

# **Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística 9 de Montbrió del Camp**

*Equip redactor*

- **Antonio Gironés Fargas**  
*Enginyer Ports i Camins*
- **Miquel M. Nolla Pujals**  
*Advocat*

*Desembre 2016*



**Projecte de Reparcel·lació del  
Polígon d'Actuació Urbanística 9 de Montbrió del Camp**

<b>Memòria</b>	<b>Pàgina</b>
I. Antecedents.....	3
II. Planejament que és objecte d'execució.....	4
III. Identificació de l'àmbit que es reparcel·la.....	6
IV. Relació d'interessats.....	8
V. Relació de finques aportades.....	9
VI.- Directrius d'aquesta reparcel·lació.....	11
VII. Substitució econòmica per cessions no practicades segons POUM i conveni 24-3-2011 incorporat al mateix.....	12
VIII. Relació de parcel·les resultants.....	13
IX. Compte de liquidació provisional.....	17
X. Peticions que es formulen al Registre de la Propietat..	19

## **Annexos**

**Núm. 1.-** Nota simple informativa de la finca aportada núm. 1 expedida pel Registre de la Propietat nº 1 de Reus.

**Núm. 2.-** Nota simple informativa de la finca registral 1.629 de Montbrió del Camp expedida pel Registre de la Propietat nº 1 de Reus, titular de la servitud que grava actualment la finca aportada núm. 1.

**Núm. 3.-** Informe de valoració del 10% d'aprofitament urbanístic i resta de cessions obligatòries a l'Ajuntament.

## **Plànols**

1.- Emplaçament

2.- Ordenació

3.- Finques aportades

4.- Parcel·les resultants

5.- Superposició finques inicials – parcel·les resultants

## **Fitxes**

4 parcel·les resultants georeferenciades.

## I.- ANTECEDENTS

El present Projecte de Reparcel·lació es tramita pel propietari únic del PAU-9 a fi i efecte de desenvolupar les determinacions que el POUM de MONTBRIÓ DEL CAMP, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona amb data 5 de maig de 2011 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5993, de data 27 d'octubre de 2011, prescriu per l'esmentat polígon, tenint per finalitat la reparcel·lació de la finca que inclou.

L'àmbit d'actuació, que queda reflectit a tots els plànols d'aquest Projecte de Reparcel·lació, és el polígon referit com a PAU-9 IND.

El sistema d'actuació urbanística és el de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, regulat en el Capítol III del Títol Quart del Decret Legislatiu 1/2010, en la seva vigent redacció, i per l'article 165 del Decret 305/2006 pel qual es va aprovar el Reglament de la Llei d'Urbanisme, a més de la resta de legislació urbanística aplicable.

## II.- PLANEJAMENT QUE ÉS OBJECTE D'EXECUCIÓ

El Projecte de Reparcel·lació es redacta amb la finalitat d'efectuar un repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues de l'ordenació i urbanització de l'àmbit afectat i la cessió dels sòls qualificats de sistemes, d'acord amb les determinacions del planejament, definit al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montbrió del Camp.

El propietari únic del PAU-9 IND ve obligat a:

- Cedir a l'Administració actuant, els terrenys que el POUM destina a carrers i zones verdes.
- Suportar les despeses corresponents a la urbanització tal com estableix l'article 180.2 del Reglament d'Urbanisme.

Tot de conformitat al que disposa l'art. 153 del Reglament d'Urbanisme en relació al art. 127 del DL 1/2010. L'aprovació definitiva del present projecte per part de l'Administració actuant, Ajuntament de Montbrió del Camp, produeix la subrogació, amb plena eficàcia real, de l'antiga parcel·la per les noves i la cessió de dret al Municipi, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria per a la seva incorporació al patrimoni municipal del sòl o la seva afecció als usos previstos en ell.

L'àmbit d'actuació està classificat com a sòl urbà no consolidat i pertany al PAU-9 ind, les característiques del qual es resumeixen a continuació:

### **"i. PAU-9 ind**

#### **i. OBJECTIUS:**

- a)** Desenvolupament d'un sector de sòl urbà en la zona industrial.

#### **ii. JUSTIFICACIÓ**

- a)** Desenvolupament i consolidació d'una àrea del Sòl Urbà amb la cessió del vial d'accés amb la carretera T-310 i de zones verdes al llarg d'aquesta carretera.

#### **iii. ÀMBIT:**

- a)** El marcat al plànol.

#### **iv. SUPERFÍCIES:**

a) total sector	29.768 m <sup>2</sup>	100 %
b) industrial	25.645 m <sup>2</sup>	86 %
c) zones verdes	2.987 m <sup>2</sup>	10 %
d) vials	1.136 m <sup>2</sup>	4 %

#### **v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS**

a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

b) edificabilitat bruta i sostre màxim:

edificabilitat bruta 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>      10.258 m<sup>2</sup> sostre

#### **vi. CESSIONS:**

a) zones verdes      2.987 m<sup>2</sup>

b) vials      1.136 m<sup>2</sup>

#### **vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:**

a) Es determina el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

#### **viii. ALTRES:**

a) El propietari haurà de signar un conveni on es compromet a compensar econòmicament a l'Ajuntament en substitució de la no cessió de 1.567 m<sup>2</sup> de sòl destinat a equipament i en substitució del restant aprofitament urbanístic del polígon de 2.565 m<sup>2</sup> de parcel·la industrial urbanitzada.

b) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi."

### III.- IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT QUE ES REPARCEL·LA

L'àmbit, que queda reflectit a tots els plànols d'aquest Projecte de Reparcel·lació, és el Polígon d'Actuació Urbanística 9 industrial del POUM de Montbrió del Camp.

Confronta a l'Oest amb la carretera T-310 i en la resta d'extremes amb sòl no urbanitzable.

La superfície d'aquest àmbit d'actuació segons recent amidament és de **29.882 m<sup>2</sup>**, encara que al POUM en consten 29.768 m<sup>2</sup>. La transformació del sòl, segons les determinacions del planejament, d'aquesta superfície, donarà com a resultat:

#### a) 4.467 m<sup>2</sup> de sòl públic ( sistemes )

Sistema Viari (X) .....	1.274,00 m <sup>2</sup>
Zona verda (V).....	3.193,00 m <sup>2</sup>

#### b) 25.415 m<sup>2</sup> de sòl susceptible d'aprofitament privat

Indústria aïllada 2 ( Clau 7c2 ).....	25.415,00 m <sup>2</sup>
---------------------------------------	--------------------------

**El POUM de Montbrió del Camp estableix la següent regulació urbanística per a la Clau 7c2:**

- **CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:** Parcel·la única
- **CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:**

- Tipus d'ordenació: Aïllada
- Edificabilitat màxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sòl
- Ocupació màxima: 40 %
- Volumetria màxima: 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcel·la
- Separacions mínimes: Les marcades als plànols o:



- al carrer Segons plànols
- al fons de parcel·la 3'00 m
- als laterals de parcel·la 3'00 m
- entre edificacions 3'00 m

- Planta baixa
- Alçada reguladora màxima: 9,00 m, els elements tècnics (xemeneies, torres, sitges, etc) podran superar aquesta alçada sempre i quan es justifiqui la seva necessitat.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: Planta baixa
- Tanques:
  - part massissa fins a 90 cm.
  - part calada fins a 1'80 m
  - total 2,70 m
- Nombre de plantes: PB+1P
- Alçada lliure mínima:
  - oficines 2'50
- Composició de façana: Lliure
- Material i color de façana: Lliure, els colors s'hauran d'adaptar a l'entorn
- **CONDICIONS D'ÚS:**
  - Usos admesos: Industrial, comercial, magatzem, bar-restaurant, esportiu, religiós. Està permès un habitatge per vigilant per indústria implantada.
  - Dotació mínima d'aparcament: 1 plaça/100 m<sup>2</sup> construïts

## IV.- RELACIÓ D'INTERESSATS

En compliment d'allò que disposa l'art. 145 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprovà el Reglament de la Llei d'Urbanisme a Catalunya, tenen la consideració de persones afectades per la reparcel·lació els propietaris de les finques aportades i els titulars d'altres drets.

En el present Projecte, cal identificar totes dues categories, així es constaten:

### a) Propietaris de les finques aportades

#### **FABRICA MAS VELL SL**

NIF: A-43.069.608

Carretera T-310, 45

43.340 Montbrió del Camp

**Propietari de la finca aportada núm. 1.**

#### **AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP**

NIF: P-4308900-B

Plaça de la Vila 1

43.340 Montbrió del Camp

**Propietari de la finca aportada núm. 2.**

### b) altres interessats

Titular de la finca registral 1629, que és el predi dominant de la servitud de pas que grava la única finca registral aportada.

#### **RAMON MORROS FUSTAGUERAS**

NIF: 38.302.800-A

## V.- RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

### Finca aportada núm. 1

Es tracta d'una finca discontinua formada per les porcions assenyalades com 1 i 2 en el plànol núm. 3 de finques aportades, ja que entre elles existeix un camí de domini públic.

Aquesta finca s'incorpora totalment a la reparcel·lació.

Titular: **FABRICA MAS VELL SL**

Superfície segons amidament topogràfic: **29.648 m2 (23.648 m2 + 6.000 m2).**

Dades Registrals:

Registre	Volum	Llibre	Foli	Finca
Reus 1	1.118	48	50	<b>1.877 Montbrió del Camp</b>

Descripció:

"PIEZA DE TIERRA sita en el término de Montbrió del Camp, partida Camino de Riudoms y Mas Vell, de superficie TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS METROS TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, está integrada por el polígono 3, parcela 53, y parte de la 51 del catastro; está atravesada de Este a Oeste por un camino vecinal; linda; Norte, José Marcos y otros; Sur, Rosa Ferretes y otros, y parte con resto finca de que se segrega; Este, José Marco y resto de finca de que se segrega, intermediando un desagüe general; y Oeste, resto de finca de que se segrega y otro. Sobre parte de la misma se construyó en el año mil novecientos setenta y siete lo siguiente: UNA NAVE de forma rectangular, destinada a industria de piensos compuestos, de una sola planta, de superficie mil metros cuadrados. Dos viviendas independientes, compuestas cada una de planta baja, distribuidas en varios compartimentos, de superficie ciento veinticinco metros cuadrados. Y dos naves de forma rectangular, destinadas a granja de porciones, de superficie en conjunto, mil quinientos metros cuadrados."

Referència Cadastral: **43089A003000510000YQ, 000400100CF35C0001UU i 43089A003000530001UB.**

Títol: Pertany en ple domini a FABRICA MAS VELL SL per títol d'aportació, en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Reus, Aniano Cadiñanos Andino, el 18 d'octubre de 1985.

Estat de càrregues:

Gravada amb una servitut de pas a favor de la registral 1.629.

### **Finca aportada núm. 2**

Es tracta del camí assenyalat com 3 en el plànol núm. 3 de finques aportades.

Titular: **AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP.**

Superfície segons amidament topogràfic: **234 m2.**

Dades Registrals: no consten.

Descripció: Camí que travessa la finca aportada núm. 1 descrita anteriorment d'oest a est segons grafiat al plànol núm. 3 de finques aportades d'aquest Projecte de Reparcel·lació de superfície 234 m2.

Referència Cadastral: **43089A003090040000YA.**

Títol: pendent d'immatricular.

Estat de càrregues: lliure.

## **VI.- DIRECTRIUS D' AQUESTA REPARCEL·LACIÓ**

### **1.- Respecte a la determinació dels drets i obligacions dels propietaris:**

La data per determinar el valor dels drets d'aquest expedient és la de l'inici de l'expedient de reparcel·lació.

### **2.- Règim de càrregues preexistents sobre les finques aportades**

De conformitat a la legislació vigent, es mantindran en les parcel·les resultants, totes aquelles càrregues i afeccions que graven les finques inicials, a excepció de les que resultin incompatibles amb el planejament:

- Es sol·licita la cancel·lació de la servitut de pas que grava la finca aportada núm. 1 (registral 1.877) a favor de la finca registral número 1.629 (que s'arrossega d'una de les seves finques de procedència registral: la 329 de Montbrió) ja que amb l'execució de l'actual traçat de la carretera T-310, l'accés a la finca 1629 situada a l'oest del PAU 9 industrial va passar a fer-se des de la pròpia carretera.

### **3.- Criteris aplicats per l'adjudicació de les parcel·les resultants:**

Tractat-se d'una única finca amb dret d'aprofitament urbanístic que dóna lloc a una única parcel·la privada, segons conveni del dia 24 de març de 2011 suscrit entre l'Ajuntament i FABRICA MAS VELL, S.L. i incorporat al POUM de Montbrió del Camp, aquesta s'adjudicarà en plena propietat a FABRICA MAS VELL SL.

**VIII.- SUBSTITUCIÓ ECONOMIA PER CESSIONS NO PRACTICADES  
SEGONS POUM I CONVENI 24-3-2011 INCORPORAT AL MATEIX**

Per complir les determinacions que estableix el POUM i el conveni urbanístic incorporat al mateix, suscrit entre el propietari únic (FABRICA MAS VELL SL) i l'AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP el dia 24 de març de 2011, en aquest polígon d'actuació urbanística s'han de dur a terme les següents actuacions:

1ª.- Cedir la superfície de 3.193 m2 destinada a zona verda.

2ª.- Cedir la superfície de 1.274 m2 destinada a viari.

3ª.- Substituir la cessió del 10% d'aprofitament mig a l'administració actuant pel seu equivalent econòmic.

4ª.- Substituir la cessió a l'administració actuant del sòl per equipament públic pel seu equivalent econòmic.

Segons resulta de l'informe que s'acompanya com annex 2, resulta un valor pel sòl privat de 29,90 €/m2 de sòl privat com resultat de dividir el valor de 76.575,97 que s'atribueix al 10 % de la parcel·la resultant ( 76.575,97 / 2.560,8 ).

Caldrà compensar a l'Ajuntament per:

- les cessions de sòl per equipament públic no practicades:  
 $29.882 \times 5 \% = 1.494 \text{ m}^2$
- la cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic no practicada:  
 $(25.415 - 1.494) \times 10 \% = 2.392,10 \text{ m}^2 \rightarrow 2384,8$

Amb la qual cosa resulta que l'Ajuntament tindria de percebre la xifra de 116.194,39 euros (1.494 + 2.392,10 x 29,90) dels quals se n'han percebut ja 100.000 segons el conveni del dia 24-3-2011, amb la qual cosa resultaria que Fabrica Mas Vell SL tindrà de satisfer a l'Ajuntament la xifra de 16.194,39 euros una vegada aprovat definitivament aquest Projecte i amb anterioritat a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

## VIII.- RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS

Aquest apartat conté la descripció i adjudicació de totes i cadascuna de les parcel·les que resulten de la reparcel·lació.

La localització, forma, dimensions, superfícies i lindars d'aquestes, queden grafades en els plànols que formen part d'aquest projecte, específicament en el número 4 "parcel·les resultants", i a les descripcions referides a continuació, ajustant-se al que determina l'art. 147 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que s'aprovà el Reglament de la Llei d'Urbanisme catalana.

D'aquesta reparcel·lació en resulten **QUATRE PARCEL·LES RESULTANTS: tres de domini públic i una única parcel·la d'aprofitament privat**, que són les que es descriuen a continuació:

### 1.- Parcel·les de domini públic

#### PARCEL·LA número 1

**Descripció:** Urbana. Parcel·la de forma trapezoïdal, destinada a zona verda, amb una superfície de **186 m<sup>2</sup>**, identificada com **P1** en el plànol de parcel·les resultants del present Projecte de Reparcel·lació. Confronta al Nord amb la carretera de Riudoms, al Sudoest amb la parcel·la P2 del present Projecte de Reparcel·lació i a l'Est amb la parcel·la P5 del present Projecte de Reparcel·lació.

**Qualificació Urbanística.** Zona verda ( ZV ).

**Adjudicatari:** S'adjudica el ple domini d'aquesta finca destinada a l'**AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP**.

**Títol:** Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació del PAU 9 Industrial de Montbrió del Camp, en compliment de les cessions obligatòries i gratuïtes que prescriu la legislació vigent.

#### **Estat de càrregues:**

Lliure de càrregues i gravàmens; sense que li afectin condicions, substitucions o altres drets.

Aquesta finca no queda afectada al compte de liquidació provisional.

### PARCEL·LA número 2

**Descripció:** Urbana. Parcel·la de forma irregular, destinada a viari, amb una superfície de **1.274 m<sup>2</sup>**, identificada com **P2** en el plànol de parcel·les resultants del present Projecte de Reparcel·lació que compren tot el viari del PAU 9 Industrial de Montbrió del Camp, és a dir, el carrer d'accés a la carretera de Riudoms. Confronta al Nord amb la carretera de Riudoms, al Est amb les parcel·les identificades com a P1 i P5 del present Projecte de Reparcel·lació, al Sud amb la parcel·la identificada com a P4 del present Projecte de Reparcel·lació i a l'Oest amb la parcel·la identificada com a P3 del present Projecte de Reparcel·lació.

**Qualificació Urbanística.** Viari ( XV ).

**Adjudicatari:** S'adjudica el ple domini d'aquesta finca a l'**AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP**.

**Títol:** Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació del PAU 9 Industrial de Montbrió del Camp, en compliment de les cessions obligatòries i gratuïtes que prescriu la legislació vigent.

**Estat de càrregues:**

Lliure de càrregues i gravàmens; sense que li afectin condicions, substitucions o altres drets.

Aquesta finca no queda afectada al compte de liquidació provisional.

### PARCEL·LA número 3

**Descripció:** Urbana. Parcel·la de forma gairebé rectangular, destinada a zona verda, amb una superfície de **3.007 m<sup>2</sup>**, identificada com **P3** en el plànol de parcel·les resultants del present Projecte de Reparcel·lació. Confronta al Nord amb la carretera de Riudoms, a l'Est amb la parcel·la P2 del present Projecte de Reparcel·lació, al Sud amb la parcel·la P4 del present Projecte de Reparcel·lació, i a l'oest amb límit de l'àmbit.

**Qualificació Urbanística.** Zona verda ( ZV ).



**Adjudicatari:** S'adjudica el ple domini d'aquesta finca a l'**AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP**.

**Títol:** Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació del PAU 9 Industrial de Montbrió del Camp, en compliment de les cessions obligatòries i gratuïtes que prescriu la legislació vigent.

