



**DIVISIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ
BAIX EBRE NORD II
PA-CAM2215/10f**

TAULA DE CONTINGUTS

Antecedents.....	2
Objecte i justificació	3
Normativa aplicable	3
Relació de propietaris	8
Distribució propietaris per cada polígon.....	9
Promotor.	9
Justificació de la divisió poligonal	10
Fitxa urbanística Polígon 1	23
Fitxa Urbanística Polígon 2	24
Tramitació	25
Consideracions finals.....	26

Annex còpia notes simples de les finques del Registre de la Propietat

Annex dades cadastrals de les finques

Plànols

Plànol 1..... Situació i Emplaçament

Plànol 2..... Foto aèria

Plànol 3..... POUM vigent

Plànol 4..... Sectors sistema viari.

Plànol 5..... Parcel·lari actual

Plànol 6..... Polígons d'actuació resultants, sobre ortofoto

Plànol 7..... Polígons d'actuació resultants, sobre POUM

Antecedents

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, que fou aprovat definitivament per Resolució de l'Honorable Conseller de PTOp en data 27 de juliol de 2006, i amb publicació del Text Refós al DOGC número 4992 de 22 d'octubre de 2007, classifica els terrenys del Polígon d'Actuació Baix Ebre Nord II, identificat amb el codi: PA-CAM2215/10f, com a Sòl Urbà No Consolidat.

Durant la tramitació de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana, es van signar dos convenis entre l'ajuntament de Tortosa i els propietaris dels terrenys, el primer en data 2 de juny de 2004, quin propietari era l'empresa MADAUS, i el segon, en data 20 de febrer de 2006, amb l'empresa POSIVAL, SL.

En data 7 de maig de 2007, la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el projecte de Compensació del polígon 1 Baix Ebre, inscrivint-se les finques resultants al Registre de la Propietat. L'aprovació es dugué a terme, atès que, en data 6 de novembre de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va donar conformitat al tet refós de la modificació dels polígons d'actuació del Pla Parcial ampliació polígon industrial Baix Ebre, que fou publicat al DOGC en data 28 de març de 2007.

FINQUES RESULTANTS DEL PROJECTE DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON 1 DEL PLA PARCIAL EUROMED			
Núm. Parcel·la	Ús	Superfície	Titular
Parcel·la 1	Zona verda	11.835,00 m2	Ajt. Tortosa
Parcel·la 2	Edificable	8.092,00 m2	Ajt. Tortosa
Parcel·la 3	Equipaments	13.164,00 m2	Ajt. Tortosa
Parcel·la 4	Viari	9.870,00 m2	Ajt. Tortosa
Parcel·la 5	Edificable	42.175,00 m2	POSIVAL, SL
TOTAL		85.136,00 m2	

La Junta de Govern Local mitjançant acord de data 17 de setembre de 2007, va acceptar la cessió obligatòria i gratuïta de quatre terrenys del Pla Parcial EUROMED, per part de POSIVAL, SL., d'acord amb el previst al conveni signat en data 20 de febrer de 2006.

TERRENYS CEDITS PER POSIVAL A L'AJUNTAMENT			
Núm. Parcel·la	Ús	Superfície	Titular
Parcel·la 1	Zona verda	11.835,00 m2	Ajt. Tortosa
Parcel·la 2	Edificable	8.092,00 m2	Ajt. Tortosa
Parcel·la 3	Equipaments	13.164,00 m2	Ajt. Tortosa
Parcel·la 4	Viari	9.870,00 m2	Ajt. Tortosa
TOTAL		42.961,00 m2	

El POUM, en la seva aprovació definitiva, recull el conveni de col·laboració signat amb l'empresa POSIVAL, SL, de data 20 de febrer de 2006, mitjançant el qual, l'aportació de l'Administració a les despeses d'urbanització seran a càrrec de la propietat. Per part d'aquesta empresa s'inicia el desenvolupament del Polígon d'Actuació amb la redacció i tramitació del projecte de Reparcel·lació i d'Urbanització.

En data 10 de març de 2008, la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el projecte de Reparcel·lació PA-CAM2215/10f, publicant-se l'acord al BOP de Tarragona en data 29

d'abril de 2008. L'esmentat projecte no fou inscrit al Registre de la Propietat. Les finques resultants del Projecte i els seus titulars és reflecteix en el següent quadre adjunt.

FINQUES RESULTANTS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PA-CAM 2215/10f APROVAT DEFINITIVAMENT 10/03/2008				
Núm. Parcel·la	Ús	Superfície	Titular	Despeses urbanització
Parcel·la 1	Zona verda	5.316,60 m2	Ajt. Tortosa	Lliure de càrregues
Parcel·la 2	Edificable	6.623,45 m2	Ajt. Tortosa	Lliure de càrregues
Parcel·la 3	Edificable	18.684,17 m2	Ajt. Tortosa	Lliure de càrregues
Parcel·la 4	Edificable	4.143,75 m2	Ajt. Tortosa	Lliure de càrregues
Parcel·la 5	Viari	20.634,87 m2	Ajt. Tortosa	Lliure de càrregues
Parcel·la 6	Edificable	4.141,90 m2	Posival, S.L.	13,06%
Parcel·la 7	Edificable	7.711,88 m2	Posival, S.L.	24,32%
Parcel·la 8	Edificable	8.936,84 m2	Posival, S.L.	28,18%
Parcel·la 9	Edificable	10.920,38 m2	Posival, S.L.	34,44%
TOTAL		87.113,84 m2		100,00%

En data 28 de setembre de 2009, fou aprovat definitivament per la Junta de Govern Local, el projecte d'urbanització, quin pressupost era:

Pressupost d'execució material	1.469.705,61 €
Despeses generals 13%	191.061,73 €
Benefici industrial 6%	88.182,34 €
Pressupost d'obra	1.748.949,68 €
IVA 16%	279.831,95 €
Pressupost de contrate	2.028.781,62 €

Objecte i justificació

El present document té per objecte la divisió del Polígon d'Actuació Baix Ebre Nord II situat a Campredó, identificat amb el codi: PA-CAM2215/10f, en dos polígons, a fi i efecte de facilitar el desenvolupament industrial tal com preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

El desenvolupament del Polígon d'Actuació, quines obres d'urbanització es van iniciar i executar en part, tal com s'ha exposat anteriorment, i aturades fins l'actualitat. Donades les dificultats pel desenvolupament de tot l'àmbit, i amb l'objecte de facilitar-ne la seva gestió, tal com preveu l'article 23.3 del POUM, un dels propietaris pretén finalitzar les obres d'urbanització d'una part del polígon, donada la necessitat de disposar en aquell indret de la ciutat de sòl industrial urbanitzat, atès l'increment de la demanda, garantint l'equilibri de beneficis i càrregues.

A tal efecte, el Polígon d'Actuació Baix Ebre Nord II, mitjançant la present divisió poligonal és divideix en dos polígons.

- 1.- Polígon Baix Ebre Nord II-Fase 1..... PA-CAM2215/10f-P1
- 2.- Polígon Baix Ebre Nord II-Fase 2..... PA-CAM2215/10f-P2

Normativa aplicable

L'article 23. del POUM "Polígons d'actuació urbanística", estableix el següent:

1. *Per a l'execució d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin, es delimiten els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits establerts a l'article 112 del DL 1/2005.*
2. *Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal conté la delimitació dels diferents Polígons d'Actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els seus plànols d'ordenació..*
3. *Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del DL 1/2005.*

Per altra banda, la fitxa número 65 del POUM, estableix les condicions de desenvolupament del Polígon d'Actuació Baix Ebre Nord II identificat amb el codi: PA-CAM2215/10f, reproduïda a continuació.

614



Fitxa PA 65. Polígon d'actuació Baix Ebre nord II

Codi: PA-CAM2215/10f

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat al nord de l'enllaç entre l'Autovia de L'Aldea i el polígon Baix Ebre, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- b. La superfície del polígon d'actuació és de 87.113,84 m².

2. Objectius:

- a. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari
- b. Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	21.869,38 m ²	25,10%
	Espais lliures	5.316,60 m ²	6,10%
	Equipaments		
	SÒL PÚBLIC	27.185,95 m ²	31,21%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	59.927,86 m ²	68,79%
	SÒL PRIVAT	59.927,86 m ²	68,79%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona industrial amb edificació aïllada separada, clau 7b, i edificació entre mitgeres de clau 6b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- L'edificabilitat màxima del PA serà de 62.924,25 m².

La cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el conveni de col·laboració urbanística de data 20 de febrer de 2006 serà una parcel·la de 4.100 m²

La tipologia de l'edificació serà única per illa, no podent simultanejar la zona de clau 7bi la zona de clau 6a dintre de la mateixa.

L'aportació de l'Administració a les despeses d'urbanització seran a càrrec de la propietat d'acord amb el conveni de col·laboració urbanística de data 20 de febrer de 2006

S'estableix com unitat mínima de projecte, segons l'establert a l'article 244 de les NNUU, l'illa, excepte en els casos d'edificacions de naus aïllades

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

L'article 118 Polígons d'actuació urbanística del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011), estableix el següent:

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus. Es poden concretar per reglament els supòsits de discontinuïtat.
2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.
3. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:
 - a)Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
 - b)Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.
 - c)Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119.
5. En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del que estableix l'article 70.4.
6. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

L'article 123 Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, 24/07/2006 TEXT CONSOLIDAT) estableix el següent:

- 123.1 Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels

aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

L'instrument que estableix la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del què estableix el paràgraf anterior.

