

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PER COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PLA PARCIAL PP3 DE MONTBRIÓ DEL CAMP.

14 DE MAIG DE 2010

CORRECCIÓ ERROR MATERIAL CONVENI ACA.

(La correcció ha consistit en repartir, com a càrrega urbanística, l'import derivat del Conveni signat amb l'Agència Catalana de l'Aigua, exclusivament entre les finques adjudicades als propietaris dedicades a l'ús d'habitatge lliure. Han quedat, per tant, excentes de tal càrrega la finca adjudicada a l'ajuntament en concepte del 10% de l'aprofitament i la finca adjudicada en proindivís als propietaris dedicada a habitatges de protecció pública)

Antonio Bonnin Benítez
Arquitecte urbanista
C./ Narcís Oller, nº 1
La Vall de la Arrabassada
43.007 - Tarragona
Tons. 977 24 25 97 i 629 811 336
abonben@gmail.com

Anna Paixà Matas de
M. B. ADVOCATS ASSOCIATS, S.L.
Raval Sant Pere, 31, 1, 1
43204 REUS
Ton. 977771447 i 977770695
mbadvocats@mbadvocats.cat

ÍNDEX

	Pàg.
1. MEMÒRIA	3
1.0. Informació general	4
1.1. Antecedents	4
1.2. Disposicions i marc legal	4
1.3. Delimitació i descripció de l'àmbit de gestió	5
1.4. Planejament vigent	5
1.5. Estructura de la propietat	5
1.6. Criteris i definició de la valoració dels drets i carregues dels afectats	6
1.7. Criteris i valoració de les parcel·les resultants	7
1.8. Criteris i determinació de les despeses compensables (reparcel·lables)	12
1.9. Criteris de valoració de les superfícies adjudicades	13
1.10. Criteris d'adjudicació de les finques resultants	13
1.11. Proposta d'adjudicació de les parcel·les resultants	15
1.12. Càlcul de la cessió del 10% de l'aprofitament mig	15
2. RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS NATURALES I QUANTIA DELS SEUS DRETS	16
2.1. Relació de propietaris i interessats	17
2.2. Descripció de les finques aportades	18
3. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS	22
3.1. Quadre de finques adjudicades	23
3.2. Descripció de les finques resultants amb aprofitament urbanístic	26
3.3. Descripció de les finques resultants sense aprofitament urbanístic	32
4. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	40
5. ANNEX NOTES SIMPLS DE REGISTRE, DE TITULARIDAD I CÀRREGUES	47
6. ANNEX FITXES CADASTRALES	49
7. LLISTAT DE PLÀNOLS	51
I01. Situació i emplaçament	1/5.000
I02. Topogràfic	1/500
I03. Cadastre	1/500
I04. Estructura de la propietat: Finques aportades	1/500
I05. Planejament vigent (Qualificació del sòl)	1/500
I06. Planejament vigent (Ordenació de l'edificació)	1/500
R01. Finques resultants adjudicades	1/500
R02. Edificacions resultants adjudicades	1/500
R03. Superposició de finques aportades i finques resultants adjudicades	1/500

1. MEMÒRIA

MEMÒRIA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA PARCIAL PP3 DE MONTBRIÓ DEL CAMP

1.0) INFORMACIÓ GENERAL

ADMINISTRACIÓ ACTUANT:	Ajuntament de Montbrió del Camp
INSTRUMENT URBANÍSTIC:	Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, del PP-3
SITUACIÓ:	Casc urbà de Montbrió del Camp
DATA DE REDACCIÓ:	Maig de 2010
EQUIP REDACTOR:	Antonio Bonnin Benítez, Arquitecte M&B, Advocats Associats

1.1) ANTECEDENTS

El Text refós de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Montbrió del Camp, als àmbits del PP-3 i del PERI-9, es va aprovar definitivament el 18 de setembre de 2009 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, i determina un àmbit de planejament anomenat Pla parcial urbanístic PP3.

L'anterior acord permet redactar en l'àmbit de la gestió urbanística del sector el present document de Reparcel·lació per compensació bàsica.

1.2) DISPOSICIONS I MARC LEGAL

El projecte de reparcel·lació per compensació bàsica es redacta seguint el que determina la legislació urbanística vigent, en base a l'estipulat a la Llei 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de l'esmentada Llei (RLU), i concretament al que determina l'art. 144 de l'esmentat Decret.

1.3) DELIMITACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE GESTIÓ

L'àmbit de gestió es correspon exactament amb l'àmbit del pla parcial PP3 de les Normes Subsidiàries de Montbrió del Camp.

L'àmbit té una superfície contínua de 26.364,05 m². En ells s'inclouen 449,60 m² de camins públics. La resta és de titularitat privada.

El seu perímetre és una mica irregular però sensiblement quadrangular.

Al nord limita amb el PERI6 de les Normes Subsidiàries de Montbrió del Camp segons una línia recta de 119,18 m de llargada. A l'est limita amb el PERI9 també de les Normes Subsidiàries de Montbrió del Camp. Aquest límit segueix una línia poligonal composta dels següents segments: recta orientació N-S de 138,14 m de llargada, recta d'orientació E-O de 15,21 m de llargada, recta d'orientació N-S de 34,36 m, recta d'orientació E-O de 4,45 m de llargada i un últim tram orientat N-S de 25,44 m. de llargada. Al sud amb la carretera de la Generalitat de Catalunya T-310. Segueix un traçat irregular, orientat d'est a oest determinat pel projecte d'acondicionament de la carretera T-310 entre Reus i Montbrió del Camp (Pk 0,05 a 10,5), Clau A-T-606 de 30 de setembre de 1.987. Hi ha una longitud entre els seus extrems, mesurats en línia recta de 133,52 m.