**Estat de càrregues:**

Lliure de càrregues i gravàmens; sense que li afectin condicions, substitucions o altres drets.

Aquesta finca no queda afectada al compte de liquidació provisional.

**2.- Parcel·la d'aprofitament privat**

**PARCEL·LA número 4**

**Descripció:** Urbana. Parcel·la discontinua, d'ús industrial i de **25.415 m2** de superfície total, assenyalada com **P4 i P5** en el plànol de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del PAU 9 de Montbrió del Camp.

En quant a la part situada al nord-est, assenyalada com a P5, aquesta és de forma trapezoïdal i té una superfície de 5.480 m2, llinda al Nord, Est i Sud amb el límit de l'àmbit, i a l'Oest en part amb la carretera T-310 i en part amb la zona verda assenyalada com a P1 en el plànol de parcel·les resultants del present projecte de reparcel·lació i amb el viari assenyalat com a P2. Sobre aquesta part es construí l'any mil nou-cents setanta set el següent: UNA NAU de forma rectangular, destinada a indústria de pinsos compostos, d'una sola planta, de superfície mil metres quadrats. DOS HABITATGES INDEPENDENTS, compostats cadascun de planta baixa, distribuïts en diversos compartiments, de superfície cent vinti-i-cinc metres quadrats. I DUES NAUS de forma rectangular, destinades a granja de porcions, de superfície en conjunt, mil cinc-cents metres quadrats.

En quant a la part situada al sud-oest, assenyalada com a P4, aquesta és de forma trapezoïdal i té una superfície de 19.935 m2, llinda a l'Est, Sud i Oest amb límit de l'àmbit i al Nord en part amb la zona verda assenyalada com a P3 al plànol de parcel·les resultants

del present Projecte de Reparcel·lació en part amb el viari assenyalat com a P2.

**Qualificació Urbanística.** Clau 7c2 industrial.

**Adjudicatari:** S'adjudica el ple domini d'aquesta parcel·la a FABRICA MAS VELL, S.L.

**Títol:** Adjudicació pel Projecte de Reparcel·lació del PAU 9 de Montbrió del Camp en substitució de la finca descrita sota el núm. 1, registral **1.877**, en l'apartat de finques aportades d'aquest document.

**Estat de càrregues i compte de liquidació provisional:**

Càrregues de nova creació:

D'acord amb allò que disposen els articles 127.4 i 154 del Decret 305/2006 ( Reglament d'Urbanisme ) i 19 del RD 1093/97, aquesta finca queda afecta amb caràcter real al pagament del compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació per la quantitat determinada provisionalment de **178.484,34 euros més 37.481,71€ d'IVA** i, en el seu dia, al pagament del saldo definitiu del compte de liquidació que a l'efecte s'aprovi, en que participa amb un **100 %**.

## IX.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

La legislació urbanística aplicable estableix que correspon als propietaris assumir els costos derivats del planejament i de la urbanització en proporció a l'aprofitament urbanístic de les seves finques.

Les despeses d'urbanització s'estimen provisionalment a partir del Pressupost d'Execució Material del Projecte d'Urbanització aprovat, i es fixaran definitivament un cop executat el mateix. Tanmateix integren el compte de liquidació les despeses de gestió.

En conseqüència, i en base a les estimacions, estudis i valoracions aproximades realitzades, les despeses originables es desglossen en els següents conceptes i quanties:

### 1.- Estimació de les despeses d'urbanització:

DESPESES D'URBANITZACIÓ	import	Iva 21%	total
PEM Projecte Urbanització	153.484,34 €	32.231,71 €	<b>185.716,05 €</b>

### 2.- Estimació de les despeses de gestió:

Compren totes les despeses de gestió, entre d'altres la part tècnica i jurídica del Projecte de Reparcel·lació, les de redacció del Projecte Urbanització i direcció de les Obres d'Urbanització, les del Registre de la Propietat i qualsevol altra que pugui sortir no inclosa en els apartats 1, 3 i 4: **s'estimen en 25.000 € + 5.250 € IVA**

**Total compte de liquidació provisional: 178.484,34€ + 37.481,71€ = 215.966,05€**

Dita quantitat, s'entén com a provisional i a compte de la liquidació definitiva.

Es mandat legal especificar la responsabilitat que correspon a cada parcel·la resultant en aquest compte, i inscriure en el Registre de la Propietat dita afecció en garantia del mateix.

Així, i de conformitat al que estableix l'art. 154 del Reglament d'Urbanisme, en l'estat de càrregues de nova creació que es relaciona en **la única parcel·la de resultat d'aprofitament privat** s'indica **l'import que li correspon en dit compte provisional, es a dir, 215.966,05 euros.**

## X. - PETICIONS QUE ES FORMULEN AL REGISTRE DE LA PROPIETAT.

Per la present, es formulen les següents **PETICIONS** al Sr. Registrador de la Propietat nº 2 de Reus per a la inscripció del present Projecte de Reparcel·lació d'acord amb el RD 1093/1997, de 4 de juliol :

**1er.-** Es sol·licita la immatriculació de la finca aportada núm. 2 de domini públic a favor de l'Ajuntament de Montbrió del Camp, segons es descriu en l'apartat de finques aportades.

**2on.-** Es demana la inscripció de la cabuda real de la finca aportada núm. 1 que és la que es reflecteix en la descripció de la mateixa com a conseqüència de l'amidament efectuat en ocasió d'aquest Projecte de Reparcel·lació.

**3r.-** Es sol·licita la cancel·lació de la servitut de pas que grava la finca aportada 1 (regstral 1.877) a favor de la finca registral número 1.629 (que s'arrastra d'una de les seves finques de procedència registral: la 329 de Montbrió) ja que amb l'execució de l'actual traçat de la carretera T-310, l'accés a la finca 1629 situada a l'oest del PAU 9 industrial va passar a fer-se des de la pròpia carretera.

**4rt.-** L'afectació de la única parcel·la resultant d'aprofitament privat al compte de liquidació provisional i a la quantitat que se l'hi assigna provisionalment, així com al coeficient de participació que li correspondrà en el compte de liquidació definitiva.

**5è.-** Als efectes d'allò que disposa el RD 1427/1989, de 17 de novembre, per el que s'aprovà l'aranzel dels Registradors de la Propietat, es consigna com valor de la present reparcel·lació el de **235.586,18 euros**, corresponent al valor cadastral de la totalitat de finques que formen part del mateix.

Reus, a dos de desembre de dos mil setze.

**Miquel M. Nolla Pujals**  
Advocat

**Antonio Gironés Fargas**  
Enginyer Ports i Camins

**FABRICA MAS VELL SL**  
Pere Borrell Toledo



**AN.NEXOS**





**CERTIFICACIÓN N° 138/2015**

**DON ANTONIO JOSÉ CASTILLO FOLCH**, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NÚMERO UNO, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUNYA

**CERTIFICO:** Que en virtud de la precedente instancia suscrita por DIAZ SANCHEZ, ELENA, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad y las cargas de la **FINCA DE MONTBRIÓ DEL CAMP N°: 1877**, alegando interés legítimo sobre Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y de ellos resulta:

**PRIMERO:** Que la descripción literal de la finca es como sigue:

PIEZA DE TIERRA sita en término de Montbrió del Camp, partida Camino de Riudoms y Mas Vell, de superficie TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS METROS TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS después de practicada una segregación a los efectos del PP\$ industrial de Montbrió del Camp; está atravesada de Este a Oeste, por un camino vecinal; linda: Norte, José Marco y otros y la finca segregada del Plan Parcial Industrial n.º 4 de Montbrió del Camp que es la parte equivalente de la parte situada al lado norte de la carretera de Reus a Montroig; Sur, Rosa Ferreter y otros, y parte con resto finca de que se segrega; Este, José Marco y resto de finca de que se segrega, intermediando un desagüe general; y Oeste, resto de finca de que se segrega y otro. Sobre parte de la misma se construyó en el año mil novecientos setenta y siete lo siguiente: UNA NAVE de forma rectangular, destinada a industria de piensos compuestos, de una sola planta, de superficie mil metros cuadrados. Dos viviendas independientes, compuestas cada una de planta baja, distribuida en varios compartimentos, de superficie ciento veinticinco metros cuadrados. Y dos naves, de forma rectangular, destinadas a granja de porciones, de superficie en conjunto, mil quinientos metros cuadrados.

IDUFIR:43012000445366

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Reus, ante el Notario Don Aniano Cadiñanos Andino el día 30 de Marzo de 1985, según la Inscripción 1ª, de fecha 19 de Junio de 1984, al Folio 104, del Libro 47, Tomo 1086 del Archivo.

**SEGUNDO:** Que la finca descrita aparece inscrita a favor de:

**FABRICA MAS VELL, S.A.**, con C.I.F A43069608, titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Aportación.

**AUTORIZANTE:** ANIANO CADIÑANOS ANDINO, REUS

**Nº PROTOCOLO:** DE FECHA: 18/10/85

**INSCRIPCION:** 5ª TOMO: 1.118 LIBRO: 48 FOLIO: 50 FECHA: 18/10/85



C.S.V. : 24301212FEEF69DB

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE NÚM: 1877



---

Esta finca es PREDIO DOMINANTE de la servidumbre real y perpetua de conducciones de agua potable y de cloacas, constituida sobre la finca 2360, que es el PREDIO SIRVIENTE. Dicha servidumbre supone permitir el acceso y la reparación y mantenimiento de las redes municipales de cloacas i agua mencionadas y garantizar el paso si se cerrara el predio sirviente mediante un paso expedido para que los titulares del predio dominante puedan acceder a dichas redes y hacer las obras de mantenimiento reparación o sustitución de dichas conducciones. En relación al mantenimiento de dichas conducciones se estará a lo previsto en el artículo 11 de la LLei 22/2001 de 31 de desembre de la Generalitat de Catalunya que se declara aplicable a todo aquello no previsto. Todos los gastos de reposición de las tuberías con la consecuente reposición al estado anterior que pueda provocarse para ejercer los derechos de esta servidumbre correrán a cargo de "Fábrica Mas vell S.A." o del futuro propietario de los predios dominantes, fincas registrales 1877 y 1890 del término de Montbrió del Camp.

Constituïda en la Escritura otorgada ante el Notario de Reus, José Manuel Vañó Gironés, el día 11 de agosto de 2004 que motivó la inscripción 2ª de dicha finca registral 2360 al folio 149 del Tomo 1653 Libro 65.

**TERCERO:** Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

---

Servidumbre de paso de la finca matriz número registral 1629, que a su vez la arrastra de una de sus fincas de procedencia registral 329 de Montbrió, para acceder a las fincas segregadas de ésta; escritura otorgada ante el Notario que fue de Reus, Don Rosendo Guell el 09 de marzo de 1904 .Otro: Carga/afección Por Razón de Procedencia de la Anot/insc O Al Margen de la Anot/insc: 1ª, Tomo: 1086, Libro: 47, Folio: 104, de Fecha: 19/06/1984

---

**DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:**

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**ADVERTENCIAS:**

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

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

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento



C.S.V. : 24301212FEEF69D8

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE NÚM: 1877

han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

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

**HONORARIOS:**

Resultan de la factura que se adjunta a la presente.

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por ANTONIO JOSE CASTILLO FOLCH registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 1 a día diecinueve de Marzo del año dos mil quince.



(\*) C.S.V. : 24301212FEEF69D8

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Art. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)

.....



C.S.V. : 24301212FEEF69D8

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE NÚM: 1877





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NÚMERO UNO  
Telf. 977 326 221 / FAX 977 317 714  
Carrer General Moragues, 76-78. 43203 REUS  
email: reus1@registrodelapropiedad.org

---

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MONTBRIÓ DEL CAMP N°: 1629  
N° IDUFIR: 43012000442952

---

Fecha de Expedición: 29/05/2015  
N° Petición: 2477  
Solicitante: CASAMITJANA RIERA, MIREIA  
INTERÉS LEGÍTIMO: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones  
ÚLTIMA INSCRIPCIÓN: Tomo: 1299 Libro: 53 Folio: 194 Inscripción: 7  
TIPO FINCA: Pieza de Tierra  
SITUACIÓN: CAMINO DE RIUDOMS/MASVELL, ,

---

**DESCRIPCIÓN:**

PEÇA DE TERRA de regadiu, al terme de Montbrió del Camp, partida Camí de Riudoms i Mas Vell. De superfície, segons el document presentat, noranta àrees, cinquanta-quatre centiàrees, seixanta decímetres quadrats; i segons el Registre: DOS MIL VUIT-CENTS CINQUANTA-DOS METRES, SIS DECÍMETRES QUADRATS. Limita: al nord, segregada, intermitjant carretera de Reus a Mont-roig; a l'oest, amb hereus de Victoriano Borràs, Luis Pedrola, José Montserrat, Maria Hortonedada i Amadeo Gallisà; a l'Est, amb finca de Fàbrica Mas Vell, S.A.; i al sud, amb hereus de Rosa Ferrater i José María Escudé.

---

**TITULARIDADES:**

RAMON MORROS FUSTAGUERAS, con N.I.F. 38302800A, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Compraventa.

AUTORIZANTE: JUAN JOSE CAGIGAL GUTIERREZ, REUS  
N° PROTOCOLO: DE FECHA: 19/01/78  
INSCRIPCIÓN: 5ª TOMO: 768 LIBRO: 44 FOLIO: 138 FECHA: 19/06/84

---

---

**CARGAS:**

Servidumbre de paso Por procedencia.

---

Servidumbre de servicio de aprovisionamiento de agua.  
Formalizada en escritura con fecha 28/02/86, autorizada por DON RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE, nº de protocolo .Inscripción 6ª, del tomo 1.299, libro 53, folio 138 con fecha 19/06/1984

---

**LIBRO DIARIO:**

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento

de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**ADVERTENCIAS:**

1.- Esta nota simple **tiene valor puramente informativo** -artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria-, **careciendo de garantía** -artículo 332 del Reglamento Hipotecario-. La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro -artículo 225 de la Ley Hipotecaria-.

2.- **Queda prohibida** la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos de la **Ley Orgánica 15/1999** de 13 de diciembre, de **Protección de Datos de carácter personal** queda informado de que:

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

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

.....

# INFORME DE TAXACIÓ

NÚM. TAXACIÓ: 216-55039

**IMMOBLE TAXAT: TERRENYS**

**SOL·LICITANT:** FÀBRICA MAS VELL, SL

**NIF:** B-43.069.608

**FINALITAT DE LA TAXACIÓ:** *Informativa de mercat a data maig 2015*

*Aquest informe s'ha elaborat d'acord amb els requisits de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, número 7253, i les seves modificacions EHA/3011/2007, de 4 d'octubre i EHA/564/2008, de 28 de febrer, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (publicat al BOE nº85, pàgina 13678, del dimecres 9 d'abril de 2003).*

**Encàrrec:** Particular

## IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA:

**Població:** Montbrió del Camp

**Província:** Tarragona

**Adreça:** Camí Mas Vell. Polígon 3 parcel. 51 i disseminat. Variant **Barri:**  
T-310 (veure plànols adjunts)

**C. Postal:** 43340

## DADES REGISTRALS

NÚM.	UNITAT REGISTRAL	IDUFIR	TOM	LLIBRE	FOLI	FINCA	INSCRIPCIÓ
1	REGISTRE: REUS 1 SECCIÓ: . Sòl industrial	43012000445366	1118	48	50	1877	5ª

**Observacions a les dades registrals:** Dades registrals corresponent a la finca inicial aportada.

## DOCUMENTACIÓ

### COMPROVACIONS REALITZADES

- Inspecció ocular
- Superfícies
- Descripció registral
- Situació urbanística
- Règim d'ocupació
- Descripció cadastral

## LOCALITAT I ENTORN

<u>TIPUS DE NUCLI</u>	Nucli autònom
<u>NOMBRE D'HABITANTS</u>	2.298
<u>CREIXEMENT DE LA POBLACIÓ</u>	Actualment el creixement de la població està estabilitzat
<u>SIGNIFICAT DE L'ENTORN</u>	L'entorn és de caràcter rural
<u>ACTIVITAT I USOS DOMINANTS</u>	Residencial i agrària.
<u>NIVELL DE RENDA</u>	El nivell de renda de la zona és mig-alt
<u>DESENVOLUPAMENT</u>	La zona es desenvolupa lentament
<u>CONSOLIDACIÓ</u>	El grau de consolidació de l'entorn es considera per sota del 50%
<u>ANTIGUITAT DE L'ENTORN</u>	40 anys aproximadament
<b><u>INFRAESTRUCTURA</u></b>	
<u>Pavimentació</u>	No es considera suficient
<u>Clavegueram</u>	Xarxa general de clavegueram
<u>Subministrament d'aigua</u>	Xarxa general de distribució
<u>Subministrament de llum</u>	Sí
<u>Gas canalitzat</u>	No
<u>Servei telefònic</u>	Sí
<u>Enllumenat públic</u>	Insuficient
<u>Zones verdes</u>	La dotació de zones verdes és normal
<u>Conservació infraestructura</u>	Les infraestructures es troben mitjanament ben conservades
<u>COMUNICACIONS</u>	Carreteres i autobusos.
<b><u>EQUIPAMENT</u></b>	
<u>Comercial</u>	Normal
<u>Escolar</u>	Normal
<u>Esportiu</u>	Normal
<u>D'assistència</u>	Normal
<u>Lúdic</u>	Normal
<u>Aparcament</u>	Normal
<b><u>UBICACIÓ DE LA FINCA DINTRE DE LA POBLACIÓ</u></b> FINCA UBICADA A PEU DE LA VARIANT T-310 EN LA SEVA CIRCUMVALACIÓ AL MUNICIPI.	



## DESCRIPCIÓ DEL TERRENY

Característiques morfològiques: TERRENY

### SUPERFÍCIES (m<sup>2</sup>)

Unitat	Finca registral	Ref. Cadastral	Registral - Escritures	Cadastral	Projecte - Planejament	Comprovada	Adoptada	%sector
		43089A003000530001UB		6.519,00				
		43089A003000510000YQ		23.893,00				
Terreny	1877	000400100CF35C0001UU	34.402,38	994,00	30.075,00	25.608,00	1.025,80	10,00
<b>TOTAL</b>							<b>1.025,80</b>	<b>10,00</b>

La conservació de les infraestructures és bona.

