

### **4. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS**

Els terrenys afectats pel planejament provenen d'antigues finques conreades des de temps immemorials i que en el transcurs del temps han sofert la pressió urbanística del creixement de la ciutat. Al bell mig hi ha una antiga edificació coneguda com la casa Domingo. Va ser construïda per la família Domingo a finals del S XIX.

També dintre del Sector es troba la fàbrica coneguda com INDO, propietat de “Industrias de Óptica, S.A.”, quina activitat es la fabricació d’ulleres.

D’acord amb el que estableix la normativa aprovada pel Pla Parcial, i en concret la seva Disposició Transitòria, l’activitat industrial d’aquesta fàbrica compresa íntegrament al Polígon 2, es garanteix fins que la seva propietat decideixi el seu trasllat, per no posar en perill els llocs de treball existents actualment.

Dintre de l’àmbit no hi ha edificacions de rellevància, a excepció de les que es detallen a l’apartat de Béns Indemnitzables d’aquesta memòria, juntament amb els diferents elements referits a l’activitat agrícola com pous, regadores, i elements agropecuaris.

El terreny és pràcticament pla amb una lleugera pendent en direcció oest i està connectat amb el centre de la ciutat i la població veïna de Roquetes amb l’Av. dels Ports de Tortosa Besseit, via de competència de la Generalitat de Catalunya per tractar-se d’un travessia urbana de carreteres, la T-341

## **5. OBJECTIUS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**

D’acord amb la Llei d’urbanisme, són fins del projecte de reparcel·lació:

- a) La justa distribució entre els propietaris de sòl inclòs en l’àmbit del pla parcial urbanístic.
- b) La transmissió al municipi de Tortosa dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, corresponents a vials, espais lliures i equipaments públics.
- c) La transmissió al municipi de Tortosa del sòl corresponent al 10% de l’aprofitament urbanístic.
- d) La creació de noves parcel·les, en substitució de les finques inicials, mitjançant les quals, es situa l’aprofitament en zones aptes per a l’edificació, d’acord amb el planejament.
- e) La determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l’ordenació urbanística; així com dels costos d’urbanització.

## 6. APROFITAMENT URBANÍSTIC SEGONS EL PLA PARCIAL

El sector que es desenvolupa té una part de la seva superfície que està ocupada pel sistema viari existent, que no serà objecte d'aprofitament urbanístic, pel que la superfície total de l'àmbit als efectes d'obtenir aprofitament urbanístic es la resultant del següent quadre annex.

ÀMBIT DEL SECTOR AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC		
	POUM	PLA PARCIAL
Superfície sector	72.170,00 m <sup>2</sup>	74.087,09 m <sup>2</sup>
Superfície viari existent	1.319,93 m <sup>2</sup>	1.319,93 m <sup>2</sup>
Superfície àmbit amb aprofitament urbanístic	70.850,07 m <sup>2</sup>	72.767,16 m <sup>2</sup>

La superfície total del sector amb aprofitament urbanístic, segons recent medició, deduit el viari existent, és de 72.767,16 m<sup>2</sup>.

Els paràmetres urbanístics del sector, en aplicació dels estàndards fixats en el POUM, es recullen en el següent quadre annex i s'han fixat sobre la superfície amb aprofitament urbanístic expressada en el quadre anterior de 72.767,16 m<sup>2</sup>

PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL SECTOR SEGONS EL POUM I SEGONS EL PLA PARCIAL					
		POUM		Pla parcial	
Superfície sector		72.170,00 m <sup>2</sup>		74.087,09 m <sup>2</sup>	
Àmbit amb aprofitament urbanístic		<b>70.850,07 m<sup>2</sup></b>		<b>72.767,16 m<sup>2</sup></b>	
		edificabilitats	sostres màxims	sostres màxims	edificabilitats
Sostre màxim	Ús residencial	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	49.595,05 m <sup>2</sup>	50.937,01 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Altres usos	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.217,00 m <sup>2</sup>	7.276,72 m <sup>2</sup>	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Total	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	56.812,05 m <sup>2</sup>	58.213,73 m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		percentatges	superfícies de sòl	superfícies de sòl	percentatges
Sòl públic	Sistema viari	Viari existent	1.319,93 m <sup>2</sup>	1.319,93 m <sup>2</sup>	
		20,00%	14.170,01 m <sup>2</sup>	21.938,81 m <sup>2</sup>	30,15%
	Espais lliures	16,00%	11.336,01 m <sup>2</sup>	11.741,79 m <sup>2</sup>	16,14%
	Equipaments	16,00%	11.336,01 m <sup>2</sup>	12.428,33 m <sup>2</sup>	17,08%
	Altres	3,00%	2.125,50 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%
	Total	55,00%	40.287,47 m <sup>2</sup>	47.428,86 m <sup>2</sup>	63,37%
Sòl privat	Residencial	45,00%	31.882,53 m <sup>2</sup>	26.658,23 m <sup>2</sup>	36,63%
Total sector			72.170,00 m <sup>2</sup>	74.087,09 m <sup>2</sup>	
Nombre habitatges			65 hab7ha	473 hab	65 hab7ha

### RESUM APROFITAMENT URBANÍSTIC

Superfície sector	74.087,09 m <sup>2</sup>
Àmbit amb aprofitament urbanístic	72.767,16 m <sup>2</sup>
Sostre ús residencial	50.937,01 m <sup>2</sup>
Sostre altres usos	7.276,72 m <sup>2</sup>
Sostre total	58.213,73 m <sup>2</sup>
Nombre habitatges	473 hab

## 7. RESUM DE SUPERFÍCIES

En el següent quadre que s'adjunta es reflecteixen les superfícies de l'àmbit del Pla distribuïdes per usos i per zones amb indicació dels percentatges que representen respecte al conjunt de l'àmbit.

S'han fet dos columnes per diferenciar els percentatges de les diferents zones en funció de l'àmbit que és objecte d'aprofitament urbanístic i en funció de la totalitat de l'àmbit, és a dir, incloent els 1.319,93 m<sup>2</sup> de viari existent.

QUADRE DE SUPERFÍCIES GLOBALES DEL SECTOR

			Terrenys amb aprofitament urbanístic		Inclou terrenys sense aprofitament urbanístic		
	E. Ll.-1	2.026,52 m <sup>2</sup>					
	E. Ll.-2	594,00 m <sup>2</sup>					
	E. Ll.-3	1.850,32 m <sup>2</sup>					
	E. Ll.-4	594,00 m <sup>2</sup>					
	E. Ll.-5	403,57 m <sup>2</sup>					
	E. Ll.-6	250,61 m <sup>2</sup>					
	E. Ll.-7	1.329,97 m <sup>2</sup>					
	E. Ll.-8	2.603,36 m <sup>2</sup>					
	E. Ll.-9	2.089,44 m <sup>2</sup>					
	<b>Zones verdes</b>	<b>11.741,79 m<sup>2</sup></b>	<b>11.741,79 m<sup>2</sup></b>	<b>16,14%</b>	11.741,79 m <sup>2</sup>	15,85%	
	Equ.-1	12.428,33 m <sup>2</sup>					
	<b>Equipaments públics</b>	<b>12.428,33 m<sup>2</sup></b>	<b>12.428,33 m<sup>2</sup></b>	<b>17,08%</b>	12.428,33 m <sup>2</sup>	16,78%	
Viari existent	Av dels Ports				868,49 m <sup>2</sup>		
	C/ Ramon Llull				451,44 m <sup>2</sup>		
	<b>Total</b>				<b>1.319,93 m<sup>2</sup></b>	<b>1,78%</b>	
Sòl públic	Av Ports	2.193,20 m <sup>2</sup>					
	C/ Límit terme	4.652,75 m <sup>2</sup>					
	C/ A	4.540,66 m <sup>2</sup>					
	C/ Ramon Llull	2.079,59 m <sup>2</sup>					
	Rambla P. Fabra	4.601,19 m <sup>2</sup>					
	C/ del Lloron	2.153,45 m <sup>2</sup>					
	Viari illa 1	419,34 m <sup>2</sup>					
	Viari illa 2	156,00 m <sup>2</sup>					
	Viari illa 3	456,25 m <sup>2</sup>					
	Viari illa 4	686,38 m <sup>2</sup>					
	<b>Sistema viari</b>	<b>Total</b>	<b>21.938,81 m<sup>2</sup></b>	<b>21.938,81 m<sup>2</sup></b>	<b>30,15%</b>	21.938,81 m <sup>2</sup>	29,61%
	Total sistema viari		23.258,74 m <sup>2</sup>			23.258,74 m <sup>2</sup>	31,39%
	<b>TOTAL</b>			<b>46.108,93 m<sup>2</sup></b>	<b>63,37%</b>	<b>47.428,86 m<sup>2</sup></b>	<b>64,02%</b>
	Sòl privat	Illa 1	Parcel·la 1	5.021,12 m <sup>2</sup>			
Parcel·la 2			3.742,38 m <sup>2</sup>				
Parcel·la 3			4.367,43 m <sup>2</sup>				
Illa 2		Parcel·la 4	815,08 m <sup>2</sup>				
		Parcel·la 5	5.205,11 m <sup>2</sup>				
Illa 3		Parcel·la 6	2.189,09 m <sup>2</sup>				
		Parcel·la 7	1.656,54 m <sup>2</sup>				
		Parcel·la 8	1.028,13 m <sup>2</sup>				
Illa 4		Parcel·la 9	2.633,35 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>		<b>26.658,23 m<sup>2</sup></b>	<b>26.658,23 m<sup>2</sup></b>	<b>36,63%</b>	<b>26.658,23 m<sup>2</sup></b>	<b>35,98%</b>	
<b>Total àmbit d'actuació</b>			<b>72.767,16 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>74.087,09 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	

## 8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat, en el moment de redactar el present projecte, es detalla en el quadre reproduït en aquest apartat que és extracte literal de l'esmentada escriptura de Constitució de la Junta de Compensació.

Se acredita por Certificado librado por el Sr. Secretario de dicho Consistorio la designación de dicha persona en acuerdo de la Junta de Gobierno Local del día 14 de abril de 2.008.-----	
c) <i>Fincas incluidas.</i> -----	
Las fincas incluidas dentro de la Unidad de Actuación determinan los siguientes porcentajes de propiedad: -----	
Propietario	Superficie (m <sup>2</sup> )Cuota
1. "CARRASCO PIZARRO, S.L." : -----	53.680,11 – 73'76%.-----
2. Indiviso ("Carrasco Pizarro, S.L." (3/4) - M <sup>a</sup> . Cinta Domingo García (1/4)): -----	6.570 – 9'04%.-----
3. AYUNTAMIENTO DE TORTOSA: -----	5.939,92 – 8,16%.-----
4. "SOCIEDAD ANÓNIMA DE MANUFACTURAS ÓPTICAS": -----	6.577,13 – 9,04%.-----

La totalitat de superfície aportada al Pla Parcial, surt del detall de les finques Registrals sumatori de 22 finques, i que es el següent:

1) FINCA APORTADA N°1.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Porció de terreny horta, situada al terme municipal de Tortosa, partida San Bernabé, regadiu, amb arbres fruiters, dins de la qual hi ha una casa de camp assenyalada amb el número 19, formada de baixos, un pis, golfes i sostre, amb una superfície de noranta-sis metres quadrats, avui semi derruïda; d'extensió la total finca, segons el Registre de la Propietat

una hectàrea, quaranta àrees i setanta centiàrees, i, segons medició efectuada per a la reparcel·lació, una hectàrea, cinquanta-nou àrees, seixanta nou centiàrees i una miliàrea. S'afrenta: al Sud, amb porció segregada destinada a ampliació del vial o carretera T-341, tram Tortosa-Roquetes; a l'Oest, amb una altra finca dels germans Prada Nicolau al terme de Roquetes; al Nord, terres d'Antonio Balagué i vídua de José Fustegueres o successors; i Est, amb finca de Francisco Javier i Mercedes Domingo.

Part d'aquesta finca fou segregada, i cedida de forma gratuïta, unilateral i anticipada a l'Ajuntament de Tortosa per a l'ampliació de la carretera T-341, tram Tortosa-Roquetes, atorgada en escriptura autoritzada per la Notària de Tortosa Sra. Maria Pilar Nácher Martí el dia 26 de novembre de 2007 (núm. 2.190 del seu protocol). Després d'aquesta segregació, la finca anteriorment descrita quedà amb una superfície d'una hectàrea, vint-i-tres àrees, noranta-una centiàrees, nou miliàrees, però mantenint l'aprofitament urbanístic sobre els metres quadrats mesurats per a la reparcel·lació.

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita la finca al volum 3.463, llibre 290, foli 9, finca núm. 2.184 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

CÀRREGUES: Hipoteca a favor de "CAIXA TARRAGONA".

2) FINCA APORTADA Nº2.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Heretat discontinua de cereal regadiu, dins de la qual hi ha la casa denominada antiga i amb pou de nòria, avui grup motor bomba, situada al terme de Tortosa, partida Sant Bernabé, de superfície segons Registre vint-i-set àrees vuitanta centiàrees i noranta-nou miliàrees, i, segons medició efectuada per a la reparcel·lació, quatre mil cent noranta-set metres i quinze decímetres quadrats. S'afrenta: Nord, amb resta de finca registral 9.100 i 15.468; Sud, carretera de Tortosa a Roquetes; Est, amb finca matriu 15.474; i a l'Oest, amb resta de finca 9.100.

Part d'aquesta finca fou segregada, i cedida de forma gratuïta, unilateral i anticipada a l'Ajuntament de Tortosa per a la construcció, prèvia agrupació amb altres finques també cedides, d'un equipament públic. La cessió fou atorgada en escriptura autoritzada pel Notari de Tortosa Sr. Pedro Francisco Carpena Sofío el dia 29 de juny de 2010 (núm. 1.157 del seu protocol). Després d'aquesta segregació, la finca anteriorment descrita quedà amb una superfície de dotze àrees, trenta-cinc centiàrees i quaranta-quatre miliàrees, però mantenint l'aprofitament urbanístic sobre els metres quadrats mesurats per a la reparcel·lació.

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita la finca al volum 3.797, llibre 353, foli 147, finca núm.

13.916 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

**CÀRREGUES:** Hipoteca a favor de “CAIXA TARRAGONA”.

Per raó de la seva procedència, afecta a diverses servituds.

3) FINCA APORTADA N°3.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Porció de terreny cereal regadiu al terme municipal de Tortosa, partida San Bernabé, de superfície segons el Registre de la Propietat, tres àrees, dotze centiàrees i quinze miliàrees, equivalents a tres-cents dotze metres i quinze decímetres quadrats, i, segons medicció efectuada per a la reparcel·lació, tres-cents noranta-un metres i vint-i-tres decímetres quadrats. S’afrota: al Nord, germans Sanz García; Sud, porció de la finca matriu venuda a José María Forés Segarra; Est, camí; i Oest, germans Sanz Garcia.

**INSCRIPCIÓ:** Consta inscrita la finca al volum 3.451, llibre 287, foli 20, finca núm. 15.474/A del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

**CÀRREGUES:** Hipoteca a favor de “CAIXA TARRAGONA”.

Per raó de la seva procedència, afecta a diverses servituds.

4) FINCA APORTADA N°4.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Heretat cereal regadiu al terme municipal de Tortosa, partida San Bernabé, de superfície segons el Registre de la Propietat, seixanta-cinc àrees i setanta centiàrees, i, segons medicció efectuada per a la reparcel·lació, set mil tres-cents seixanta-tres metres i vint-i-sis decímetres quadrats. S’afrota: al Nord, amb porció segregada; Sud, carretera Tortosa a Roquetes; Est, amb finca matriu 15.468; i a l’Oest, finca adjudicada a Evaristo i José Maria Domingo i successors de Pedro Valdepérez.

Part d’aquesta finca fou segregada, i cedida de forma gratuïta, unilateral i anticipada a l’Ajuntament de Tortosa per a la construcció, prèvia agrupació amb altres finques també cedides, d’un equipament públic. La cessió fou atorgada en escriptura autoritzada pel Notari de Tortosa Sr. Pedro Francisco Carpena Sofío el dia 29 de juny de 2010 (núm. 1.157 del seu protocol). Després d’aquesta segregació, la finca anteriorment descrita quedà amb una superfície de quaranta-sis àrees, vint-i-dues centiàrees, i cinc miliàrees, però mantenint l’aprofitament urbanístic sobre els metres quadrats mesurats per a la reparcel·lació. La finca es la n° 17 descrita en el document.