I a l'oest amb la riera del Ànima Blanca que pertany al domini públic hidràulic. De traçat irregular seguint una directriu sensiblement de nord a sud. Hi ha una longitud entre els seus extrems, mesurats en línia recta, de 224,77 m.

1.4) PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent el constitueixen les Normes Subsidiàries de Planejament de Montbrió del Camp que van ser aprovades definitivament el 7 d'octubre de 1992 i publicades el 21 de desembre del mateix any, així com la seva modificació puntual que afecta a l'àmbit del present projecte de reparcel·lació i que es va tramitar simultàniament amb el pla parcial urbanístic PP3.

1.5) ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

A l'àmbit del PP3 s'hi inclouen tres finques. Les dues primeres són propietat de la mercantil "Las Brisas de Costa Zéfir, S.L." i la tercera de la mercantil "Montbrió 2004, S.L.".

A continuació s'acompanya el quadre amb les dades de les finques així com els percentatges que representen respecte la totalitat de l'àmbit.

QUADRE 1					
FINQUES APORTADES - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT					
	Finca segons	Referència cadastral			superfícies
Propietari	plànol I04	polígon	parcel·la	superfície (m2)	per propietari
Las Brisas de Costa Zéfir, SL	1	6	3	13.327,27	
Las Brisas de Costa Zéfir, SL	2	6	33	3.712,22	
Total Las Brisas de Costa Zéfir, SL					17.039,49
Montbrió 2004, SL	3	6	4	8.874,96	
Total Montbrió 2004, SL					8.874,96
Total privat					25.914,45
Camins públics					449,60
TOTAL ÀMBIT PP3					26.364,05

1.6) CRITERIS I DEFINICIÓ DE LA VALORACIÓ DELS DRETS I CÀRREGUES DELS AFECTATS

Donades les característiques homogènies dels aprofitaments de les finques aportades, i d'acord amb la base d'actuació quarta de la Junta de compensació del PP-3 la valoració del drets s'estableix en funció exclusivament de les seves superfícies:

1. Atès que el polígon d'actuació urbanística s'executa en sòl urbanitzable, el dret dels propietaris serà proporcional a la superfície real de les seves finques originàries respectives incloses en aquest sector.

2. A cadascuna de les finques s'assignarà un percentatge expressat en quotes de participació d'acord amb el criteri assenyalat en el punt anterior. Aquestes quotes de participació constituïran el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants de la compensació.

3. Les superfícies computables s'acreditaran mitjançant certificat del Registre de la Propietat o, en el seu defecte, amb document notarial acreditatiu de títol d'adquisició, d'acord amb allò que estableix l'article 7.2 dels Estatuts de la Junta, o bé mitjançant aixecament topogràfic.

4. En el cas de discrepància sobre la propietat d'una finca, part d'ella, o en els seus termenals, la superfície en discussió es considerarà pertanyent en parts iguals als litigants, de manera provisional, fins que sigui resolta la discussió per conveni entre els interessats o per resolució judicial.

A continuació s'acompanya el quadre amb la distribució entre els diferents propietaris del sector, inclòs l'Ajuntament, dels percentatges dels drets i càrregues que els corresponen:

QUADRE 2			
VALORACIÓ DE DRETS I CÀRREGUES			
	Drets de partida		
	Superfícies en m2	Coeficient de repartiment de càrregues	Coeficient de repartiment de l'aprofitament
Las Brisas de Costa Zéfir, SL	17.039,49	65,753%	59,178%
Montbrió 2004, SL	8.874,96	34,247%	30,822%
Ajuntament de Montbrió del Camp			10,000%
Total fincas	25.914,45	100,000%	100,000%
Caminos públics	449,60		
Total àmbito	26.364,05		

1.7) CRITERIS I VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

Les parcel·les resultants es valoren, tal com determina l'art. 36 RLU, en funció del coeficient d'homogeneïtzació que li correspongui, de la seva edificabilitat i de la seva superfície.

Com sigui que les parcel·les tenen edificabilitats amb diferents usos, les valoracions de les diferents parcel·les resultants es realitzarà valorant les diferents superfícies edificables que tenen cada una de les parcel·les i els seus diferents usos.

A continuació s'acompanyen diversos quadres on s'explica la valoració efectuada a les diferents parcel·les resultants segons tipologia a què vagin destinades:

QUADRE 3				
Valoració de parcel·les resultants dedicades a habitatge concertat amb protecció oficial				
(Any 2008, Montbrió del Camp: zona C)				
Preu de venda m2 útil habitatge concertat (2008)				2.100,00 €
idem m2 construït			0,8	1.680,00 €
Preu màxim sòl urbanitzat			15%	252,00 €
A deduir urbanització (sense ACA)				103,25 €
Valor del sòl brut per m2 de sostre				148,75 €

En aquest quadre es parteix del preu de venda màxim fixat per l'any 2008 (últim publicat) del m2 útil d'habitatge de preu concertat en protecció oficial per al municipi de Montbrió del Camp.