#### Observacions i informació complementària a la descripció del terreny:

COM QUE ES TRACTA DE TROBAR EL PREU UNITARI DE REPERCUSSIÓ LA SUPERFÍCIE NO AFECTARIA, TAN SOLS PER VEURE EN QUIN TIPUS DE NAUS COMPAREM. EL SECTOR TÉ UNA SUPERFÍCIE DE 29.768 m<sup>2</sup>, AMB UNA EDIFICABILITAT BRUTA DE 0,34 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s. EL QUE FA UN TOTAL DE 10.258 m<sup>2</sup> DE SOSTRE INDUSTRIAL. Per tant el 10% d'aprofitament a lliurar a l'Ajuntament un cop urbanitzat serien 1.025,80 m<sup>2</sup>. de sostre industrial.

## DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

### PLANEJAMENT GENERAL VIGENT

Pla d'Ordenació urbanística municipal (Aprovació definitiva en data 05/05/2011)

### CLASSIFICACIÓ: Sòl Urbà No Consolidat

El terreny taxat no té condició de solar segons la Llei del Sòl.

### PLANEJAMENT DERIVAT

El planejament general identifica l'àmbit pendent de desenvolupament com T-310 MAS VELL, i la seva transformació urbanística es concreta amb les figures o instruments següents:

- PAU-9 ind (Veure observacions)

El projecte d'urbanització està en redacció.

### QUALIFICACIÓ: Zona INDUSTRIAL (CLAU 7c2)

#### PARÀMETRES EDIFICATORIS

Edificabilitat neta: 0,40 m2s/m2s

Façana mínima: Parcel·la única

Superfície mínima de solar: \_\_\_\_\_

Profunditat edificable: \_\_\_\_\_

Tipologia d'ordenació: Edificació aïllada

Densitat neta: -

Ocupació màxima: 40%

Volumetria màxima: -

Altura reguladora màxima: Pb+1P=9,00 m

Separacions mínimes a: Vial: 3,00 m. Veïns: 3,00 m. Fons de parcel·la: 3,00 m.

Altres paràmetres: Tanques de 2,70 m. dels quals 0,90 m serà massissa i la resta calada. Cal reservar una plaça d'aparcament per cada 100 m2 construïts.

### CONDICIONS D'ÚS

Usos autoritzats: Industrial, comercial, magatzem, bar-restaurant, esportiu, religiós. Està permès un habitatge per vigilant per indústria implantada.

Usos prohibits: La resta.

#### Observacions i informació complementària a la descripció urbanística:

A la Fitxa corresponent s'especifica indústria aïllada 2, Calu 7c2.

## RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

Estat d'ocupació \_\_\_\_\_ Immobile ocupat, per la propietat

## ANÀLISI DE MERCAT (Detall mostres)

### EDIFICI INDUSTRIAL

Municipi: Borges del Camp (Les)	Barri:	CP: 43350
Adreça: Industrial	Província: Tarragona	
M² Solar:	Any edificació: 1997	Ascensor/Montacàr
M² construïts: 900,00	Conservació: Parcialment reformat	
Valor m² unitari: 654	Sensa incloure oficines	
Valor m² homogeneïtzat: 700		Data mostra: 05/06/2015

### EDIFICI INDUSTRIAL (OFERTA)

Municipi: Borges del Camp (Les)	Barri:	CP: 43350
Adreça: Industrial	Província: Tarragona	
M² Solar:	Any edificació: 2002	Ascensor/Montacàr
M² construïts: 1.200,00	Conservació: D'origen sense reformat	
Valor m² unitari: 667	Sensa incloure oficines	
Valor m² homogeneïtzat: 720		Data mostra: 05/06/2015

### EDIFICI INDUSTRIAL (OFERTA)

Municipi: Montbrió del Camp	Barri:	CP: 43340
Adreça: Industrial	Província: Tarragona	
M² Solar:	Any edificació: 2002	Ascensor/Montacàr 0
M² construïts: 1.600,00	Conservació: D'origen sense reformat	
Valor m² unitari: 491	Sensa incloure oficines	
Valor m² homogeneïtzat: 511		Data mostra: 05/06/2015

### EDIFICI INDUSTRIAL (OFERTA)

Municipi: Vinyols i els Arcs	Barri:	CP: 43391
Adreça: Industrial	Província: Tarragona	
M² Solar:	Any edificació: 2000	Ascensor/Montacàr 0
M² construïts: 1.805,00	Conservació: D'origen sense reformat	
Valor m² unitari: 440	Sensa incloure oficines	
Valor m² homogeneïtzat: 453		Data mostra: 05/06/2015

### EDIFICI INDUSTRIAL (OFERTA)

Municipi: Riudoms	Barri:	CP: 43330
Adreça: Industrial	Província: Tarragona	
M² Solar:	Any edificació: 2002	Ascensor/Montacàr 0
M² construïts: 2.050,00	Conservació: D'origen sense reformat	
Valor m² unitari: 463	Sensa incloure oficines	
Valor m² homogeneïtzat: 477		Data mostra: 05/06/2015

### EDIFICI INDUSTRIAL (OFERTA)

Municipi: Montbrió del Camp	Barri:	CP: 43340
Adreça: Industrial	Província: Tarragona	
M² Solar:	Any edificació: 2000	Ascensor/Montacàr 0
M² construïts: 1.750,00	Conservació: D'origen sense reformat	
Valor m² unitari: 457	Sensa incloure oficines	
Valor m² homogeneïtzat: 489		Data mostra: 05/06/2015

## ANÀLISI DE MERCAT (Característiques i homogeneïtzació)

<b>ESTAT ACTUAL</b>		
<b>DEMANDA</b>	Baixa	<b>OFERTA</b> Baixa
<b>EXPECTATIVES</b>		
<b>DEMANDA</b>	Baixa	<b>OFERTA</b> Baixa
<b>REVALORITZACIÓ</b>	L'entorn no està en procés de revalorització.	
No ha estat possible obtenir informació suficient en l'entorn més immediat, per tant, s'ha realitzat l'estudi de mercat amb mostres de zones equivalents.		

### Paràmetres d'homogeneïtzació

L'homogeneïtzació de la informació de mercat per comparació s'ha realitzat atenent les diferències entre les mostres seleccionades. S'ha tingut en compte la localització, qualitats, superfície, antiguitat, possibles entorns discontinus i data d'obtenció de la informació.

### Homogeneïtzació de mostres de comparació:

#### EDIFICIS INDUSTRIALS

Tipus	Població	Adreça	CP	m²	Valor m²	Coef.	Pes %
	Borges del Camp (Les)	Indústrial	43350	900,00	654	1,07	16,67
OFERTA	Borges del Camp (Les)	Industrial	43350	1.200,00	667	1,08	16,67
OFERTA	Montbrió del Camp	Industrial	43340	1.600,00	491	1,04	16,67
OFERTA	Montbrió del Camp	Industrial	43340	1.750,00	457	1,07	16,67
OFERTA	Riudoms	Industrial	43330	2.050,00	463	1,03	16,67
OFERTA	Vinyols i els Arcs	Industrial	43391	1.805,00	440	1,03	16,67

**Ofertes de preus reals unitaris per m²:** Màxim: 667 E Mínim: 440 E  
**Valor homogeneïtzat per m²:** 558 E

## MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC (Industria)

Mètode residual estàtic (Anàlisi d'inversions amb valors actuals): Determinació de la promoció immobiliària més probable o de la que es podria desenvolupar sobre el solar segons el principi del major i millor ús, ja que es coneix el planejament.

### DETERMINACIÓ DE COSTOS I DESPESES

Cost d'execució material (Cem)		225	€/m <sup>2</sup>
Benefici industrial constructor (Bc)	6,00% de Cem	13,50	€/m <sup>2</sup>
Despeses generals constructor (Gc)	13,00% de Cem	29,25	€/m <sup>2</sup>
Despeses de promoció (Gp)	18,00% de Cc 3,00% de Vm	64,94	€/m <sup>2</sup>
Marge benefici promotor, Industrials (b)		27,00	%

$$\text{Fórmula: } F = Vm ( 1 - b ) - ( Cem + Bc + Gc + Gp )$$

VALOR DE MERCAT UNITARI (Vm)	558	€/m <sup>2</sup>
VALOR UNITARI DEL SOL (F)	74,65	€/m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE EDIFICABLE	1.025,80	m <sup>2</sup>
VALOR RESIDUAL (VM)	76.575,97	€

### DEDUCCIONS:

		€
		€
		€
		€

<b>VALOR TOTAL DE MERCAT</b>	<b>76.575,97</b>	<b>€</b>
------------------------------	------------------	----------

**Comentari a l'obtenció de valors:** S'adjunten mostres de naus de diferents dimensions trobades en portals immobiliaris. Algunes d'elles han baixat darrerament més del 20%.

S'agafa com a valor de comparació homogeneïtzat. El valor unitari per comparació de 558,00 €/m<sup>2</sup> seria el màxim que podria correspondre a la promoció més probable: una nau de nova construcció i per estrenar. El preu d'execució material es considera el més baix possible, sense grans moviments de terra ni acabats cars.

## **CARACTERITZACIÓ DE L'ENTORN PRÒXIM AL TERRENY/SOLAR**

L'ENTORN FÍSIC D'AQUEST SECTOR ES EL PROPÍ POBLE. LA DISPONIBILITAT DE TRANSPORT PÚBLIC ÉS BAIXA I L'ACCESSIBILITAT I CONNEXIÓ AMB EL CENTRE URBÀ I ALTRES NUCLIS TAMBÉ ÉS BONA DEGUT A LA SEVA SITUACIÓ A PEU DE CARRETERA.

## **INFORMACIÓ DEL MERCAT**

*Oferta i demanda, amb detall de caracterització i nivell de renda; preus màxims i mínims, expectatives, etc.*

LA DEMANDA PER AL TIPUS D'INDÚSTRIA QUE ES POT DEMANDAR ES DISTRIBUEIX ESPAIAMENT EN UN ÀMBIT QUE INCLOU ELS MUNICIPIS COLINDANTS. L'ÀMBIT D'INFLUÈNCIA DE LA INDÚSTRIA COM OFERTA EN UNA FUTURA COMERCIALITZACIÓ ÉS BAIXA. LES PROMOCIONS QUE ES PUGUIN DESENVOLUPAR EN MUNICIPIS VEÏNS, EN AQUESTA MATEIXA ZONA, FA QUE L'OFERTA COMPARABLE ES CONSIDERA ALTA I CONSTITUEIX UNA COMPETÈNCIA DIRECTA.

S'ESTIMA QUE LES CARACTERÍSTIQUES DE LES INDÚSTRIES QUE ES CONSTRUÏRAN FAN ADEQUADA LA PROMOCIÓ PER A UNA OFERTA D'INDÚSTRIA DE TAMANY MITJÀ PER A UNA DEMANDA DE PRIMER ACCÉS, AMB UN NIVELL DE RENDA MIG. EN EL MERCAT IMMOBILIARI S'OBSERVA QUE EL RITME DE VENDES DE NAUS INDUSTRIALS D'OBRA NOVA DE SIMILARS CARACTERÍSTIQUES HA DISMINUÏT MOLT DARRERAMENT, AMB UN TEMPS DE COMERCIALITZACIÓ QUE HA AUGMENTAT RESPECTE A L'OBSERVAT EN ELS ÚLTIMS MESOS, EN CONSEQÜÈNCIA ES POT CONSIDERAR QUE L'EVOLUCIÓ D'AQUEST MERCAT HA INVERTIT LA TENDÈNCIA CONSTATADA FINS FA UNS ANYS, AMB UNA CLARA RALENTITZACIÓ. A MIG TERMINI ES PREVEU QUE ELS INCREMENTS EN EL PREU D'AQUEST TIPUS D'IMMOBLE DISMINUEIXIN TENDINT A L'ESTABILITZACIÓ. HI HA GRAN QUANTITAT DE NAUS A LA VENDA A UNS PREUS ESPECTACULARMENT BAIXOS.

## **COMENTARI CRÍTIC SOBRE LA UBICACIÓ DEL TERRENY/SOLAR**

TOT L'ÀMBIT DEL SECTOR ESTÁ SITUAT EN UNA ZONA PRIVILEGIADA RESPECTE A LES COMUNICACIONS. A PEU DE VARIANT T-310, RELATIVAMENT PROPER AL MUNICIPI, AMB FÁCIL ACCÈS ALS MUNICIPIS DEL VOLTANT.

## VALORS DE TAXACIÓ, CONDICIONANTS I ADVERTIMENTS

VALOR TOTAL

EL VALOR TOTAL DE TAXACIÓ ES DE :

**76.575,97**

Euros

Són: SETANTA-SIS MIL CINC-CENTS SETANTA-CINC EUROS AMB NORANTA-SET CÈNTIMS

### Observacions al Valor de Taxació:

D'acord amb l'article 37 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i l'article 36 del Reglament que la desenvolupa, la ponderació de l'aprofitament urbanístic s'ha de realitzar establint el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna de les zones que constitueixen el sector, expressant "la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització".

EL VALOR A DATA ACTUAL EN EUROS DEL 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL POLÍGON PAU-9 DE MONTBRIÓ DEL CAMP ÉS DE 76.575,97 €. El càlcul s'ha realitzat en valors unitaris (Euros/m<sup>2</sup>). En els diferents estudis de mercat s'homogeneïzen els testimonis considerant les característiques d'antiguitat, localització i superfície del producte immobiliari estudiat, resultant un Valor de Mercat Homogeneïtzat al que se li aplica el mètode residual estàtic per obtenir el Valor de Repercussió del sòl respecte d'aquell Valor total de mercat. La zona és Clau 7c2, destinat a edificis industrials aïllats en parcel·la única. Els Projectes de Reparcel·lació i Urbanització del PAU 9 es troben en tràmit.

## DATA D'EMISSIÓ, CADUCITAT I SIGNATURES

*El tècnic sota signant assegura que aquest informe s'ha realitzat acomplint els requisits d'incompatibilitat i secret establerts en el R.D. 775/1997.*

**ANTONI BULTÓ BARTOLÍ**  
(ARQUITECTE, núm: 16.770-3)



Antoni Bultó i Bartolí  
Arquitecte  
Plaça Robuster, 39, 4. Reus

SIGNATURA

DATA DARRERA VISITA A L'IMMOBLE: 02/06/2015

Firmado digitalmente por NOMBRE  
BULTO BARTOLI ANTONI - NIF  
39849103Q

Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA,  
ou=500052217, cn=NOMBRE BULTO  
BARTOLI ANTONI - NIF 39849103Q  
Fecha: 2015.06.08 18:29:55 +02'00'

## **DOCUMENTACIÓ ADJUNTA**

- Cadastre (4 Fulls)
- Plànol d'emplaçament de la finca (1 Full)
- Planell Urbanístic (4 Fulls)
- Certificació Registral (4 Fulls)
- Plànol de situació de la finca (1 Full)
- Plànol d'ubicació del municipi (1 Full)
- Normativa urbanística (4 Fulls)
- Superfícies (1 Full)
- Fotografies (8 Fotos)
- Norma (4 Fulls)



## ANNEX

El text refós del Pla d'Ordenació urbanística municipal aprovat per l'Ajuntament de Montbrió del Camp en sessió de data 4 d'abril de 2011 i aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 5 de maig de 2011 a l'apartat i) de l'Article 82 de Polígons d'actuació en Sol Urbà literalment diu:

### VIII. ALTRES:

- a) *El propietari haurà de signar un conveni on es comprometi a compensar econòmicament l'Ajuntament en substitució de la no cessió de 1.567 m<sup>2</sup> de sòl destinat a equipament i en substitució del restant aprofitament urbanístic del polígon de 2.565 m<sup>2</sup> de parcel·la industrial urbanitzada.*
- b) *El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.*

És per això que el propietari es planteja saber, exactament, el preu que a data d'avui del sòl industrial per tal de saber la quantitat a compensar a l'Ajuntament.

A ningú se li escapa que la gran davallada que ha sofert el preu del sòl i, especialment l'industrial. En aquests moments ens troben que en molts polígons industrials de la Demarcació es poden trobar naus noves per estrenar a la venda per preus inferiors al cost de construcció, la qual cosa ve a dir que la repercussió del sòl és negativa.

Per tant s'aporten una sèrie de mostres reals de preus de venda naus de diferents tamanyes i, mitjançant el mètode residual estàtic, es comprova la repercussió del sòl que aquestes naus poden assumir en la promoció més provable.

Si el càlcul es realitzés pel mètode residual dinàmic, el valor encara seria molt més baix, ja que a l'intervenir variables com el finançament, la comercialització, les llicències oportunes i les expectatives de venda, la davallada podria ser, un altre cop, tant gran que també farien que la repercussió fos negativa.

Per tant es fa un càlcul pel mètode residual estàtic de repercussió de sòl per metre quadrat de sòl industrial, i aquest és el valor que es dona

## DEFINICIONS DELS CONCEPTES UTILITZATS EN LA VALORACIÓ

### ANTIGUITAT

És el nombre d'anys transcorreguts entre la data de construcció d'un immoble o la de la seva última rehabilitació integral, i la data de la valoració.

### COMPARABLES

Són immobles que es consideren similars a l'immoble objecte de valoració o adequats per a aplicar la homogeneïtzació, tenint en compte la seva localització, ús, tipologia, superfície, antiguitat o estat de conservació, o altra característica física rellevant per aquest fi.

### DEPRECIACIÓ FÍSICA

Es la pèrdua que experimenta el valor de reemplaçament brut (VRB) de un bé en funció de la seva antiguitat, estat de conservació i duració dels seus components.

### DEPRECIACIÓ FUNCIONAL

Es la pèrdua que experimenta el valor de reemplaçament brut (VRB) de un bé, atenent a la seva defectuosa adaptació a la funció a la que es destina. Compren les pèrdues que afecten a l'immoble per obsolescència, disseny, manca d'adaptació o del seu ús, etc.

### ELEMENTS COMUNS D'UN EDIFICI

Són tots aquells espais que, tot i no ser d'ús privatiu, han de ser tinguts en compte a efectes del còmput de superfície.