**INSCRIPCIÓ:** Consta inscrita la finca al volum 3.717, llibre 341, foli 26, finca núm. 9.100 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

**CÀRREGUES:** Hipoteca a favor de “CAIXA TARRAGONA”.

Afecta a servitud de pas.

5) FINCA APORTADA N°5.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Porció de terreny situada al terme municipal de Tortosa, partida San Bernabé, regadiu, de superfície segons el Registre de la Propietat, cent sis metres i vint-i-nou decímetres quadrats. S’afrenta: al Nord, amb Camí del Llorón; al Sud, José Aragonés Valls; a l’Est, finca registral 19.258 destinada a carrer Ramon Llull; i a l’Oest, amb José Aragonés Valls.

**INSCRIPCIÓ:** Consta inscrita la finca al volum 3.757, llibre 346, foli 74, finca núm. 19.257 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

**CÀRREGUES:** Hipoteca a favor de “CAIXA TARRAGONA”.

6) FINCA APORTADA N°6.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Peça de terra regadiu al terme municipal de Tortosa, partida Creu a la general de San Bernabé, de superfície segons el Registre de la Propietat, vint-i-dues àrees noranta-tres centiàrees, i, segons medició efectuada per a la reparcel·lació, dos mil tres-cents quaranta-vuit metres i quaranta-sis decímetres quadrats. S’afrenta: al Nord, amb porció segregada i resta de finca matriu 17.096; Sud, resta de finca que se segrega de Luis Sanz Domingo; Est, hereus del senyor Fustegueras; i Oest, resta de finca registral 15648.

Part d’aquesta finca fou segregada, i cedida de forma gratuïta, unilateral i anticipada a l’Ajuntament de Tortosa per a la construcció, prèvia agrupació amb altres finques també cedides, d’un equipament públic. La cessió fou atorgada en escriptura autoritzada pel Notari de Tortosa Sr. Pedro Francisco Carpena Sofío el dia 29 de juny de 2010 (núm. 1.157 del seu protocol). Després d’aquesta segregació, la finca anteriorment descrita quedà amb una superfície de catorze àrees, seixanta-quatre centiàrees i vint-i-tres miliàrees, però mantenint l’aprofitament urbanístic sobre els metres quadrats mesurats per a la reparcel·lació.

**INSCRIPCIÓ:** Consta inscrita la finca al volum 3.331, llibre 264, foli 152, finca núm. 17.913/A del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

**CÀRREGUES:** Hipoteca a favor de “CAIXA TARRAGONA”.

Per raó de la seva procedència, afecta a diverses servituds.

7) FINCA APORTADA N°7.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Heretat cereal regadiu al terme municipal de Tortosa, partida San Bernabé, regadiu, de superfície segons el Registre de la Propietat, vint-i-tres àrees, setanta-sis centiàrees i vuitanta-sis miliàrees, i, segons medicció efectuada per a la reparcel·lació, dos mil cent quaranta-tres metres i seixanta-dos decímetres quadrats. S'afronta: al Nord, amb porció segregada; Sud, ITM Ibérica, S.A.; Est, amb resta de finca 17.913; i Oest, amb resta de finca 9.100.

Part d'aquesta finca fou segregada, i cedida de forma gratuïta, unilateral i anticipada a l'Ajuntament de Tortosa per a la construcció, prèvia agrupació amb altres finques també cedides, d'un equipament públic. La cessió fou atorgada en escriptura autoritzada pel Notari de Tortosa Sr. Pedro Francisco Carpena Sofío el dia 29 de juny de 2010 (núm. 1.157 del seu protocol). Després d'aquesta segregació, la finca anteriorment descrita quedà amb una superfície de setze àrees, seixanta-cinc centiàrees, i quaranta miliàrees, però mantenint l'aprofitament urbanístic sobre els metres quadrats mesurats per a la reparcel·lació. La finca es la n° 17 descrita en el document.

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita la finca al volum 3.447, llibre 286, foli 222, finca núm. 15.468/A del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

CÀRREGUES: Hipoteca a favor de "CAIXA TARRAGONA".

Per raó de la seva procedència, afecta a diverses servituds.

8) FINCA APORTADA N°8.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Heretat situada al terme municipal de Tortosa, partida Colomera a la general de San Bernabé, plantada d'arbres fruiters amb una casa, de superfície segons el Registre de la Propietat cinquanta-vuit àrees, quaranta centiàrees i seixanta miliàrees, i, segons medicció efectuada per a la reparcel·lació, sis mil seixanta-un metres i quinze decímetres quadrats. S'afronta: al Nord, amb camí vell a la EMD de Jesús; Sud, amb resta de finca registral 10 i amb porció segregada; Est, amb resta de finca 17.096; i Oest, amb resta de finca 10, mitjançant camí d'accés a l'Hort.

Part d'aquesta finca fou segregada, i cedida de forma gratuïta, unilateral i anticipada a l'Ajuntament de Tortosa per a la construcció, prèvia agrupació amb altres finques també cedides, d'un equipament públic. La cessió fou atorgada en escriptura autoritzada pel Notari de Tortosa Sr. Pedro Francisco Carpena Sofío el dia 29 de juny de 2010 (núm. 1.157 del seu protocol). Després d'aquesta segregació, la finca anteriorment descrita quedà amb una superfície de trenta-quatre àrees, set centiàrees i trenta-tres miliàrees, però mantenint l'aprofitament urbanístic sobre els metres quadrats mesurats per a la reparcel·lació. La finca es la n° 17 descrita en el document.

**INSCRIPCIÓ:** Consta inscrita la finca al volum 3.423, llibre 281, foli 220, finca núm. 321 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

Hi ha una part d'aquesta finca que es troba dins de l'àmbit d'actuació, i una altra que en queda fora. S'efectua així una segregació d'aquesta finca, quedant la porció segregada fora de l'àmbit d'actuació, i que correspon a la següent descripció:

**RÚSTICA.-** Heretat situada al terme municipal de Tortosa, partida Colomera a la general de San Bernabé, plantada d'arbres fruiters, de superfície mil nou-cents dos metres i un decímetre quadrat. S'afronta: al Nord i Oest, amb camí vell a la EMD de Jesús; Sud, amb resta de finca matriu; i Est, amb porció segregada de la finca 10, en virtut d'aquesta mateixa reparcel·lació.

Un cop efectuada la segregació, queda una resta de finca que és aportada a la reparcel·lació, i que respon a la següent descripció:

**RÚSTICA.-** Heretat situada al terme municipal de Tortosa, partida Colomera a la general de San Bernabé, plantada d'arbres fruiters amb una casa, de superfície quatre mil cent cinquanta-nou metres i catorze decímetres quadrats. S'afronta: al Nord, amb porció segregada en aquest acte; al Sud, resta de finca registral 10 i amb porció segregada al seu dia; Est, amb resta de finca registral 17.096; i Oest, amb porció segregada al seu dia de la finca 10.

**CÀRREGUES:** Hipoteca a favor de "CAIXA TARRAGONA", que restarà en la seva integritat a la resta de finca.

9) **FINCA APORTADA N°9.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L.** Heretat cereal regadiu al terme municipal de Tortosa, partida San Bernabé, regadiu, de superfície segons el Registre de la Propietat, quaranta-quatre àrees i quaranta centiàrees, i, segons medicació efectuada per a la reparcel·lació, quatre mil quatre-cents vuitanta-vuit metres i noranta-vuit decímetres quadrats. S'afronta: al Nord, camí vell a la EMD de Jesús; Sud, amb porció segregada, i resta de finca 17.913; Est; hereus de Felipe Fustegueras; i Oest, amb resta de finca registral 10 i porció segregada.

Part d'aquesta finca fou segregada, i cedida de forma gratuïta, unilateral i anticipada a l'Ajuntament de Tortosa per a la construcció, prèvia agrupació amb altres finques també cedides, d'un equipament públic. La cessió fou atorgada en escriptura autoritzada pel Notari de Tortosa Sr. Pedro Francisco Carpena Sofío el dia 29 de juny de 2010 (núm.

1.157 del seu protocol). Després d'aquesta segregació, la finca anteriorment descrita quedà amb una superfície de vuit àrees, vint-i-tres centiàrees, i quaranta-tres miliàrees, però mantenint l'aprofitament urbanístic sobre els metres quadrats mesurats per a la reparcel·lació. La finca es la nº 17 descrita en el document.

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita la finca al volum 3.651, llibre 330, foli 36, finca núm. 17.096 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

CÀRREGUES: Hipoteca a favor de "CAIXA TARRAGONA".

Per raó de la seva procedència, afecta a diverses servituds.

10) FINCA APORTADA Nº10.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Heretat al terme de Tortosa, partida Colomera, a la general de San Bernabé, amb arbres fruiters, de superfície segons el Registre de la Propietat, trenta-dos àrees, dinou centiàrees, i trenta miliàrees. S'afrenta: al Nord, terres de la finca de la qual procedeix; Sud i Est, finca registral núm. 10; i Oest, les de Cinta Manuel.

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita la finca al volum 3.423, llibre 281, foli 142, finca núm. 8.715 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

Hi ha una part d'aquesta finca que es troba dins de l'àmbit d'actuació, i una altra que en queda fora. S'efectua així una segregació d'aquesta finca, quedant la porció segregada fora de l'àmbit d'actuació, i que correspon a la següent descripció:

RÚSTICA.- Heretat situada al terme municipal de Tortosa, partida Colomera a la general de San Bernabé, plantada d'arbres fruiters, de superfície dos mil dos-cents vuitanta-vuit metres i cinquanta-quatre decímetres quadrats. S'afrenta: al Nord, terres de la finca de la qual procedeix la matriu; Sud, resta de finca matriu; Est, porció segregada de la finca 10, en virtut d'aquesta mateixa reparcel·lació; i Oest; terres de Cinta Manuel.

Un cop efectuada la segregació, queda una resta de finca que és aportada a la reparcel·lació, i que respon a la següent descripció:

RÚSTICA.- Heretat situada al terme municipal de Tortosa, partida Colomera a la general de San Bernabé, plantada d'arbres fruiters amb una casa, de superfície nou-cents trenta metres i setanta-sis decímetres quadrats. S'afrenta: al Nord, amb porció segregada en aquest acte; al Sud i Est, finca registral 10; i Oest, terres de Cinta Manuel.

CÀRREGUES: Hipoteca a favor de "CAIXA TARRAGONA", que restarà en la seva

integritat a la resta de finca.

11) FINCA APORTADA Nº11.- RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Heretat horta al terme de Tortosa, partida Colomera, a la general de San Bernabé, amb arbres fruiters, de superfície segons el Registre de la Propietat noranta-tres àrees, vuit centiàrees i cinquanta-dues miliàrees, i, segons medició efectuada per a la reparcel·lació, tretze mil quatre-cents cinquanta-nou metres i trenta decímetres quadrats. Dins de la finca hi ha una casa de planta baixa i dos pisos, i pou de sinya, amb motor bomba elèctric; S'afrenta: al Nord, amb camí; Sud, amb successors de Gregorio de Grand; Est, amb porció segregada i resta de finca 9.100; i Oest, amb successors de José Fustegueras.

Part d'aquesta finca fou segregada, i cedida de forma gratuïta, unilateral i anticipada a l'Ajuntament de Tortosa per a la construcció, prèvia agrupació amb altres finques també cedides, d'un equipament públic. La cessió fou atorgada en escriptura autoritzada pel Notari de Tortosa Sr. Pedro Francisco Carpena Sofío el dia 29 de juny de 2010 (núm. 1.157 del seu protocol). Després d'aquesta segregació, la finca anteriorment descrita quedà amb una superfície de vuitanta-dues àrees, vuitanta-cinc centiàrees, i setanta-sis miliàrees, però mantenint l'aprofitament urbanístic sobre els metres quadrats mesurats per a la reparcel·lació. La finca es la nº 17 descrita en el document.

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita la finca al volum 3.423, llibre 281, foli 143, finca núm. 10 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

Hi ha una part d'aquesta finca que es troba dins de l'àmbit d'actuació, i una altra que en queda fora. S'efectua així una segregació d'aquesta finca, quedant la porció segregada fora de l'àmbit d'actuació, i que correspon a la següent descripció:

RÚSTICA.- Heretat situada al terme municipal de Tortosa, partida Colomera a la general de San Bernabé, plantada d'arbres fruiters, de superfície dos mil dos-cents vuitanta metres i vuitanta decímetres quadrats. S'afrenta: al Nord, amb camí; Sud, resta de finca matriu; Est, porció segregada de la finca 321, en virtut d'aquesta mateixa reparcel·lació; i Oest; porció segregada de la finca 8.715, en virtut d'aquesta mateixa reparcel·lació.

Un cop efectuada la segregació, queda una resta de finca que és aportada a la reparcel·lació, i que respon a la següent descripció:

RÚSTICA.- Heretat situada al terme municipal de Tortosa, partida Colomera a la general de San Bernabé, plantada d'arbres fruiters amb una casa, de superfície onze mil

cent setanta-vuit metres i cinquanta decímetres quadrats. S'afrota: al Nord, amb porció segregada en aquest acte; al Sud, amb successors de Gregorio de Grand; Est, amb porció segregada al seu dia d'aquesta mateixa finca; i Oest, amb successors de José Fustegueras.

**CÀRREGUES:** Hipoteca a favor de "CAIXA TARRAGONA", que restarà en la seva integritat a la resta de finca.

12) FINCA APORTADA Nº12.- TRES QUARTES PARTS INDIVISES DE LA SEGÜENT FINCA: RÚSTICA.- CARRASCO PIZARRO S.L. Peça de terra regadiu al terme municipal de Tortosa, partida Creu, a la general de San Bernabé, de superfície segons el Registre de la Propietat de sis mil cinc-cents setanta metres quadrats. S'afrota: al Nord, amb successors de Pedro Valdepérez; Sud, carretera de Tortosa a Roquetes; Est, Carmen Domingo; i Oest, Dolores Català de Gand.

Part d'aquesta finca fou segregada, i cedida de forma gratuïta, unilateral i anticipada a l'Ajuntament de Tortosa per a l'ampliació de la carretera T-341, tram Tortosa-Roquetes, atorgada en escriptura autoritzada per la Notària de Tortosa Sra. Maria Pilar Nácher Martí el dia 26 de novembre de 2007 (núm. 2.190 del seu protocol). Després d'aquesta segregació, la finca anteriorment descrita quedà amb una superfície de cinc mil nou-cents dos metres i noranta-un decímetres quadrats, però mantenint l'aprofitament urbanístic sobre els metres quadrats existents abans de la segregació.

**INSCRIPCIÓ:** Consta inscrita la finca al volum 3.683, llibre 335, foli 167, finca núm. 9.099 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

**CÀRREGUES:** Hipoteca a favor de "CAIXA TARRAGONA", afectant només les  $\frac{3}{4}$  parts indivises de la finca que s'ha descrit.

13) FINCA APORTADA Nº13.- "INDUSTRIAS DE OPTICA, S.A.", Societat Unipersonal, és propietària d'una finca URBANA, Parcel·la de terreny situada al terme de Tortosa, partida de Sant Bernabé, enfront de la carretera de Tortosa a Roquetes, en línia de quaranta-tres metres i cinc centímetres aproximadament i una superfície total de sis mil cent vint-i-vuit metres tretze decímetres quadrats. Confronta per la dreta entrant amb terrenys propietat de la vídua de Fustegueres; per l'esquerra, amb terrenys propietat del senyor Francisco i el senyor Luis Sanz Domingo i pel fons amb vial en projecte i terreny propietat del senyor Francisco i el senyor Luis Sanz Domingo. A l'interior d'aquesta parcel·la hi ha un edifici destinat a fàbrica, compost de tres naus amb les següents dimensions cadascuna per les seves cares interiors de deu per quaranta-quatre

per cinc metres d'ample, llarg i altura respectivament, construïda la paret de pedra de cinquanta centímetres, sobre la nau central hi ha edificats dos pisos amb la seva terrassa i les dues naus laterals estan cobertes d'uralita i a més una planta baixa destinada a lavabos, excusats, dutxes i menjador.

**INSCRIPCIÓ:** Consta inscrita la finca al volum 3.781, llibre 349, foli 3, finca núm. 13.317 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

Atenent a la divisió poligonal prevista al Pla Parcial per a aquest sector d'actuació, i degut al fet que únicament es durà a terme la reparcel·lació del Polígon 1, es fa constar que aquesta finca es troba inclosa en part al Polígon 1 i en part al Polígon 2, que no és objecte d'aquest document de reparcel·lació. S'efectua així una segregació d'aquesta finca, quedant la porció segregada, que és l'aportada a la reparcel·lació, dins del Polígon 1, i que correspon a la següent descripció:

**URBANA.-** Parcel·la de terreny, situada al terme municipal de Tortosa, partida Sant Bernabé, de superfície mil sis-cents cinquanta-sis metres i seixanta-quatre decímetres quadrats. S'afronta: al front, amb finca matriu de la qual se segrega; a la dreta, amb terrenys propietat de la vídua de Fustegueres; per l'esquerra, amb terrenys propietat dels senyors Francisco i Luis Sanz Domingo; i al fons, amb vial en projecte i terreny propietat dels senyors Francisco i Luis Sanz Domingo.