Aplicant el coeficient normatiu del 0,8 (veure últim paràgraf de l'art. 4 del R.D. 3148/78 de 10 de novembre) resulta l'equivalent en m² útils per al m² construït.

El preu màxim que se li pot assignar al m² de sostre d'habitatge d'H.P.O. en concepte de solar urbanitzat és el del 15% del preu màxim de venda (segons l'art. 2, apartat D), del mateix R.D. 3148/78)

Si a aquest últim preu se li dedueix el cost total de la urbanització per m² de sostre (103,25 €/m²) que es calcula al quadre 12, resulta que el valor del sòl brut per m² de sostre és de 148,75 €.

B) Per l'habitatge plurifamiliar lliure, considerant la situació real actual del mercat immobiliari, s'estableix convencionalment i, amb l'acord unànim dels propietaris, un preu igual al 80% del preu de la última transacció produïda, dintre del mateix PP3, que va ser de 360,61 €/m² de sostre (60.000 ptes/m²) a l'any 2005.

C) El valor de l'habitatge unifamiliar en filera es calcula a partir de l'anterior aplicant-li el corresponent coeficient que ara calcularem:

QUADRE 4				
Valoració de parcel·les resultants dedicades a habitatge unifamiliars adosats				
		unifamiliar	plurifamiliar	diferència
superfície de sòl privatiu en m ²	(a)	8.828,67	4.353,66	
sostre edificable en m ²	(b)	5.382,00	4.983,78	
proporció sòl/sostre	(c) = (a)/(b)	1,6404	0,8736	0,7668
Cada m ² de sostre d'habitatge unifamiliar té vinculat 1,6404 m ² de sòl de parcel·la				
Cada m ² de sostre d'habitatge plurifamiliar té vinculat 0,8736 m ² de sòl de parcel·la				
Es pot considerar que la diferència de valor d'un m ² de sostre d'unifamiliar i un m ² de sostre plurifamiliar és la que correspon a 0,7668 m ² de sòl adicional.				
Aquesta superfície de sòl sense edificabilitat pot valorar-se, segons praxis a l'ús, en un 25% del valor de la superfície de sòl que té sostre vinculat.				
Això dona com a resultat $0,7668 \times 0,25 \times 1,000 = 0,1917$ unitats de valor adicionals per al m ² de sostre de l'habitatge unifamiliar que quedaria en $1,0000 + 0,1917 = 1,1917$ U.A.				
Quadre explicatiu	unifamiliar	plurifamiliar	VALOR DEL SÒL	
	1 m ² sostre	1 m ² sostre		
	0,8736 m ² sòl	0,8736 m ² sòl	1,0000 U.A.	comú del unif. i plurif.
	+			
	0,7668 m ² sòl		0,1917 U.A.	exclusiu del unif.
VALOR DEL SÒL	1,1917 U.A.	1,0000 U.A.		

Així s'estableixen, en resum, els següents coeficient d'homogeneïtzació expressats en unitats d'aprofitament:

QUADRE 5.								
RESUM DES COEFICIENTS D'HOMOGENEITZACIÓ I VALORACIÓ DELS DIFERENTS USOS								
CÀLCUL DE L'APROFITAMENT EN UNITATS D'APROFITAMENT (UA) PER M2 DE SOSTRE I TOTAL ÀMBIT								
					repercussió del sòl per m2 de sostre	unitats d'aprofi- tament (UA)	m2 de sostre en cada cate- goria	Total unitats d'aprofi- tament
					a	b	c	d
					a = b x 288,49			d = b x c
Habitatges concertats amb protecció oficial					148,75 €	0,516	1.050,00	541,40
Habitatges plurifamiliars lliures					288,49 €	1,000	3.933,78	3.933,78
Habitatges unifamiliars adosats lliures					343,88 €	1,192	5.382,00	6.415,34
Superfícies auxiliars					86,55 €	0,300	829,26	248,78
Suma total unitats d'aprofitament								11.139,31
L'unitat d'aprofitament queda establerta convencionalment en:						1 U.A. =	288,49 €	

Per a procedir a l'adjudicació de les diferents parcel·les resultants, és necessari primer conèixer quina és la distribució del sostre edificable en aquelles parcel·les. La qual cosa es posa de manifest en el quadre següent:

QUADRE 6						
DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE EDIFICABLE SEGONS EL PP3						
ZONA TIPOLOGIA UNIFAMILIARS ADOSADES						
	règim	superfície parcel·la	Habitatge	m2 sostre habitatges	m2 sostre auxiliar	m2 sostre TOTAL
Illa A	lliure	5.418,79	24	3.312,00	264,96	3.576,96
Illa C	lliure	3.409,88	15	2.070,00	165,60	2.235,60
Totals zona		8.828,67	39	5.382,00	430,56	5.812,56
ZONA TIPOLOGIA PLURIFAMILIARS						
parcel·la B1.1	HPO	917,12	15	1.050,00	84,00	1.134,00
parcel·la B.1.2	lliure	2.018,41	22	2.310,97	184,88	2.495,85
parcel·la D.1	lliure	1.418,13	16	1.622,81	129,82	1.752,63
Totals zona		4.353,66	53	4.983,78	398,70	5.382,48
Totals PP3		13.182,33	92	10.365,78	829,26	11.195,04