123.2 Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits que estableix l'apartat anterior, s'han de compensar, llevat d'acord unànim sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents:

a) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística excedentari, la diferència es compensa mitjançant la cessió de terrenys susceptibles d'aprofitament privat a favor de l'administració actuant, que els adquireix a títol fiduciari en representació dels propietaris o propietàries del polígon o polígons deficitaris, o, si concorren els supòsits previstos en l'article 120.d) de la Llei d'urbanisme, mitjançant compensació en metàl·lic, que s'ha de dipositar davant l'administració actuant a disposició de la comunitat de reparcel·lació de l'àmbit o àmbits deficitaris, la qual l'ha de percebre quan s'iniciï l'execució del corresponent àmbit.

b) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, l'administració actuant se subroga en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon. Tanmateix, si el polígon s'executa pel sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació per concertació o de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, la subrogació l'ha d'assumir la persona titular de la gestió urbanística integrada i, si s'executa per la modalitat de compensació bàsica, la pot assumir voluntàriament la junta de compensació. El dret a participar en el polígon excedentari recau en qui s'hagi subrogat mitjançant l'assumpció de les despeses d'urbanització.

c) En el cas que l'execució es produeixi pel sistema d'expropiació, les diferències entre els polígons d'actuació urbanística s'han de tenir en compte i es compensen en la fixació del just preu. Quan els altres polígons s'executin pel sistema de reparcel·lació, l'administració expropiant o la persona beneficiària de l'expropiació participa en llur execució en els termes establerts en les lletres a) i b) d'aquest apartat.

Les regles que estableix l'apartat 2 s'apliquen també per a la compensació de les diferències d'aprofitaments i càrregues entre els subsectors previstos a l'article 91 de la Llei d'urbanisme i a l'article 114 d'aquest Reglament.

Relació de propietaris

Les dades de les parcel·les actuals del polígon d'actuació, amb els seus titulars, dades registrals i cadastrals és reproduïxen en el següent quadre adjunt.

DADES ACTUALS DE LES PARCEL·LES DEL PA-CAM 2215/10f												
DADES URBANÍSTIQUES		DADES REGISTRALS							DADES CATASTRALS			
Núm. Parcel·la	Ús	Sup. Parcel·les	Sup. Sub-Parcel·les	Titular	Finca núm.	Tomo	Llibre	Foli	Alta	Referència	Sup. Parcel·les	Sup. Sub-Parcel·les
Parcel·la 1	Zona verda	5.316,60 m2		Ajt. Tortosa	47752	3817	948	15	1	43157A123001070000RM	5.243,00 m2	
Parcel·la 2	Edificable	6.623,45 m2		Ajt. Tortosa	47754	3817	948	16	1	43157A123001080000RO	6.601,00 m2	
Parcel·la 3,1	Edificable	8.717,00 m2		Incasol	48151	3833	953	102	1	43157A123001090000RK	8.371,00 m2	
Parcel·la 3,2	Edificable	6.623,45 m2		Incasol	48153	3833	953	104	1	43157A123001100000RM	6.474,00 m2	
Parcel·la 3,3	Edificable	3.343,72 m2		Ajt. Tortosa	47756	3817	948	18	1	43157A123001110000RO	3.385,00 m2	
Parcel·la 4	Edificable	4.143,75 m2		Ajt. Tortosa	47758	3817	948	20	1	43157A123001120000RK	4.109,00 m2	
Parcel·la 5	Viari	20.634,87 m2		Ajt. Tortosa	47760	3817	948	22	1			
Parcel·la 6	Edificable	4.141,90 m2		Posival, S.L.	47762	3817	948	23	1	43157A123001130000RR	4.079,00 m2	
Parcel·la 7,1	Edificada		1.254,45 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47770	3865	966	55	9	43157A123001140002YG		1.080,34 m2
Parcel·la 7,2	Edificada		1.040,03 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47772	3817	948	43	9	43157A123001140003UH		1.080,34 m2
Parcel·la 7,3	Edificada		1.040,03 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47774	3817	948	45	9	43157A123001140004IJ		1.080,34 m2
Parcel·la 7,4	Edificada		517,36 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47776	3817	948	47	9	43157A123001140005OK		545,87 m2
Parcel·la 7,5	Edificada		517,36 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47778	3817	948	49	9	43157A123001140006PL		545,87 m2
Parcel·la 7,6	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47780	3817	948	51	9	43157A123001140007AB		545,87 m2
Parcel·la 7,7	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47782	3817	948	53	9	43157A123001140008SZ		545,87 m2
Parcel·la 7,8	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47784	3817	948	55	9	43157A123001140009DX		545,87 m2
Parcel·la 7,9	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47786	3817	948	57	9	43157A123001140010AB		545,87 m2
Parcel·la 7,10	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47788	3817	948	59	9	43157A123001140011SZ		545,87 m2
Parcel·la 7,11	Edificada		742,76 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.	47790	3817	948	61	9	43157A123001140012DX		545,87 m2
Parcel·la 8	Edificable	8.936,84 m2		Abello Autotec, S.L.	47766	3907	981	142	11	43157A123001150000RX	8.822,00 m2	
Parcel·la 9	Edificable	10.920,38 m2		Abello Autotec, S.L.	47768	3936	992	134	11	43157A123001160000RI	10.731,00 m2	

Distribució propietaris per cada polígon.

Parcel·les polígon 1

PARCEL·LES INCLOSES AL POLÍGON 1				
Núm. Parcel·la	Ús	Sup. Parcel·les	Sup. Sub-Parcel·les	Titular
Parcel·la 1	Zona verda	5.316,60 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 2	Edificable	6.623,45 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 3,1	Edificable	8.717,00 m2		Incasol
Parcel·la 3,2	Edificable	6.623,45 m2		Incasol
Parcel·la 3,3	Edificable	3.343,72 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 5	Viari	14.989,36 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 8	Edificable	8.936,84 m2		Abello Autotec, S.L.
Parcel·la 9	Edificable	10.920,38 m2		Abello Autotec, S.L.
Total		65.470,80 m2		
Percentatge sobre total		75,1770%		

Parcel·les polígon 2

PARCEL·LES INCLOSES AL POLÍGON 2				
Núm. Parcel·la	Ús	Sup. Parcel·les	Sup. Sub-Parcel·les	Titular
Parcel·la 4	Edificable	4.143,75 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 5	Viari	5.645,51 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 6	Edificable	4.141,90 m2		Posival, S.L.
Parcel·la 7,1	Edificada		1.254,45 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,2	Edificada		1.040,03 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,3	Edificada		1.040,03 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,4	Edificada		517,36 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,5	Edificada		517,36 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,6	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,7	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,8	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,9	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,10	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,11	Edificada		742,76 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7		7.686,89 m2		
Total		21.618,05 m2		
Percentatge sobre total		24,8230%		

Promotor.

El promotor de la present divisió poligonal és la societat ABELLO AUTOTEC, S.L. amb NIF , amb seu a la ctra. Tortosa-L'Aldea Km 2,50 del municipi de Tortosa. El promotor és propietari de dos parcel·les del polígon d'Actuació, la núm. 8 i 9, amb una superfície total de 19.857,22 m², que es proposen com integrants del polígon 1.

Justificació de la divisió poligonal

Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits establerts a l'article 118 "Polígons d'actuació urbanística" del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. El primer apartat de l'article estableix

Article 118.3.a

Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.

El desenvolupament del polígon d'actuació, tal com s'ha exposat anteriorment, és va iniciar amb la tramitació i aprovació del projecte de Reparcel·lació i Urbanització. Com a conseqüència de les prescripcions del planejament urbanístic i del conveni aprovat, els terrenys objecte de cessió a l'administració és van formalitzar el seu moment, pel que la present divisió poligonal no està subjecte a cap mena de cessió de sòl.

Article 118.3.b

Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.

Al respecte, sobre l'equilibri de beneficis i càrregues, en el següent quadre s'expressa la distribució de l'aprofitament que correspon a cadascun dels propietaris privats inclosos en els dos polígons d'actuació en que és divideix l'actual.

PARTICIPACIÓ PER PARCEL·LA I PROPIETARI EN LES DESPESES D'URBANITZACIÓ							
Propietari	Num. Parcel·la	Dades parcel·les				Distribució dels aprofitaments entre els dos polígons d'actuació	
		Superfície parcel·la	% Sobre total	Superfície per propietari	% per propietari		
Posival	Parcel·la 6	4.141,90 m2	6,77%	4.141,90 m2	13,07%	37,33%	Polígon 2
Promontoria Coliseum Industrial Assets S.L.U.	Parcel·la 7	7.686,89 m2	12,57%	7.686,89 m2	24,26%		
Abello	Parcel·la 8	8.936,84 m2	28,20%	19.857,22 m2	62,67%	62,67%	Polígon 1
	Parcel·la 9	10.920,38 m2	34,46%				
Totals		31.686,01 m2	82,02%	31.686,01 m2	100,00%	100,00%	

Les obres d'urbanització del Polígon d'actuació, com a conseqüència de la crisi del moment, es van aturar fins l'actualitat. Per poder avaluar les càrregues pendents d'executar del Polígon d'Actuació, és parteix de l'establert en el certificat de data 14 de setembre de 2009, signat pels arquitectes directors de l'obra, _____, el qual s'adjunta a continuació, en el que s'estableix que el percentatge d'obra executada, és pot considerar en un 65% del total de l'obra a realitzar.