Un cop efectuada la segregació, queda una resta de finca al Polígon 2, la qual queda fora de la reparcel·lació, i que respon a la següent descripció:

**URBANA.-** Parcel·la de terreny, situada al terme municipal de Tortosa, partida Sant Bernabé, de superfície quatre mil quatre-cents setanta-un metres i quaranta-nou decímetres quadrats. S'afronta: al front, amb carretera de Tortosa a Roquetes, a la dreta, amb terrenys propietat de la vídua de Fustegueres; per l'esquerra, amb terrenys propietat dels senyors Francisco i Luis Sanz Domingo; i al fons, amb porció segregada. A l'interior d'aquesta parcel·la hi ha un edifici destinat a fàbrica, compost de tres naus amb la següents dimensions cadascuna per les seves cares interiors de deu per quaranta-quatre per cinc metres d'ample, llarg i altura respectivament, construïda la paret de pedra de cinquanta centímetres, sobre la nau central hi ha edificats dos pisos amb la seva terrassa i les dues naus laterals estan cobertes d'uralita i a més una planta baixa destinada a lavabos, excusats, dutxes i menjador.

**CÀRREGUES:** Hipoteca a favor de l'"INSTITUT CATALÀ DE FINANCES", que restarà tant a la porció segregada com a la resta de finca, a menys que el creditor

consenteixi l'alliberament parcial de la mateixa, o bé la distribució de la responsabilitat hipotecària.

La superfície registral de la total finca que s'ha fet constar és la restant després d'haver efectuat la segregació i cessió a l'Ajuntament de Tortosa, a l'any 2008, de part d'aquesta finca per a l'ampliació de la carretera T-341, tram Tortosa-Roquetes. No obstant això, es manté l'aprofitament urbanístic sobre la superfície total de la finca al seu dia, que és de 6.577,13 metres quadrats.

14) FINCA APORTADA N°14.- AJUNTAMENT DE TORTOSA, propietari d'una finca inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 17.541, te una superfície de 4.489,92 m2. La finca s'obté per cessió de la empresa ITM Ibèrica SA, en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres per la construcció del Centre Comercial.

CÀRREGUES: Afecta al dret d'arrendament financer, per raó de la seva procedència, si bé al seu dia hi va renunciar el seu titular, "SODAMERCA, S.A."

15) FINCA APORTADA N°15.- AJUNTAMENT DE TORTOSA, propietari d'una finca inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 17.539, te una superfície de 1.450 m2. La finca s'obté per cessió de la empresa ITM Ibèrica SA, en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres per la construcció del Centre Comercial.

CÀRREGUES: Afecta al dret d'arrendament financer, per raó de la seva procedència, si bé al seu dia hi va renunciar el seu titular, "SODAMERCA, S.A."

16) FINCA APORTADA N°16.- La Sra. MARIA CINTA DOMINGO GARCIA és propietària d'UNA QUARTA PART INDIVISA de la finca que s'ha descrit com a finca aportada núm. 12.

17) FINCA APORTADA N°17.- L'AJUNTAMENT DE TORTOSA és titular de la següent finca: Parcel·la de terreny, situada a Tortosa, Partida Sant Bernabé, destinada a equipaments, amb una superfície de 12.428,33 metres quadrats, formada per l'agrupació de la finca registral núm. 13.915, i porcions segregades de les finques registrals núms. 13.916, 9.100, 17.913/A, 15.468/A, 321, 17.096 i 10, que han quedat inscrites a nom de l'Ajuntament de Tortosa com a registrals núms. 13.915, 20.179, 20.180, 20.181, 20.182, 20.183, 20184 i 20.185.

Les anteriors registrals li pertanyen per cessió anticipada efectuada al seu favor per "CARRASCO PIZARRO, S.L.", en escriptura atorgada pel Notari de Tortosa Sr. Pedro

Francisco Carpena Soffo el dia 29 de juny de 2010 (núm. 1.157 del seu protocol).  
Aquestes

Als efectes de la reparcel·lació s'ha de considerar finca aportada per Carrasco Pizarro

18) FINCA APORTADA N°18.- L'AJUNTAMENT DE TORTOSA és titular de la següent finca: Una franja de terreny, ubicada a Tortosa, partida San Bernabé, de dotze metres i mig d'ample, quina longitud s'estén al límit del terreny d'Slibail Iberica, S.A., amb la carretera de Tortosa a Roquetes, a efectes de l'ampliació de l'amplada d'aquesta carretera. Aquest terreny té una superfície, segons el Registre, de mil cent vint-i-cinc metres, trenta-set decímetres, cinquanta centímetres quadrats, i segons medició efectuada per a la reparcel·lació, vuit-cents seixanta-vuit metres i quaranta-nou decímetres quadrats. Afronta: Nord, finca d'Slibail Iberica, SA; Sud, carretera de Tortosa a Roquetes; Est, Societat Anònima de Manufactures Òptiques; i Oest, Carmen Domingo.

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita la finca al volum 3.498, llibre 300, foli 203, finca núm. 17.538 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

CÀRREGUES: Gravada, per raó de la seva procedència, amb servituds de pas.  
Afecta al dret d'arrendament financer, per raó de la seva procedència, si bé al seu dia hi va renunciar el seu titular, "SODAMERCA, S.A."

Es considerada als efectes de planejament com vial existent.

19) FINCA APORTADA N°19.- L'AJUNTAMENT DE TORTOSA és titular dels terrenys situats a Tortosa, que formen part del Sub-Sector 1-A del Pla Parcial "Quatre camins", constitueix la zona 6.1 destinada a vials i aparcaments o estacionaments públics, amb una superfície de 14.665,01 m<sup>2</sup>.

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita al volum 3.408, llibre 276, foli 34, finca núm. 11.593/A del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

Part d'aquesta finca, concretament del vial situat a l'Oest del sector, conegut avui com a carrer Ramon Llull, es torba dintre del sector SUBd-7, sector "Camí de Roquetes". S'aporta, doncs, a la reparcel·lació, una porció que se segrega de la finca esmentada, i que es descriu a continuació: Franja de terreny ubicada a Tortosa, partida de San Bernabé, que és part del carrer Ramon Llull que es troba dintre del sector, en una superfície de quatre-cents cinquanta-un metres i quaranta-quatre decímetres quadrats.

Afronta: Nord, amb camí de Llorón; Sud, carretera de Tortosa a Roquetes, o Avinguda dels Ports; Est, terrenys del propi vial o carrer Ramon Llull; i Oest, finques 19.257, 17.913/A, 17.541 i 13.317.

La resta de finca, que queda fora del sector SUBd-7, sector “Camí de Roquetes”, manté inalterada la seva descripció, excepte pel que fa a la superfície, que quedarà reduïda en la part corresponent a la porció segregada, i el límit Oest, el qual serà ara, en part, la porció segregada anteriorment.

Una part de la finca situada al Nord pertany al polígon nº1, mentre que la del Sud ho fa al polígon nº2. Es considerada als efectes de planejament com vial existent.

20) FINCA APORTADA Nº20.- L’AJUNTAMENT DE TORTOSA és titular de la següent finca: Parcel·la de terreny, destinada a viari, situada a Tortosa, amb una superfície de 1.678,91 metres quadrats, segregada de la finca registral núm. 2.184.

Li pertany per cessió anticipada efectuada al seu favor per “CARRASCO PIZARRO, S.L.”, en escriptura atorgada per la Notària de Tortosa Sra. Maria Pilar Nàcher Martí el dia 26 de novembre de 2007 (núm. 2.190 del seu protocol).

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita la finca al volum 3.852, llibre 362, foli 188, finca núm. 19.902 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

21) FINCA APORTADA Nº21.- L’AJUNTAMENT DE TORTOSA és titular de la següent finca: Parcel·la de terreny, destinada a viari, situada a Tortosa, amb una superfície de 667,09 metres quadrats, segregada de la finca registral núm. 9.099.

Li pertany per cessió anticipada efectuada al seu favor per “CARRASCO PIZARRO, S.L.”, i CINTA DOMINGO en escriptura atorgada per la Notària de Tortosa Sra. Maria Pilar Nàcher Martí el dia 26 de novembre de 2007 (núm. 2.190 del seu protocol).

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita la finca al volum 3.852, llibre 362, foli 189, finca núm. 19.903 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

22) FINCA APORTADA Nº22.- L’AJUNTAMENT DE TORTOSA és titular de la següent finca: Parcel·la de terreny, destinada a viari, situada a Tortosa, amb una superfície de 449 metres quadrats, segregada de la finca registral núm. 13.317.

Li pertany per cessió anticipada efectuada al seu favor per “INDUSTRIAS DE

ÓPTICA, S.A.” (“INDO”), en escriptura atorgada pel Notari de Tortosa Sr. Pedro Francisco Carpena Sofío el dia 16 de juliol de 2008 (núm. 1.361 del seu protocol).

INSCRIPCIÓ: Consta inscrita la finca al volum 3.871, llibre 366, foli 149, finca núm. 20.089 del Registre de la Propietat núm. 2 de Tortosa.

Aquesta finca pertany al polígon nº2

Als efectes de la distribució poligonal, les finques aportades en cada polígon son:

Superfícies polígons			Finques aportades
Polígon 1	69.166,60 m2	93,36%	1 fins 19 i 20 i 21
Total sector	74.087,09 m2	100,00%	

## 9. FINQUES I DRETS APORTATS

D’acord a l’estructura inicial de la propietat el drets aportats per cadascun dels membres de la Junta de Compensació vénen determinats, proporcionalment, en funció de la superfície, corroborada pels acords de la mateixa Junta en la seva constitució de 7 de juliol de 2008, es dedueix que l’estructura de la propietat del sector en el moment de redactar el present Projecte de Reparcel·lació parcial es distribueix segons la següent expressió:

De la totalitat de la superfície de terreny adquirida per la societat CARRASCO PIZARRO, SL, descrita només 58.607,61 m2 estan dintre de l’àmbit del Polígon 1 del Pla Parcial, d’acord a les descripcions que consten a l’escriptura de constitució de la Junta de Compensació del PP7 de 7 de juliol de 2008. La totalitat de la superfície aportada, es l’addició de les finques; des de la 1 fins la 12, i les cessions anticipades de les finques nº 17, 20 i 21.

La superfície aportada per “INDUSTRIAS DE OPTICA, SA”, “INDO”, propietària d’una finca inscrita al Registre de la Propietat amb el núm. 13.317, té una superfície Registral de 6.128,13 m2, encara que la finca actualment tancada té una superfície de 6.381,67 m2. No obstant això, es manté l’aprofitament urbanístic sobre la superfície total de la finca al seu dia, 6.577,13 metres quadrats que es va reconèixer a l’escriptura de constitució de la Junta de Compensació del PP7 de 7 de juliol de 2008. Tal com s’ha descrit en aquest document, la propietat d’INDO, s’aporta als dos polígons. Al Polígon nº1 una superfície de 1.656,64 m2, que es objecte del projecte de reparcel·lació, i la resta al polígon 2, amb una superfície de 4.920,49 m2.

La superfície de Sra. MARIA CINTA DOMINGO GARCIA que és propietària d’una

quarta part indivisa de la finca que s'ha descrit com a finca aportada núm. 12 i una part de la cessió anticipada de la finca nº 21. Se li assigna una superfície de 1.642,50 m2, quantitat que es coincident amb la reconeguda a l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació del PP7 de 7 de juliol de 2008.

La superfície aportada per l' AJUNTAMENT DE TORTOSA, es l'addició de la finca nº 14 amb una superfície de 4.489,92 m2 i de la nº 15 amb una superfície de 1.450 m2, que es la mateixa que la reconeguda a l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació del PP7 de 7 de juliol de 2008, amb un total de 5.939,92 m2.

#### ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. FINQUES APORTADES AL POLIGON 1

Carrasco Pizarro S.L.	Finques núm. 1-12, 17 i 20/21	58.607,61 m2	84,73%
Indo	Finca núm. 13 i 22	1.656,64 m2	2,40%
Ajuntament de Tortosa	Finques núm. 14-15	5.939,92 m2	8,59%
Cinta Domingo	Finca núm. 16 i 21	1.642,50 m2	2,37%
Ajuntament de Tortosa	Viari existent (finques 18-19)	1.319,93 m2	1,77%

Els metres quadrats indicats al quadre anterior són els corresponents a les superfícies que gaudeix cadascun dels propietaris d'acord al planejament urbanístic. En alguns casos no són corresponents amb les superfícies de les finques aportades, donat que part de les mateixes han estat cedides de forma anticipada, tal com s'ha anat descrivint amb anterioritat. Però aquestes cessions sempre s'han efectuat amb reserva de l'aprofitament sobre la integritat de la finca, raó per la qual es fan constar els metres anteriorment esmentats.

La finca nº 17 pertany a la cessió anticipada realitzada per Carrasco Pizarro, a favor del Ajuntament de Tortosa i als efectes d'aprofitament urbanístic es considera del cedent. Les finques 18 i 19, pertanyents a l'Ajuntament de Tortosa, no gaudeixen d'aprofitament urbanístic, ja que són vials existents amb anterioritat a la delimitació del sector.

Les finques 20, 21 i 22 son finques que s'han aportat per cessió anticipada de la vialitat de l'Avg dels Ports, que també es va fer, en tots els casos, amb reserva d'aprofitament.

- Servituds existents

Les servituds existents sobre les finques descrites com a finques aportades nº 2, 3, 4, 6, 7 i 9, hauran de ser cancel·lades, per ser incompatibles amb el planejament.

Així aquests drets aportats seran :

DRETS APORTATS PER CADA PROPIETARI AL POLÍGON 1						
Propietari	Superfície terreny	Aportació	Drets aportats			Total sostre
			Sostre habitatge	Nombre habitatges	altres usos	
Carrasco Pizarro	58.607,61	80,54%	38.304,54 m2	355 hab	30.850,97 m2	43.769,72 m2
Indo	1.656,64	9,04%	4.298,66 m2	40 hab	613,32 m2	4.911,98 m2
Ajuntament	5.939,92	8,16%	3.882,19 m2	36 hab	553,90 m2	4.436,09 m2
Cinta Domingo	1.642,50	2,26%	1.073,50 m2	10 hab	153,16 m2	1.226,66 m2
10% aprofitament	0,00	0,00%	0,00	0	0,00	0,00
	67.846,67	100,00%	47.558,89 m2	441 hab	6.785,56 m2	54.344,45 m2

Per la ponderació a realitzar en l'aprofitament urbanístic del sòl destinat a usos residencials, atès les diferents categories d'habitatge previstes pel POUM, es relacionen els preus de venda per cada tipus d'habitatge i el percentatge a realitzar de cada un d'ells.

## 10. PROPOSTA DE VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT DE TOT L'ÀMBIT

Els valors del habitatge lliure, que s'han obtingut en base als criteris ponderats que ha fixat l'Ajuntament, en relació als valors de compravenda realitzats a l'any 2009-2010 i donen un promig convingut amb altres reparcel·lacions, els d'un preu de venda de 1.500,00 €/m<sup>2</sup>, després de l'afecció dels espais comunitaris. El valor dels altres usos que es considera es el 1.022,27 €/m<sup>2</sup>.

Per obtenir els valors sobre el preu de venda dels habitatges amb règim de protecció oficial i dels habitatges amb preu de venda concertat s'aplica al mòdul vigent per a la zona de Tortosa sobre la superfície útil la relació, fins a un percentatge de 0,75 per disposar del valor en superfície bastida i comparar amb els preus de venda de l'habitatge lliure. El mòdul de venda de l'any 2010, en règim general un preu màxim de 1.576,64 €/m<sup>2</sup>, encara que les poques vendes que s'han realitzat es fan per sota d'aquest preu. Per tant el valor en venda en superfície bastida de HPO serà de 1.261,31 €/m<sup>2</sup>, aplicant un coeficient de 0,80. El mòdul de venda màxim de l'habitatge concertat es de 2.183,04 €/m<sup>2</sup>, encara que en aquest moments no hi ha transaccions d'aquest tipus d'habitatges protegits i per tant, considerarem als efectes un preu similar al de l'habitatge lliure de valor de 1.500 €/m<sup>2</sup>. Aquest criteri es lògic, a més, ja que no considerem cap habitatge de HPO, de Règim Especial.