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA PARCIAL PP3 DE MONTBRIÓ DEL CAMP

Tenint en compte l'anterior quadre número 5 relatiu al resum dels coeficients d'homogeneïtzació i valoració dels diferents usos, el valor de les diferents parcel·les edificables, expressats en unitats d'aprofitament, és el següent:

QUADRE 7										
VALORACIÓ DE PARCELES RESULTANTS										
		Coeficients UA/m2 construït a cada zona/tipus, segons quadre 5								
		1,000	1,192	0,300	0,516	0,300	0,300	Equivalència entre U.A. i €		
		a	b	c	d	e				
Núm. finca resultant		Sostre Plurifamiliar lliure adjudicat	Sostre Unifamiliar adosat adjudicat	Sostre auxiliar adjudicat	Sostre HPO adjudicat en proindivís	Sostre auxiliar en el proindivís	TOTALS SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	Unitats d'aprofitament	€	
		f	g	h	i	j	k=f+g+h+i+j	m=axf+bxg+cxh+dxj+exj	n = l x l U.A.	
1	Il·la A		3.312,00	264,96			3.576,96	4.027,39	1.161.845,44 €	
3	Parcel·la B1.2 (Blocs 2 y 3)	2.310,97		184,88			2.495,85	2.366,43	682.682,63 €	
4	Il·la C		2.070,00	165,60			2.235,60	2.517,12	726.153,40 €	
6	Parcel·la D1.2 (Bloc 5)	534,99		42,80			577,79	547,83	158.040,26 €	
5	Parcel·la D1.1 (Bloc 4)	1.087,82		87,02			1.174,84	1.113,93	321.353,18 €	
2	Parcel·la B1.1 (Bloc 1 HPO)				1.050,00	84,00	1.134,00	566,60	163.457,34 €	
TOTALS		3.933,78	5.382,00	745,26	1.050,00	84,00	11.195,04	11.139,31	3.213.532,26 €	

1.8) CRITERIS I DETERMINACIÓ DE LES DESPESES A COMPENSAR

Existeixen a l'interior de les finques aportades algunes edificacions que no són compatibles amb l'ordenació prevista, ja que quedaran ubicades en espais que han de ser ocupats per zones verdes i vials. Per tant, procedeix la seva indemnització als corresponents propietaris.

La relació de les edificacions afectades i les seves superfícies construïdes són les expressades en el plànol I04 i que es transcriu en el següent quadre:

QUADRE 8							
ESTIMACIÓ DE LES DESPESES D'INDEMNITZACIÓ DE CONSTRUCCIONS							
I BASES EXISTENTS							
Construcció núm	Superfície Construïda o llargada	valor m2 o ml construc- ció actual	Coeficient estat de conserva- ció	valor actualitzat	antiguitat estimada	depreciació	valor actual
	m2/ml	€	%	€	anys	%	€
	a	b	c	d = a x b x c	e	f = 2 x e	g = d x (100-f)%
1	81,93	600 €	25%	12.290 €	30	60%	4.916 €
2	44,41	600 €	25%	6.662 €	30	60%	2.665 €
3	52,83	600 €	25%	7.925 €	30	60%	3.170 €
4	107,72	600 €	50%	32.316 €	30	60%	12.926 €
5	128,01	600 €	50%	38.403 €	30	60%	15.361 €
basa	30,04	300 €	75%	6.759 €	30	60%	2.704 €
total finca 2							41.741 €
6	76,87	600 €	75%	34.592 €	30	60%	13.837 €
basa	63,73	300 €	75%	14.339 €	30	60%	5.736 €
ml mur basa	12,00	220 €	75%	1.980 €	30	60%	792 €
ml valla	113,00	50 €	75%	4.238 €	30	60%	1.695 €
total finca 3							22.059 €
Suma totals							63.801 €

El valor del m2 de la construcció s'ha establert com el cost de fer avui una construcció similar.

La demolició d'aquestes edificacions quedaran compreses en el projecte d'urbanització del pla.

1.9) CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES SUPERFÍCIES ADJUDICADES

Les adjudicacions efectuades a cada propietari es valoren com la suma de les valoracions de cada una de les parcel·les resultants que si li adjudica. És a dir, i d'acord amb la base d'actuació catorzena, els criteris emprats són:

1. Les finques que resultin es valoraran en funció de l'aprofitament urbanístic del pla parcial, amb criteris objectius per a la seva totalitat, i tenint en compte l'establir-se a l'article 37 de la Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

La valoració es basarà en el sostre o en la superfície edificable, corregit en funció del valor assignat a les diferents tipologies edificatòries, d'acord amb criteris de valoració de mercat.

2. La valoració es podrà fer en punts o unitats convencionals, que hauran de ser taxades amb diners, per poder determinar les indemnitzacions que procedeixin per diferències d'adjudicació i per homogeneïtzar-les amb les aportacions que es facin en metàl·lic.

1.10) CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

D'acord amb la base d'actuació catorzena de la Junta de compensació i també segons els acords entre els propietaris, s'han fet servir els següents criteris:

3. L'adjudicació de les finques que resultin als membres de la Junta es farà d'acord als béns o drets aportats, ja siguin terrenys o aportacions dineràries, i en proporció a la superfície de sòl que es pugui ocupar en la totalitat del polígon.