**Col·legi
d'Arquitectes
de Catalunya**

08002 BARCELONA
Plaça Nova, 5
Tel. 93 301 50 00
Fax 93 412 19 51

08034 BARCELONA
Plaça Joaquim Pena 8
Tel. 93 280 15 01
Fax 93 280 25 52

08500 VIC
Plaça del Bisbe Oliva, 2
Tel. 93 889 26 91
Fax 93 889 28 16

08240 MANRESA
Carrer de l'Arquitecte Oms, 5
"Torre Lluvia"
Tel. 93 875 18 00
Fax 93 875 17 50

JOI
08222 TERRASSA
Vapor Universitat de Terrassa
Carrer de Colom, 114
Tel. 93 731 34 11
Fax 93 731 61 34

08970 ST. JOAN DESPÍ
Plaça Catalunya s/n
Edifici Can Negre
Tel. 93 477 29 72
93 477 35 48
Fax 93 373 49 77

08360 CANET DE MAR
Riera Gavarrà, 2
Casa Museu Domènech i Montaner
Tel. 93 794 08 21
93 794 17 01
Fax 93 795 41 92

17004 GIRONA
Plaça de la Catedral, 8
"Pla Almoina"
Tel. 972 41 27 27
Fax 972 21 41 51

17800 OLOT
Plaça de Clara, 12, 1r
Tel. 972 27 27 00
Fax 972 27 30 08

17600 FIGUERES
Carrer Peralada, 8 - 2n B
Tel. 972 50 50 33
Fax 972 67 67 26

25007 LLEIDA
Carrer del Canyeret, 2
Tel. 973 23 40 51
Fax 973 23 07 35

25700 LA SEU D'URCELL
Passeig Joan Brudieu, 20
Tel. 973 35 36 00
Fax 973 35 36 03

43003 TARRAGONA
Carrer Sant Llorenç, 20-22
Tel. 977 24 93 67
Fax 977 24 83 83

43203 REUS
Cami de Valls, 81-87
Edifici REDESSA
Tel. 977 30 04 31
Fax 977 30 07 72

43500 TORTOSA
Berenquer IV, 26 - pral.
Tel. 977 44 19 72
Fax 977 44 14 04

CERTIFICAT TÈCNIC DE L'ESTAT CONSTRUCTIU DE L'OBRA

Visat núm. **2006700987**

Referència interna de l'arquitecte:

Segell del Visat col·legial

L' / ELS ARQUITECTE/S

núm. col·legiat

32555 / 4

37840 / 2

Com a director/s de les obres d'urbanització

Edifici: **Urbanització PA CAM 2215/10f**

Emplaçament

Codi Postal **43500** Municipi **TORTOSA**

C/ **PA CAM 2215/10f**

Urbanització **BAIX EBRE**

núm.

Parcel·la

Promotor / propietari **POSIVAL S.L.**

Arquitecte/s autor/s del projecte

i número de visat del C.O.A.C. **2006700987**

Llicència

Expedida per

AJUNTAMENT DE TORTOSA

CERTIFICA / CERTIFIQUEN

Que les obres de construcció s'estan realitzant d'acord amb el Projecte Visat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, amb el nº 2006700987

Que en data d'avui, es troba l'obra segons es descriu:

S'han realitzat tots el 60% dels treballs preliminars.

S'han finalitzat en la seva totalitat els treballs de enderrocs i desmuntatge, i el moviment de terres es troba en un 80 %.

Paviments executats en un 75%

Sanejament i clavegueram executats en un 75%

Xarxa d'aigua executada en un 75%

Enllumenat públic executat en un 40%

Xarxa telefònica executada en un 80%

Paviments executats en un 75%

Paviments executats en un 75%

Ajustant-se aquests a la llicència concedida per l'Ajuntament de Tortosa i portant-se els treballs dins els plaços prevists.

Per tant en aquesta mateixa data, l'obra es troba en fase d'execució i el percentatge dels treballs realitzats en el conjunt de l'obra, es pot considerar en un 65 % del total del cost de l'Obra.

SABADELL, 14 de/d' Setembre de 2009

L'/Els Arquitecte/s director/s de les obres de construcció.

El pressupost de les obres d'urbanització segons el projecte aprovat, així com les executades i les pendent d'executar, d'acord amb els percentatges establerts en el certificat emès pels arquitectes directors de l'obra, és reflecteix en el següent quadre adjunt.

URBANITZACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PA-CAM2215/10f DEL POLIGON INDUSTRIAL						
RESUM DE PRESSUPOST SEGONS EL PROJECTE D'URBANITZACIÓ			OBRES EXECUTADES		OBRES PENDENTS D'EXECUTAR	
CAPITOL N°0	ENDERROCS I DESMUNTATGES	26.691,54 €	60%	15.881,47 €	40%	10.810,07 €
CAPITOL N°1	MOVIMENT DE TERRES	155.253,75 €	80%	123.581,99 €	20%	31.671,77 €
CAPITOL N°2	PAVIMENTS	457.078,39 €	60%	272.418,72 €	40%	184.659,67 €
CAPITOL N°3	SANEJAMENT I CLAVEGUERAM	271.711,81 €	75%	202.792,11 €	25%	68.919,70 €
CAPITOL N°4	XARXA ABASTAMENT	134.317,02 €	75%	100.469,13 €	25%	33.847,89 €
CAPITOL N°5	XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC	99.788,47 €	40%	39.915,39 €	60%	59.873,08 €
CAPITOL N°6	XARXA ELÈCTRICA	234.432,63 €	60%	139.721,85 €	40%	94.710,78 €
CAPITOL N°7	TELECOMUNICACIONS	77.067,31 €	79%	60.574,91 €	21%	16.492,40 €
CAPITOL N°8	PROTECCIÓ I SENYALLITZACIÓ	6.153,91 €	0%	0,00 €	100%	6.153,91 €
CAPITOL N°9	MOBILIARI URBÀ	7.210,78 €	0%	0,00 €	100%	7.210,78 €
PRESSUPOST TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL		1.469.705,61 €	65%	955.355,55 €	35%	514.350,06 €
19% DG + BI		279.244,07 €		181.517,56 €		97.726,51 €
PRESSUPOST TOTAL OBRA, IVA EXCLÒS		1.748.949,68 €		1.136.873,11 €		612.076,57 €
16% IVA		279.831,95 €		181.899,70 €		97.932,25 €
PRESSUPOST TOTAL OBRA, IVA INCLÒS		2.028.781,62 €		1.318.772,81 €		710.008,82 €

A fi i efecte d'avaluar l'equilibri de càrregues i beneficis, com es tracta d'un àmbit en el qual s'han executat una part de les obres d'urbanització, s'adjunta en el següent quadre annex, el pressupost total de les obres pendent d'executar, que incorpora la partida corresponent als treballs de comprovació de les obres i instal·lacions executades el seu dia, així com l'adequació de la zona verda amb un import de 15.000 €, de PEM,

OBRES PENDENTS D'EXECUTAR DE LA URBANITZACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL PA-CAM2215/10f DEL POLIGON INDUSTRIAL			
CAPITOL N°0	ENDERROCS I DESMUNTATGES	40%	10.810,07 €
CAPITOL N°1	MOVIMENT DE TERRES	20%	31.671,77 €
CAPITOL N°2	PAVIMENTS	40%	184.659,67 €
CAPITOL N°3	SANEJAMENT I CLAVEGUERAM	25%	68.919,70 €
CAPITOL N°4	XARXA ABASTAMENT	25%	33.847,89 €
CAPITOL N°5	XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC	60%	59.873,08 €
CAPITOL N°6	XARXA ELÈCTRICA	40%	94.710,78 €
CAPITOL N°7	TELECOMUNICACIONS	21%	16.492,40 €
CAPITOL N°8	PROTECCIÓ I SENYALLITZACIÓ	100%	6.153,91 €
CAPITOL N°9	MOBILIARI URBÀ	100%	7.210,78 €
CAPITOL N° 10	COMPROVACIÓ OBRES EXECUTADES I ZONA VERDA	100%	15.000,00 €
PRESSUPOST TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL			529.350,06 €
19% DG + BI			100.576,51 €
PRESSUPOST TOTAL OBRA, IVA EXCLÒS			629.926,57 €
16% IVA			100.788,25 €
PRESSUPOST TOTAL OBRA, IVA INCLÒS			730.714,82 €

Per poder avaluar la despesa realitzada i la pendent d'executar per cadascun del polígons en que es divideix l'actual, és relaciona en el quadre annex la superfície de cada tram del sistema viari i el percentatge d'obra executada.