Els valors de venda nets, en la repercussió d'espais comunitaris i transformacions de superfícies, així com els valor de ponderació en relació a la unitat referida als habitatges de HPO es el del quadre següent:

Valor venda	€/m2	Ponderació
Valor habitatge Lluire	1.500,00	1,1892
Valor Concertat	1.500,00	1,1892
Valor H.P.O.	1.261,31	1,0000
Altres Usos	1.002,67	0,8108

Al efectes del art. 36 de Reglament aquest valors han de ser:

Valor venda	€/m2	Ponderació
Valor habitatge Lluire	1.500,00	1,0000
Valor Concertat	1.500,00	1,0000
Valor H.P.O.	1.261,31	0,8409
Altres Usos	1.002,67	0,6818

Als efectes de la valoració de l'aprofitament urbanístic total el valor total del desenvolupament futur serà de 80.807.659,51, €segons el detall que s'adjunta:

COST APROFITAMENT URBANÍSTIC			
	Preu venda	Sup. venda	Preu venda
Habitatges lluires	1.500,00	33.109,06	49.663.584,75
Habitatges concertats	1.500,00	5.093,70	7.640.551,50
Habitatges HPO	1.261,31	12.734,25	16.061.840,02
Alres usos	1.022,67	7.276,72	7.441.683,24
Total		58.213,73	80.807.659,51
Preu total en venda		80.807.659,51	

Als efectes del desenvolupament de la reparcel·lació assignarem com a volar unitari 1,000 a les superfícies d' habitatges de protecció oficial.

## 11. DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT D'HABITATGES I ALTRES USOS

El Pla parcial preveu per la construcció de l'habitatge protegit i per l'habitatge concertat català, una reserva mínima respectivament del 25% i del 10%, segons el sostre expressat a continuació, s'expressen els paràmetres de tot l'àmbit.

Sostre total ús residencial		50.937,01 m2
Reserva mínima sostre habitatge protegit	25% sostre total	12.734,25 m2
Reserva mínima sostre habitatge concertat	10% sostre total	5.093,70 m2
Total reserva de sostre per habitatge assequible	35% sostre total	17.827,95 m2

L'emplaçament de l'habitatge amb algun tipus de protecció se situarà repartit entre les tres grans illes del sector per tal d'evitar l'excessiva concentració d'aquest tipus

d'habitatges, tot i que degut a les reduïdes dimensions del Pla, la cohesió social quedarà garantida.

Als efectes de repartiment de l'aprofitament resta per considerar els 7.276,72 m2 dels altres usos.

Aplicant els valors dels factors de correcció d'acord a la tipologia:

Tipologia	Ponderació
Habitatge Lluire	1,1892
Habitatge Concertat	1,1892
H.P.O.	1,0000
Altres Usos	0,8108

Les unitats de valor del planejament del Pla Parcial son:

Aprofitament urbanístic total PP			
	m2	fac	U.V.
Habitages Llaires	33.109,06	1,1892	39.373,29
Protegit	12.734,25	1,0000	12.734,25
Concertat	5.093,70	1,1892	6.057,43
Altres usos	7.276,72	0,8108	5.899,96
<b>Edificabilitat Total</b>	<b>58.213,73</b>		<b>64.064,94</b>

L'aprofitament urbanístic mitja =  $64.064,94/58.213,73 = 1,1005$  UV/m2

El valor factorial, mòdul 1, referit al mòdul de venda del HPO, de 1.576,64 €/m2, fa que la l'U.V. del sòl, sigui del 20% del preu de venda de HPO i per tant de 351,328 €/m2.

El valor total del sòl a urbanitzar es de 22.507.807,24 €

Aquestes s'han de repartir

Superfícies polígons			
Polígon 2	4.920,49 m2	6,64%	4.254,87 UV
Polígon 1	69.166,60 m2	93,36%	59.810,07 UV
Total sector	74.087,09 m2	100,00%	64.064,94 UV

## 12. PROPOSTA DE CESSIÓ DEL 10% D'APROFITAMENT A TOT L'ÀMBIT

L'article 45.1a del Decret Legislatiu 1/2005 estableix que els propietaris de terrenys classificats de sòl urbanitzable delimitat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament dins del sector, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, entenent com aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

COST EN VENDA HABITATGES TOT ÀMBIT PP			
	Preu venda	Sostre	Preu venda
Habitatges lliures	1.500,00	33.109,06	49.663.584,75
Habitatges concertats	1.500,00	5.093,70	7.640.551,50
Habitatges HPO	1.261,31	12.734,25	16.061.840,02
Total		50.937,01	73.365.976,27
Preu total en venda		73.365.976,27	
10% valor venda		7.336.597,63	
Sostre. HPO		5.816,65	
Nº Habitatges		54	

Als efectes de càlcul de la cessió del 10% d'aprofitament de sostre residencial, es considera un preu unitari, sobre el cost total, els 1.261,31 €/m<sup>2</sup> de HPO, per tal cosa aplicat a tot tipus d'habitatge, aquest criteri, provoca que en l'actualitat i en zones urbanístiques similars a la del Planejament, la cessió de sostre residencial per HPO sigui el 11,42 % del total de l'àmbit del Pla Parcial.

Edificabilitat residencial	Sostre	Distribució en %
10% Aprofitament	5.816,65	11,42%
Resta aprofitament	45.120,36	88,58%
Total	50.937,01	100,00%

La cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic per altres usos es detalla per la multiplicació dels 1.022,67 e/m<sup>2</sup> del valor en venda, que hem determinat, pels 7.276,72 m<sup>2</sup> del aprofitament urbanístic. Per tant el 10% de l'aprofitament mig resta exactament en el 10% de sostre i per tant serà del 727,67 m<sup>2</sup>.

**RESUM APROFITAMENT URBANÍSTIC****10 % Aprofitament**

Superfície sector	74.087,09 m2	
Àmbit amb aprofitament urbanístic	72.767,16 m2	
Sostre ús residencial	50.937,01 m2	5.816,65 m2
Sostre altres usos	7.276,72 m2	727,67 m2
Sostre total	58.213,73 m2	6.544,32 m2
Nombre habitatges	473 hab	54 hab

El sostre resultant que s'ha de cedir a l'Ajuntament en concepte del 10% de l'aprofitament urbanístic es correspon a uns solars de 6.544,32 m2 de sostre, dels que 5.816,65 m2 son per a usos residencials i 727,67 m2 per a altres usos, essent el nombre d'habitatges de 54.

Superfícies polígons			Sostre Hab	Nº hab	Altres usos
Polígon 1	69.166,60 m2	93,36%	5.430,34	50	679,34
Total sector	74.087,09 m2	100,00%	5.816,65	54	727,67

Als efectes de unitats de valor l'aprofitament mig del Pla Parcial es de 6.406,65 U.V. i del Polígon 1 de 5.981,01 U.V.

	Pol.1	Totalitat P.P.			Pol.1	Tot Pol.1
	%	m2	fac	U.V.	m2	U.V
Habitatges H.P.O.	93,36%	5.816,65	1,0000	5.816,65	5.430,42	5.430,42
Altres usos	93,36%	727,67	0,8108	590,00	679,35	550,82
Total U.V.		6.406,65			5.981,01	

**13. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS**

D'acord amb allò que estableix la Llei d'urbanisme, les adjudicacions s'han realitzat en base als següents criteris:

- El dret de les persones propietàries s'ha fixat de forma proporcional a la superfície de les finques originàries amb petites diferències d'adjudicació que són objecte de compensació econòmica.
- S'ha procurat que les finques adjudicades estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- S'ha procurat agrupar el màxim possible les adjudicacions corresponents a cadascun dels propietaris.
- S'ha procurat adequar les parcel·les assignades a les diverses tipologies d'habitatges d'acord amb el desig manifestat pels propietaris.

El Decret Legislatiu 1/2010 estableix que el sòl privat, un cop urbanitzat, es repartirà entre els actuals propietaris, després de descomptat el 10% d'aprofitament, que és de cessió obligatòria a l'administració actuant.

Quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet que se'ls adjudiqui finques independents a tots ells, els solars resultants s'adjudicaran en proindivís. No obstant això, si la quantia d'aquests drets no arribés al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'haurà de substituir per una indemnització en metàl·lic.

En els cas que s'existeixin diferències entre els drets adjudicables i els adjudicats, aquests seran objecte de compensació econòmica, calculada en el compte de liquidació provisional.

S'han d'adjudicar com a finques independents, les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conforme el planejament urbanístic. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància dels interessats, si s'aconsegueix formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

#### **14. PROPOSTA DE DRETS ASSIGNATS**

De conformitat amb la Llei d'urbanisme, les finques resultants es valoraran amb criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística, en funció de l'aprofitament urbanístic que els atribueix el planejament.

En aquest cas, atès que l'ús assignat pel planejament, les característiques, classe, qualitat i destí de les edificacions permeses, són homogenis, no es consideren coeficients de ponderació. Es té en compte el volum edificable, expressat en metres quadrats de sostre/metres quadrats de sòl, la tipologia d'habitatge, lliure o protegit i la superfície de la parcel·la; per tant les finques es valoren en funció de la superfície, de l'edificabilitat neta admeses pel planejament i de la seva tipologia i es quantifiquen en Unitats de Valor (U.V.). Les finques resultants es valoren d'acord amb la següent fórmula:

$$V = St \times f$$

On: V = aprofitament (en unitats de valor)

St = sostre en m<sup>2</sup> de cada parcel·la

f = factor en funció de la tipologia i l'ús del sostre.

El criteri general del planejament i per tant de la reparcel·lació, es l'assignació a cada propietari d'un aprofitament urbanístic, que es, exactament proporcional als drets reconeguts en l'escriptura de constitució de la Junta de Compensació de 7 de Juliol de 2008, i donades les condicions del baix nombre de propietaris, l'assignació de les finques resultants es realitza al mateix lloc que el de les finques aportades. Els drets assignats es plantegen en primer lloc com una totalitat del planejament en funció dels drets aportats per cada propietari a la Junta de Compensació de 7 de Juliol de 2008, i els drets reconeguts, que inclou el 10% de l'aprofitament mitjà que son iguals als drets assignats. En termes de Unitats de Valor el planejament global ha d'assignar les següents considerades com U.V.

Propietat	Clau	%	U.V.
Carrasco Pizarro	3A	86,27%	51.012,08
Indo	3A	2,57%	1.519,66
Ajuntament	3A	8,74%	5.168,03
Cinta Domingo	3A	2,42%	1.430,96
10% aprofitament	3A		679,34
<b>Total</b>		<b>100,00%</b>	<b>59.810,07</b>

Als efectes dels paràmetres urbanístics i del reconeixement de l'aprofitament del Polígon 1, obtindrem:

Propietari	Sostre residencial	Nombre habitatges	Sostre altres usos	Sostre total
Carrasco Pizarro	36.340,52 m2	338 hab	5.274,69 m2	41.615,21 m2
Indo	1.086,36 m2	10 hab	149,10 m2	1.235,46 m2
Ajuntament	3.683,14 m2	34 hab	534,59 m2	4.217,73 m2
Cinta Domingo	1.018,46 m2	9 hab	147,83 m2	1.166,28 m2
10% aprofitament	5.430,42 m2	50 hab	679,35 m2	6.109,77 m2
	47.558,89 m2	441 hab	6.785,56 m2	54.344,46 m2

## 15. PROPOSTA DE DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

El Pla parcial preveu per la construcció de l'habitatge protegit i per l'habitatge concertat català, una reserva mínima respectivament del 25% i del 10%, segons el sostre expressat a continuació.

Sostre total ús residencial		50.937,01 m2
Reserva mínima sostre habitatge protegit	25% sostre total	12.734,25 m2
Reserva mínima sostre habitatge concertat	10% sostre total	5.093,70 m2
Total reserva de sostre per habitatge assequible	35% sostre total	17.827,95 m2

El següent quadre que s'adjunta proposa el repartiment del nombre d'habitatges en funció de la seva tipologia i dels percentatges establerts pel POUM i assigna a cada un dels propietaris els drets sobre el tipus d'habitatges, que en la totalitat del Pla Parcial han estat.

Propietari	Superfície terreny	Aportació	Nombre habitatges totals	65,00%	10,00%	25,00%
				308	47	118
Carrasco Pizarro	58.607,61	80,54%	338	248	38	52
Indo	6.577,13	9,04%	38	28	4	6
Ajuntament	5.939,92	8,16%	34	25	4	5
Cinta Domingo	1.642,50	2,26%	9	7	1	1
10% aprofitament			54	0	0	54
Totals	72.767,16	100,00%	473	308	47	118

A resultes de la distribució feta, s'assigna a cada propietari la parcel·la o parcel·les en que podrà construir els habitatges assignats, que podran ser modificats sense alterar ni l'aprofitament ni el nombre d'aquests.

Segons el previst al DL 1/2010 no es poden adjudicar com a finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable. A tal efecte es considera com a tal aquella que té una superfície igual o superior als 80 m2, un front mínim de 6 metres i un fons de 10 metres, tal i com estableix l'article 2 sobre condicions de parcel·lació de les NNUU del Pla Parcial.

Els següents quadres que s'adjunten realitzen la proposta de distribució dels habitatges a construir en funció de la seva tipologia repartits entre els diferents propietaris que componen l'estructura de la propietat en el l'àmbit el Polígon 1 del Pla parcial.

La distribució dels habitatges s'ha realitzat en funció de la propietat que cada propietari disposa i s'ha repartit entre les 8 parcel·les en què s'ha dividit la zona privativa d'ús residencial.

		Carrasco Pizarro	Indo	Ajuntament	Domingo	10% aprofitamen
Illa 1	Parcel·la 1	90	0	0	0	0
	Parcel·la 2	60	0	0	0	0
Illa 2	Parcel·la 3	60	0	0	0	0
	Parcel·la 4	0	0	0	0	30
Illa 3	Parcel·la 5	128	0	0	0	0
	Parcel·la 6	0	0	0	0	0
Illa 4	Parcel·la 7	0	0	34	9	0
	Parcel·la 8	0	10	0	0	20
441	Total	338	10	34	9	50

L'ordenació prevista pel Pla parcial distribueix la totalitat de l'àmbit en quatre illes ordenades segons el viari proposat, on a cada una es preveu la construcció de blocs aïllats quin aprofitament urbanístic es reparteix en funció de la superfície de cada parcel·la i el nombre d'habitatges, calculat en funció de la superfície bastida mitjana per habitatge. El quadre reproduït a continuació expressa per l'ús residencial la distribució de l'aprofitament urbanístic.

#### DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES PER TIPOLOGIES

Identificació	Superfície terreny	Repartiment habitatges per categoria i parcel·la				Total	Nombre hab.
		HPO	Concertats	Lliures	Total		
Illa 1	Parcel·la 1	5.021,12 m2	52	38	0	90	90 hab
	Parcel·la 2	3.742,38 m2	0	0	60	60	60 hab
Illa 2	Parcel·la 3	4.367,43 m2	0	0	60	60	60 hab
	Parcel·la 4	815,08 m2	30	0	0	30	30 hab
Illa 3	Parcel·la 5	5.205,11 m2	0	0	128	128	128 hab
	Parcel·la 6	2.189,09 m2	0	0	0	0	0 hab
Illa 4	Parcel·la 7	1.656,54 m2	6	5	32	43	43 hab
	Parcel·la 8	1.028,13 m2	22	1	7	30	30 hab
	Total	24.024,88 m2	110	44	287	441	441 hab

Del quadre precedent se'n desprèn, tal i com s'ha esmentat anteriorment, que l'habitatge amb algun tipus de protecció i l'habitatge lliure es reparteix entre totes les illes.

La totalitat del sostre admès pel POUM distribuït per usos i repartit per cada una de les illes es relaciona en el següent quadre annex on a més s'expressa en percentatge l'aprofitament de cada parcel·la.