### ELEMENTS ESPECULATIUS

Són aquelles dades, ofertes o escenaris que encara que siguin rellevants per la determinació del valor de mercat portin causa, bé d'un comportament lligat a la intenció de un operador de beneficiar-se a curt termini amb les fluctuacions en els preus dels actius immobiliaris, bé de les expectatives de canvi d'ús o edificabilitat, bé dels altres factors extraordinaris (com noves infraestructures o inversions que impliquin una revalorització dels immobles) quina presència futura no estigui garantida.

### ENTORN

És l'espai d'adequada amplitud i amb característiques homogènies tant físiques com estructurals, en el que s'ubica l'immoble objecte de valoració.

### HABITATGE PER A PRIMERA RESIDÈNCIA

És aquell que per les seves característiques i ubicació té com a destí més probable el seu ús com a habitatge habitual, independentment del seu destí actual.

### HABITATGE PER A SEGONA RESIDÈNCIA

Es aquell que per les seves característiques i ubicació té com a destí més probable el seu ús com a residència temporal, independentment del seu destí actual.

### HOMOGENEÏTZACIÓ DE PREUS D'IMMOBLES COMPARABLES

És un procediment pel que s'analitzen les característiques de l'immoble que es taxa en relació amb altres de comparables, amb l'objectiu de deduir, per comparació entre les seves similituds i diferències, un preu de compravenda o una renda homogeneïtzada pel primer.

### INFRAESTRUCTURES EXTERIORS DEL TERRENY

Són les necessàries per dotar al terreny dels serveis urbanístics exigits per la seva consideració com a sòl urbà d'acord amb la legislació sobre règim del sòl i ordenació urbana.

### INSTAL·LACIONS POLIVALENTS

Són les instal·lacions que, havent estat concebudes o instal·lades per a un ús concret, permeten, a judici del taxador, la seva utilització per a d'altres permesos.

En cap cas s'entendran com instal·lacions polivalents aquelles amb característiques i elements constructius que limitin o dificultin usos diferents als existents, com són les cambres cuirassades; cambres frigorífiques; instal·lacions de bugaderia, cuina i de serveis específics en establiments d'hotelers.

### LOCALITAT

És el nucli urbà en el que es troba l'immoble objecte de valoració.

### MERCAT LOCAL

Mercat immobiliari de l'entorn urbà o rural homogeni (barri, pedania, localitat, comarca) on es troba l'immoble (edifici, element de l'edifici, finca rústica o terreny), o, quan el seu ús o característiques no permeten disposar de comparables en l'esmentada àrea, el mercat immobiliari sectorial (oficines, centres comercials, hotels, explotació agrària del cultiu dominant corresponent) sempre que resulti representatiu per la seva comparació dins del territori nacional.

### PROTECCIÓ PÚBLICA

És qualsevol règim legal que limiti el preu de venda o lloguer de l'immoble objecte de valoració.

### SUPERFÍCIE COMPROBADA

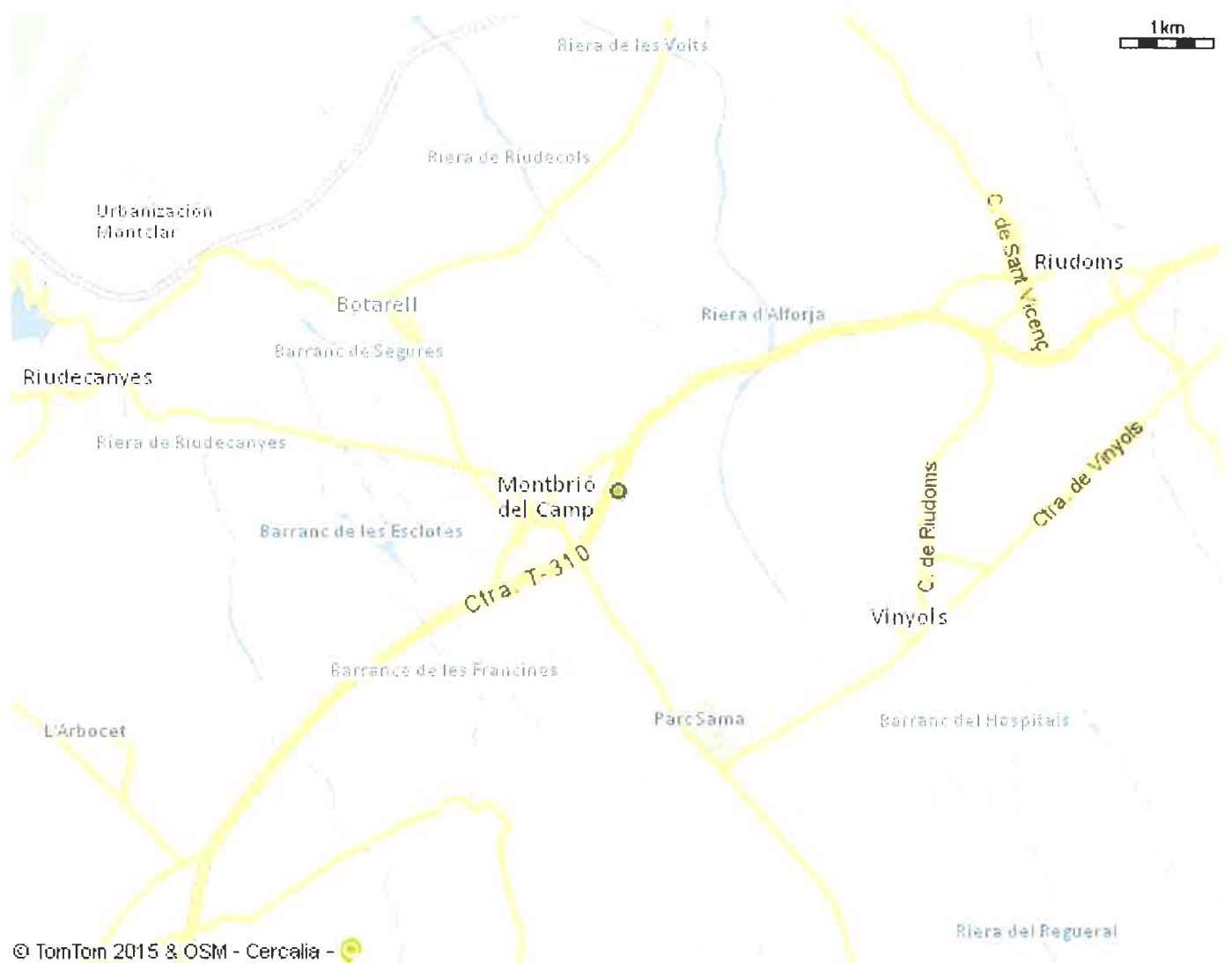
És l'àrea mesurada pel taxador tenint en compte les definicions de superfície útil o construïda i el corresponent plànol acotat.

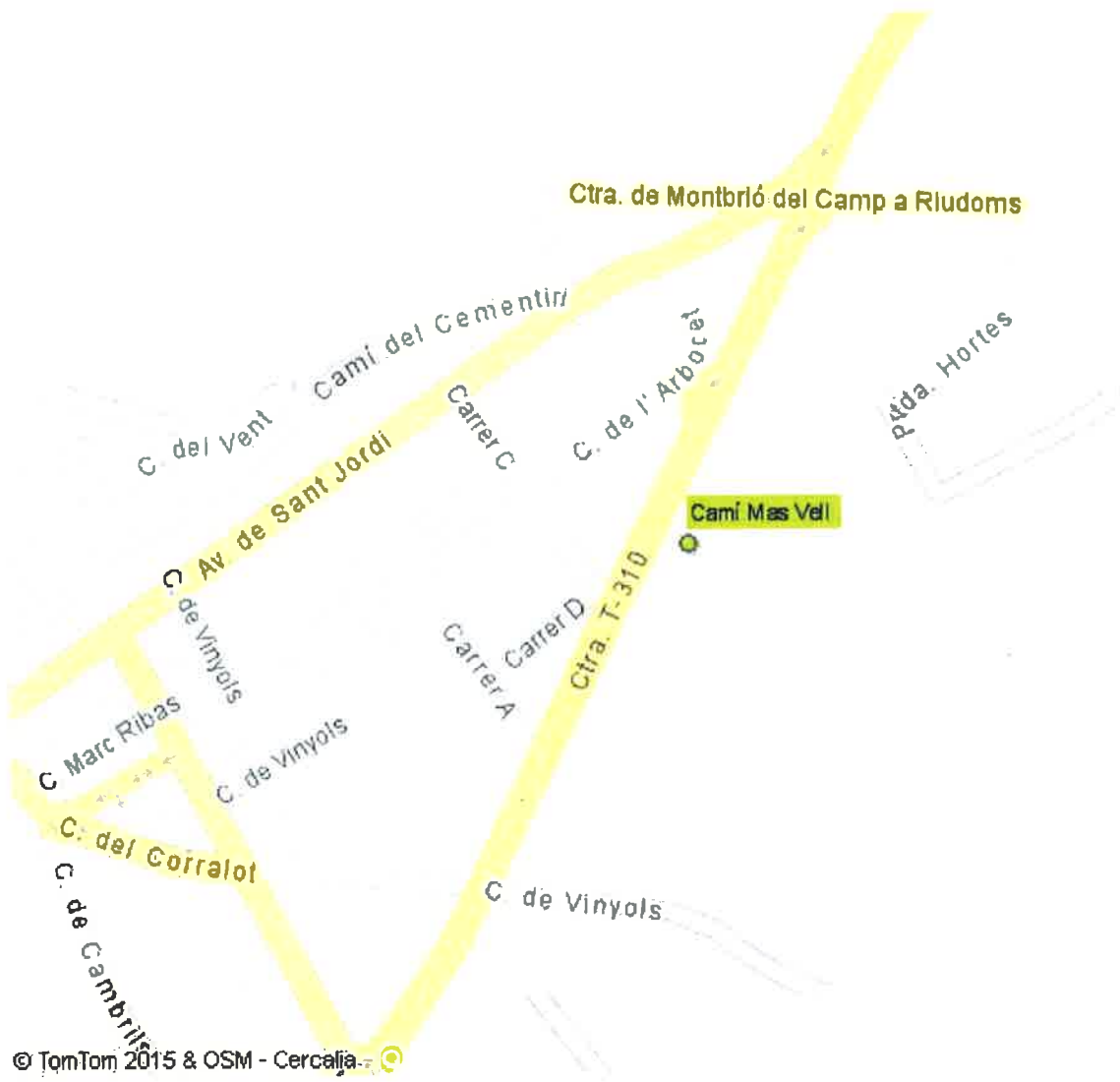
### SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA AMB PARTS COMUNES

És la superfície construïda sense parts comunes, més la part proporcional que li correspongui segons la seva quota en la superfície dels elements comuns de l'edifici.











GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

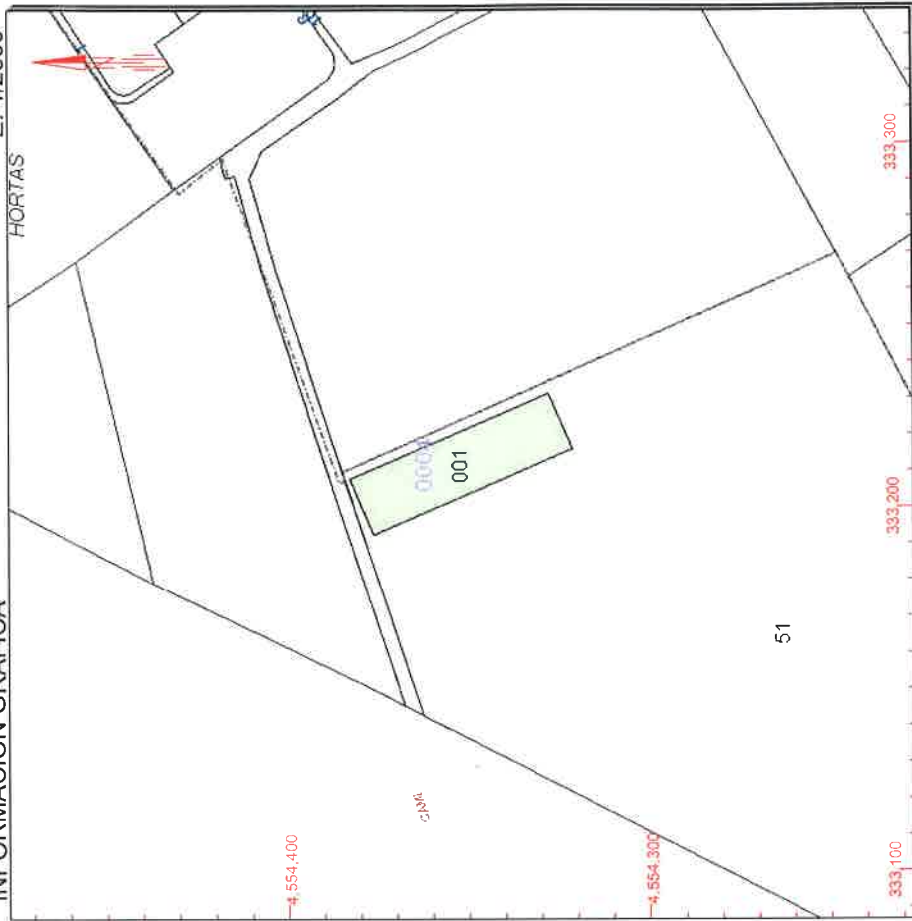
Sede Electrónica del Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

## Municipio de MONTBRIO DEL CAMP Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

333,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves, 5 de Marzo de 2015

### REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

000400100CF35C0001UU

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CM MAS VELL		
	43340 MONTBRIO DEL CAMP [TARRAGONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1978
		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	994
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		
	100,000000		

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

SITUACIÓN	CM MAS VELL		
	MONTBRIO DEL CAMP [TARRAGONA]		
	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m <sup>2</sup> ]	SUPERFICIE SUELO [m <sup>2</sup> ]	TIPO DE FINCA
	994	994	Parcela construida sin división horizontal





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

Sede Electrónica del Catastro

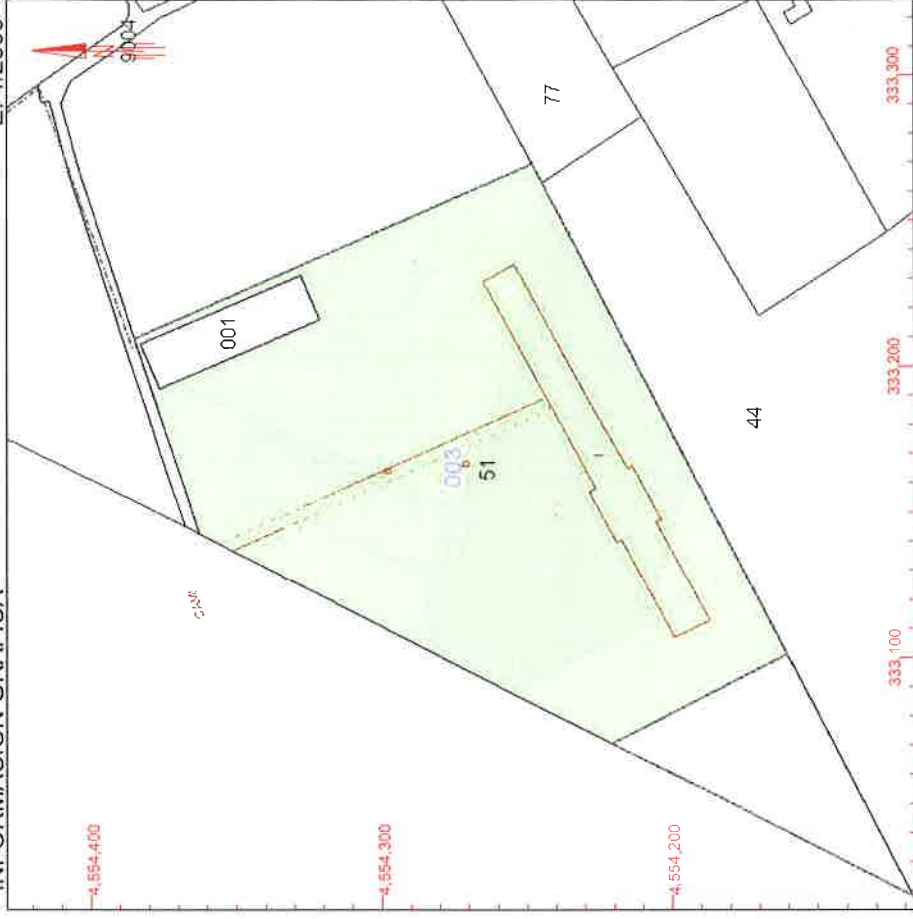
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

## Municipio de MONTBRIO DEL CAMP Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



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.