SUPERFÍCIES DE CARRERS		
Identificació tram de carrer	Superfície	Percentatge obra executada
Carrer A1	2.366,88 m2	65,00%
Carrer A2	2.494,91 m2	65,00%
Carrer B	1.207,92 m2	12,00%
Carrer C	946,93 m2	65,00%
Carrer D	943,41 m2	60,00%
Carer E1	1.982,73 m2	10,00%
Carer E2	1.660,45 m2	10,00%
Carrer Sta. Catalina	5.907,85 m2	95,00%
Carrer F	1.739,16 m2	90,00%
Complement vialitat carrer F	1.384,64 m2	100,00%
TOTAL SISTEMA VIARI	20.634,87 m2	

Per valorar les obres d'urbanització pendents d'executar i així poder establir amb la major equitat les corresponents a cada polígon, s'ha calculat el cost per metre quadrat de superfície de vials, el que es reflecteix en el següent quadre adjunt.

QUADRE SOBRE OBRA EXECUTADA I PENDENT D'EXECUTAR EN BASE A LES DADES DEL PROJECTE APROVAT			
Pressupost d'obra segons projecte aprovat	Pressupost d'execució material	1.469.705,61 €	
	Despeses generals 13%	191.061,73 €	
	Benefici industrial 6%	88.182,34 €	
	Pressupost d'obra	1.748.949,68 €	
	IVA 16%	279.831,95 €	
	Pressupost de contracte	2.028.781,62 €	
	Superfície sistema viari	20.634,87 m2	
	Cost m2 execució obra	98,32 €/m2	
Obra executada i pendent d'executar	Obra executada	1.318.772,72 €	65,00%
	Pendent d'execució	710.008,90 €	35,00%
	Total	2.028.781,62 €	100,00%
Pressupost d'obra executada i pendent d'executar actualitzat	Obra executada	1.318.772,72 €	64,35%
	Pendent d'execució	730.714,82 €	35,65%
	Total cost de l'obra final	2.049.487,54 €	100,00%
	Superfície sistema viari	20.634,87 m2	
	Cost m2 execució obra	99,32 €/m2	

Del resultat d'aquest càlcul se'n desprèn una despesa per metre quadrat de vials, segons el pressupost del projecte d'urbanització, de 98,32 €/m2, i de 99,32 €/m2, amb la incorporació de la partida corresponent a la zona verda i comprovació de l'obra i instal·lacions executades.

S'adjunta a continuació un conjunt d'imatges dels diferents carrers que incorpora el polígon d'actuació on és visualitza l'estat de la urbanització realitzada.



Carrer A1



Carrer A1



Carrer A2



Carrer F



Carrer F



Carrer Santa Catalina



Carrer Santa Catalina



Carrer Santa Catalina



Carrer Santa Catalina



Carrer C



Carrer C



Carrer D



Carrer D



Zona carrer B



Zona carrer E1



Zona carrer E2

En el següent quadre es detalla el cost de la urbanització segons el projecte aprovat, l'import de l'obra executada i de la pendent d'executar. A fi i efecte de calcular la despesa total d'urbanització a realitzar per cadascun dels polígons en que es divideix l'actual, s'han valorat dites despeses per trams de vials amb l'objectiu de poder realitzar equitativament quina és la despesa que correspon a cadascun d'ells.

Polígon 1.- Polígon Baix Ebre Nord II-Fase 1.... PA-CAM2215/10f-P1

SUPERFÍCIES TERRENYS SEGONS MESURAMENT		Preu m2 urbanització carrer	DADES URBANITZACIÓ ACTUALS				DADES URBANITZACIÓ POLIGON 1			
Tram de carrer	Superfície		Cost urbanització	% Executat	Import executat	Import pendent	% participacio	Import obra executada	Import obra pendent d'executar	% Pendent d'executar
Carrer A1	2.366,88 m2	98,32 €/m2	232.707,08 €	65,00%	151.259,60 €	81.447,48 €	100,00%	151.259,60 €	81.447,48 €	11,15%
Carrer A2	2.494,91 m2		245.294,91 €	65,00%	159.441,69 €	85.853,22 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00%
Carrer B	1.207,92 m2		118.760,04 €	12,00%	14.251,20 €	104.508,83 €	100,00%	14.251,20 €	104.508,83 €	14,30%
Carrer C	946,93 m2		93.100,36 €	65,00%	60.515,24 €	32.585,13 €	80,00%	48.412,19 €	26.068,10 €	3,57%
Carrer D	943,41 m2		92.754,38 €	60,00%	55.652,63 €	37.101,75 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00%
Carrer E1	1.982,73 m2		194.937,98 €	10,00%	19.493,80 €	175.444,18 €	100,00%	19.493,80 €	175.444,18 €	24,01%
Carrer E2	1.660,45 m2		163.252,04 €	10,00%	16.325,20 €	146.926,83 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00%
Carrer Sta. Catalina	5.907,85 m2		580.848,65 €	95,00%	551.806,21 €	29.042,43 €	95,00%	524.215,90 €	27.590,31 €	3,78%
Carrer F	1.739,16 m2		170.990,50 €	90,00%	153.891,45 €	17.099,05 €	100,00%	153.891,45 €	17.099,05 €	2,34%
Complement vialitat carrer F	1.384,64 m2		136.135,69 €	100,00%	136.135,69 €	0,00 €	100,00%	136.135,69 €	0,00 €	0,00%
TOTAL SISTEMA VIARI	20.634,87 m2		2.028.781,62 €		1.318.772,72 €	710.008,90 €		1.047.659,84 €	432.157,95 €	
Partida de 15,000 € de PEM de comprovació instal·lacions realitzades i urbanització zona verda			20.706,00 €	0,00%	0,00 €	20.706,00 €	100,00%	0,00 €	20.706,00 €	2,83%
COST TOTAL OBRA		99,32 €/m2	2.049.487,62 €		1.318.772,72 €	730.714,90 €		1.047.659,84 €	452.863,95 €	61,98%
Viari polígon 1							% Obra pendent d'execució		61,98%	
Viari polígon 2							% Aprofitament privat		62,67%	
Viari polígon 1 i 2							Import a realitzar segos % d'aprofitament		457.929,75 €	
							Import a realitzar - Import pendent = Compensació		5.065,80 €	

Polígon 2.- Polígon Baix Ebre Nord II-Fase 2.... PA-CAM2215/10f-P2

SUPERFÍCIES TERRENYS SEGONS MESURAMENT		Preu m2 urbanització carrer	DADES URBANITZACIÓ ACTUALS				DADES URBANITZACIÓ POLIGON 2			
Tram de carrer	Superfície		Cost urbanització	% Executat	Import executat	Import pendent	% participacio	Import obra executada	Import obra pendent d'executar	% Pendent d'executar
Carrer A1	2.366,88 m2	98,32 €/m2	232.707,08 €	65,00%	151.259,60 €	81.447,48 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00%
Carrer A2	2.494,91 m2		245.294,91 €	65,00%	159.441,69 €	85.853,22 €	100,00%	159.441,69 €	85.853,22 €	11,75%
Carrer B	1.207,92 m2		118.760,04 €	12,00%	14.251,20 €	104.508,83 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00%
Carrer C	946,93 m2		93.100,36 €	65,00%	60.515,24 €	32.585,13 €	20,00%	12.103,05 €	6.517,03 €	0,89%
Carrer D	943,41 m2		92.754,38 €	60,00%	55.652,63 €	37.101,75 €	100,00%	55.652,63 €	37.101,75 €	5,08%
Carer E1	1.982,73 m2		194.937,98 €	10,00%	19.493,80 €	175.444,18 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00%
Carer E2	1.660,45 m2		163.252,04 €	10,00%	16.325,20 €	146.926,83 €	100,00%	16.325,20 €	146.926,83 €	20,11%
Carrer Sta. Catalina	5.907,85 m2		580.848,65 €	95,00%	551.806,21 €	29.042,43 €	5,00%	27.590,31 €	1.452,12 €	0,20%
Carrer F	1.739,16 m2		170.990,50 €	90,00%	153.891,45 €	17.099,05 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00%
Complement vialitat carrer F	1.384,64 m2		136.135,69 €	100,00%	136.135,69 €	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00%
TOTAL SISTEMA VIARI	20.634,87 m2		2.028.781,62 €		1.318.772,72 €	710.008,90 €		271.112,88 €	277.850,95 €	
Partida de 15.000 € de PEM de comprovació instal·lacions realitzades i urbanització zona verda			20.706,00 €	0,00%	0,00 €	20.706,00 €	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00%
COST TOTAL OBRA		99,32 €/m2	2.049.487,62 €		1.318.772,72 €	730.714,90 €		271.112,88 €	277.850,95 €	38,02%
Viari polígon 1							% Obra pendent d'execució		38,02%	
Viari polígon 2							% Aprofitament privat		37,33%	
Viari polígon 1 i 2							Import a realitzar segos % d'aprofitament		272.785,15 €	
							Import a realitzar - import pendent = Compensació		-5.065,80 €	

D'acord amb el previst a l'article 123 del Reglament de la Llei d'urbanisme, que estableix que quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons. En relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector, se'n desprèn, que la diferència de càrregues i beneficis entre els dos polígons en que és fa la present divisió poligonal, és inferior al 15%, essent del 0,69%, tal com s'expressa en el següent quadre adjunt, donant així compliment a l'establert en el present article.