	Superfície terreny	Ús residencial			Altres usos			Total		Edificabilitats màximes
		Sostre	% sobre total		Sostre	% sobre total		Sostre	% sobre total	
Illa 1	Parcel·la 1	5.021,12 m2	9.674,06 m2	17,80%	0,00 m2	0,00%		9.674,06 m2	17,80%	1,93 m2/m2
	Parcel·la 2	3.742,38 m2	6.451,56 m2	11,87%	0,00 m2	0,00%		6.451,56 m2	11,87%	1,72 m2/m2
Illa 2	Parcel·la 3	4.367,43 m2	6.451,56 m2	11,87%	0,00 m2	0,00%		6.451,56 m2	11,87%	1,48 m2/m2
	Parcel·la 4	815,08 m2	3.258,25 m2	6,00%	407,61 m2	0,75%		3.665,86 m2	6,75%	4,50 m2/m2
Illa 3	Parcel·la 5	5.205,11 m2	13.763,34 m2	25,33%	0,00 m2	0,00%		13.763,34 m2	25,33%	2,64 m2/m2
	Parcel·la 6	2.189,09 m2	0,00 m2	0,00%	5.274,69 m2	9,71%		5.274,69 m2	9,71%	2,41 m2/m2
Illa 4	Parcel·la 7	1.656,54 m2	4.701,60 m2	8,65%	682,42 m2	1,26%		5.384,02 m2	9,91%	3,25 m2/m2
	Parcel·la 8	1.028,13 m2	3.258,53 m2	6,00%	420,84 m2	0,77%		3.679,37 m2	6,77%	3,58 m2/m2
Total		24.024,88 m2	47.558,89 m2	87,51%	6.785,56 m2	12,49%		54.344,45 m2	100,00%	

El següent quadre realitza per a cada propietari la distribució de l'aprofitament urbanístic relatiu al sostre per ús residencial, el sostre per usos terciaris i el nombre d'habitatges, així com el relatiu al 10% de l'aprofitament mitjà. Aquest aprofitament es distribueix entre les diferents parcel·les del Pla Parcial tal i com s'ha anat relacionant en els quadres precedents.

PROPOSTA DE DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES I SOSTRES PER PARCEL·LES							
Proposta de distribució d'habitatges per propietari							
Identificació	Carrasco Pizarro	Indo	Ajuntament	Domingo	10% aprofitamen	Total	
Illa 1	Parcel·la 1	90	0	0	0	90	
	Parcel·la 2	60	0	0	0	60	
Illa 2	Parcel·la 3	60	0	0	0	60	
	Parcel·la 4	0	0	0	30	30	
Illa 3	Parcel·la 5	128	0	0	0	128	
	Parcel·la 6	0	0	0	0	0	
Illa 4	Parcel·la 7	0	0	34	9	43	
	Parcel·la 8	0	10	0	0	30	
Total		338	10	34	9	50	441
Proposta de distribució Sostre Residencial							
Identificació	Carrasco Pizarro	Indo	Ajuntament	Domingo	10% aprofitamen	Total	
Illa 1	Parcel·la 1	9.674,06	0,00	0,00	0,00	9.674,06	
	Parcel·la 2	6.451,56	0,00	0,00	0,00	6.451,56	
Illa 2	Parcel·la 3	6.451,56	0,00	0,00	0,00	6.451,56	
	Parcel·la 4	0,00	0,00	0,00	3.258,25	3.258,25	
Illa 3	Parcel·la 5	13.763,34	0,00	0,00	0,00	13.763,34	
	Parcel·la 6	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Illa 4	Parcel·la 7	0,00	0,00	3.683,14	1.018,46	4.701,60	
	Parcel·la 8	0,00	1.086,36	0,00	0,00	2.172,17	
Total		36.340,52	1.086,36	3.683,14	1.018,46	5.430,42	47.558,89
Proposta de distribució Sostre Altres Usos							
Identificació	Carrasco Pizarro	Indo	Ajuntament	Domingo	10% aprofitamen	Total	
Illa 1	Parcel·la 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Parcel·la 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Illa 2	Parcel·la 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Parcel·la 4	0,00	0,00	0,00	0,00	407,61	407,61
Illa 3	Parcel·la 5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Parcel·la 6	5.274,69	0,00	0,00	0,00	5.274,69	
Illa 4	Parcel·la 7	0,00	0,00	534,59	147,83	682,42	
	Parcel·la 8	0,00	149,10	0,00	0,00	271,74	420,84
Total		5.274,69	149,10	534,59	147,83	679,35	6.785,56

Parcel·la 1	Ús residencial	Nombre habitatges	90	0,00	0,00	0,00	0	90
		% participació	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
	Altres usos	Sostre	9.674,06	0,00	0,00	0,00	0,00	9.674,06
		Sostre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Total	9.674,06	0,00	0,00	0,00	0,00	9.674,06
Parcel·la 2	Ús residencial	Nombre habitatges	60	0,00	0,00	0	60	
		% participació	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
	Altres usos	Sostre	6.451,56	0,00	0,00	0,00	0,00	6.451,56
		Sostre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Total	6.451,56	0,00	0,00	0,00	0,00	6.451,56
Parcel·la 3	Ús residencial	Nombre habitatges	60	0,00	0,00	0	60	
		% participació	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
	Altres usos	Sostre	6.451,56	0,00	0,00	0,00	0,00	6.451,56
		Sostre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Total	6.451,56	0,00	0,00	0,00	0,00	6.451,56
Parcel·la 4	Ús residencial	Nombre habitatges	0	0,00	0,00	0	30	
		% participació	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
	Altres usos	Sostre	0,00	0,00	0,00	0,00	3.258,25	3.258,25
		Sostre	0,00	0,00	0,00	0,00	407,61	407,61
		Total	0,00	0,00	0,00	0,00	3.665,86	3.665,86
Parcel·la 5	Ús residencial	Nombre habitatges	128	0,00	0,00	0	128	
		% participació	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
	Altres usos	Sostre	13.763,34	0,00	0,00	0,00	0,00	13.763,34
		Sostre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Total	13.763,34	0,00	0,00	0,00	0,00	13.763,34
Parcel·la 6	Ús residencial	Nombre habitatges	0	0,00	0,00	0	0	
		% participació	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
	Altres usos	Sostre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Sostre	5.274,69	0,00	0,00	0,00	0,00	5.274,69
		Total	5.274,69	0,00	0,00	0,00	0,00	5.274,69
Parcel·la 7	Ús residencial	Nombre habitatges	0	0,00	34	9	0	43
		% participació	0,00%	0,00%	79,07%	20,93%	0,00%	100,00%
	Altres usos	Sostre	0,00	0,00	3.683,14	1.018,46	0,00	4.701,60
		Sostre	0,00	0,00	534,59	147,83	0,00	682,42
		Total	0,00	0,00	4.217,73	1.166,29	0,00	5.384,02
Parcel·la 8	Ús residencial	Nombre habitatges	0	10	0	0	20	30
		% participació	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%	66,67%	100,00%
	Altres usos	Sostre	0,00	1.086,36	0,00	0,00	2.172,17	2.172,17
		Sostre	0,00	149,10	0,00	0,00	271,74	420,84
		Total	0,00	1.235,46	0,00	0,00	2.443,91	2.593,01
<b>Total</b>	Ús residencial	Nombre habitatges	<b>338</b>	<b>10</b>	<b>34</b>	<b>9</b>	<b>50</b>	<b>441</b>
		% participació						
	Altres usos	Sostre	<b>36.340,52</b>	<b>1.086,36</b>	<b>3.683,14</b>	<b>1.018,46</b>	<b>5.430,42</b>	<b>47.558,89</b>
		Sostre	<b>5.274,69</b>	<b>149,10</b>	<b>534,59</b>	<b>147,83</b>	<b>679,35</b>	<b>6.785,56</b>
		Total	<b>41.615,21</b>	<b>1.235,46</b>	<b>4.217,73</b>	<b>1.166,29</b>	<b>6.109,77</b>	<b>54.344,45</b>
		Carrasco Pizarro	Indo	Ajuntament	Domingo	10% aprofitament		

Als efectes de reparcel·lació del Polígon n°1, s'han d'assignar les parcel·les 1,2,3,4,5,6,7 i 8, a Carrasco Pizarro, Ajuntament, Cinta Domingo, Indo i l' aprofitament mig. Als efectes de les unitats de valor el repartiment es produeix d'acord al següent quadre de la totalitat del Pla Parcial:

Propietari	Clau	%	Sost. Hab. Llu.	ost. Hab. Concer	Sost. Hab. HPO	Sost. Altres usos	f. lllu.	f. hconc.	f. bhpo.	f. altres	U.V.
Carrasco Pizarro	3A	86,27%	26.666,64	4.102,53	5.571,52	5.274,69	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	51.012,08
Indo	3A	2,57%	812,88	115,97	157,50	149,10	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	1.519,66
Ajuntament	3A	8,74%	2.702,66	415,79	564,68	534,59	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	5.168,03
Cinta Domingo	3A	2,42%	747,34	114,97	156,14	147,83	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	1.431,96
10% aprofitament	3A	0,00%	0,00	0,00	5.430,42	679,35	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	679,34
Total pol 1		100,00%	<b>30.929,35</b>	<b>4.749,28</b>	<b>11.880,27</b>	<b>6.785,56</b>	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	<b>59.810,01</b>
Total tipologies		100,00%		47.558,90		6.785,56					59.810,01

Per tant les U.V. han estat repartides proporcionalment als drets inicialment reconeguts. Per tant la proposta de drets assignats es la mateixa que els reconeguts, que son proporcionals a les de les aportacions de la constitució de la Junta de Compensació de data 7 de juliol de 2008.

Propietari	Sostre residencial	Nombre habitatges	Sostre altres usos	Sostre total
Carrasco Pizarro	36.340,52 m2	338 hab	5.274,69 m2	41.615,21 m2
Indo	1.086,36 m2	10 hab	149,10 m2	1.235,46 m2
Ajuntament	3.683,14 m2	34 hab	534,59 m2	4.217,73 m2
Cinta Domingo	1.018,46 m2	9 hab	147,83 m2	1.166,28 m2
10% aprofitament	5.430,42 m2	50 hab	679,35 m2	6.109,77 m2
	47.558,90 m2	441 hab	6.785,56 m2	54.344,45 m2

Per tant, en la proposta de repartiment entre els interessats en la reparcel·lació de la totalitat de la entitat urbanística, no existeix diferència entre el drets assignats i reconeguts.

Als efectes de la divisió poligonal, i en la mesura de les actuacions urbanístiques, el document tant sols realitzarà la reparcel·lació del polígon 1, d'acord al repartiment aquí establert.

## 16. DESPESES D'URBANITZACIÓ AMB CÀRREC ALS PROPIETARIS

D'acord amb el previst al DL 1/2010, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries s'avaluen en el següent quadre annex, inclou tanmateix el valor de la totalitat de les despeses previstes per al total desenvolupament del Pla parcial, incloses despeses ja realitzades, d'acord amb els criteris que es van establir en l'apartat "Estudi Econòmic Financer", avaluats inicialment en la quantitat de 5.336.262,33 €

D'acord al Text Refòs del Projecte d'Urbanització definitivament aprovat per l'Ajuntament de Tortosa, el costos directes de les obres d'urbanització de la totalitat del planejament havien estat valorades en:

PROJECTE D'URBANITZACIÓ				
Concepte Despeses	Despesa	IVA	Total	
Urbanització Polígon 1	3.797.893,80	723.118,98	4.521.012,78	94,64%
Total Planejament			4.776.937,64	100,00%

Les despeses inclouen tant partides aprovades prèviament per diferents assemblees de la Junta de Compensació, com altres previstes d'acord a un detallat estudi realitzat. El valor de les obres d'urbanització, s'ha desglossat diferenciant les obres previstes als dos Polígons. Els valors inclosos a les partides d'obres d'urbanització s'ha reduït en un percentatge proper al 6% en relació a l'inicialment previst al Projecte d'Urbanització, degut essencialment al fet que aquest preveu obres d'urbanització ja realitzades a l'Avinguda Ports de Caro per la Diputació de Tarragona, després de les cessions realitzades anticipadament a l'Ajuntament de Tortosa.

Després dels diferents estudis realitzats, que inclouen fins i tot ofertes d'obra ja presentades, es pot estimar als efectes de les liquidacions provisionals els valors següents de les obres d'urbanització, que son en aquests moment:

DESPESA PROJECTE D'URBANITZACIÓ REPARCEL·LACIÓ			
Concepte Despeses	Despesa	IVA	Total
Urbanització Polígon 1	3.097.561,88	557.561,14	3.655.123,02
Total Pla parcial			3.862.031,71

El valor de les obres d'urbanització de cada polígon manté la proporcionalitat que preveu el projecte d'Urbanització, 94,64% del Polígon 1, vers al 5,36% del Polígon 2. La divisió poligonal assignava inicialment una proporcionalitat de Pol 1 93,36% i el Pol 2 de 6,64%..

Les despeses totals derivades del planejament del P.P., en tots dos polígons son:

Concepte Despeses	Despesa	IVA
Serveis Assessories	145.810,01	25.912,00
Serveis Bancaris	1.692,55	0,00
Estudis, projectes i informes	190.444,24	31.425,04
Treballs deselectrificació	43.103,45	7.758,62
Conveni A.C.A.	537.410,00	96.733,80
Obres Urbanització Poligon 1	3.097.561,88	557.561,14
Obres Urbanització Poligon 2	175.346,35	31.562,34
Cessió anticipada terrenys	5.970,26	1.015,24
Taxes, impostos i fiances	14.056,47	149,64
Obres i treballs provisionals	6.817,00	1.150,72
Publicacions	1.248,00	219,68
Notaries i Registre Pol. 1	22.000,00	3.960,00
Notaries i Registre Pol. 2	5.000,00	900,00
Total	4.246.460,21	758.348,22
<b>Total Despeses Urbanització</b>	<b>5.004.808,43</b>	

TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ (DL 1/2010) = 5.004.808,43 €

El valor inicialment previst al Pla Parcial de les despeses totals era de 5.336.262,33 € que ara, amb els ajustos expressats es, converteix en una despesa provisional de 5.004.808,43 €IVA inclòs, que representa una reducció del 6,21 % sobre l' inicialment previst.

Concepte Despeses	Despesa	IVA	Total
Obres Urbanització Poligon 1	4.066.113,86	725.885,88	4.791.999,74
Obres Urbanització Poligon 2	180.346,35	32.462,34	212.808,69
Total	4.246.460,21	758.348,22	5.004.808,43

Al efectes de compensació entre els Polígons 1 i 2, el Polígon 2 té proporcionalment menys despeses d'urbanització que el Polígon 1. D'acord a la divisió poligonal el repartiment proporcional de 5.004.808,43 € hauria de ser del 93,36% del Polígon 1, i 6,64% del Polígon 2, mentre que el projecte d'urbanització dona uns percentatges del

94,64% i 5,36 % respectivament, així la diferència seria:

Compensació costos urbanització Polígon 2 al Polígon 1		
Despeses percentuals Polígon 1	93,36%	4.672.489,15
Despeses percentuals Polígon 2	6,64%	332.319,28
Compensar diferència Polígon 2 al Polígon 1		119.510,59

Per tant, el Polígon 2 té una compensació sobre el Polígon 1 de 119.510,59 €. El cost inicialment previst d'aquesta diferència en el planejament havia estat la quantitat de 190.611,18 €

## 17. BÉNS INDEMNITZABLES

Per la valoració del béns indemnitzables inclosos dintre de l'àmbit del sector, es pren com a referència, la valoració realitzada per Josep F. Blanquet i Chavarria, Enginyer Tècnic Agrícola (Eur.-Ing.), Col·legiat 1.098, del Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles de Catalunya i Agent de la Propietat Immobiliària, Col·legiat 273 del Col·legi Oficial d'Agents de la Propietat Immobiliària de Tarragona. L' informe de Valoració dels béns indemnitzables que estan inclosos dintre del àmbit del esmentat Pla Parcial, va ser realitzat en data 15 de setembre de 2008, on s'especifiquen el del béns a indemnitzar, als efectes de la compensació, d'acord amb l'encàrrec realitzat per l'Assemblea General Constituent de data 7 de juliol de 2008 i aprovat per l'Assemblea General de la Junta de Compensació de data 18 de febrer de 2009.

A n'aquests efectes s'han considerat set entitats a indemnitzar:

**Entitat 1. “Edifici Casa Domingo”:** Edifici registrat al catàleg d'Edificis i Conjunts Urbans i Rurals de Caràcter Històric s'identifica amb el núm. 0212 i denominació “Casa Domingo” i està catalogada com a BIPCC, l'estil arquitectònic es Modernista eclèctic i la seva època (1860-1939).

Té estructura de fusta i parets de mamposteria en la seva majoria, d'un gruix de 50 cm.. Es desenvolupa en planta baixa i part en dues plantes aixecades. Junt a la mateixa hi ha algunes construccions annexes. La superfície total construïda és de 628,83 m2 per la casa principal i 308,35 m2 per als annexos. La qualitat constructiva i nivell d'acabats es “mitjà”, l'antiguitat s'estima en cent deu anys i l'estat de conservació “molt dolent”. A més dels annexos assenyalats i zones ajardinades hi una bassa de mides exteriors 10,00x10,20 m. (gruix de parets de 50 cm.) i una alçada d'1,00 m., per tant un volum de 100,00 m3. L'estat de conservació és “regular”. És propietat de la societat “CARRASCO PIZARRO, SL”.