Es procurarà que les finques adjudicables estiguin situades al lloc més proper possible al de les antigues propietats dels mateixos titulars.

4. No podran adjudicar-se com a finques independents, superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable establerta o que no reuneixi la configuració i característiques adequades per a la seva edificació d'acord amb el planejament.

Quan a causa de l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no es permeti que els siguin adjudicades finques independents a tots ells, procedirà la indemnització en metàl·lic, o bé, els solars que resultin s'adjudicaran proindivís a aquests propietaris. La mateixa regla s'aplicarà pel que fa als excessos, quan per determinades exigències de la parcel·lació, el dret de determinats propietaris no s'esgoti amb l'adjudicació independent que es faci al seu favor.

5. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància dels interessats, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

La superfície enclavada entre dos edificacions que hagin de mantenir-se, podrà adjudicar-se com a finca independent edificable, encara que no abasti les dimensions de la parcel·la mínima, sempre que la diferència no excedeixi del 15% d'aquesta última i es compleixin la resta de determinacions del planejament.

6. Si el planejament permet ordenacions volumètriques alternatives, el projecte de reparcel·lació l'ha de concretar i especificar els paràmetres d'edificació de les finques resultants i els seus aprofitaments urbanístics.

7. Excepció feta del supòsit previst per l'article 138.2a) RTRLU, i llevat d'acord entre les persones afectades, en el projecte de reparcel·lació no es faran adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries.

8. El projecte ha de procurar ajustar les adjudicacions sempre per defecte, procurant, quan sigui possible, que aquest no excedeixi el 15% dels drets anteriorment esmentats.

La superfície adjudicable que pugui sobrar com a conseqüència del que es disposa en el paràgraf anterior podrà adjudicar-se en pro indivís a tots els propietaris amb defecte d'adjudicació amb la finalitat d'eliminar o reduir la quantia de les indemnitzacions per diferències d'adjudicació, llevat del que estableix l'article 120.1.d) TRLU.

9. Al adjudicar finques es tindrà en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

Com a conseqüència de l'anterior i de l'acord dels propietaris, l'adjudicació de parcel·les resultants s'ha realitzat seguint els següents criteris:

- 1- Proximitat de la finca resultant adjudicada amb la finca original.
- 2- Repartiment de les diferents tipologies edificatòries de forma tal que els dos propietaris principals participin de les tipologies plurifamiliars i unifamiliars
- 3- Procurar l'adjudicació de les dos illes d'habitatges unifamiliars a un mateix propietari per tal d'evitar una fragmentació que dificulti la seva promoció posterior.
- 4- Adjudicar els blocs plurifamiliars lliures amb el mateix criteri
- 5- Adjudicar en proindivís el bloc d'habitatges de protecció oficial en proporció a les restes de drets de cada propietari que no s'hagin pogut satisfer amb els criteris anteriors.

1.11) PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

La proposta d'adjudicació concreta queda recollida en els plànols R01 (referit a les parcel·les adjudicades) i R02 (referit a les edificacions adjudicades) i en el quadre 9 que es presenta més endavant.

La proposta es concreta en adjudicar a cada un dels dos propietaris que aporten finques una illa d'habitatges unifamiliars lliures, una parcel·la per edificar habitatges plurifamiliars lliures i una participació percentual en el proindivís de la parcel·la dedicada a habitatges plurifamiliars de Protecció Pública u Oficial. A l'Ajuntament de Montbrió del Camp si li adjudica una parcel·la dedicada a habitatges plurifamiliars lliures.

1.12) CÀLCUL DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT MIG

En el quadre anterior ha quedat recollida també la cessió del 10% de l'aprofitament mig a l'Ajuntament de Montbrió del Camp.

L'aprofitament brut de tot el pla s'ha calculat en el quadre 5 i ha quedat establert en la quantitat de 11.139,68 unitats d'aprofitament.

El 10% del mateix és de: 1.113,97 unitats d'aprofitament.

Es proposa emplaçar aquest aprofitament en el bloc amb el número 4, ja que permet un màxim de continuïtat de les finques resultants adjudicades als propietaris privats i també la màxima aproximació al repartiment proporcionat de les edificabilitats.

Com sigui que hi ha un petit marge per moure una mica de sostre entre els blocs 4 i 5, s'assigna al bloc 4 el sostre que pertoca a l'aprofitament assignat a l'Ajuntament. D'aquesta forma tot l'aprofitament li queda a l'Ajuntament en un sol bloc plurifamiliar d'habitatges lliures.

2. RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS NATURALES A I QUANTIA DELS SEUS DRETS

2.1. RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS

La relació dels propietaris del sòl inclòs en el polígon reparcel·lable corresponent al PP-3 és la següent, en la que s'indiquen a més les adreces a efectes de notificacions:

QUADRE DE FINQUES APORTADES

Ordenat per número de finca

NÚM. FINCA	FINCA REGISTRAL	PROPIETARI	ADREÇA	SUPERF. REGIST.	SUP. APORTADA	
					m2	%
1	1193	LAS BRISAS DE COSTA ZEFIR, S.L.	B-63334502	16.624 m2	13.327,27 m2	50,55
2	2805		C. Sant Gervasi de Cassoles, 34, Baixos 08022 - BARCELONA	3.188 m2	3.712,22 m2	14,08
3	419	MONTBRIÓ 2004, S.L.	B-43760982	8.932 m2	8.874,96	33,66
Camins públics					449,60	1,71
TOTAL SECTOR					26.364,05	100,00

La iniciativa i la propietat privada representen el 100% de la totalitat del conjunt de propietaris inclosos dins l'àmbit del pla parcial.