Polígons	Aprofitament privat polígons	Obra pendent d'execució	Diferència
Polígon 1	62,67%	61,98%	0,69%
Polígon 2	37,33%	38,02%	-0,69%
Total	100,00%	100,00%	0,00%

Per altra banda, el mateix article 123 del Reglament de gestió en el seu apartat segon estableix que, en el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística excedentari, la diferència es compensa mitjançant la cessió de terrenys susceptibles d'aprofitament privat a favor de l'administració actuant, que els adquireix a títol fiduciari en representació dels propietaris o propietàries del polígon o polígons deficitaris, o, si concorren els supòsits previstos en l'article 120.d) de la Llei d'urbanisme, mitjançant compensació en metàl·lic, que s'ha de dipositar davant l'administració actuant a disposició de la comunitat de reparcel·lació de l'àmbit o àmbits deficitaris, la qual l'ha de percebre quan s'iniciï l'execució del corresponent àmbit.

L'article 120.d de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme aprovada pel Ple del Parlament en la sessió núm. 51.2, del 28 de febrer de 2002 a que fa referència el Reglament de Gestió, d'acord amb l'establert a l'article 126.1d Criteris dels projectes de reparcel·lació del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011), estableix el següent:

Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

120.d.- Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

En aquest cas, el polígon a desenvolupar en primer lloc és el número 1, que tal com s'ha exposat anteriorment, és excedentari en un percentatge del 0,69 %, pel que li és d'aplicació al polígon 2, una compensació mitjançant una indemnització econòmica en metàl·lic.

Pel càlcul de la indemnització a realitzar, per tal de garantir l'equilibri de càrregues i beneficis entre tots dos polígons, s'estableix, en base a l'import total de despesa pendent d'urbanització, la diferència d'aprofitament entre els polígons, que dona com a resultat, segons es desprèn del següent quadre adjunt, la quantitat de **Cinc mil seixanta euros amb vuitanta cèntims (5.060,80 €)**

CÀLCUL INDEMNITZACIÓ EN METTAL-LIC		
Diferència aprofitament entre polígons d'actuació	Import pendent obres urbanització	Import a compensar
0,69%	730.714,90 €	5.065,80 €

Amb aquesta indemnització és garanteix l'equilibri de càrregues i beneficia d'acord amb l'establert per l'article 118.b Polígons d'actuació urbanística del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 118.3.c

Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Els dos polígons resultants de la present divisió poligonal, per les característiques de l'ordenació establerta al POUM, són susceptibles de desenvolupament independent l'un de l'altre, perquè les connexions a les xarxes generals és va realitzar en el transcurs de les obres d'urbanització executades el seu dia. I pel que respecta a l'autonomia econòmica, el repartiment de les càrregues pendent d'executar, tal com s'ha exposat anteriorment, són susceptibles de ser assumides en base a l'aprofitament resultant de cadascun dels polígons.

Atès l'exposat, la present divisió poligonal compleix el previst a l'article 23, Polígons d'actuació urbanística del POUM, a l'article 118, Polígons d'actuació urbanística, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i a l'article 123, Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat, del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

A continuació s'adjunten les fixes urbanístiques resultants de la present divisió poligonal, on s'ha distribuït l'aprofitament màxim en funció de la superfície de sòl privat. En el següent quadre adjunt és reflecteix quin és el sostre de cada polígon i l'edificabilitat, atès que el POUM estableix un 2,84 %, superior d'aquesta respecte el sòl privat.

	Sòl privat	Percentatge	Edificabilitat màxima POUM	Edificabilitat per polígon	Diferència entre Edificabilitat i Sòl Privat	
					Superfície	Percentatge
Polígon 1	45.164,84 m2	73,87%	62.924,25 m2	46.484,88 m2	1.320,04	2,84%
Polígon 2	15.972,54 m2	26,13%		16.439,37 m2	466,83	2,84%
Total	61.137,38 m2	100,00%		62.924,25 m2	1.786,87	

Fitxa urbanística Polígon 1

Fitxa PA 66.1 Polígon d'actuació Baix Ebre nord II-Fase 1

Codi: PA-CAM2215/10f-P1

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat al nord de l'enllaç entre l'Autovia de L'Aldea i el polígon Baix Ebre, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- b. La superfície del polígon d'actuació és de 65.470,20 m².

2. Objectius:

- a. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari
- b. Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	14.989,36 m ²	22,89%
	Espais lliures	5.316,00 m ²	8,12%
	Equipaments		
	SÒL PÚBLIC	20.305,36 m²	31,01%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	45.164,84 m ²	68,99%
	SÒL PRIVAT	45.164,84 m²	68,99%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona industrial amb edificació aïllada separada, clau 7b, i edificació entre mitgeres de clau 6b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
- L'edificabilitat màxima del PA serà de 46.484,88 m².

La cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el conveni de col·laboració urbanística de data 20 de febrer de 2006 serà una parcel·la de 4.100 m²

La tipologia de l'edificació serà única per illa, no podent simultanejar la zona de clau 7bi la zona de clau 6a dintre de la mateixa.

L'aportació de l'Administració a les despeses d'urbanització seran a càrrec de la propietat d'acord amb el conveni de col·laboració urbanística de data 20 de febrer de 2006

S'estableix com unitat mínima de projecte, segons l'establert a l'article 244 de les NNUU, l'illa, excepte en els casos d'edificacions de naus aïllades

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa Urbanística Polígon 2

Fitxa PA 66.2 Polígon d'actuació Baix Ebre nord II-Fase 2

Codi: PA-CAM2215/10f-P2

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat al nord de l'enllaç entre l'Autovia de L'Aldea i el polígon Baix Ebre, que s'especifica en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 21.618,05 m².

2. Objectius:

- a. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari
- b. Garantir la cessió dels sòls destinats a espais lliures

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	5.645,51 m2	26,11%
	Espais lliures		
	Equipaments		
	SÒL PÚBLIC	5.645,51 m2	26,11%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	15.972,54 m2	73,89%
	SÒL PRIVAT	15.972,54 m2	73,89%

b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona industrial amb edificació aïllada separada, clau 7b, i edificació entre mitgeres de clau 6b, les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determinen en el Títol V d'aquestes Normes.

- Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

- L'edificabilitat màxima del PA serà de 16.439,37 m².

La cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic, d'acord amb el conveni de col·laboració urbanística de data 20 de febrer de 2006 serà una parcel·la de 4.100 m²

La tipologia de l'edificació serà única per illa, no podent simultanejar la zona de clau 7bi la zona de clau 6a dintre de la mateixa.

L'aportació de l'Administració a les despeses d'urbanització seran a càrrec de la propietat d'acord amb el conveni de col·laboració urbanística de data 20 de febrer de 2006

S'estableix com unitat mínima de projecte, segons l'establert a l'article 244 de les NNUU, l'illa, excepte en els casos d'edificacions de naus aïllades

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en la LU, ja sigui compensació o concertació.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Tramitació

La tramitació de la present divisió poligonal se subjecta al previst a l'article 119 del **Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme** (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010) (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC 6077, de 29.2.2012-, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC 5931, de 29.7.2011), que estableix:

Article 119

Tramitació dels instruments de gestió urbanística

1. La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:

a) La divisió poligonal que no continguin els plans urbanístics i la modificació d'aquesta divisió, i també la modificació de la divisió poligonal continguda en el planejament urbanístic.

b) Els estatuts i les bases d'actuació, en la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació.

c) Els projectes de reparcel·lació.

d) La determinació del sistema d'actuació i de la modalitat d'aquest que no siguin establerts pels plans urbanístics, i la modificació del sistema o de la modalitat, siguin o no establerts pels plans urbanístics.

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.

b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

f) En cas d'incompliment dels terminis de tramitació dels estatuts i les bases d'actuació, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme competent, a

instància de les persones particulars, un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.

g) Un cop aprovats definitivament els projectes de divisió poligonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme competent.

3. Si, en la tramitació dels instruments de gestió a què es refereixen les lletres b i c de l'apartat 1, es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. El silenci administratiu positiu es produeix, si s'escau, d'acord amb la regla d de l'apartat 2, i en aquest cas el termini es computa des de la presentació de l'expedient complet a l'administració actuant.

4. Un cop aprovats definitivament els estatuts i les bases d'actuació a què es refereix l'apartat 1.b, l'administració actuant ha d'adoptar l'acord d'aprovació de la constitució de les juntes de compensació en el termini d'un mes des de la recepció de la documentació completa. En cas contrari, s'entén que l'aprovació ha estat atorgada per silenci administratiu positiu.