**Entitat 2. Edifici (parcel·la 7):** Casa antiga, part de planta baixa i part amb una planta aixecada i un magatzem annex. La superfície total construïda es de 240,69 m<sup>2</sup>. La qualitat constructiva i nivell d'acabats es poden considerar "molt modest", l'antiguitat és superior als cent anys i l'estat de conservació "molt dolent". També hi ha un pou de s'nia. És propietat de la societat "CARRASCO PIZARRO, SL".

**Entitat 3. Edifici i annexes (parcel·la 8):** Casa antiga, amb un cos principal de planta baixa i planta pis i annexes a la mateixa. La superfície total construïda es de 337,69 m<sup>2</sup>. La qualitat constructiva i nivell d'acabats es qualifica de "modest", l'antiguitat s'estima en uns cinquanta anys i l'estat de conservació "regular". També hi ha un pou de s'nia i una bassa amb un volum o capacitat de 97,80 m<sup>3</sup>.en perfecte estat i una antiguitat aproximada d'uns deu anys. Hi ha uns corrals i altres dependències que no es consideren. És propietat de la societat "CARRASCO PIZARRO, SL".

**Entitat 4. Tancament (parcel·la 65):** Tancament a base sòcol de 40 cm. d'alçada i 20 cm. de gruix, amb bloc de formigó de 40x20x20 cm., coronat amb tancament metàl·lic amb reixat d'1,5 m. d'alçada executat amb xarxa simple torsió galvanitzada i pals de tub O = 40 mm. d'acer galvanitzat, aproximadament cada 3,00 m. Estat de conservació: molt bé. Antiguitat aproximada 10 anys. És propietat de la societat "CARRASCO PIZARRO, SL".

**Entitat 5. Tancament (parcel·la 020):** Tancament a base sòcol de 40 cm. d'alçada i 30 cm. de gruix, amb totxo ceràmic, coronat amb tancament metàl·lic amb reixat d'1,5 m. d'alçada executat amb xarxa simple torsió galvanitzada i pals de tub O = 40 mm. d'acer galvanitzat, aproximadament cada 3,00 m. Estat de conservació: correcte. Antiguitat aproximada 30 anys. És propietat d'"INDUSTRIAS DE OPTICA, SA" (INDO).

**Entitat 6. Sèquia de reg:** Sèquia de reg per gravetat, de 50 cm. d'ample i alçada mitjana 60 cm, executada amb totxo massís. Estat de conservació: correcte. Antiguitat aproximada 50 anys. És propietat de la societat "CARRASCO PIZARRO, SL".

**Entitat 7. Plantacions:** Plantació de cítrics amb un marc de plantació de 5,50x4,00 m. i uns 8-10 anys d'edat, amb instal·lació de reg localitzat. És propietat de la societat "CARRASCO PIZARRO, SL".

Les plantacions de cítrics, pel seu estat vegetatiu que les fa irrecuperables, així com també, altres arbres disseminats, tant productius com ornamentals, no es tenen en

compte al efectes de la valoració, i per tant en les indemnitzacions.

## **18. CRITERIS I VALORACIÓ DELS BENS INDEMNITZABLES**

S'emprarà el Criteri del Valor de Mercat (V.M.), que es el més seguit en el mon empresarial i en les relacions entre particulars, si bé, dintre l'esfera de les administracions públiques s'utilitza molt poc en termes correctes, encara que la major part dels valors administratius i fiscals intenten ser una aproximació al mateix.

El Valor de Mercat és l'import net que de forma raonada podria esperar rebre un venedor, per la venda d'una propietat a la data de la valoració, mitjançant una comercialització adequada, i suposant que existeix al menys un comprador potencial, correctament informat de les característiques del immoble, i que ambdós, comprador i venedor, actuen lliurement i sense un interès particular en l'operació.

Dintre d'aquest criteri, un dels mètodes a aplicar es el de comparació, el qual determina el VM comparant les dades d'immobles similars al que es valora, amb les d'aquest i, homogeneïtzant les diferències existents.

Com és de suposar, el V.M. es variable en el temps i per tant s'estableix en una data determinada, així mateix es pressuposa sempre una liquidació ordenada.

Es calcula de manera que permeti arribar a la utilització màxima i més eficaç de l'actiu; es a dir, aquella que legal i tècnicament sigui la més adequada per obtenir un òptim rendiment econòmic.

En el cas de les edificacions, s'aplica el criteri del Cost de Reemplaçament-Reposició (CR), que a la vegada es pot calcular: Brut (a Nou) o Net (a la situació real que presenta a la data de la valoració.)

El Cost de Reposició Net o a la Situació Actual (CRN); es el resultat de deduir del CRB la depreciació física i funcional de l'immoble a la data de la valoració.

La depreciació física és tota pèrdua de valor, fins la data de la valoració, originada per l'antiguitat, estat de conservació i duració dels elements que integren l'immoble. La depreciació funcional és la pèrdua de valor causada per la defectuosa adaptació de l'immoble a la funció a que es destina, es a dir, corregeix el valor atenent a aquells elements que pel seu excés de tamany, qualitat constructiva o de materials es trobin sobredimensionats per les necessitats d'un comprador mitjà i totes aquelles qualitats que

no siguin comunament demandades per la totalitat del usos.

En el cas de les plantacions, s'aplica el criteri dels valors unitaris o típics, d'acord amb l'espècie i varietat, edat, estat vegetatiu i capacitat productiva dels arbres.



Aquestes indemnitzacions es determinen d'acord a l'article 23 de RDL 2/08 estableix que: "Valoració en el sòl rural. B) Les edificacions i instal·lacions, quan s'hagin de valorar amb independència del sòl, s'han de taxar pel mètode de cost de reposició segons el seu estat i antiguitat en el moment al qual s'hagi de considerar referida la valoració"

El "mètode de cost de reposició" el trobem regulat als articles 17, 18 i 19 de l'Ordre ECO/805/2003 modificada per l'Ordre EHA/2011/2007, la qual indica que el cost de l'edificació o de les obres de rehabilitació és el cost de la construcció per contracta. Es considera cost de la construcció per contracta la suma dels costos d'execució material de l'obra, les despeses generals, si escau, i el benefici industrial del constructor.

## SECCIÓN 2ª. MÉTODO DEL COSTE

Artículo 17. Aplicabilidad del método del coste.

1. *El Método del coste será aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.*
2. *Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento. Dicho valor podrá ser bruto o neto.*

*Artículo 18. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento bruto.*

*1. Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se sumarán las siguientes inversiones:*

- a) El valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar.*
- b) El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación.*
- c) Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.*

*Para determinar los valores o importes a que se refiere el párrafo anterior se tendrá en cuenta lo señalado en los números siguientes.*

*2. Para determinar el valor del terreno o del edificio a rehabilitar se utilizará bien el método de comparación, bien el método residual de acuerdo con lo previsto en la presente Orden.*

*3. El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación será el coste de la construcción por contrata.*

*Se considerará como coste de la construcción por contrata, la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en dicho coste el de los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.*

*En el caso de edificios de carácter histórico o artístico se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confieran ese carácter.*

*4. Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Dichos gastos se calcularán con los precios existentes en la fecha de la valoración.*

*Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:*

*Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.*

*Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.*

*Los costes de licencias y tasas de la construcción. El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.*

*Los gastos de administración del promotor.*

*Los debidos a otros estudios necesarios.*

*No se considerarán como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.*

*5. En la determinación del valor de reemplazamiento bruto de los inmuebles en construcción o en rehabilitación se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario.*

*6. Cuando se calcule el valor de reemplazamiento bruto de inmuebles en proyecto, en construcción o en rehabilitación, para la hipótesis de edificio terminado, los precios de las unidades de obra existentes en el momento de la tasación podrán corregirse, en su caso, con la evolución del mercado hasta la fecha de la actualización. La modificación del valor del suelo no podrá realizarse hasta que la obra esté terminada y exigirá la actualización de la tasación.*

*Artículo 19. Procedimiento de cálculo del valor de reemplazamiento neto.*

*1. Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.*

*2. La depreciación física de la edificación se calculará por alguno de estos tres procedimientos:*

*a) Atendiendo a la vida útil total y residual estimadas por el tasador el cual deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación.*

*En el caso de que atribuyera diferentes vidas útiles a las diferentes instalaciones o elementos de la construcción de edificio la justificación desglosará cada una de ellas.*

*b) Mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplicará el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el tasador y, como máximo:*

*Para edificios de uso residencial: 100 años.*

*Para edificios de oficinas: 75 años.*

*Para edificios comerciales: 50 años.*

*Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.*

*En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.*

*c) Sumando los costes y gastos necesarios para transformar el edificio actual en uno nuevo de similares características.*

*3. Los elementos de un edificio seguirán el régimen de depreciación correspondiente al edificio en que se encuentren.*

*4. La depreciación funcional se calculará como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.*

Així s'emprarà el Criteri del Valor de Mercat (V.M.), que es el més seguit en el mon empresarial i en les relacions entre particulars, si be, dintre l'esfera de les administracions públiques s'utilitza molt poc en termes correctes, encara que la major part dels valors administratius i fiscals intenten ser una aproximació al mateix.

El Valor de Mercat es l'import net que de forma raonada podria esperar rebre un venedor, per la venda d'una propietat a la data de la valoració, mitjançant una comercialització adequada, i suposant que existeix al menys un comprador potencial, correctament informat de les característiques del immoble, i que ambdós, comprador i venedor, actuen lliurement i sense un interès particular en l'operació.

Dintre d'aquest criteri, un dels mètodes a aplicar es el de comparació, el qual determina el VM comparant les dades d'immobles similars al que es valora, amb les d'aquest i, homogeneïtzant les diferències existents.

Com es de suposar, el V.M. es variable en el temps i per tant s'estableix en una data determinada, així mateix es pressuposa sempre una liquidació ordenada.

Es calcula de manera que permeti arribar a l'utilització màxima i més eficaç del actiu; es a dir, aquella que legal i tècnicament sigui la més adequada per a obtenir un òptim rendiment econòmic.

En el cas de les edificacions, s'aplica el criteri del Cost de Reemplaçament-Reposició (CR), que

a la vegada es pot calcular: Brut (a Nou) o Net (a la situació real que presenta a la data de la valoració.)

El Cost de Reposició Net o a la Situació Actual (CRN); es el resultat de deduir del CRB la depreciació física i funcional de l'immoble a la data de la valoració.

La depreciació física es tota pèrdua de valor, fins la data de la valoració, originada per l'antiguitat, estat de conservació i duració dels elements que integren l'immoble. La depreciació funcional es la pèrdua de valor causada per la defectuosa adaptació de l'immoble a la funció a que es destina, es a dir, corregeix el valor atenent a aquells elements que pel seu excés de tamany, qualitat constructiva o de materials es trobin sobredimensionats per les necessitats d'un comprador mitjà i totes aquelles qualitats que no siguin comúnment demandades per la totalitat del usos.

### Mètode del cost de reposició:

$$V_{\text{construcció}} = V_{\text{reposició}} = \text{Sup. const} \times C_{\text{ct}} \times H \times I$$

Sup. const:	Superfície construïda
C <sub>ct</sub> :	Cost de construcció per contracta
H:	Coefficient corrector per antiguitat
I:	Coefficient corrector per estat de conservació

**Coef. Antiguitat de la construcció (H):** Valor que corregeix l'antiguitat de la construcció, tenint en compte l'ús predominant de l'edificació i de la qualitat constructiva

Així d'acord al cos normatiu la depreciació es realitza en funció del us del edifici:

• Habitatges:	1%	anual.
• Oficines:	1,33 %	anual
• Comercials:	2%	anual
• Industries i altres explotacions econòmica:	2,86%	anual

**Coefficient estat de conservació (I):** Classifica l'estat de la construcció en quatre categories:

• Normal:	coeficient	1,00
• Regular:	coeficient	0,80
• Deficient :	coeficient	0,50
• Ruïnós:	coeficient	0,00

### Entitat 1. Edifici "Casa Domingo" i annexes

Tipus de bé	Unitats	Preu unitari	CRB	Coef. dep.	CRN
1a. Edifici principal	628,83	1.140,00	716.866,20	0,88	86.023,94
1b. Edificacions annexes	308,35	430,00	132.590,50	0,88	15.910,86
1c. Bassa	100,00	210,00	21.000,00	0,56	9.240,00
1d. Pou (sínia)	1,00	5.800,00	5.800,00	-	5.800,00
TOTAL.....					116.974,80

**Entitat 2 .Edifici (parcel·la 7)**

Tipus de bé	Unitats	Preu unitari	CRB	Coef. dep.	CRN
2a. Edifici principal	240,69	480,00	115.531,20	0,82	20.795,62
2b. Pou (sínia)	1,00	5.800,00	5.800,00	-	5.800,00
TOTAL.....					26.595,62

**Entitat 3.Edifici i annexes (parcel·la 8).**

Tipus de bé	Unitats	Preu unitari	CRB	Coef. dep.	CRN
3a. Edifici principal	337,69	550,00	185.729,50	0,72	52.004,26
3b. Bassa	97,80	210,00	20.538,00	0,40	12.322,80
3c. Pou (sínia)	1,00	5.800,00	5.800,00	-	5.800,00
TOTAL.....					70.127,06

**Entitat 4. Tanca (parcel·la 65).**

Tipus de bé	Unitats	Preu unitari	CRB	Coef. dep.	CRN
4a.Tanca amb reixat metàl·lic	279,10	28,50	7.954,35	0,15	6.761,20
TOTAL.....					6.761,20

**Entitat 5. Tanca (parcel·la 020).**

Tipus de bé	Unitats	Preu unitari	CRB	Coef. dep.	CRN
5a. Tanca amb reixat metàl·lic	64,13	33,40	2.141,94	0,22	1.670,71
TOTAL.....					1.670,71

**Entitat 6. Sèquia de reg (parcel·les 10, 12,13,14,15)**

Tipus de bé	Unitats	Preu unitari	CRB	Coef. dep.	CRN
6a. Sèquia de reg (obra)	179,30	55,40	9.933,22	0,40	5.959,93
TOTAL.....					5.959,93

**Entitat 7. Plantacions (parcel·la 8)**

Tipus de bé	Unitats	Preu unitari	CRB	Coef. dep.	CRN
7a. Plantació de taronger jove	134,00	54,00 (*)	7.236,00	-	7.236,00
(*) inclou instal·lació de reg localitzat TOTAL.....					7.236,00

**19. RESUM DE VALORS**

	Valor (€)
Entitat núm. 1.....	116.974,80
Entitat núm. 2.....	26.595,62
Entitat núm. 3.....	70.127,06
Entitat núm. 4.....	6.761,20
Entitat núm. 5.....	1.670,71
Entitat núm. 6.....	5.959,93
Entitat núm. 7.....	7.236,00
<b>TOTAL .....</b>	<b>235.325,32</b>

Sobre la identificació i valoració de bens indemnitzables inicial, s'ha d'afegir diferents elements que no estaven inclosos, i que han estat posteriorment identificats per INDO:

Tipus de bé	Unitats	Preu unitari	CRB	Coef. dep.	CRN
Caseta	6,00	480,00	2.880,00	0,82	2.361,60
Pou incendis	1,00	5.800,00	5.800,00	1	5.800,00
Grup de pressió 50 m3/h	1	3.832,00	3.832,00	1	3.832,00
Diposit 2500 l- EK310510	1	2640,00	2.640,00	1	2640,00
<b>TOTAL.....</b>					<b>14.633,60</b>

Al quadre de compensacions entre propietaris de bens indemnitzables per import de 235.325,32 € s'afetgeixen els identificats per INDO amb un import de 14.633,60, que resulten un total de 249.959,92. El repartiment es realitzarà segons el detall següent:

**REPARTIMENT INDEMNITZACIONS**

	%	Aportat	Indemmitzar	Diferencia
Carrasco Pizarro	80,54%	201.320,14	233.654,61	-32.334,47
Indo	9,04%	22.592,78	16.304,31	6.288,47
Ajuntament	8,16%	20.403,93	0,00	20.403,93
Cinta Domingo	2,26%	5.642,07	0,00	5.642,07
10% aprofitament	0,00%	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>249.958,92</b>	<b>249.958,92</b>	<b>0,00</b>

## 20. REPARCEL·LACIÓ POLIGON 1

D'acord als criteris de repartiment del Planejament, les U.V. totals son de 64.064,94 U.V., dividides en dos polígons que en un repartiment proporcional resulten: al POL.1 59.810,07 U.V., mentre que el POL.2 en 4.254,87 U.V. En realitat l'assignació en la divisió poligonal ha estat; en el POL.1 59.811,02 U.V. i de 4.253,91 U.V. en el POL.2. i per tant no existeix desviació, ni compensació de del POL.1 i POL 2.