En els següents apartats es descriuen les finques aportades i es quantifiquen els drets que representa cadascuna en el mecanisme de la reparcel·lació, pel que fa a l'aportació de sòl.

Les descripcions de les finques aportades i les càrregues vigents sobre les mateixes han estat preses de les corresponents escriptures, així com de notes simples del Registre de la Propietat número 1 de Reus.

2.2. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Finca 1

Finca pendent de segregació de la finca registral núm. 1193

Dins l'àmbit del PP-3 al Tm de Montbrió del Camp s'hi troba inclosa una porció de terreny de la finca registral número 1.193. Per la qual cosa, s'haurà de procedir a la seva segregació. D'acord amb això:

Finca originària:

DESCRIPCIÓ: RUSTICA.- PIEZA DE TIERRA, sita en término de Montbrió, partida "Viñas" o "Sorteta", llamada "Mas Vell". Algarrobos. De extensión DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS. LINDA: al frente, en línea de ciento seis metros sesenta centímetros, con Carretera de Cambrils; a la derecha entrando, en línea de ciento cuarenta y nueve metros setenta y tres centímetros, con Miguel Angel Baiges Sanromá; a la izquierda, en línea de ciento cuarenta y nueve metros ochenta centímetros, con Rafael Baldrich; y al fondo, en línea quebrada de noventa y dos metros setenta y dos centímetros y diecinueve metros ochenta centímetros, con la Riera de Montbrió y Camino. Existe un muro que rodea la finca por los lindes derecha, izquierda y fondo.

Referència cadastral: 2841602CF3524B0001SO

TITULAR DOMINICAL: LAS BRISAS DE COSTA ZEFIR, S.L. que la va adquirir en ple domini en virtut d'escriptura de compravenda, atorgada pel notari de Cambrils, Rafael Martínez Olivera, en data 1 de març de 2006 i amb el número 818 del seu protocol.

CÀRREGUES:

- Afeccions fiscals
- HIPOTECA a favor de: BBVA, SA, Capital: 1.172.000,00 Euros, Intereses: 2,65 %, Int. Dem: al 19 %. Total falta pago: art. 693,2 LEC, Interés máximo: 12 %, Costas: 17%, Plazo: 8 trimestres a partir del día 01/06/2004, Población, notario: CAMBRILS, RAFAEL MARTÍNEZ, Fecha escritura: 27/05/2004, Participación: la plena propiedad, Carga inscrita con fecha: 07/07/2004, Tomo: 1782; Folio: 85; Inscripción: 17ª.
- La HIPOTECA de la inscripción 17ª es SUBROGADA por la ins. 19ª tal y como consta en la misma., Carga inscrita con fecha: 21/04/06, Tomo: 1782; Folio: 85; Inscripción: 19ª
- La ampliación y novación de la hipoteca de la inscripción 17ª en cuanto a que amplían el capital en 766.500 euros, quedando una responsabilidad total de:

1.938.500 euros de capital, de 232.620 euros de int. (sigue). Carga inscrita con fecha: 10/05/2006 Tomo: 1782; Folio: 88; Inscripció: 20ª

- (viene) ordinarios; de 465.240 euros de int. Demora, de 329.545 euros de costas y de 58.155 euros para gastos. Vencimiento: 24 meses a partir del 01/04/2006. Interés: 3,05 %. Cambrils, Rafael Martínez, 01/03/2006. Carga inscrita con fecha: 10/05/2006 Tomo: 1782; Folio: 88; Inscripció: 20ªb

- la Novación de la Hipoteca de la insc. 17ª, subrogada por la 19ª y ampliada y novada por la insc. 20ª, en cuanto al vencimiento: 30/09/2009. CAMBRILS, RAFAEL MARTÍNEZ OLIVERA, 28/03/2008. Carga inscrita con fecha_ 29/05/2008 Tomo: 1943; Folio: 176; Inscripció: 21A

INSCRIPCIÓ: al Registre de la Propietat de Reus número 1, al tomo 1943, llibre 85, foli 176, Finca Registral número 1193.

Finca a segregar de l'anterior, pendent d'immatriculació i inclosa dins el PP-3:

DESCRIPCIÓ: URBANA. PORCIÓN DE TERRENO sita en término de Montbrió del Camp. Mide 13.327,27 metros cuadrados. Lindante: al norte con Peri-6, al Sur con finca de MONTBRIÓ 2004, S.L., al este con resto de finca matriz y al Oeste con Riera de Montbrió.

TITULAR DOMINICAL: LAS BRISAS DE COSTA ZEFIR, S.L. (en pleno dominio), que adquirió la descrita finca, en virtud de segregación, autorizada por el Proyecto de Reparcelación del PP-3, al terme municipal de Montbrió del Camp, aprovat definitivament en data

Resta de finca matriu:

DESCRIPCIÓ: RUSTICA.- PIEZA DE TIERRA, sita en término de Montbrió, partida "Viñas" o "Sorteta", llamada "Mas Vell". Algarrobos. De extensión después de una segregación según el Registro 3.296,73 m2. Linda, al norte con finca incluida en el PERI-6, al sur con finca de MONTBRIÓ 2004, S.L., al este con Carretera de Cambrils, y al Oeste con finca segregada.