333,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves, 5 de Marzo de 2015

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
43089A003000510000YQ

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	DS DISEMINAT Polígono 3 Parcela 51		
	HORTAS. 43340 MONTBRIO DEL CAMP [TARRAGONA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario	AÑO CONSTRUCCIÓN	1978
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	1.864

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

SITUACIÓN	Polígono 3 Parcela 51		
	HORTAS. MONTBRIO DEL CAMP [TARRAGONA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	1.864	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	23.893
	TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal		

### ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
AGRARIO	1	00	01	1.864

### SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (Ha)
a	I-	Improductivo	00	0,0483
b	C-	Labor o Labradío secano	02	2,1546



MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

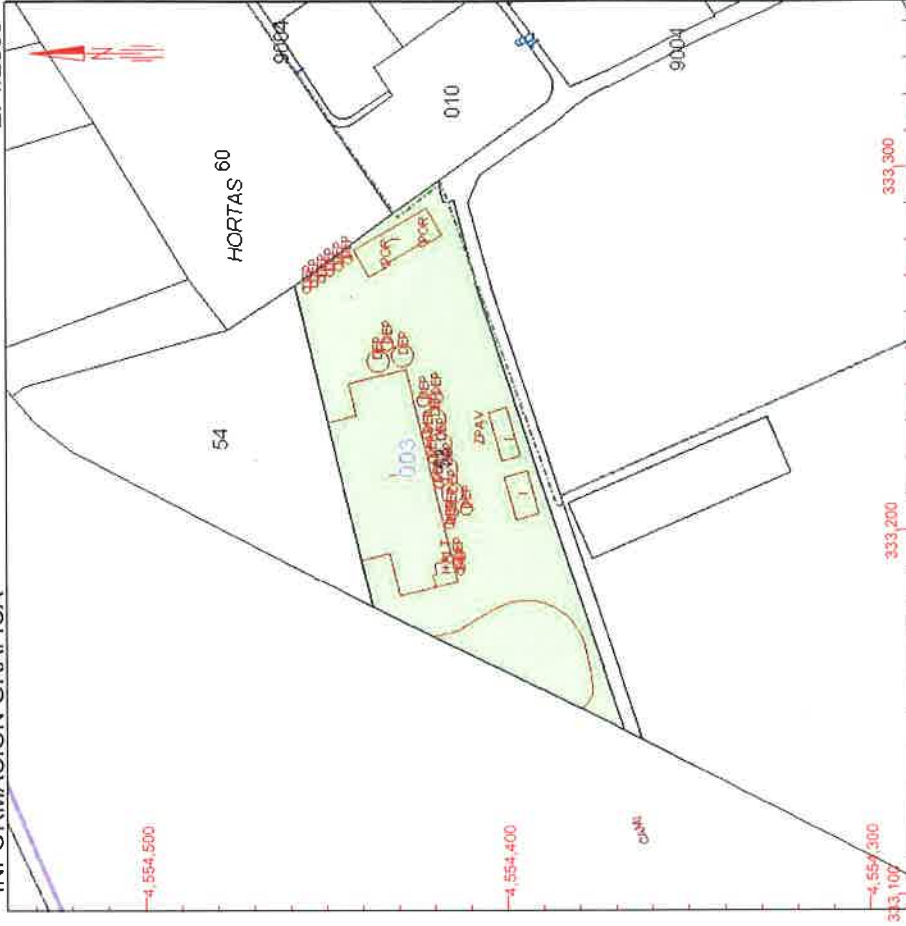
DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro Sede Electrónica del Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de **MONTRIBIO DEL CAMP** Provincia de **TARRAGONA**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

Jueves, 5 de Marzo de 2015

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

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**PD HORTES Polígono 3 Parcela 53**  
**HORTAS. 43340 MONTRIBIO DEL CAMP [TARRAGONA]**

USO LOCAL PRINCIPAL: **Industrial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1985**

CÓEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **9.442**

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

SITUACIÓN:  
**PD HORTES Polígono 3 Parcela 53**  
**HORTAS. MONTRIBIO DEL CAMP [TARRAGONA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **9.442** SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>): **6.519** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

## ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1	00	01	1.300
INDUSTRIAL	2	00	01	186
SOPORT. 50%	2	00	02	2
OFICINA	3	00	01	79
SOPORT. 50%	4	00	01	36
DEPOSITOS	5	00	01	700
DEPOSITOS	5	00	02	70
DEPOSITOS	5	00	03	700
DEPOSITOS	5	00	04	50
DEPOSITOS	5	00	05	70
DEPOSITOS	5	00	06	70
DEPOSITOS	5	00	07	500
DEPOSITOS	5	00	08	40
DEPOSITOS	5	00	09	500
DEPOSITOS	5	00	10	40
DEPOSITOS	5	00	11	200

**Continúa en ANEXO I**



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



ANEXO I  
RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN  
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
43089A003000530001UB

HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m <sup>2</sup>
DEPOSITOS	5	00	12	40
DEPOSITOS	5	00	16	70
DEPOSITOS	5	00	17	500
DEPOSITOS	5	00	18	70
DEPOSITOS	5	00	19	50
DEPOSITOS	5	00	20	30
DEPOSITOS	5	00	21	30
DEPOSITOS	5	00	22	180
OBR URB INT	6	00	01	3.929









NÚMERO UNO

CERTIFICACIÓN N° 138/2015

**DON ANTONIO JOSÉ CASTILLO FOLCH**, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NÚMERO UNO, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUNYA

**CERTIFICO:** Que en virtud de la precedente instancia suscrita por DIAZ SANCHEZ, ELENA, para que le sea expedida certificación que acredite la titularidad y las cargas de la **FINCA DE MONTBRIÓ DEL CAMP N°: 1877**, alegando interés legítimo sobre Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones, he examinado los libros del Registro a mi cargo, y de ellos resulta:

**PRIMERO:** Que la descripción literal de la finca es como sigue:

PIEZA DE TIERRA sita en término de Montbrió del Camp, partida Camino de Riudoms y Mas Vell, de superficie TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS METROS TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS después de practicada una segregación a los efectos del PP\$ industrial de Montbrió del Camp; está atravesada de Este a Oeste, por un camino vecinal; linda: Norte, José Marco y otros y la finca segregada del Plan Parcial Industrial n° 4 de Montbrió del Camp que es la parte equivalente de la parte situada al lado norte de la carretera de Reus a Montroig; Sur, Rosa Ferreter y otros, y parte con resto finca de que se segrega; Este, José Marco y resto de finca de que se segrega, intermediando un desagüe general; y Oeste, resto de finca de que se segrega y otro. Sobre parte de la misma se construyó en el año mil novecientos setenta y siete lo siguiente: UNA NAVE de forma rectangular, destinada a industria de piensos compuestos, de una sola planta, de superficie mil metros cuadrados. Dos viviendas independientes, compuestas cada una de planta baja, distribuida en varios compartimentos, de superficie ciento veinticinco metros cuadrados. Y dos naves, de forma rectangular, destinadas a granja de porciones, de superficie en conjunto, mil quinientos metros cuadrados.

IDUFIR:43012000445366

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Reus, ante el Notario Don Aniano Cadiñanos Andino el día 30 de Marzo de 1985, según la Inscripción 1ª, de fecha 19 de Junio de 1984, al Folio 104, del Libro 47, Tomo 1086 del Archivo.

**SEGUNDO:** Que la finca descrita aparece inscrita a favor de:

**FABRICA MAS VELL, S.A.**, con C.I.F A43069608, titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Aportación.

**AUTORIZANTE:** ANIANO CADIÑANOS ANDINO, REUS

**N° PROTOCOLO:** DE FECHA: 18/10/85

**INSCRIPCION:** 5ª TOMO: 1.118 LIBRO: 48 FOLIO: 50 FECHA: 01/11/85



C.S.V. : 24301212FEEF69D8

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE NÚM: 1877





---

Esta finca es PREDIO DOMINANTE de la servidumbre real y perpetua de conducciones de agua potable y de cloacas, constituida sobre la finca 2360, que es el PREDIO SIRVIENTE. Dicha servidumbre supone permitir el acceso y la reparación y mantenimiento de las redes municipales de cloacas i agua mencionadas y garantizar el paso si se cerrara el predio sirviente mediante un paso expedido para que los titulares del predio dominante puedan acceder a dichas redes y hacer las obras de mantenimiento reparación o sustitución de dichas conducciones. En relación al mantenimiento de dichas conducciones se estará a lo previsto en el artículo 11 de la LLei 22/2001 de 31 de diciembre de la Generalitat de Catalunya que se declara aplicable a todo aquello no previsto. Todos los gastos de reposición de las tuberías con la consecuente reposición al estado anterior que pueda provocarse para ejercer los derechos de esta servidumbre correrán a cargo de "Fábrica Mas vell S.A." o del futuro propietario de los predios dominantes, fincas registrales 1877 y 1890 del término de Montbrió del Camp.

Constituída en la Escritura otorgada ante el Notario de Reus, José Manuel Vañó Gironés, el día 11 de agosto de 2004 que motivó la inscripción 2ª de dicha finca registral 2360 al folio 149 del Tomo 1653 Libro 65.

**TERCERO:** Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

---

Servidumbre de paso de la finca matriz número registral 1629, que a su vez la arrastra de una de sus fincas de procedencia registral 329 de Montbrió, para acceder a las fincas segregadas de ésta; escritura otorgada ante el Notario que fue de Reus, Don Rosendo Guell el 09 de marzo de 1904 .Otro: Carga/afección Por Razón de Procedencia de la Anot/insc O Al Margen de la Anot/insc: 1ª, Tomo: 1086, Libro: 47, Folio: 104, de Fecha: 19/06/1984

---

**DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:**

NO hay documentos pendientes de despacho

---

**ADVERTENCIAS:**

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

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

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento



C.S.V. : 24301212FE6F69D8

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE NÚM: 1877

Pág: 2 de 3

han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

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

**HONORARIOS:**

Resultan de la factura que se adjunta a la presente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por ANTONIO JOSE CASTILLO FOLCH registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 1 a día diecinueve de Marzo del año dos mil quince.



(\*) C.S.V. : 24301212FEEF69D8

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 24301212FEEF69D8

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE NÚM: 1877



## ***i. PAU-9 ind***

### **i. OBJECTIUS:**

*a) Desenvolupament d'un sector de sòl urbà en la zona industrial.*

### **ii. JUSTIFICACIÓ**

*a) Desenvolupament i consolidació d'una àrea del Sòl Urbà amb la cessió del vial d'accés amb la carretera T-310 i de zones verdes al llarg d'aquesta carretera.*

### **iii. ÀMBIT:**

*a) El marcat al plànol.*

### **iv. SUPERFÍCIES:**

*a) total sector 29.768 m<sup>2</sup> 100 %*

*b) industrial 25.645 m<sup>2</sup> 86 %*

*c) zones verdes 2.987 m<sup>2</sup> 10 %*

*d) vials 1.136 m<sup>2</sup> 4 %*

### **v. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS**

*a) Les marcades al plànol i segons el present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal*

*b) edificabilitat bruta i sostre màxim:*

*edificabilitat bruta 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 10.258 m<sup>2</sup> sostre*

### **vi. CESSIONS:**

*a) zones verdes 2.987 m<sup>2</sup>*

*b) vials 1.136 m<sup>2</sup>*

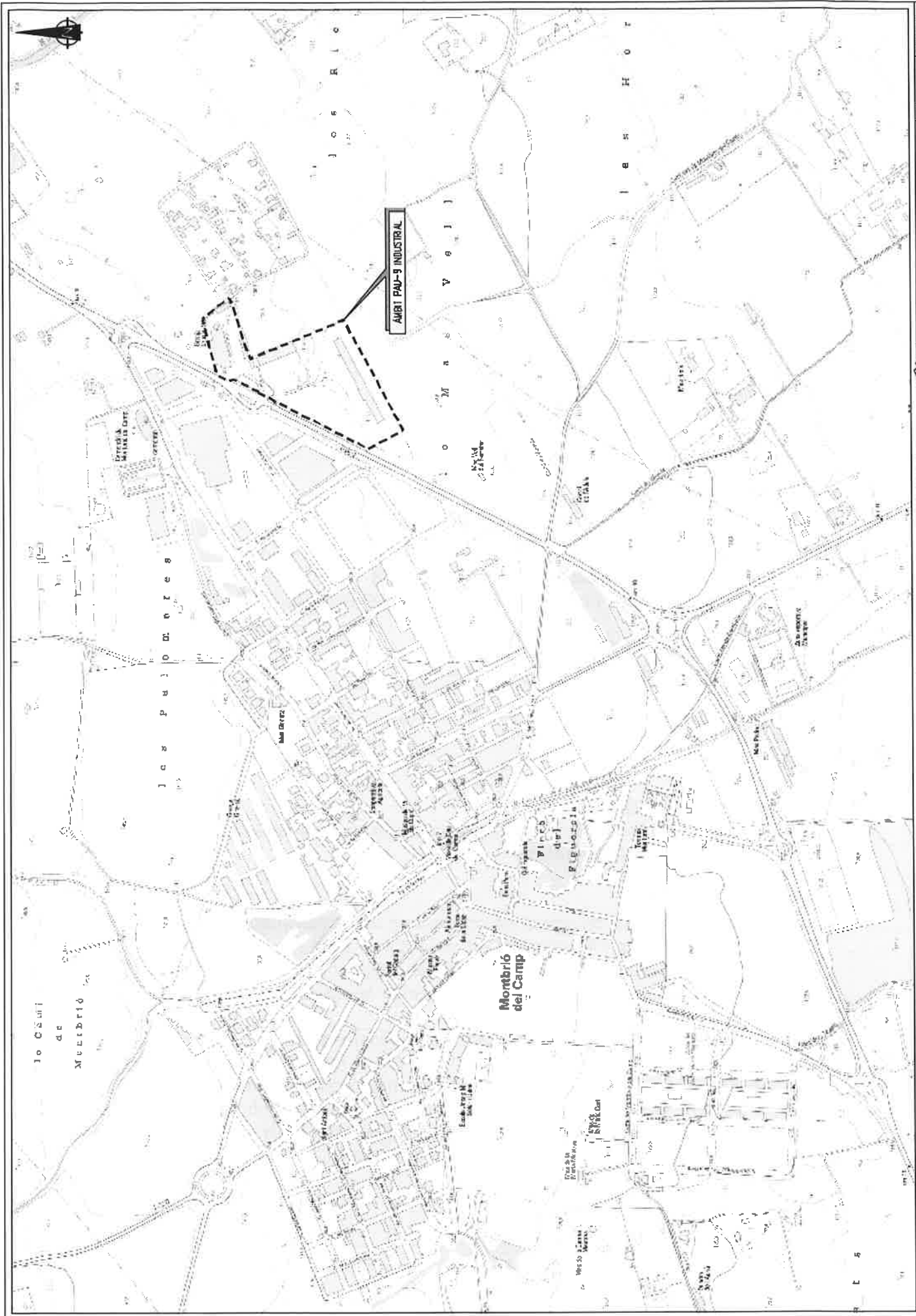
### **vii. CONDICIONS DE GESTIÓ:**

*a) Es determina el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.*

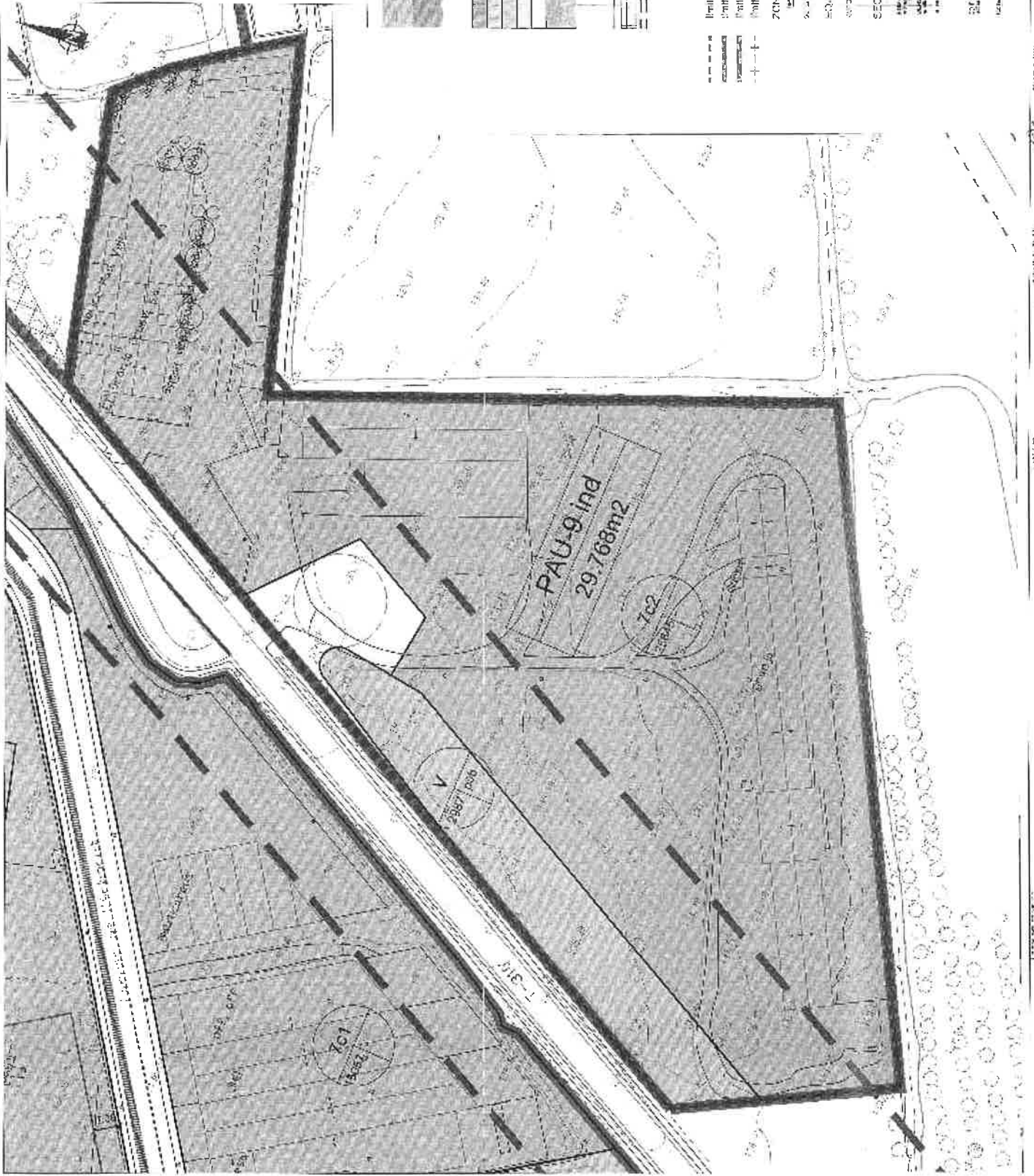
### **viii. ALTRES:**

*a) El propietari haurà de signar un conveni on es compromet a compensar econòmicament a l'Ajuntament en substitució de la no cessió de 1.567 m<sup>2</sup> de sòl destinat a equipament i en substitució del restant aprofitament urbanístic del polígon de 2.565 m<sup>2</sup> de parcel·la industrial urbanitzada.*

*b) El promotor de la nova urbanització ha d'afrontar el cost econòmic de la seva part proporcional d'inversió per totes les infraestructures del sistema de sanejament, cosa que es farà mitjançant un conveni entre les parts o de la figura administrativa oportuna d'acord amb l'establert al punt 6.4 del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes 2005, PSARU-2005, o de la normativa que el substitueixi.*



<p>FÀBRICA MAS VELL</p>	<p>TR. DEL T. 1.000.000 -KCMJ-CI-01-01-RP-ARCHI-ALB-0-1-PALMÓS DEL CAMP-0-1-M. DE MON. HERED. CAMP</p>	<p>ESCALA: 1:10.000</p> 	<p>PROJECCIO: UTM DATUM: EDINBURGH</p>	<p>NUM. DE PLANA: 1/1000 SITUACIO DEL POLICEN D'ACTUACIO PLANTA</p> 	<p>FECHA: 2011 AUTORIA: IGT</p>
-------------------------	--	--	--	---	-------------------------------------