REPARTIMENT U.V. TOTALS DE LA REPARCEL·LACIÓ						
	Pol.1	Totalitat P.P.			Pol.1	Tot Políg. 1
	%	m2	fac	U.V.	m2	U.V
Habitages Lluires	93,36%	33.109,06	1,1892	39.373,29	30.929,34	36.781,17
Protegit	93,36%	12.734,25	1,0000	12.734,25	11.880,27	11.880,27
Concertat	93,36%	5.093,70	1,1892	6.057,43	4.749,28	5.647,84
Altres usos	93,36%	7.276,72	0,8108	5.899,96	6.785,56	5.501,73
<b>Edificabilitat Total</b>		<b>58.213,73</b>		<b>64.064,94</b>	<b>54.344,45</b>	<b>59.810,07</b>

Aquest aprofitament, d'acord al repartiment de les U.V. i traduïts a l'aprofitament dels bens aportats, els drets assignats han estat al Polígon 1

Total Planejament Polígon 1										
Propietari	%	H. Lliu.	H. Con.	H.P.O.	Altr.	UV H Lli.	UV Con	UV HPO	UV Altres	UV Tot.
Carrasco Pizarro	100,00%	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	31.711,76	4.878,73	5.571,52	4.276,72	46.438,73
Indo	25,19%	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	966,68	137,92	157,50	120,89	1.382,99
Ajuntament	100,00%	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	3.214,01	494,46	564,68	433,45	4.706,59
Cinta Domingo	100,00%	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	888,73	136,73	156,14	119,86	1.301,47
10% aprofitament	93,36%	1,1892	1,1892	1,0000	0,8108	0,00	0,00	5.430,42	550,82	5.981,24
<b>Total</b>										<b>59.810,07</b>

D'acord a l'aprofitament urbanístic, l'aprofitament dels drets assignats en la totalitat del planejament han estat, en la divisió poligonal, al POL.1:

Total Planejament Polígon 1											
Propietari	%	H. Lliu.	H. Con.	H.P.O.	Total	m2 H Lli.	m2 H. Con	m2 HPO	m2 Altres	Tot Hab.	Sos. Tot.
Carrasco Pizarro	100,00%	248	38	52	338	26.666,46	4.102,53	5.571,52	5.274,69	36.340,52	41.615,21
Indo	25,19%	7	1	2	10	812,88	115,97	157,50	149,10	1.086,36	1.235,46
Ajuntament	100,00%	25	4	5	34	2.702,66	415,79	564,68	534,59	3.683,14	4.217,73
Cinta Domingo	100,00%	7	1	1	9	747,34	114,97	156,14	147,83	1.018,46	1.166,29
10% aprofitament	93,36%	0	0	50	50	0	0	5.430,42	679,35	5.430,42	6.109,78
<b>Total</b>		<b>287</b>	<b>44</b>	<b>110</b>	<b>441</b>	<b>30.929,35</b>	<b>4.749,28</b>	<b>11.880,27</b>	<b>6.785,56</b>	<b>47.558,90</b>	<b>54.344,46</b>

Els drets assignats a cada propietari han estat:

DRETS ASSIGNATS A CADA PROPIETARI POL 1					
Propietari	%	Sostre residencial	Nombre habitatges	Sostre altres usos	Sostre total
Carrasco Pizarro	100,00%	36.340,52 m2	338 hab	5.274,69 m2	41.615,21 m2
Indo	25,19%	1.086,36 m2	10 hab	149,10 m2	1.235,46 m2
Ajuntament	100,00%	3.683,14 m2	34 hab	534,59 m2	4.217,73 m2
Cinta Domingo	100,00%	1.018,46 m2	9 hab	147,83 m2	1.166,28 m2
10% aprofitament	93,36%	5.430,42 m2	50 hab	679,35 m2	6.109,78 m2
<b>Total Pol. 1</b>		<b>47.558,90 m2</b>	<b>441 hab</b>	<b>6.785,56 m2</b>	<b>54.344,46 m2</b>

## 21. LIQUIDACIÓ DE DESPESES PROVISIONALS POLÍGON 1

La liquidació provisional és la suma de les despeses d'urbanització més la suma dels bens indemnitzables, a la que s'ha d'afegir la compensació de les unitats de valor, que com s'ha demostrat es compensen entre els Polígons.

Per tant, als efectes del càlcul de la liquidació provisional les U.V. dels polígons ja estan equilibrades, donat que com s'ha especificat abans, les unitats son compensables per les mateixes aportacions i adjudicacions, i per tant no es consideren als efectes de la liquidació provisional.

LIQUIDACIÓ DESPESES PROVISIONALS POLIGON 1-2					
	Participació	Urbanització	Imdenitzacio	Total	% Tot
Carrasco Pizarro	80,54%	4.030.937,24	-32.334,47	3.998.602,77	79,90%
Indo	9,04%	452.364,43	6.288,47	458.652,90	9,16%
Ajuntament	8,16%	408.538,15	20.403,93	428.942,08	8,57%
Cinta Domingo	2,26%	112.968,51	5.642,07	118.610,58	2,37%
10% aprofitament					
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.004.808,34</b>	<b>0,00</b>	<b>5.004.808,34</b>	<b>100,00%</b>

Als efectes de la divisió poligonal, els valors de la despesa pel desenvolupament del Polígon 1, venen afectats, tan sols, per la no realització de les obres d'Urbanització del Polígon 2, que recau en la Propietat d'Indo, i que necessita d'una compensació de 119.510,59 €

Concepte Despeses	Despesa	IVA	Total
Obres Urbanització Poligon 1	4.066.113,86	725.885,88	4.791.999,74
Obres Urbanització Poligon 2	180.346,35	32.462,34	212.808,69

D'aquesta manera als efectes de la liquidació del Polígon 1 es preveu un repartiment inicial dels següents valors:

LIQUIDACIÓ DESPESES PROVISIONALS POLIGON 1								
	U.V. aportades	U.V. adjudicades	Diferencia	Compensar	Urbanització	Compensar Pol.2	Imdenitzacions	Total
Carrasco Pizarro	46.438,73	46.438,73	0,00	0,00	4.030.937,24	0,00	-32.334,47	<b>3.998.602,77</b>
Indo	1.382,99	1.382,99	0,00	0,00	120.045,25	119.510,59	6.288,47	<b>245.844,30</b>
Ajuntament	4.706,59	4.706,59	0,00	0,00	408.538,15	0,00	20.403,93	<b>428.942,08</b>
Cinta Domingo	1.301,47	1.301,47	0,00	0,00	112.968,51	0,00	5.642,07	<b>118.610,58</b>
10% aprofitament	5.981,24	5.981,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>59.811,03</b>	<b>59.811,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.672.489,15</b>	<b>119.510,59</b>	<b>0,00</b>	
Compensar Polígon2						119.510,59		
Total Urbanització Polígon 1					<b>4.791.999,74</b>			
Total Urbanització Polígon 2					212.808,69			
Total Urbanització Polígon 1-2					5.004.808,43			

L'aportació de la diferencia de les despeses d'urbanització entre el polígons 1 i 2, amb

la quantitat de 119.510,59 € a favor del Polígon 1, ha de ser avançada per l'Administració tutelar, d'acord a l'article 123.b del D305/2006. En la Junta de Compensació va acordar que aquesta quantitat fora absorta pel conjunt de propietaris del Polígon 1. La proposta es basa, en que el Polígon 2, deutor de la diferencia de les despeses d'urbanització fins que aquest desenvolupi el seu Polígon, pot retardar aquesta execució del planejament, i donat la manca de recursos de l'Administració, es busca avançar inicialment la despesa a conte d'un major aprofitament. L' increment d'aprofitament urbanístic, es proposa que es realitzi a compte del 10% del aprofitament mig. De manera que els 119.510,59 € convertits a Unitats de Valor, amb un valor de 315,328 €/m2, es restarien del 10% l'aprofitament mig inicial del Polígon 1.

Així el repartiment per percentatge dels drets reconeguts en la divisió poligonal, estarien d'acord al següent quadre en;

DESGLOSAMENT PER PERCENTATGES DRETS ASIGNATS					
	% Pol 1+2	Polig.1/ Tot.	Polig.2/ Tot.	Poligon 1	Polígon2
Carrasco Pizarro	80,54%	80,54%	0,00%	86,27%	0
Indo	9,04%	2,40%	6,64%	2,57%	100,00%
Ajuntament	8,16%	8,16%	0,00%	8,74%	0,00%
Cinta Domingo	2,26%	2,26%	0,00%	2,42%	0,00%
Total	100,00%	93,36%	6,64%	100,00%	100,00%

La despesa d'urbanització entre el polígons 1 i 2, amb la quantitat de 119.510,59 € a favor del Polígon 1 ha de ser repartida proporcionalment a la participació de cada propietari a compte del increment del aprofitament. Per tant ha de ser compensat proporcionalment als drets reconeguts per cada propietari. La quantitat de 119.510,59 € a favor del Polígon 1, es converteix amb 379,0040 U.V., que han de ser repartides proporcionalment amb un 90% amb aprofitament per HPO i el 10% per altres usos. D'aquesta manera el quadre del repartiment restaria;

Repartiment de la compensació de 119.510,59 €(U.V.=315,328 €/m2 ) (U.V. = 1m2 HPO						
Propietaris	Polígon 1	Despeses Pol 1	U.V. compensar	Sup HPO	Altres	nº hab
Carrasco Pizarro	86,27%	103.101,30	326,97	294,27	32,70	3
Indo	2,57%	3.070,46	9,74	8,76	0,97	0
Ajuntament	8,74%	10.449,38	33,14	29,82	3,31	0
Cinta Domingo	2,42%	2.889,45	9,16	8,25	0,92	0
Total	100,00%	119.510,59	379,00	341,10	37,90	3

Les 379,00 U.V. que l'Administració Local no rep inicialment, a compte del 10% de l'aprofitament mig haurà de ser compensat en l'execució del Polígon 2, a compte del seu conjunt de propietaris que tindrien que haver avançar la compensació poligonal.

En el desenvolupament del Polígon l'aprofitament urbanístic restarà fixat d'acord al

següent quadre:

Asignació inicial Planejament Polígon 1											
Propietari	%	H. Lliu.	H. Con.	H.P.O.	Total	m2 H.Lli.	m2 H. Con	m2. HPO	m2 Altres	Tot Hab.	Sos. Tot.
Carrasco Pizarro	100,00%	248	38	52	338	26.666,46	4.102,53	5.571,52	5.274,69	36.340,52	41.615,21
Indo	25,19%	7	1	2	10	812,88	115,97	157,50	149,10	1.086,36	1.235,46
Ajuntament	100,00%	25	4	5	34	2.702,66	415,79	564,68	534,59	3.683,14	4.217,73
Cinta Domingo	100,00%	7	1	1	9	747,34	114,97	156,14	147,83	1.018,46	1.166,29
10% aprofitament	93,36%	0	0	50	50	0	0	5.430,42	679,35	5.430,42	6.109,78
<b>Total</b>		<b>287</b>	<b>44</b>	<b>110</b>	<b>441</b>	<b>30.929,35</b>	<b>4.749,28</b>	<b>11.880,27</b>	<b>6.785,56</b>	<b>47.558,90</b>	<b>54.344,46</b>

  

Asignació final Planejament Polígon 1											
Propietari	%	H. Lliu.	H. Con.	H.P.O.	Total	m2 H.Lli.	m2 H. Con	m2. HPO	m2 Altres	Tot Hab.	Sos. Tot.
Carrasco Pizarro	100,00%	248	38	55	341	26.666,46	4.102,53	5.865,79	5.307,39	36.634,79	41.942,18
Indo	25,19%	7	1	2	10	812,88	115,97	166,27	150,07	1.095,12	1.245,20
Ajuntament	100,00%	25	4	5	34	2.702,66	415,79	594,50	537,90	3.712,96	4.250,86
Cinta Domingo	100,00%	7	1	1	9	747,34	114,97	164,39	148,75	1.026,70	1.175,45
10% aprofitament	93,36%	0	0	47	47	0	0	5.089,32	641,45	5.089,32	5.730,77
<b>Total</b>		<b>287</b>	<b>44</b>	<b>110</b>	<b>441</b>	<b>30929,35</b>	<b>4.749,28</b>	<b>11.880,27</b>	<b>6.785,56</b>	<b>47.558,90</b>	<b>54.344,46</b>

Aquestes 379,0040 U.V. que el 10 %, d'aprofitament mig perd al Polígon 1, s'ha de compensar en el Polígon 2, a compte del aprofitament de Indo.

Les despeses finals produïdes en funció del repartiment de 119,510,59 € aplicades a la liquidació de la parcel·leació donen un cost de:

LIQUIDACIÓ FINAL DESPESES PROVISIONALS POLIGON 1								
	U.V. aportades	U.V. adjudicades	Diferencia	Compensar	Urbanització	Comp. 10% aprof.	Indenitzacions	Total
Carrasco Pizarro	46.438,73	46.438,73	0,00	0,00	4.030.937,24	103.101,30	-32.334,47	<b>4.101.704,07</b>
Indo	1.382,99	1.382,99	0,00	0,00	120.045,25	3.070,46	6.288,47	<b>129.404,18</b>
Ajuntament	4.706,59	4.706,59	0,00	0,00	408.538,15	10.449,38	20.403,93	<b>439.391,46</b>
Cinta Domingo	1.301,47	1.301,47	0,00	0,00	112.968,51	2.889,45	5.642,07	<b>121.500,03</b>
10% aprofitament	5.981,24	5.981,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>59.811,03</b>	<b>59.811,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.672.489,15</b>	<b>119.510,59</b>	<b>0,00</b>	<b>4.791.999,74</b>
Comp. 10% aprofitament						119.510,59		
Total Urbanització Polígon 1						<b>4.791.999,74</b>		
Total Urbanització Polígon 2						212.808,69		
Total Urbanització Polígon 1-2						<b>5.004.808,43</b>		

A fi d'equitat del valor del sòl sobre la càrrega de la despesa de liquidació provisional, i a la fi d'aquest repartiment entre les diferents finques en funció de l'adjudicació, es proposa un factor de correcció per aquells propietaris que tenen carregues, de la liquidació provisional, en mes de una finca adjudicada com serà el cas de Carrasco Pizarro, En aquesta situació es preveuen uns factors de correcció en funció de la tipologia edificatòria i la situació de les parcel·les resultants. Al efectes de repartiment dels costos d'urbanització es proposa:

	Nº Habitatges	Sup.Habitatges	Altres	Factor	Total ponderat	%	Distribució	
Illa 1	Parcel·la 1	93	9.968,33	1,00	9.968,33	20,44%	<b>838.542,94</b>	
	Parcel·la 2	60	6.451,56	1,20	7.741,87	15,88%	<b>651.251,72</b>	
Illa 2	Parcel·la 3	60	6.451,56	1,20	7.741,87	15,88%	<b>651.251,72</b>	
	Parcel·la 4	0						
Illa 3	Parcel·la 5	128	13.763,34	1,25	17.204,18	35,28%	<b>1.447.227,31</b>	
	Parcel·la 6	0		5.307,39	1,15	6.103,50	12,52%	<b>513.430,38</b>
	Parcel·la 7	0						
Illa 4	Parcel·la 8	0						
	Parcel·la 9	0						
<b>Total</b>	<b>341</b>	<b>36.634,79</b>	<b>5.307,39</b>		<b>48.759,74</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.101.704,07</b>	

La responsabilitat de les finques resultants per la liquidació de les despeses provisionals

a la resta de partícips de la Junta de Compensació, recaurà sobre les finques úniques adjudicades a cadascun d'ells.

## **22. FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES POLÍGON 1**

Als efectes d'adjudicació de les finques resultants es té en compte la diferenciació entre les finques de reserva pública del sòl; viari, equipaments públics i espais lliure, vers les 9 finques resultants de naturalesa privativa.

## **23. PARCEL·LES DE CARÀCTER PÚBLIC POLÍGON 1**

**VIARI EXISTENT.** AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: El formen el conjunt de vials que dintre de l'àmbit del PP, és existent abans de la reparcel·lació, consistent en l'Av dels Ports, amb 868,49 m<sup>2</sup> i el Carrer Ramon Llull 451,44 m<sup>2</sup> amb un total de 1.319,93 m<sup>2</sup>.