D'acord amb l'anterior, es sol·licita del Sr. Registrador, que procedeixi a la segregació de la porció indicada, tenint en compte la resta de finca matriu que s'ha descrit.

Finca 2

Finca registral núm. 2805

DESCRIPCIÓ: SOLAR, sito en término de Montbrió del Camp, partida "CAMINO DE CAMBRILS". De superficie TRES MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. Es parte la parcela 33 del polígono 6, del Catastro parcelario. LINDA: por el Norte, con Camino de Montbrió a Cambrils; por el Sur, con Carretera nueva de Reus a Pratdip; por el Este, con el camino de Montbrió a Cambrils; y por el Oeste, con la Riera de Montbrió.

Segons medició recent que s'aporta mitjançant el topogràfic del present PR, aquesta finca té una superfície real de 3.712,22 metres quadrats.

Referència cadastral: 2739201CF3523H0001MM

TITULAR DOMINICAL: LAS BRISAS DE COSTA ZEFIR, S.L. que la va adquirir en ple domini en virtut d'escriptura de compravenda, atorgada pel notari de Cambrils, Rafael Martínez Olivera, en data 1 de març de 2006 i amb el número 818 del seu protocol.

CÀRREGUES:

- Afeccions fiscals
- HIPOTECA a favor de: BBVA, SA, Capital: 145.000,00 Euros, Intereses: 2,65 %, garantizados por el plazo de un año, Int. Dem: al 19 % + 3 % otros gastos. Conv. Venc. Total falta pago: art. 693,2 LEC, Interés máximo: 12 %, Costas: 24.650,00 Euros, Plazo hasta el día: 31/05/2006, Población, notario: CAMBRILS, RAFAEL MARTÍNEZ, Fecha escritura: 03/05/2004, Participación: la plena propiedad, Carga inscrita con fecha: 25/06/2004, Tomo: 1834; Folio: 221; Inscripción: 2ª
- La HIPOTECA de la inscripción 2ª es SUBROGADA por la ins. 4ª tal y como consta en la misma., Carga inscrita con fecha: 21/04/06, Tomo: 1834; Folio: 221; Inscripción: 4ª
- La ampliación y novación de la hipoteca de la inscripción 2ª en cuanto a que amplían el capital en 76.500 euros, quedando una responsabilidad total de: 221.500 euros de capital, de 26.580 euros de int. (sigue). Carga inscrita con fecha: 10/05/2006 Tomo: 1834; Folio: 221; Inscripción: 5ª
- (viene) ordinarios; de 53160 euros de int. Demora, de 37.655 euros costas y de 6.645 euros para gastos. Vencimiento: 24 meses a partir del 01/04/2006. Interés: 0,05 %. Cambrils, Rafael Martínez, 01/03/2006. Carga inscrita con fecha: 10/05/2006 Tomo: 1834; Folio: 221; Inscripción: 5ªb
- NOVADA LA HIPOTECA DE LA INSCRIPCIÓN 2ª, QUEDANDO COMO VENCIMIENTO FINAL Y ÚNICO DE AMORTIZACIÓN EL 30/09/2009 CAMBRILS, RAFAEL MARTÍNEZ

OLIVERA, 28/03/2008. Carga inscrita con fecha_ 29/05/2008 Tomo: 1834; Folio: 221; Inscripció: 6ª

INSCRIPCIÓ: la finca descrita registral número 2805 es troba inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Reus, al tom 1834, llibre 76, foli 221 inscripció 6a, de 29 de maig del 2008.

Finca 3

Finca pendent de segregació de la finca registral núm. 419

Dins l'àmbit del PP-3 al Tm de Montbrió del Camp s'hi troba inclosa una porció de terreny de la finca registral número 419. Per la qual cosa, s'haurà de procedir a la seva segregació. D'acord amb això:

Finca originària:

TITULAR DOMINICAL: MONTBRIÓ 2004, S.L.

DESCRIPCIÓ: PIEZA DE TIERRA en Montbrió, partida Camí de les Viñes o Vinyals. De superfície OCHENTA Y NUEVE AREAS, TREINTA Y DOS CENTIÁREAS; viña y algarrobo. Linda: al Este, camí de Cambrils; Sur, Antonio Vernet; y Oeste y Norte, Pedro figueras.

Segons medició del Cadastre aquesta finca té una superfície real de **10.613,99 metres quadrats. Per la qual cosa es sol·licita del Sr. Registrador que procedeixi a la regularització de la seva superfície.**

Referència cadastral: part de la finca amb referència cadastral número 2841607CF3524B0001AO

CÀRREGUES: Afeccions fiscals

INSCRIPCIÓ: la finca descrita registral número 419, es troba inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Reus, al tom 1839, llibre 77, foli 38, inscripció 6ena, de 19 de juliol de 2004.