- Símbols:  
 X: via  
 H: sistema d'irrigació  
 V: zones verdes  
 E: equipaments  
 T: serveis bàsics  
 TOTAL aplanats:  
 Zones:  
 1: mobiliari  
 2: ús residencial  
 4: restaurant, local  
 5: cases d'habitació  
 6: cases petites  
 7: indústria  
 8: serveis
- CA-RIEYES**  
 prestat perís de la Direcció General de Construccions  
 respecte del seu abast  
 fins límit d'edificació

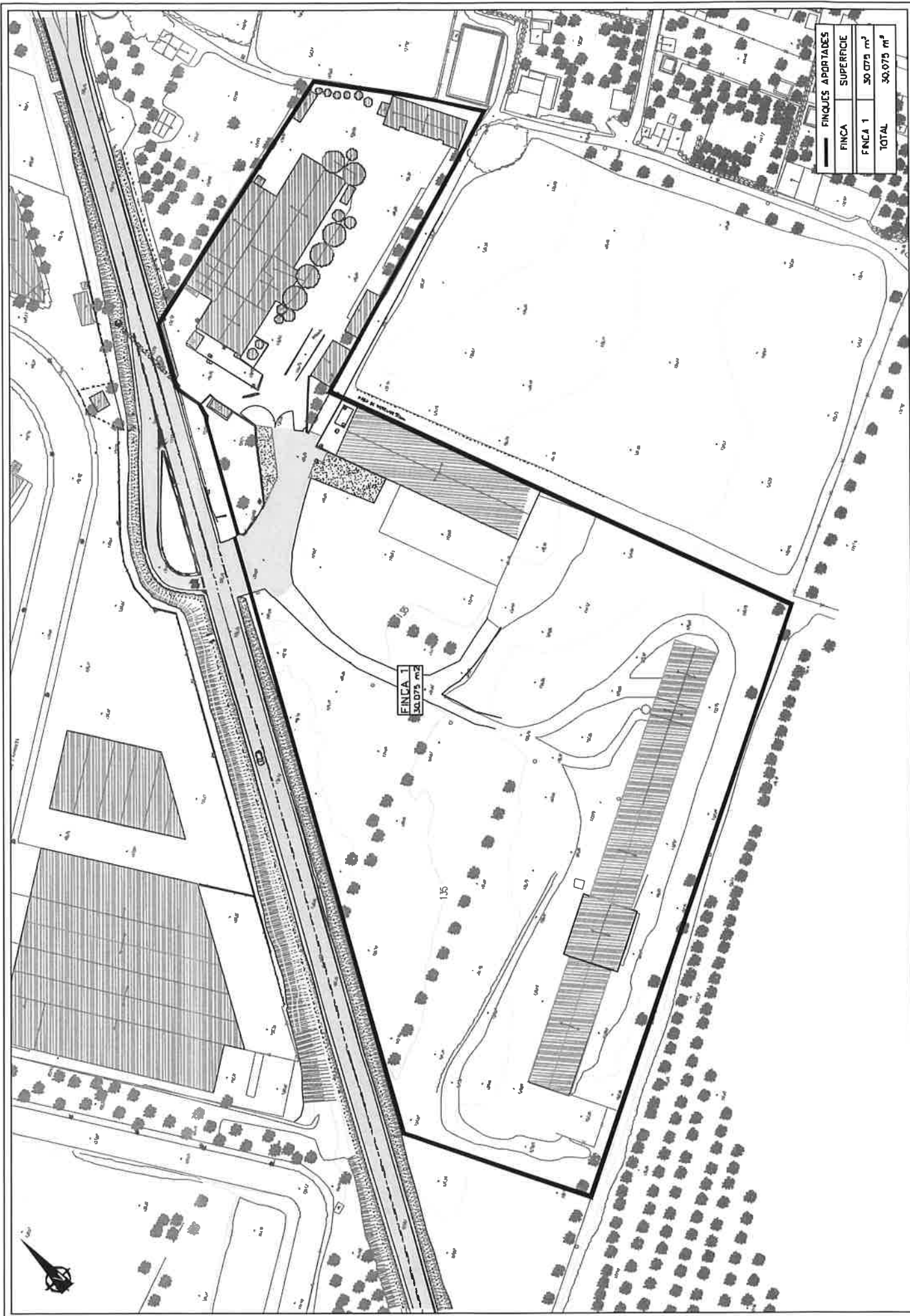
Límit del IRISA NO CONSOLIDAT  
 Límit del IRISA  
 Límit del URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 Límit Municipal

**ZONA**  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT

**QUADRANT**  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT

**SECTOR**  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT  
 URSAN TARDIOL DELIMITAT

**FABRICA MAS VELL**  
 PROJECCIÓ DE RECONSTRUCCIÓ INDUSTRIAL - MAJ. URSAN TARDIOL DELIMITAT - CAP 2  
 ESCALA 1:200  
 2010  
 CÀLCULS: J. LLIBRE - J. LLIBRE  
 DISENY: J. LLIBRE - J. LLIBRE  
 TÍTOL: 1000  
 001  
 001



FINCA 1  
30.075 m<sup>2</sup>

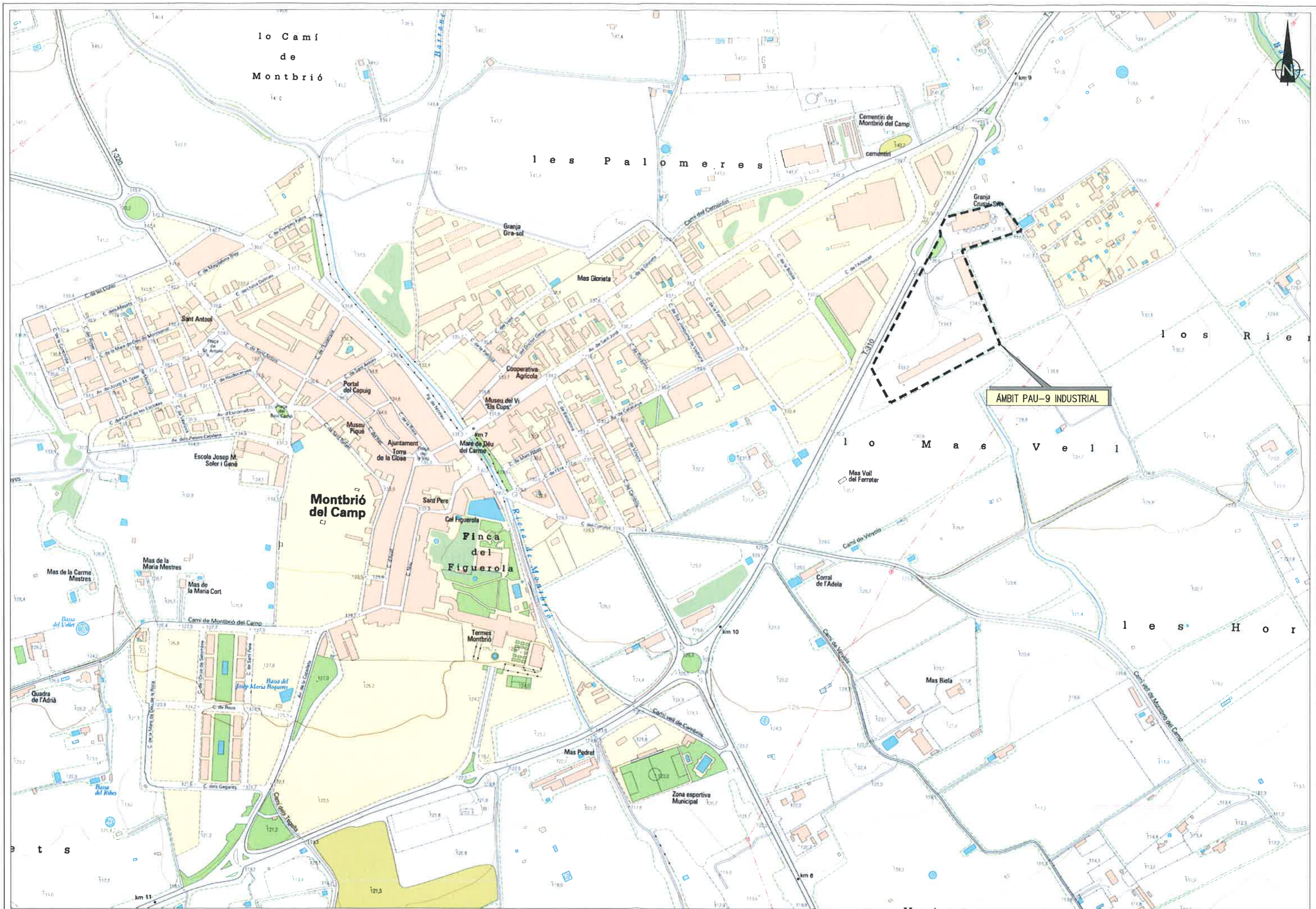
FINQUES APTADES	
FINCA	SUPERFICIE
FINCA 1	30.075 m <sup>2</sup>
TOTAL	30.075 m <sup>2</sup>

FÀBRICA MAS VELL	PROFECTE DE REPARCELLACIÓ DEL PAUS INDUSTRIAL AL T.M. DE MONTBORD DEL CAMP	ESCALES 1:100 ORIGINAL S.S.	1 11 m 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100	A TITOL DEL PROJECTE MODEL DEL PLAN 1:100	NÚMERO 143/1981	FINQUES APTADES	DATA: MAIG 2015	11 JUN 2015
							AUTOR:	DISENY:

**PLÀNOLS**



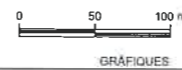




FÀBRICA MAS VELL

TÍTOL DEL PROJECTE  
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-9 INDUSTRIAL AL T.M. DE MONTBRIO DEL CAMP

ESCALES:  
1:5.000  
ORIGINALS A3

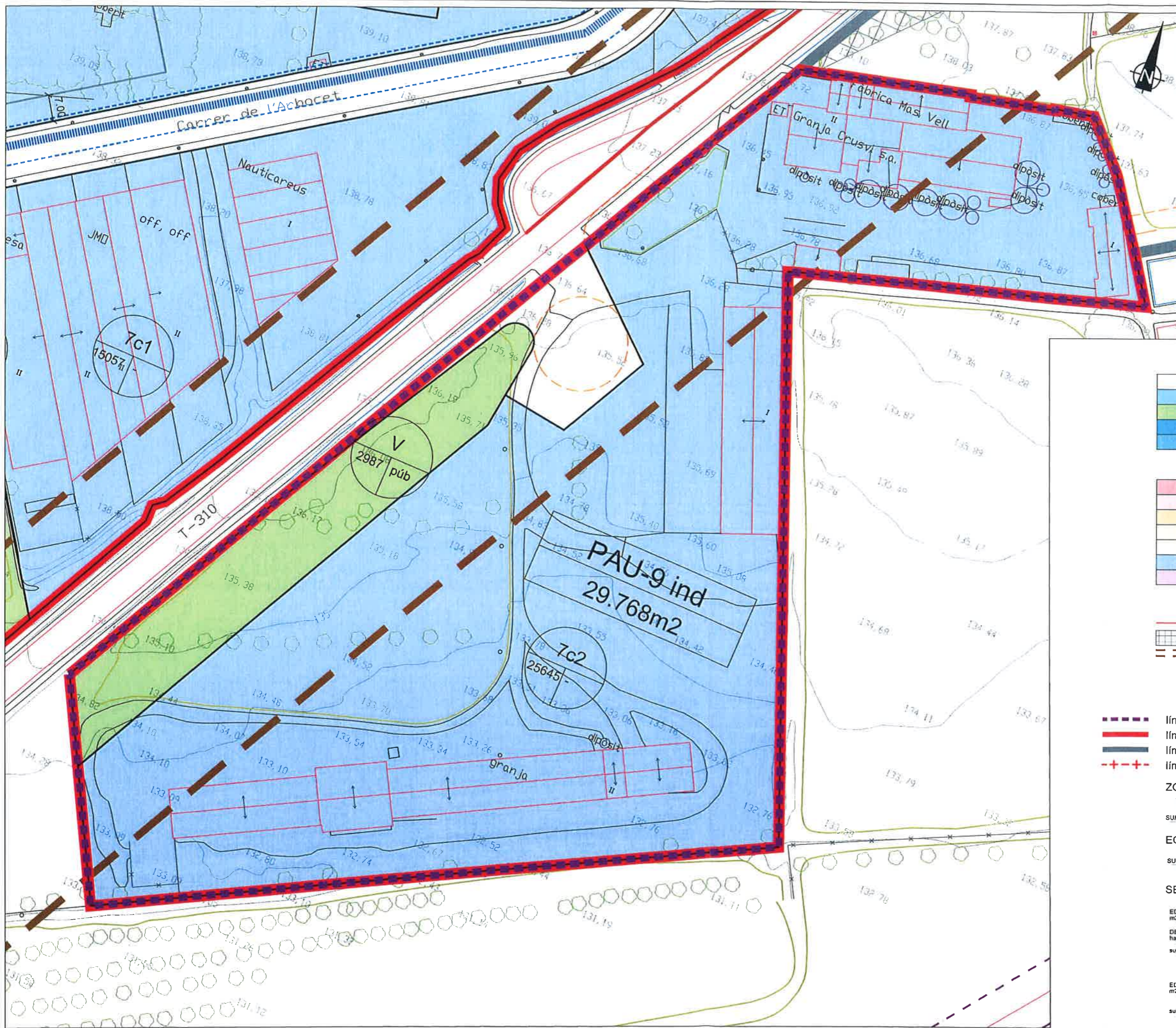


AUTORS DEL PROJECTE  
MIQUEL NOLLA PUJALS  
ANTONIO GONZÁLEZ BARRIOS



NOM DEL PLÀNOL  
SITUACIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ  
PLANTA

DATA  
MAIG 2015  
NOM ARXIU:  
1F1.DWG  
PLÀNOL NÚM  
1  
FULL 1 DE 1



- Sistemes**
- X viari
  - H sistema hidràulic
  - V zones verdes
  - E equipaments
  - T serveis tècnics
  - TOTAL sistemes
- Zones**
- 1 nucli antic
  - 2 urbà tradicional
  - 4 ordenació oberta
  - 5 cases agrupades
  - 6 cases aïllades
  - 7 industrial
  - 8 serveis
- CARRETERES**
- prescripcions de la Direcció General de Carreteres
  - reserva de sòl per a vialitat
  - línia límit d'edificació

- Límit SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
- Límit SÒL URBÀ
- Límit SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
- +-+ Límit MUNICIPAL

**ZONA**

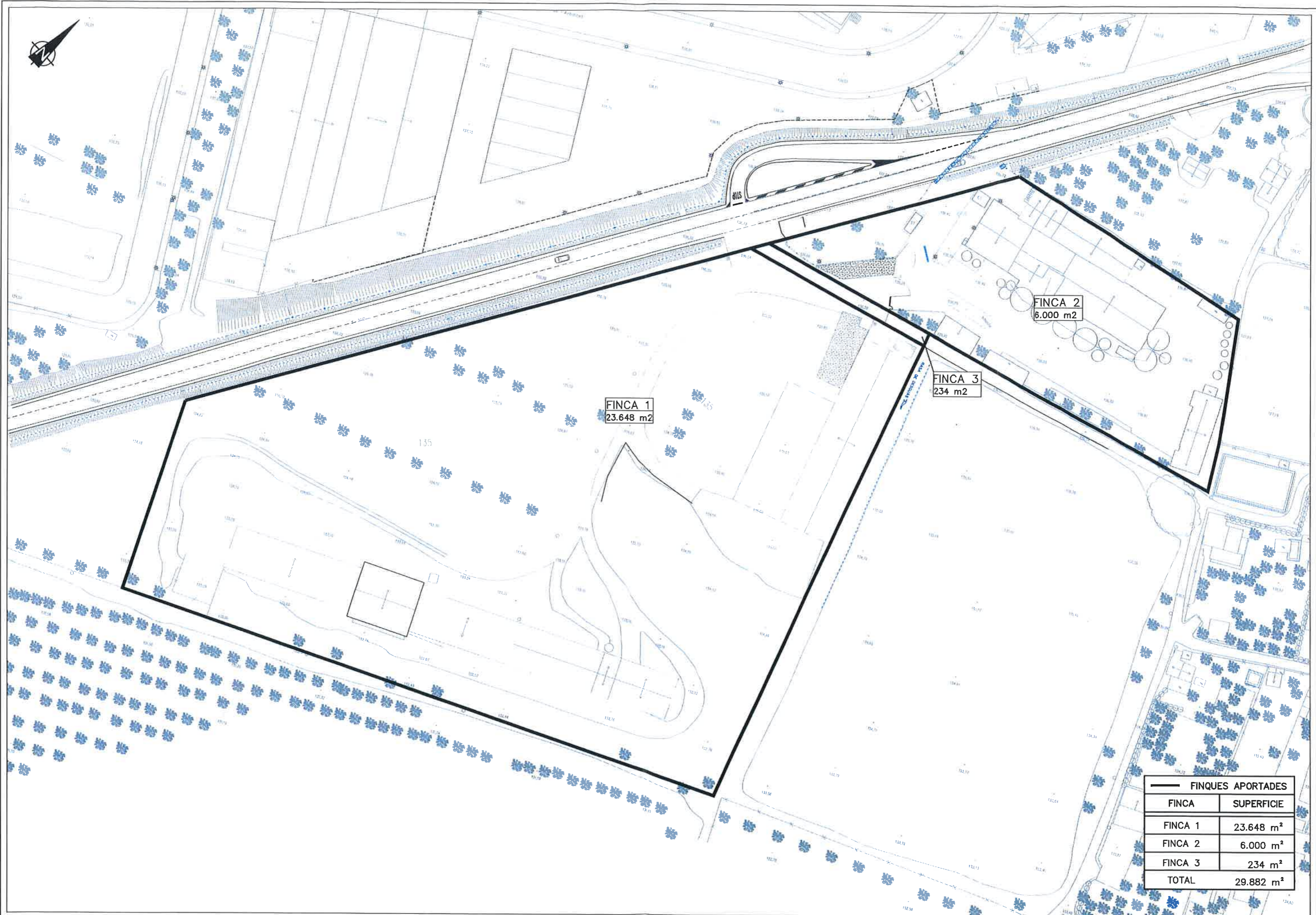
TIPUS ZONA	subíndex
	HP qualificació total del sòl per a habitatge amb protecció pública
	HLP qualificació parcial del sòl per a habitatge amb protecció pública
SUPERFÍCIE en m <sup>2</sup>	ALÇADA MÀXIMA