**VIARI DE NOVA CREACIÓ.** AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: El formen la totalitat dels terrenys del Pla Parcial destinats a viari del Pla Parcial, amb un total de 21.938,81 m<sup>2</sup>, constituïts per l'addició dels terrenys d'Av. dels Ports amb 2193,20 m<sup>2</sup>, el carrer de Límit del terme 4.652,75 m<sup>2</sup>, Carrer A, amb una superfície de 4540,66 m<sup>2</sup>, Carrer Ramon Llull amb 2.079,59 m<sup>2</sup>, Rambla Pompeu Fabra amb 4.601,19 m<sup>2</sup>, Carrer de Llorón 2.153,45 m<sup>2</sup>, Viari de illa 1 amb una superfície de 419,34 m<sup>2</sup>, Viari de illa, 2 amb una superfície de 156,00 m<sup>2</sup>, Viari de illa 3, amb una superfície de 456,25 m<sup>2</sup>, i finalment, Viari de illa 4, amb una superfície de 686,38 m<sup>2</sup>.

Procedirà la cancel·lació registral dels vials ja existents, relacionats com a finques aportades núm. 20 a 22, ambdós inclosos, i la creació d'una nova finca, que inclogui el vial anteriorment descrit, com de nova creació.

## **EQUIPAMENTS**

**EQUIPAMENTS PÚBLICS Equ-1.** AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Solar de l'Illa 2 amb una superfície de 12.428,33 m<sup>2</sup>, que llinda al Nord amb el Carrer del Llorón, al Sud amb la Parcel·la 3, a l'Est amb el carrer Ramon Llull i a l'Oest amb el Carrer A. Els espais d'Equipaments han estat fruit d'una cessió anticipada a l'Ajuntament, d'acord amb el previst al protocol del Notari Pedro Francisco Carpena Sofío, número 1157 de data 29 de juny de 2010.

## **ESPAIS LLIURES**

ESPAIS LLIURES 1. E.LL-1. AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Terrenys de sòl lliure de l'Illa 1, amb una superfície de 2.026,52 m<sup>2</sup>. Llinda al Nord amb la Parcel·la 1 al Sud amb la Parcel·la 2, a l'Est amb el Carrer A i a Ponent amb el carrer Límit del terme.

ESPAIS LLIURES 2. E.LL-2. AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Terrenys de sòl lliure de l'Illa 2, amb una superfície de 594,00 m<sup>2</sup>. Llinda al Nord amb la Parcel·la 4 al Sud amb la Rambla Pompeu Fabra, a l'Est amb el Carrer Ramon Llull i a Ponent amb la Parcel·la 3.

ESPAIS LLIURES 3. E.LL-3. AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Terrenys de sòl lliure de l'Illa 3, amb una superfície de 1.850,32 m<sup>2</sup>. Llinda al Nord amb la Parcel·la 5 al Sud amb la Parcel·la P-6, a l'Est amb el Carrer A i a Ponent amb el carrer Límit de terme.

ESPAIS LLIURES 4. E.LL-4. AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Terrenys de sòl lliure de l'Illa 4, amb una superfície de 594,00 m<sup>2</sup>. Llinda al Nord amb la Rambla Pompeu Fabra al Sud amb la Parcel·la P-8, a l'Est amb el Carrer Ramon Llull i a Ponent amb la Parcel·la 7.

ESPAIS LLIURES 5. E.LL-5. AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Terrenys de sòl lliure de l'Illa 4, amb una superfície de 403,57 m<sup>2</sup>. Llinda al Nord i Sud amb els vials d'entrada a la Zona Comercial, a l'Est amb l'esmentada Zona Comercial i a Ponent amb el Carrer A.

ESPAIS LLIURES 6. E.LL-6. AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Terrenys de sòl lliure de l'Illa 4, amb una superfície de 250,61 m<sup>2</sup>. Llinda al Nord amb el vial d'entrada a la Zona Comercial, al Sud amb l'Av del Ports Tortosa, Beseit, a l'Est amb l'esmentada Zona Comercial i a Ponent amb el Carrer A.

ESPAIS LLIURES 8. E.LL-8. AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Terrenys de sòl lliure situats al límit de terme amb Roquetes, amb una superfície de 2.603,36 m<sup>2</sup>. Llinda al Nord i a Ponent amb Roquetes, al Sud amb l'Av del Ports Tortosa, Beseit, a l'Est amb el Carrer de Límit de Terme.

ESPAIS LLIURES 9. E.LL-9. AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Terrenys de sòl lliure entre mig de la Rambla Pompeu Fabra, amb una superfície de 2.0889,44 m<sup>2</sup>. Llinda al Nord i Sud amb la Rambla Pompeu Fabra a l'Est amb el Carrer Ramon

Llull i a Ponent amb el Carrer Límit de Terme.



Fig. Viari i Espais lliures

## 24. PARCEL·LES DE NATURALESA PRIVATIVA POLÍGON 1

L'aprofitament urbanístic privatiu del Polígon nº1, es fixa, d'acord al següent criteri:

Reparcel·lació Polígon 1											
Propietari	%	H. Lliü.	H. Con.	H.P.O.	Total	m2 H Lli.	m2 H. Con	m2. HPO	m2 Altres	Tot Hab.	Sos. Tot.
Carrasco Pizarro	100,00%	248	38	55	341	26.666,46	4.102,53	5.865,79	5.307,39	36.634,79	41.942,18
Indo	25,19%	7	1	2	10	812,88	115,97	166,27	150,07	1.095,13	1.245,20
Ajuntament	100,00%	25	4	5	34	2.702,66	415,79	594,50	537,90	3.712,96	4.250,86
Cinta Domingo	100,00%	7	1	1	9	747,34	114,97	164,39	148,75	1.026,70	1.175,45
10% aprofitament	93,36%	0	0	47	47	0	0	5.089,32	641,45	5.089,32	5.730,77
<b>Total</b>		<b>287</b>	<b>44</b>	<b>110</b>	<b>441</b>	<b>30.929,35</b>	<b>4.749,28</b>	<b>11.880,27</b>	<b>6.785,56</b>	<b>47.558,90</b>	<b>54.344,46</b>

Resum del repartiment de la Reparcel·lació del Polígon 1

RESUM REPARTIMENT REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 1											
P	Propietari	H. Lliures	H. Concer	H.P.O.	Total	m2 H Lli.	m2 H. Con	m2. HPO	m2 Altres	Tot Hab.	Sos. Tot.
P1	Carrasco Pizarro		38	55	93		4.102,53	5.865,79		9.968,33	9.968,33
P2	Carrasco Pizarro	60			60	6.451,56				6.451,56	6.451,56
P3	Carrasco Pizarro	60			60	6.451,56				6.451,56	6.451,56
P4	10% aprofitament				30			3.258,25	407,61	3.258,25	3.665,87
P5	Carrasco Pizarro	128			128	13.763,34				13.763,34	13.763,34
P6	Carrasco Pizarro				0				5.307,39	0,00	5.307,39
P7.1	Cinta	7	1	1	9	747,34	114,97	164,39	148,75	1.026,70	1.175,45
P7.2	Ajuntament	25	4	5	34	2.702,66	415,79	594,50	537,90	3.712,96	4.250,86
P8.1	10% aprofitament				17			1.831,07	233,84	1.831,07	2.064,91
P8.2	Indo	7	1	2	10	812,88	115,97	166,27	150,07	1.095,13	1.245,20
<b>Total</b>		<b>287</b>	<b>44</b>	<b>63</b>	<b>441</b>	<b>30.929,35</b>	<b>4.749,28</b>	<b>11.880,28</b>	<b>6.785,56</b>	<b>47.558,90</b>	<b>54.344,46</b>

### FINCA RESULTANT 1

PARCEL·LA 1.- CARRASCO PIZARRO. Descripció: Solar de superfície 5.021,12 m2. Llinda N amb el Carrer del Llorón, llinda al Sud amb els Espais Lliures ELL-1, llinda a l'Est amb el Carrer A i a Ponent amb el Carrer de Límit del Terme. Disposa d'un sostre total 9.968,33 m2, per un total de 93 habitatges de promoció de protecció pública, dels que 52, son de HPO amb una superfície de 5.571,52 m2, i els altres 38 de preu Concertat, amb una superfície de 4.102,53 m2.

Als efectes de despeses de liquidació provisional de la Junta de Compensació Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector Camí de Roquetes afectada en la quantitat de: 838.542,84 € Gravada amb la hipoteca provinent de la finca d'origen.

Aquesta finca procedeix de les finques aportades com a nº 10 i part de la 11.

### FINCA RESULTANT 2

PARCEL·LA 2.- CARRASCO PIZARRO. Descripció: Solar de superfície 3.742,38 m2. Llinda N amb els Espais Lliures ELL-1, llinda al Sud amb la Rambla de Pompeu Fabra, llinda a l'Est amb el Carrer A i a Ponent amb el carrer de límit del Terme. Disposa d'un sostre total 6.451,56 m2. destinat a habitatges, per un total de 60 habitatges de promoció lliure.

Als efectes de despeses de liquidació provisional de la Junta de Compensació Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector Camí de Roquetes afectada en la quantitat de: 651.251,72 € Gravada amb la hipoteca provinent de la finca d'origen.

Aquesta finca procedeix de la part restant de la finca aportada com a nº 11.

### FINCA RESULTANT 3

PARCEL·LA 3.- CARRASCO PIZARRO. Descripció: Solar de superfície 4.367,43 m2. Llinda N amb els Espais d'Equipaments Equ-1, llinda al Sud amb la Rambla de Pompeu Fabra, llinda a l'Est, en part, amb Parcel·la resultant núm. 4, i en part amb els Espais Lliures ELL-2 i a Ponent amb el Carrer A. Disposa d'un sostre total 6.451,56 m2. destinat a habitatges, per un total de 60 habitatges de promoció lliure.

Als efectes de despeses de liquidació provisional de la Junta de Compensació Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector Camí de Roquetes afectada en la quantitat de: 651.251,72 € Gravada amb la hipoteca provinent de la finca d'origen.

Aquesta finca procedeix de les finques aportades com a nº 2, 3, 5, 6, 7, 8 i 9.

#### FINCA RESULTANT 4

PARCEL·LA 4.- AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Solar de superfície 815,08 m2. llanda N amb els Espais d'Equipaments Equ-1, llanda al Sud amb els Espais Lliures ELL-2, llanda a l'Est amb el Carrer Ramon Llull i a Ponent amb la Parcel·la 3. Disposa d'un sostre total 3.665,87 m2, dels que 3.258,251 m2 estan destinats a habitatges, i 407,61 m2 a altres usos, per un total de 30 habitatges de protecció oficial HPO.

Als efectes de despeses de liquidació provisional de la Junta de Compensació Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector Camí de Roquetes formen part del 10% del aprofitament mig i per tant no està afectada als efectes de liquidació provisional.

#### FINCA RESULTANT 5

PARCEL·LA 5.- CARRASCO PIZARRO. Descripció: Solar de superfície 5.205,11 m2. llanda N amb la Rambla de Pompeu Fabra, llanda al Sud amb els Espais Lliures ELL-3, llanda a l'Est amb el Carrer A i a Ponent amb el Carrer de Límit del Terme. Disposa d'un sostre total 13.763,34 m2. destinat a habitatges, per un total de 128 habitatges de promoció lliure.

Als efectes de despeses de liquidació provisional de la Junta de Compensació Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector Camí de Roquetes afectada en la quantitat de: 1.447.227,31 € Gravada amb la hipoteca provinent de la finca d'origen.

Aquesta finca procedeix de la finca aportada nº 1 i 4.

#### FINCA RESULTANT 6

PARCEL·LA 6.- CARRASCO PIZARRO. Descripció: Solar de superfície 2.189,09 m2. llanda N amb els Espais Lliures ELL-3, llanda al Sud Av. Ports Tortosa Beseit, llanda a l'Est amb el Carrer A i a Ponent amb el Carrer de Límit del Terme. Disposa d'un sostre

total de 5.307,39 m2. destinat a sostre no residencial.

Als efectes de despeses de liquidació provisional de la Junta de Compensació Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector Camí de Roquetes afectada en la quantitat de: 513.430,38 € Gravada amb la hipoteca provinent de la finca d'origen.

Aquesta finca procedeix de la finca aportada nº 12.

#### FINCA RESULTANT 7

PARCEL·LA 7.1. M. CINTA DOMINGO. Descripció. Als efectes urbanístics forma part de la parcel·la nº7 de superfície 2.189,09 m2, del qui se li assigna 347,64 m2. Llinda N amb Rambla de Pompeu Fabra, llinda al Sud amb els Espais Lliures ELL-5, llinda a l'Est amb la finca resultant nº8, Parcel·la 7.2, i a Ponent amb el Carrer A. Disposa d'un sostre total de 1.175,45 m2. dels que 1.026,70 m2 estant destinats ha 9 habitatges, repartits proporcionalment amb el sostre, per 7 habitatges de promoció lliure amb 747,34 m2, 1 per habitatge de protecció oficial HPO amb 156, 14 m2, i un altre per a preu concertat amb 114,97 m2. Disposa d'un sostre addicional de 148,75 m2 destinat a sostre no residencial.

Als efectes de despeses de liquidació provisional de la Junta de Compensació Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector Camí de Roquetes afectada en la quantitat de: 121.500,03 € Gravada amb hipoteca provinent de la finca d'origen.

Aquesta finca procedeix de la finca aportada nº 16.

#### FINCA RESULTANT 8

PARCEL·LA 7.2. AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció: Als efectes urbanístics forma part de la parcel·la nº7 de superfície 2.189,09 m2, del qui se li assigna 1.841,45 m2. Llinda N amb Rambla de Pompeu Fabra, llinda al Sud amb la Zona Comercial exterior al PP, llinda a l'Est, amb els Espais Lliures ELL-4, i a Ponent amb la finca resultant nº7, Parcel·la 7.1. Disposa d'un sostre total de 4.250,86 m2, dels que 3.712,96 m2 estant destinats a 34 habitatges, repartits proporcionalment amb el sostre, per 25 habitatges de promoció lliure amb una superfície de 2.702,88 m2, 5 per habitatges de protecció oficial HPO amb 594,50 m2 i uns altres quatre per a preu concertat amb 415,79 m2. Disposa d'un sostre addicional de 537,90 m2 destinat a sostre no residencial.

Als efectes de despeses de liquidació provisional de la Junta de Compensació Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector Camí de Roquetes afectada en la quantitat: 439.391,46 €

Aquesta finca procedeix de la finca aportada nº 14.

#### FINCA RESULTANT 9

PARCEL·LA 8.1- AJUNTAMENT DE TORTOSA. Descripció. Solar de superfície 724,41 m2. llanda N amb els Espais Lliures ELL-4, llanda al Sud amb la Parcel·la 8.2, adjudicada a Indo, llanda a l'Est amb el Carrer Ramon Llull i a Ponent amb la Zona Comercial fora de l'àmbit del PP. Disposa d'un sostre total 2.064,91 m2. dels que 1.831,07 m2 estan destinats a habitatges, i 233,84 m2 a altres usos, per un total de 17 habitatges de protecció oficial HPO.

Als efectes de despeses de liquidació provisional de la Junta de Compensació Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector Camí de Roquetes formen part del 10% del aprofitament mig i per tant no està afectada als efectes de liquidació provisional.

Aquesta finca procedeix de la finca aportada nº 15.

#### FINCA RESULTANT 9

PARCEL·LA 8.2- INDUSTRIAS DE ÓPTICA, S.A. Descripció. Solar de superfície 303,72 m2. llanda N amb la Parcel·la 8.1, de l'Ajuntament de Tortosa, llanda al Sud amb els Espais Lliures ELL-7, llanda a l'Est amb el Carrer Ramon Llull i a Ponent amb la Zona Comercial fora de l'àmbit del PP. Disposa d'un sostre total 1.245,20 m2. dels que 1.095,13 m2 estan destinats a habitatges, i 150,07 m2 a altres usos. El total d'habitatges es de 10 habitatges, 7 lliures amb 812,88m2, 1 concertat amb 115,97 m2, i 2 de protecció oficial HPO, amb 166,27 m2.

Als efectes de despeses de liquidació provisional de la Junta de Compensació Pla Parcial, PP7.SUBD-7, Sector Camí de Roquetes afectada en la quantitat: 129.404,18 €

Aquesta finca procedeix de la finca aportada nº 13.

Hipoteca a favor de "l'Institut Català de Finances".

Josep Lluís i Ginovart  
Arquitecte

Tortosa, 12 d'abril de 2011