Consideracions finals

Amb els càlculs realitzats es comprova que la present divisió del Polígon d'Actuació Baix Ebre Nord II situat a Campredó, identificat amb el codi: PA-CAM2215/10f, existeix equilibri de càrregues i beneficis i compleix amb els requisits establerts per la legislació vigent i l'objectiu de facilitar el desenvolupament industrial, tal com preveu el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

La diferència d'aprofitament entre els polígons es compensarà amb l'aportació per part del Polígon excedentari amb la quantitat de **Cinc mil seixanta euros amb vuitanta cèntims (5.060,80 €)**

Francesc Peralta Puig
Arquitecte



Tortosa, 29 d'agost de 2022

**ANNEX CÒPIA NOTES SIMPLES
DE LES FINQUES DEL REGISTRE
DE LA PROPIETAT**

**ANNEX DADES CADASTRALS
DE LES FINQUES**



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 43157A123001130000RR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 123 Parcela 113
CAMP-REDO. TORTOSA [TARRAGONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

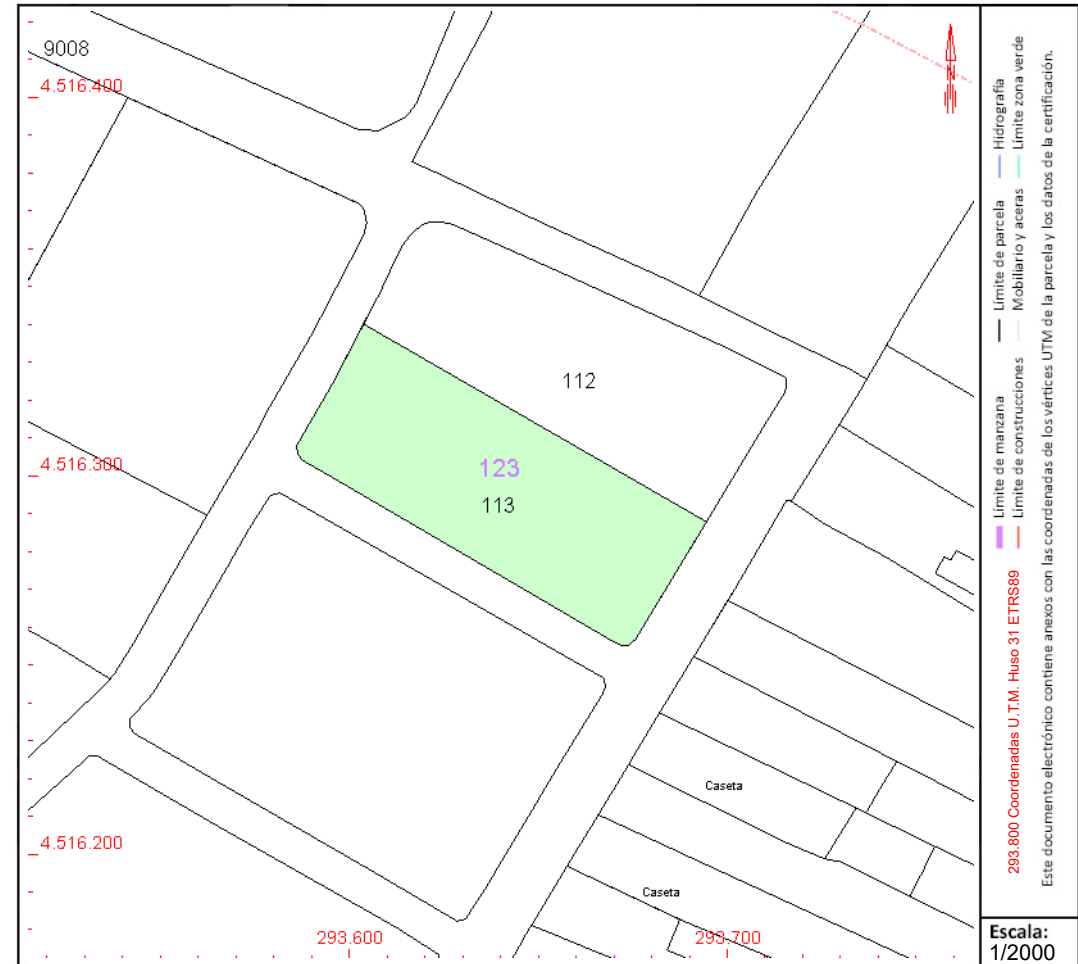
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.079 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 43157A123001140006PL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PD CAMP REDO Es:1 Pl:00 Pt:05 Polígono 123 Parcela 114
CAMP-REDO. 43897 TORTOSA [CAMPREDO] [TARRAGONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 603 m2

Año construcción: 2009

Construcción

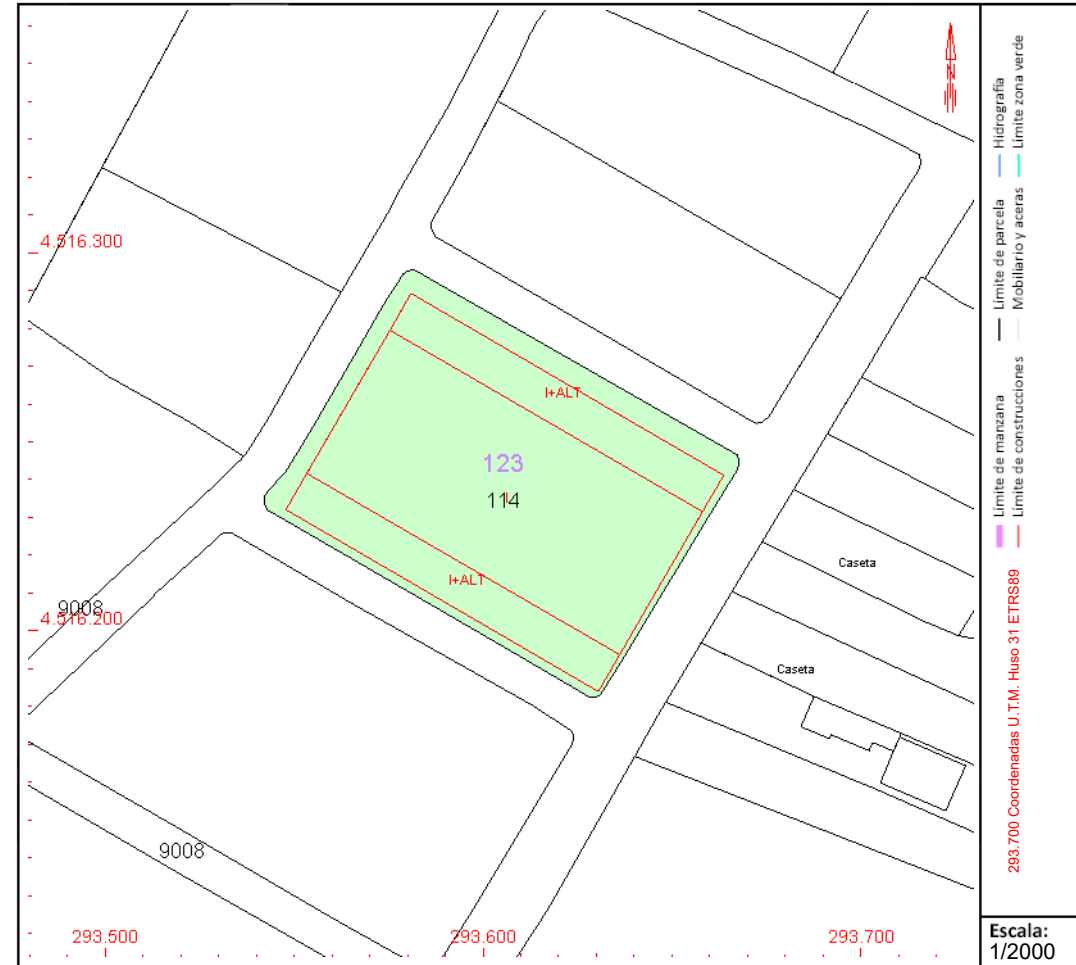
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/05	451
ALMACEN	1/AL/05	152