**EQUIPAMENT**

SUPERFÍCIE en m <sup>2</sup>	TITULARITAT
	púb pública
	priv privada

**SECTOR**

EDIFICABILITAT BRUTA m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	SECTOR RESIDENCIAL	SUPERFÍCIE m <sup>2</sup>
DENSITAT habitatges/ha	SOSTRE TOTAL m <sup>2</sup>	NOMBRE TOTAL D'HABITATGES
subsector	SUPERFÍCIE m <sup>2</sup> subsector	
EDIFICABILITAT BRUTA m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	SECTOR INDUSTRIAL	SUPERFÍCIE m <sup>2</sup>
subsector	SOSTRE TOTAL m <sup>2</sup>	SUPERFÍCIE m <sup>2</sup> subsector

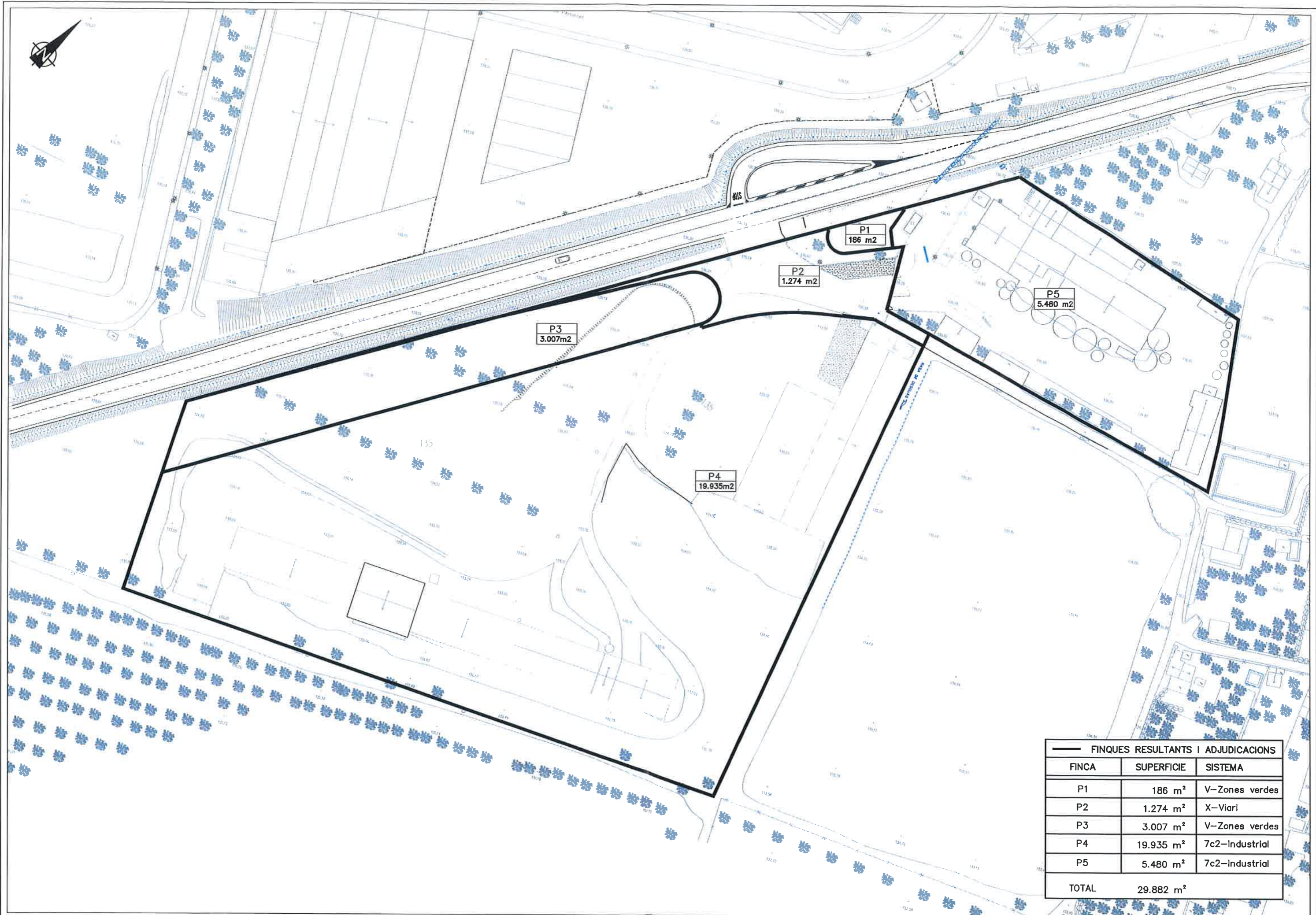


FINCA 1  
23.648 m<sup>2</sup>

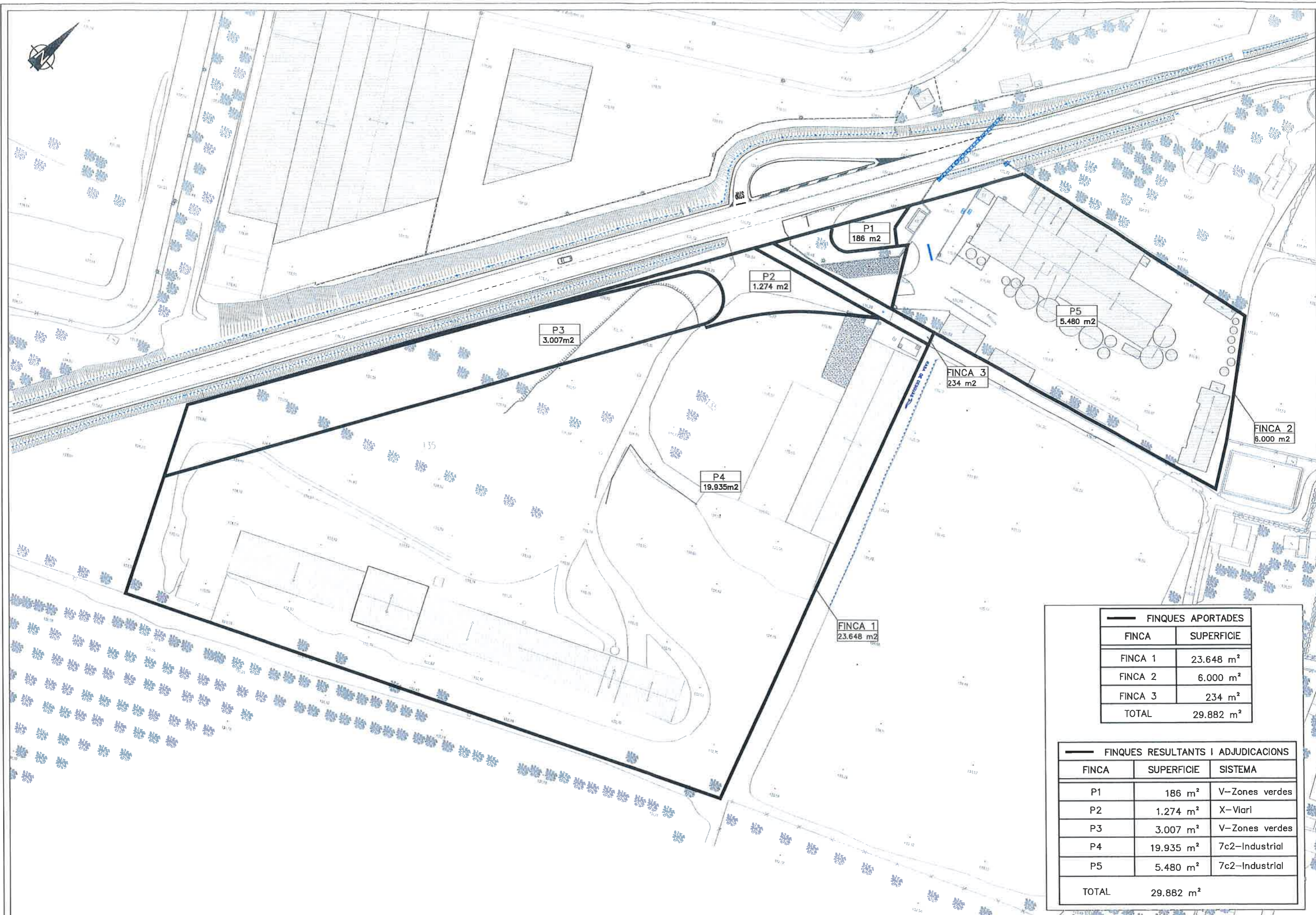
FINCA 2  
6.000 m<sup>2</sup>

FINCA 3  
234 m<sup>2</sup>

FINQUES APORTADES	
FINCA	SUPERFICIE
FINCA 1	23.648 m <sup>2</sup>
FINCA 2	6.000 m <sup>2</sup>
FINCA 3	234 m <sup>2</sup>
TOTAL	29.882 m <sup>2</sup>

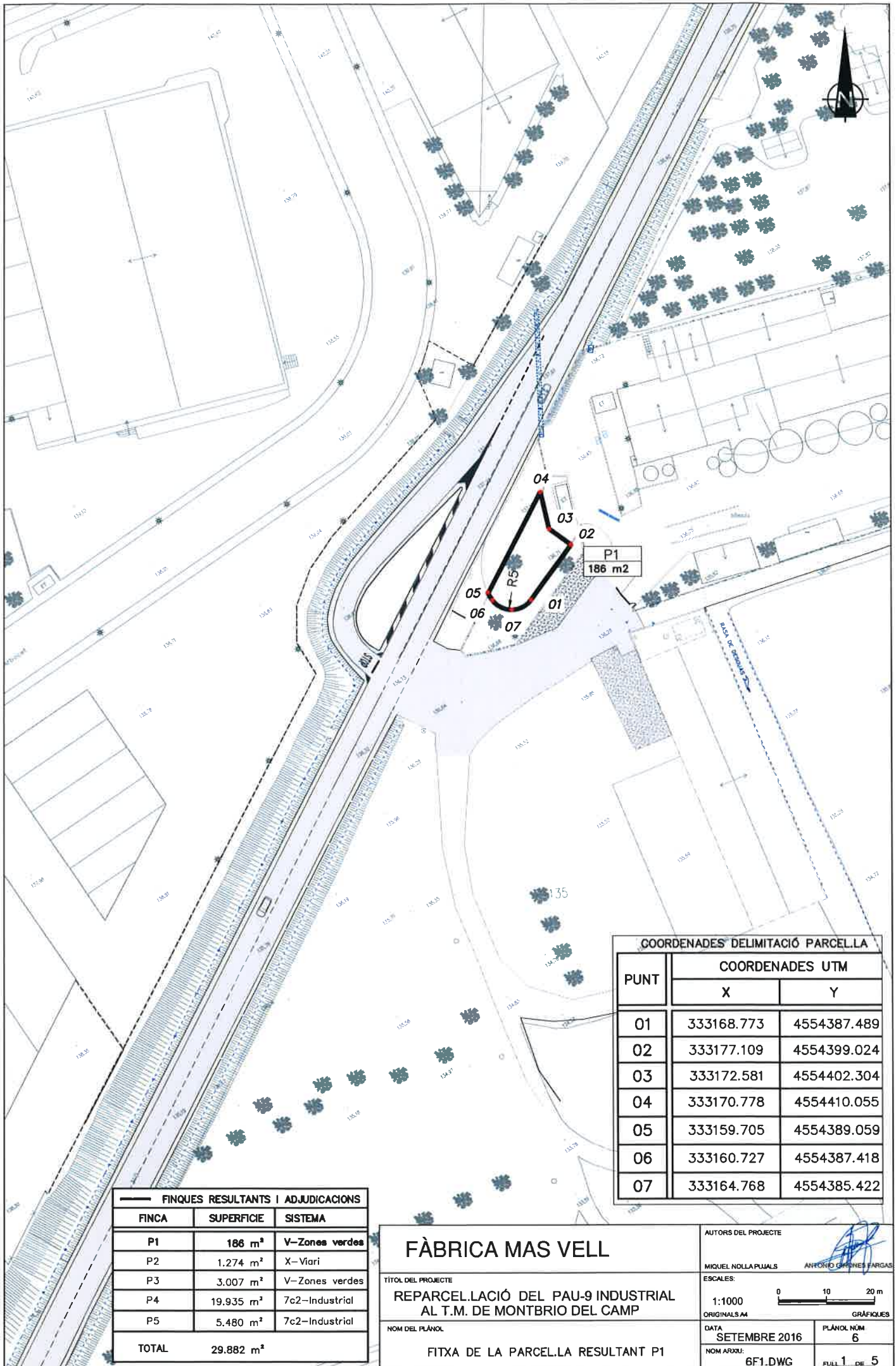


FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIONS		
FINCA	SUPERFICIE	SISTEMA
P1	186 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P2	1.274 m <sup>2</sup>	X-Viari
P3	3.007 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P4	19.935 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
P5	5.480 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
<b>TOTAL</b>	<b>29.882 m<sup>2</sup></b>	



FINQUES APORTADES	
FINCA	SUPERFICIE
FINCA 1	23.648 m <sup>2</sup>
FINCA 2	6.000 m <sup>2</sup>
FINCA 3	234 m <sup>2</sup>
TOTAL	29.882 m <sup>2</sup>

FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIONS		
FINCA	SUPERFICIE	SISTEMA
P1	186 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P2	1.274 m <sup>2</sup>	X-Viarí
P3	3.007 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P4	19.935 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
P5	5.480 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
TOTAL	29.882 m <sup>2</sup>	



COORDENADES DELIMITACIÓ PARCEL·LA		
PUNT	COORDENADES UTM	
	X	Y
01	333168.773	4554387.489
02	333177.109	4554399.024
03	333172.581	4554402.304
04	333170.778	4554410.055
05	333159.705	4554389.059
06	333160.727	4554387.418
07	333164.768	4554385.422

FINQUES RESULTANTS   ADJUDICACIONS		
FINCA	SUPERFICIE	SISTEMA
P1	186 m²	V-Zones verdes
P2	1.274 m²	X-Viari
P3	3.007 m²	V-Zones verdes
P4	19.935 m²	7c2-Industrial
P5	5.480 m²	7c2-Industrial
<b>TOTAL</b>	<b>29.882 m²</b>	

**FÀBRICA MAS VELL**

TÍTOL DEL PROJECTE  
**REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-9 INDUSTRIAL  
 AL T.M. DE MONTBRIÓ DEL CAMP**

NOM DEL PLÀNOL  
**FITXA DE LA PARCEL·LA RESULTANT P1**

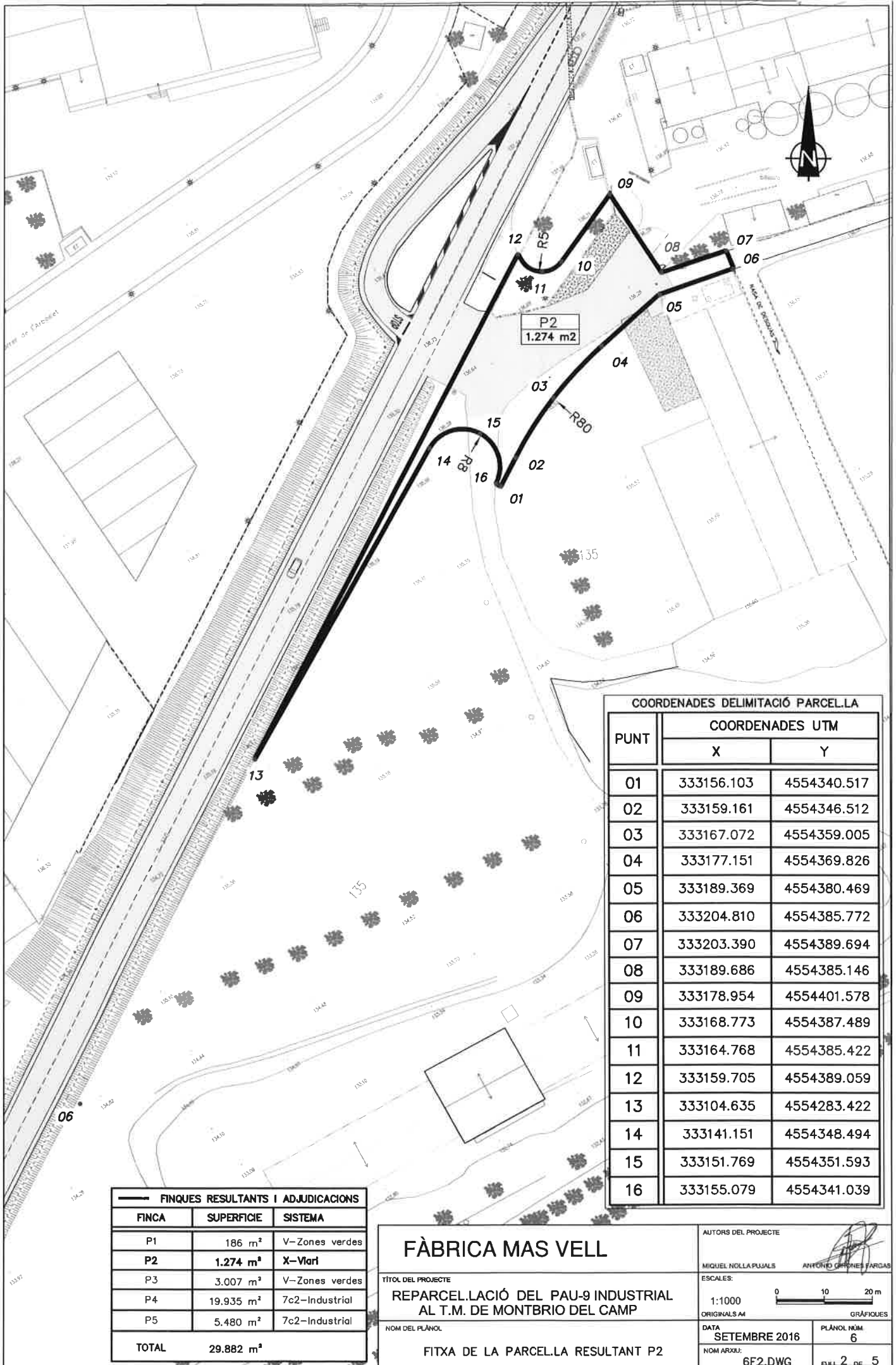
AUTORS DEL PROJECTE  
 MIQUEL NOLLA PUJALS      ANTONIO GONZÁLEZ FARGAS

ESCALES:  
 1:1000      0      10      20 m

ORIGINALS A4      GRÀFICS

DATA      PLÀNOL NÚM  
**SETEMBRE 2016**      **6**

NOM ARXIU:      FULL 1 DE 5  
**6F1.DWG**



COORDENADES DELIMITACIÓ PARCEL·LA		
PUNT	COORDENADES UTM	
	X	Y
01	333156.103	4554340.517
02	333159.161	4554346.512
03	333167.072	4554359.005
04	333177.151	4554369.826
05	333189.369	4554380.469
06	333204.810	4554385.772
07	333203.390	4554389.694
08	333189.686	4554385.146
09	333178.954	4554401.578
10	333168.773	4554387.489
11	333164.768	4554385.422
12	333159.705	4554389.059
13	333104.635	4554283.422
14	333141.151	4554348.494
15	333151.769	4554351.593
16	333155.079	4554341.039

FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIONS		
FINCA	SUPERFICIE	SISTEMA
P1	186 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P2	1.274 m <sup>2</sup>	X-Viari
P3	3.007 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P4	19.935 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
P5	5.480 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
<b>TOTAL</b>	<b>29.882 m<sup>2</sup></b>	

**FÀBRICA MAS VELL**

TÍTOL DEL PROJECTE  
**REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-9 INDUSTRIAL  
 AL T.M. DE MONTBRIO DEL CAMP**

NOM DEL PLÀNOL  
**FITXA DE LA PARCEL·LA RESULTANT P2**

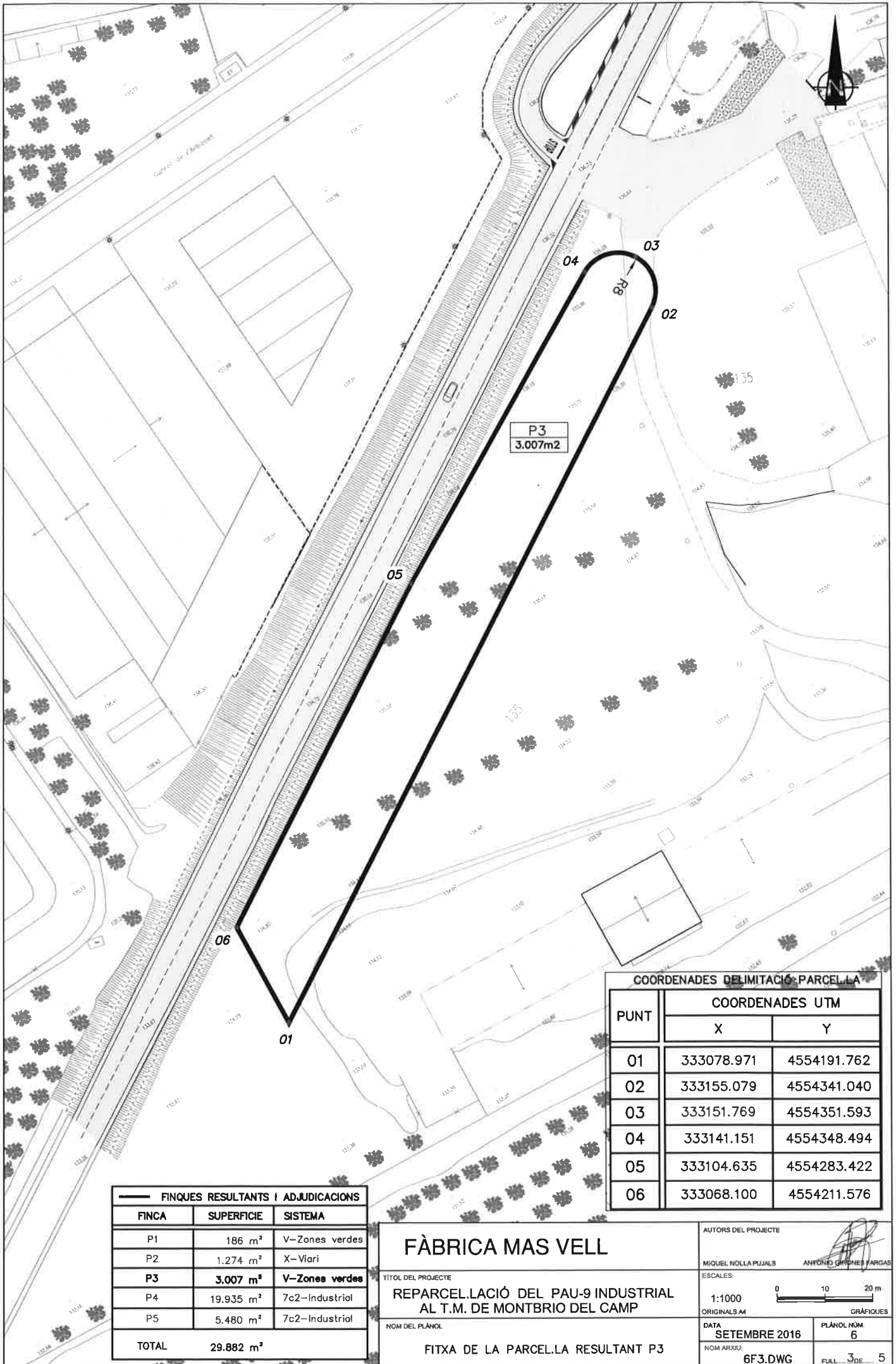
AUTORS DEL PROJECTE  
 MIQUEL NOLLA PUJALS      ANTONIO GOMEZ FARGAS

ESCALES:  
 1:1000      0      10      20 m

ORIGINALS A4      GRÀFICS

DATA      PLÀNOL NÚM.  
**SETEMBRE 2016**      **6**

NOM ARXIU:      FULL 2 DE 5  
**6F2.DWG**



P3  
3.007m2

COORDENADES DELIMITACIÓ PARCEL·LA

PUNT	COORDENADES UTM	
	X	Y
01	333078.971	4554191.762
02	333155.079	4554341.040
03	333151.769	4554351.593
04	333141.151	4554348.494
05	333104.635	4554283.422
06	333068.100	4554211.576

FINQUES RESULTANTS I ADJUDICACIONS		
FINCA	SUPERFICIE	SISTEMA
P1	186 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P2	1.274 m <sup>2</sup>	X-Viari
<b>P3</b>	<b>3.007 m<sup>2</sup></b>	<b>V-Zones verdes</b>
P4	19.935 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
P5	5.480 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
<b>TOTAL</b>	<b>29.882 m<sup>2</sup></b>	

FÀBRICA MAS VELL

TÍTOL DEL PROJECTE

REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-9 INDUSTRIAL  
AL T.M. DE MONTBRIO DEL CAMP

NOM DEL PLÀNOL

FITXA DE LA PARCEL·LA RESULTANT P3

AUTORS DEL PROJECTE

MIQUEL NOLLA PUJALS

ANTONIO GONZALEZ FARGAS

ESCALES:

1:1000



ORIGINALS A4

GRÀFIQUES

DATA

SETEMBRE 2016

PLÀNOL NÚM

6

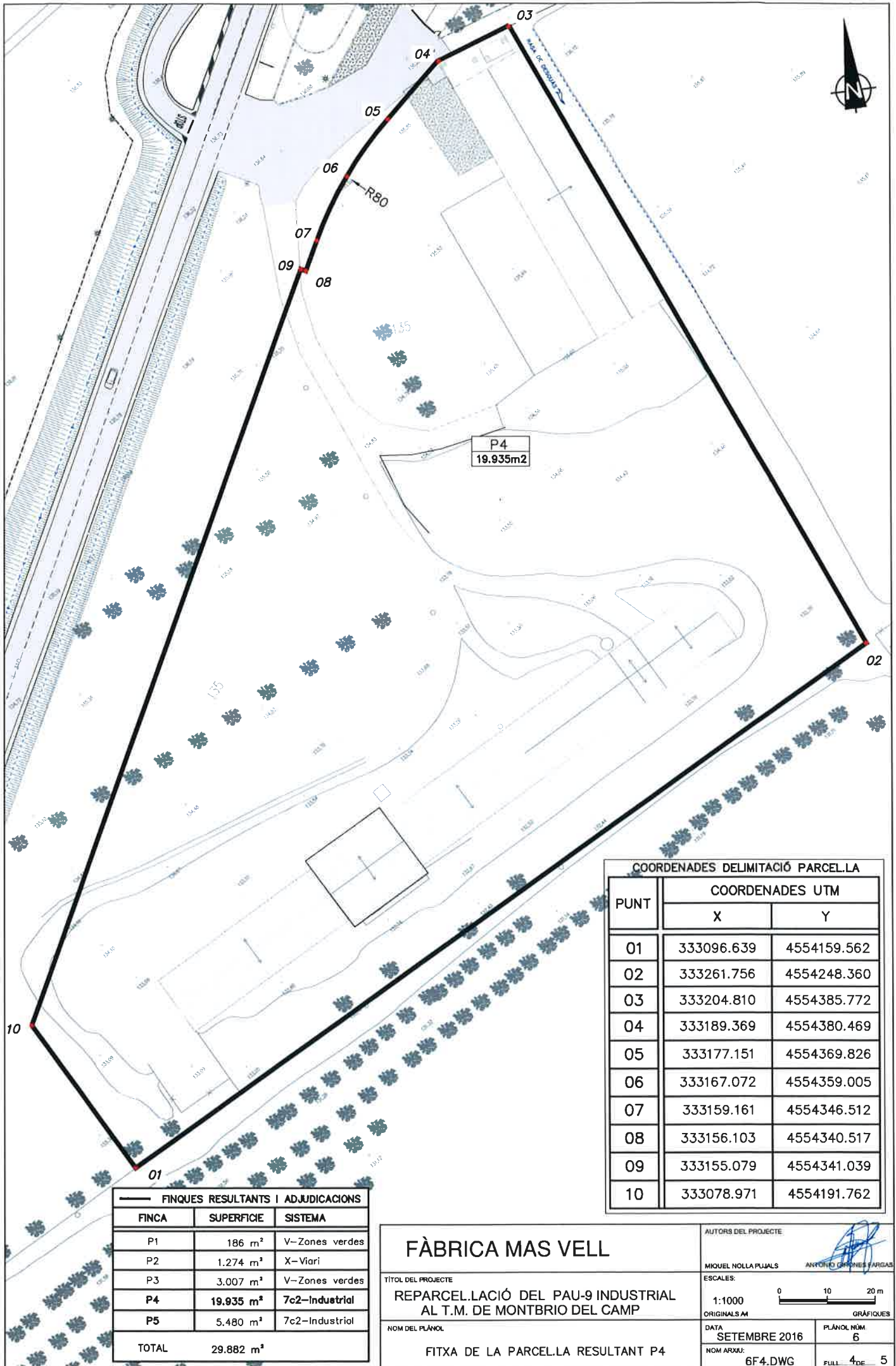
NOM ARXIU:

6F3.DWG

FULL

3 DE 5





P4  
19.935m2

COORDENADES DELIMITACIÓ PARCEL·LA

PUNT	COORDENADES UTM	
	X	Y
01	333096.639	4554159.562
02	333261.756	4554248.360
03	333204.810	4554385.772
04	333189.369	4554380.469
05	333177.151	4554369.826
06	333167.072	4554359.005
07	333159.161	4554346.512
08	333156.103	4554340.517
09	333155.079	4554341.039
10	333078.971	4554191.762

FINQUES RESULTANTS   ADJUDICACIONS		
FINCA	SUPERFICIE	SISTEMA
P1	186 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P2	1.274 m <sup>2</sup>	X-Viari
P3	3.007 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P4	19.935 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
P5	5.480 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
TOTAL	29.882 m <sup>2</sup>	

FÀBRICA MAS VELL

TÍTOL DEL PROJECTE

REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-9 INDUSTRIAL  
AL T.M. DE MONTBRIO DEL CAMP

NOM DEL PLÀNOL

FITXA DE LA PARCEL·LA RESULTANT P4

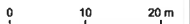
AUTORS DEL PROJECTE

MIQUEL NOLLA PUJALS

ANTONIO GONZALEZ FARGAS

ESCALES:

1:1000



ORIGINALS AM

GRÀFIQUES

DATA

SETEMBRE 2016

PLÀNOL NÚM

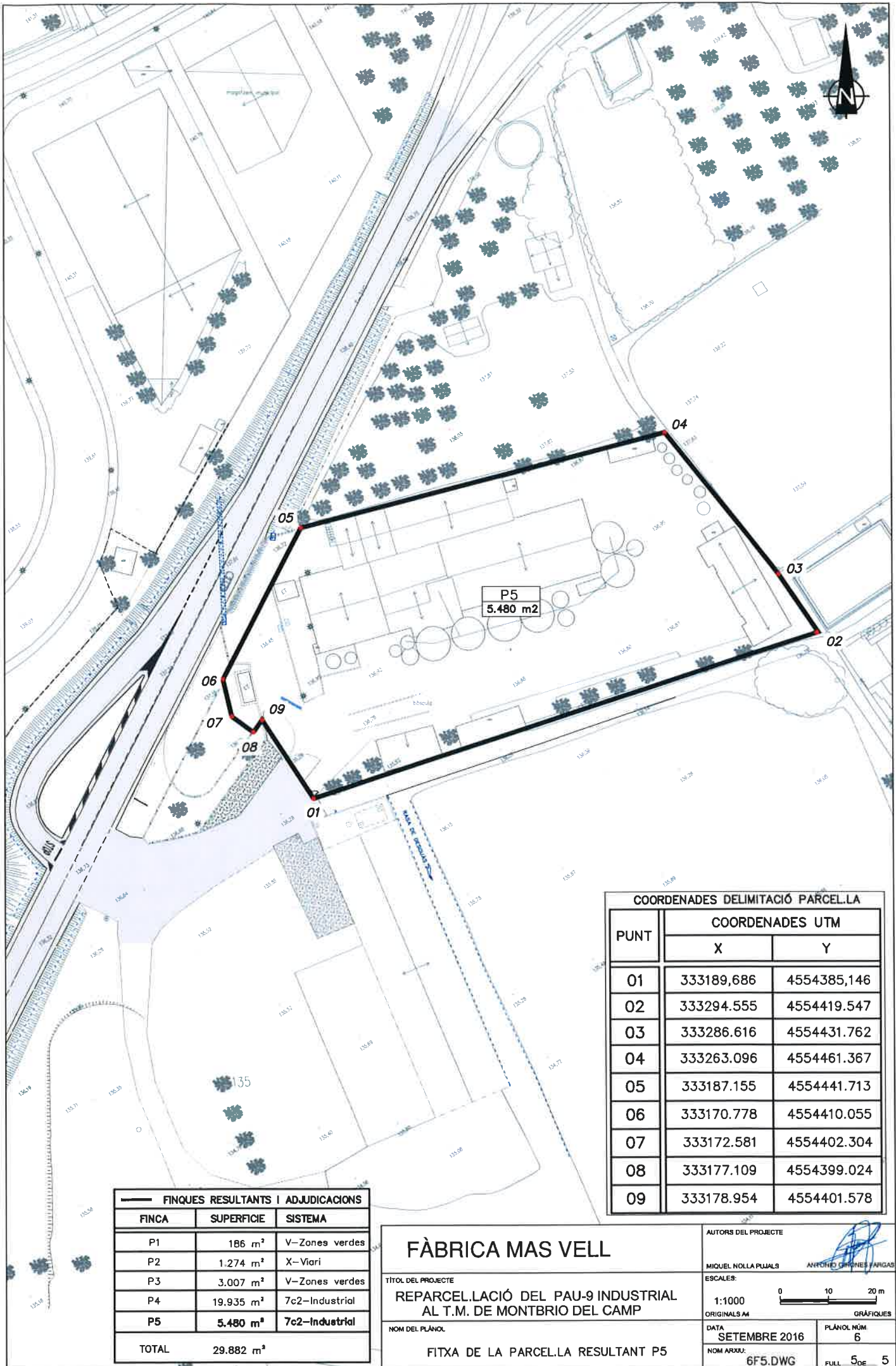
6

NOM ARXIU:

6F4.DWG

FULL

4 DE 5



FINQUES RESULTANTS   ADJUDICACIONS		
FINCA	SUPERFICIE	SISTEMA
P1	186 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P2	1.274 m <sup>2</sup>	X-Viari
P3	3.007 m <sup>2</sup>	V-Zones verdes
P4	19.935 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
P5	5.480 m <sup>2</sup>	7c2-Industrial
<b>TOTAL</b>	<b>29.882 m<sup>2</sup></b>	

COORDENADES DELIMITACIÓ PARCEL·LA		
PUNT	COORDENADES UTM	
	X	Y
01	333189,686	4554385,146
02	333294,555	4554419,547
03	333286,616	4554431,762
04	333263,096	4554461,367
05	333187,155	4554441,713
06	333170,778	4554410,055
07	333172,581	4554402,304
08	333177,109	4554399,024
09	333178,954	4554401,578

**FÀBRICA MAS VELL**

TÍTOL DEL PROJECTE		AUTORS DEL PROJECTE	
<b>REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-9 INDUSTRIAL AL T.M. DE MONTBRIO DEL CAMP</b>		MIQUEL NOLLA PUJALS      ANTONIO CRINES FIGAS	
NOM DEL PLÀNOL		ESCALES:	
FITXA DE LA PARCEL·LA RESULTANT P5		1:1000      0      10      20 m	
		ORIGINALS A4      GRÀFIQUES	
		DATA	PLÀNOL NÚM.
		SETEMBRE 2016	6
		NOM ARXIU:	FULL
		6F5.DWG	5 <sup>de</sup> 5