PARCELA

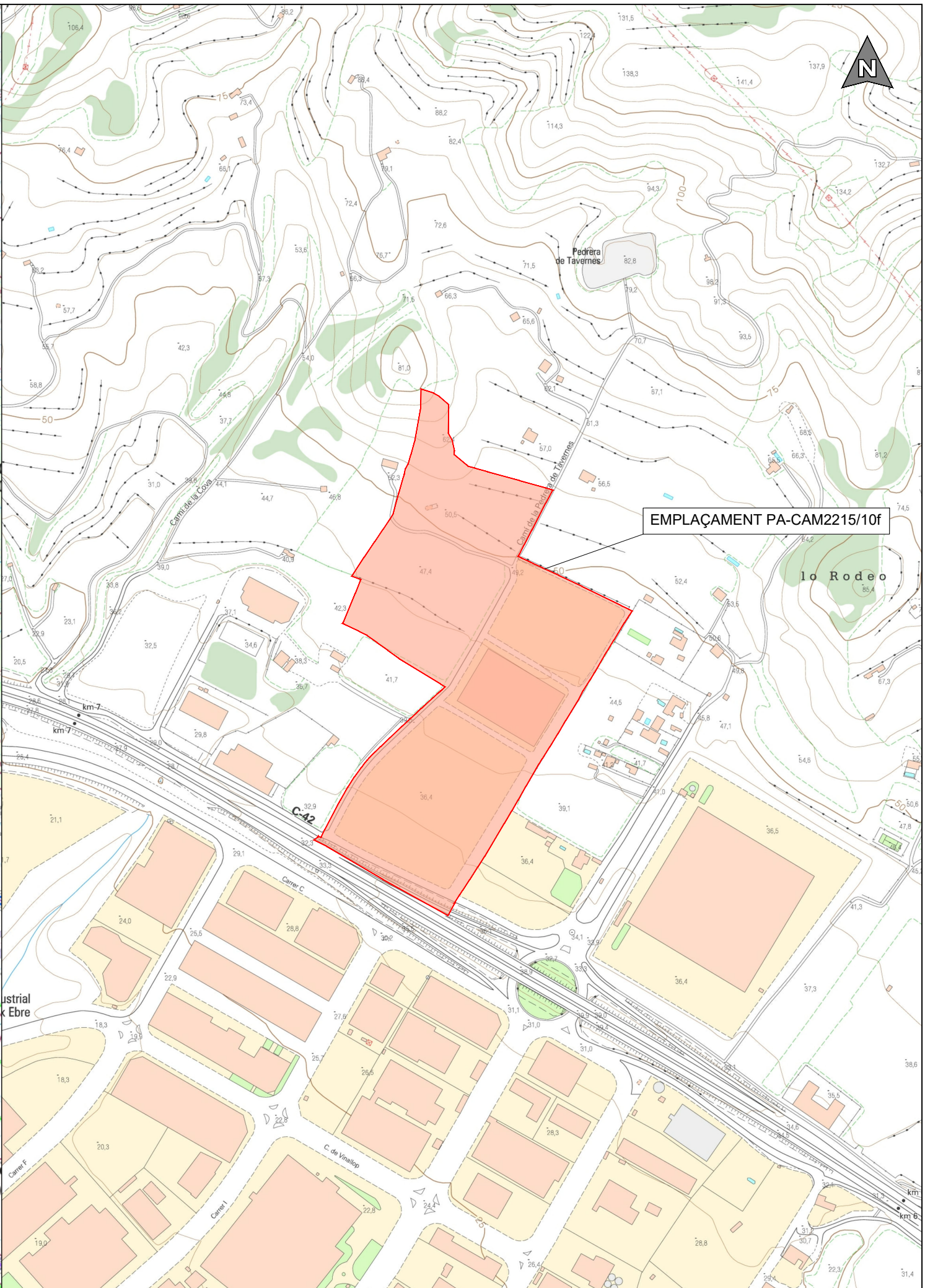
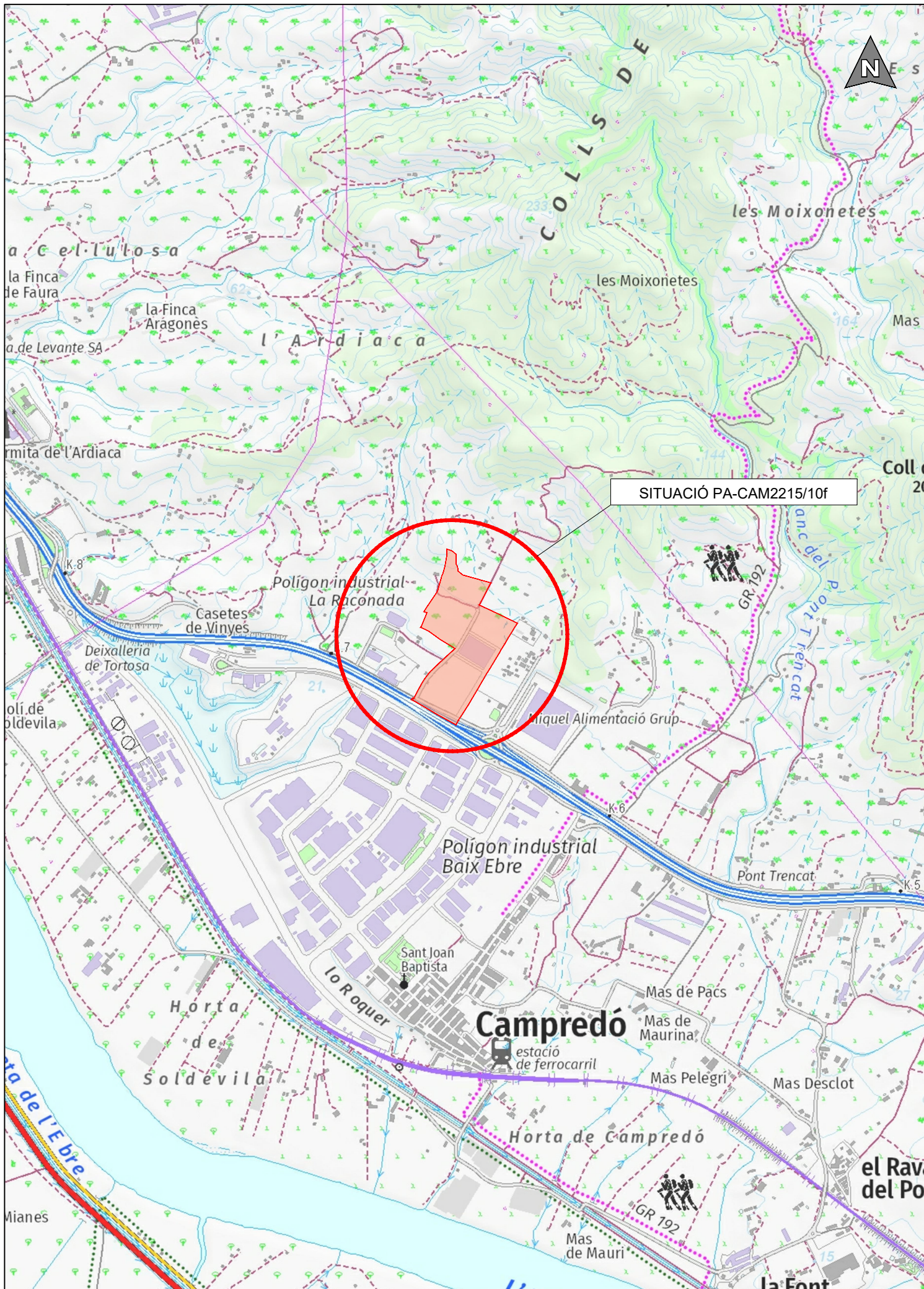
Superficie gráfica: 7.608 m2

Participación del inmueble: 7,175000 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



TÍTOL DEL PROJECTE	DIVISIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ BAIX EBRE NORD II PA-CAM2215/10f	AUTOR DEL PROJECTE	FRANCESC PERALTA PUIG ARQUITECTE	TÍTOL DEL PLÀNOL	SITUACIÓ I EEMPLAÇAMENT PA-CAM2215/10f	ESCALA	E = 1/15000 E = 1/5000	DATA	JULIOL 2022	PLÀNOL	1	FULL	1 DE 1
						ORIGINALS DIN A3							



ÀMBIT ACTUACIÓ -
PA-CAM2215/10f

TÍTOL DEL PROJECTE	DIVISIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ BAIX EBRE NORD II PA-CAM2215/10f	AUTOR DEL PROJECTE	 FRANCESC PERALTA PUIG ARQUITECTE	TÍTOL DEL PLANOL	FOTOGRAFIA AÈRIA PA-CAM2215/10f	ESCALA	E = 1/2500 ORIGINALS DIN A3	DATA	JULIOL 2022	PLÀNOL	2	FULL	1 DE 1
--------------------	---	--------------------	---	------------------	------------------------------------	--------	--------------------------------	------	----------------	--------	---	------	--------



ÀMBIT ACTUACIÓ -
PA-CAM2215/10f

PA-CAM2215/8b

PA-CAM2215/10f

PP-Rodeo

PA-CAM2215/10f

PA-CAM2214/4h

PA-CAM2214/5l

TÍTOL DEL PROJECTE DIVISIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ BAIX EBRE NORD II PA-CAM2215/10f	AUTOR DEL PROJECTE  FRANCESC PERALTA PUIG ARQUITECTE	TÍTOL DEL PLÀNOL POUM VIGENT PA-CAM2215/10f	ESCALA E = 1/2500 ORIGINALS DIN A3	DATA JULIOL 2022	PLÀNOL 3	FULL 1 DE 1
---	---	---	--	------------------------	-------------	----------------

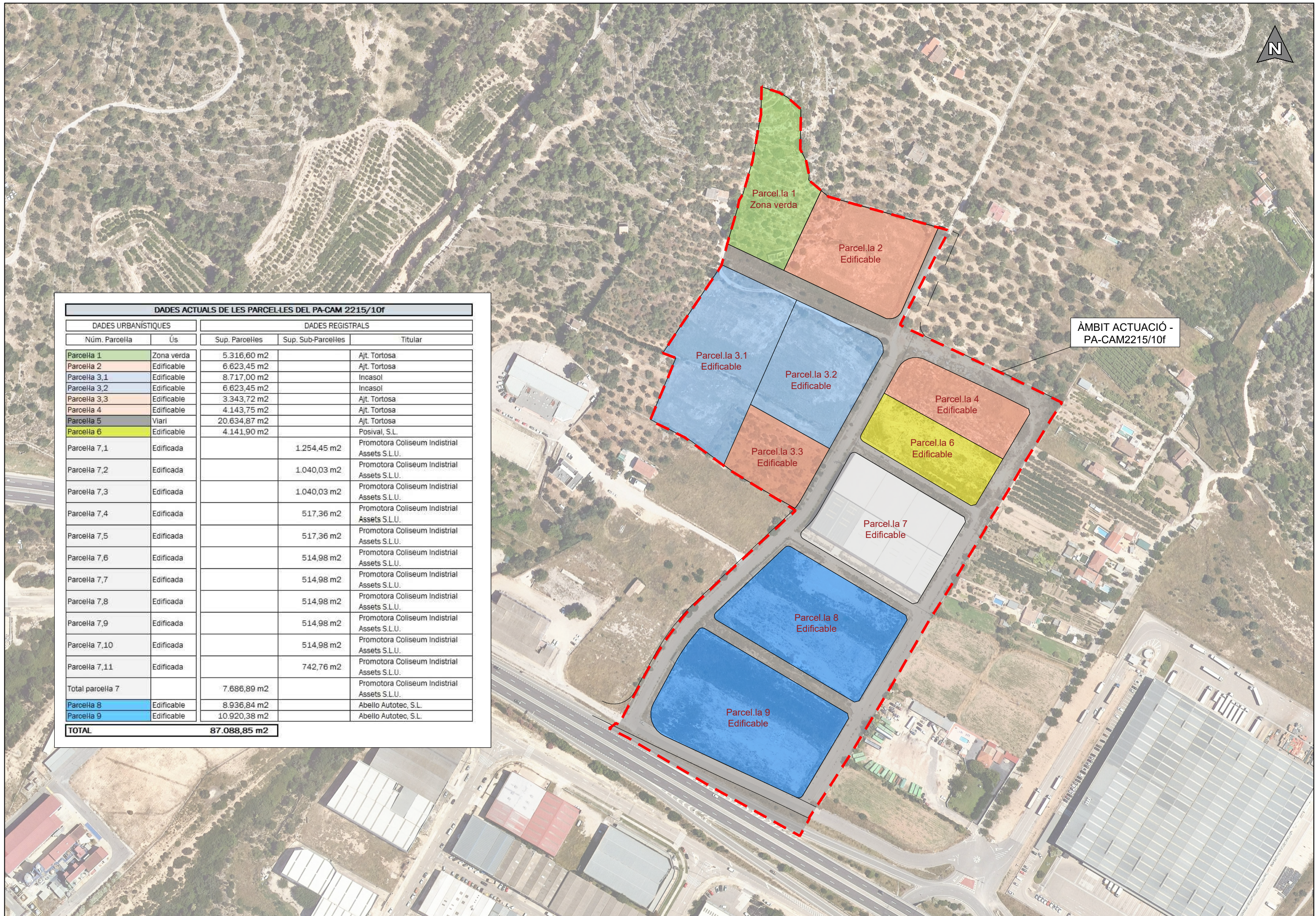


TÍTOL DEL PROJECTE DIVISIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ BAIX EBRE NORD II PA-CAM2215/10f	AUTOR DEL PROJECTE  FRANCESC PERALTA PUIG ARQUITECTE	TÍTOL DEL PLANOL SECTORS SISTEMA VIARI PA-CAM2215/10f	ESCALA E = 1/2500 ORIGINALS DIN A3	DATA JULIOL 2022	PLÀNOL 4	FULL 1 DE 1
---	--	---	--	------------------------	-------------	----------------



ÀMBIT ACTUACIÓ -
PA-CAM2215/10f

DADES ACTUALS DE LES PARCEL·LES DEL PA-CAM 2215/10f				
DADES URBANÍSTIQUES		DADES REGISTRALS		
Núm. Parcel·la	Ús	Sup. Parcel·les	Sup. Sub-Parcel·les	Titular
Parcel·la 1	Zona verda	5.316,60 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 2	Edificable	6.623,45 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 3,1	Edificable	8.717,00 m2		Incasol
Parcel·la 3,2	Edificable	6.623,45 m2		Incasol
Parcel·la 3,3	Edificable	3.343,72 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 4	Edificable	4.143,75 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 5	Viari	20.634,87 m2		Ajt. Tortosa
Parcel·la 6	Edificable	4.141,90 m2		Posival, S.L.
Parcel·la 7,1	Edificada		1.254,45 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,2	Edificada		1.040,03 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,3	Edificada		1.040,03 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,4	Edificada		517,36 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,5	Edificada		517,36 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,6	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,7	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,8	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,9	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,10	Edificada		514,98 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 7,11	Edificada		742,76 m2	Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Total parcel·la 7		7.686,89 m2		Promotora Coliseum Industrial Assets S.L.U.
Parcel·la 8	Edificable	8.936,84 m2		Abello Autotec, S.L.
Parcel·la 9	Edificable	10.920,38 m2		Abello Autotec, S.L.
TOTAL		87.088,85 m2		



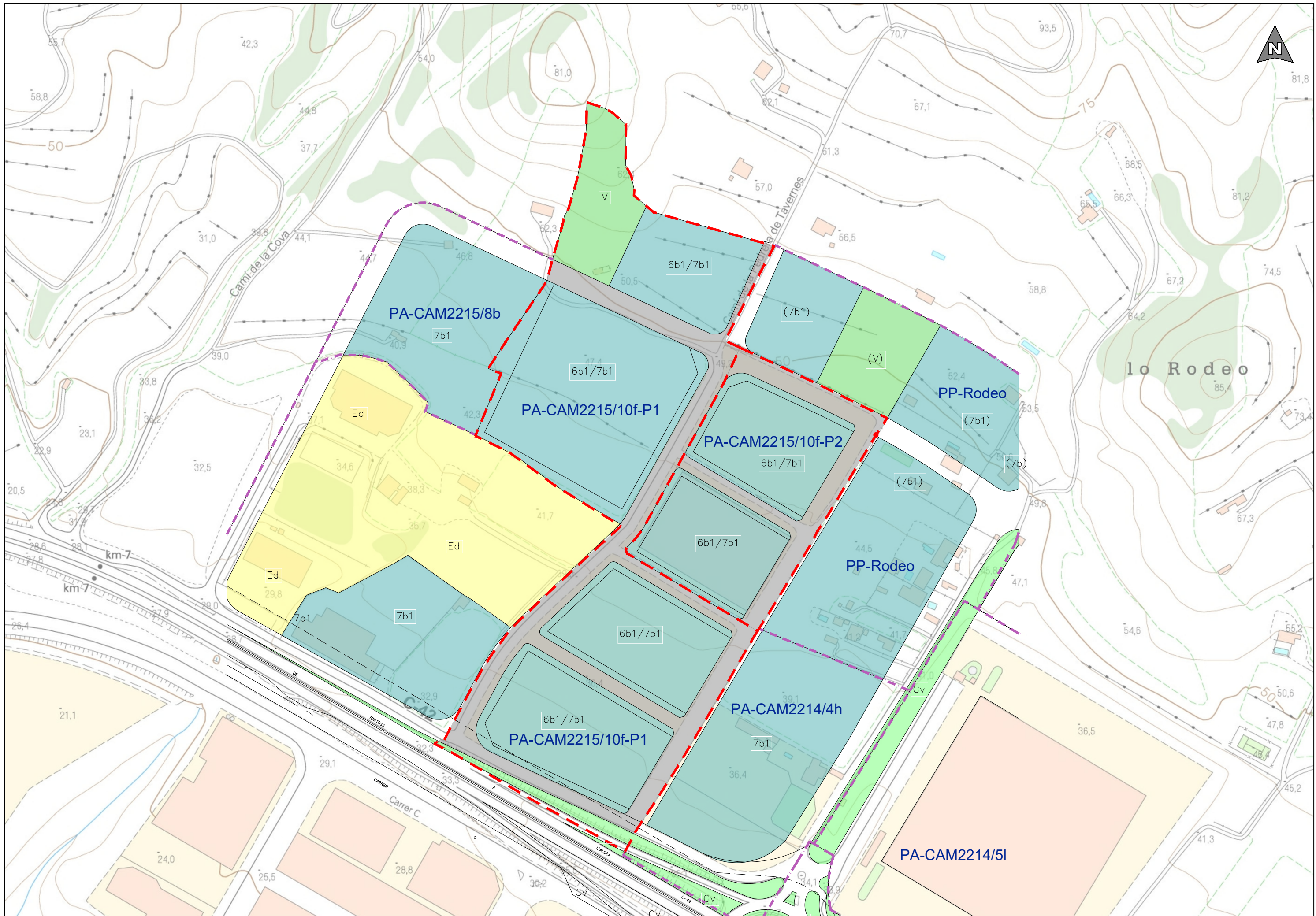


POLIGON D'ACTUACIÓ RESULTANT -
PA-CAM2215/10f-P1

POLIGON D'ACTUACIÓ RESULTANT -
PA-CAM2215/10f-P2

CAMI DEL COL·LEGI DE SANTA CATALINA

TÍTOL DEL PROJECTE DIVISIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ BAIX EBRE NORD II PA-CAM2215/10f	AUTOR DEL PROJECTE  FRANCESC PERALTA PUIG ARQUITECTE	TÍTOL DEL PLÀNOL POLIGON D'ACTUACIÓ RESULTANT P1 PA-CAM2215/10f-P1	ESCALA E = 1/2500 ORIGINALS DIN A3	DATA JULIOL 2022	PLÀNOL 6	FULL 1 DE 1
---	--	--	--	------------------------	-------------	----------------



TÍTOL DEL PROJECTE DIVISIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ BAIX EBRE NORD II PA-CAM2215/10f	AUTOR DEL PROJECTE  FRANCESC PERALTA PUIG ARQUITECTE	TÍTOL DEL PLÀNOL POLIGONS D'ACTUACIÓ RESULTANTS P1 i P2 SOBRE POUM	ESCALA E = 1/2500 ORIGINALS DIN A3	DATA JULIOL 2022	PLÀNOL 7	FULL 1 DE 1
---	--	--	--	------------------------	-------------	----------------