Finca a segregar de l'anterior, pendent d'immatriculació, inclosa dins el PP-3:

DESCRIPCIÓ: URBANA. PORCIÓN DE TERRENO sita en término de Montbrió del Camp. Mide 8.874,96 metros cuadrados. Lindante: al norte con finca propiedad de las Brisas de Costa Zefir, S.L., al Sur con Carretera de Mont-roig del Camp, al

este con resto de finca matriz i finca propiedad de Pere Ratés Ferre, y al Oeste con Riera de Montbrió del Camp.

TITULAR DOMINICAL: MONTBRIÓ 2004, S.L (en pleno dominio), que adquirió la descrita finca, en virtud de segregación, autorizada por el Proyecto de Reparcelación por compensación básica del PP-3, al terme municipal de Montbrió del Camp, aprobado definitivamente en fecha

Resta de finca matriu:

DESCRIPCIÓ: RUSTICA.- PIEZA DE TIERRA, sita en término de Montbrió. De extensión después de una segregación según el Registro 1.739,03 m2, lindante al Norte con finca de Las Brisas de Costa Zéfir, S.L, al Sur, con Carretera de Mont-roig del Camp, al este con Carretera de Cambrils y al Oeste con resto de finca segregada.

D'acord amb l'anterior, es sol·licita del Sr. Registrador, que procedeixi a la segregació de la porció indicada, tenint en compte la resta de finca matriu que s'ha descrit.

3. PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

3.1. QUADRES DE FINQUES ADJUDICADES

A continuació es transcriuen el quadre 9 de finques adjudicades amb aprofitament urbanístic i finques adjudicades sense aprofitament urbanístic

QUADRE 10**ADJUDICACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS SENSE APROFITAMENT URBANÍSTIC**

Núm. Finca	Destinació	Superfícies en m2	Adjudicatari		
7	Sistema Viari	6.294,83	Ajuntament de Montbrió del Camp		
8	Reserva 1 de sòl per a futur enllaç de carreteres	96,66	Ajuntament de Montbrió del Camp		
9	Reserva 2 de sòl per a futur enllaç de carreteres	335,10	Ajuntament de Montbrió del Camp		
10	Equipament	2.243,72	Ajuntament de Montbrió del Camp		
11	Servei tècnic ET	20,89	Ajuntament de Montbrió del Camp		
12	Servei tècnic Gas	230,91	Ajuntament de Montbrió del Camp		
13	Zona verda V1	819,92	Ajuntament de Montbrió del Camp		
14	Zona verda V2	3.139,69	Ajuntament de Montbrió del Camp		
	TOTAL DOMINI PÚBLIC	13.181,72			

3.2. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC

FINCA ADJUDICADA 1

ILLA A

Descripció:

Urbana. Illa senyalada amb la lletra A en el plànol R01 d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic PP3 del terme municipal Montbrió del Camp, de forma sensiblement rectangular i de superfície de 5.418,79 m2.

Els seus límits són:

- Al nord amb carrer 1-2, límit del pla parcial PP3 amb el PERI6.
- A l'est amb carrer 2-6 del pla parcial
- Al sud amb carrer 5-6 del pla parcial
- A l'oest amb carrer 1-5 del pla parcial

Qualificació urbanística:

Sòl urbà residencial habitatge unifamiliar adossat.

Títol:

Adjudicació de terrenys per subrogació real per aportació de la finques aportades números 1 i 2.

Càrregues:

Per raó de la seva procedència, aquesta finca es troba afectada a:

- Hipoteca a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., per un capital de 1.172.000 €, 2,65% de interès de demora: 19% convenio vto total falta pago art. 693.2 LEC, interès màxim 12%, costos 17%, en plaço de 8 trimestres, a partir del dia 01/06/2004, ante el Notario de Cambrils Rafael Martínez, en fecha 27 de mayo de 2004, inscrita en fecha 7 de julio de 2004.

- HIPOTECA a favor de: BBVA, SA, Capital: 145.000,00 Euros, Intereses: 2,65 %, garantizados por el plazo de un año, Int. Dem: al 19 % + 3 % otros gastos. Conv. Venc. Total falta pago: art. 693,2 LEC, Interés máximo: 12 %, Costas: 24.650,00 Euros, Plazo hasta el día: 31/05/2006, Población, notario: CAMBRILS, RAFAEL MARTÍNEZ, Fecha escritura: 03/05/2004, Participación: la plena propiedad, Carga inscrita con fecha: 25/06/2004, Tomo: 1834; Folio: 221; Inscripción: 2ª

- La HIPOTECA de la inscripción 2ª es SUBROGADA por la ins. 4ª tal y como consta en la misma., Carga inscrita con fecha: 21/04/06, Tomo: 1834; Folio: 221; Inscripción: 4ª

- La ampliación y novación de la hipoteca de la inscripción 2ª en cuanto a que amplían el capital en 76.500 euros, quedando una responsabilidad total de: 221.500 euros de capital, de 26.580 euros de int. (sigue). Carga inscrita con fecha: 10/05/2006 Tomo: 1834; Folio: 221; Inscripción: 5ª

- (viene) ordinarios; de 53160 euros de int. Demora, de 37.655 euros costas y de 6.645 euros para gastos. Vencimiento: 24 meses a partir del 01/04/2006. Interés: 0,05 %. Cambrils, Rafael Martínez, 01/03/2006.Carga inscrita con fecha: 10/05/2006 Tomo: 1834; Folio: 221; Inscripción: 5ªb

- NOVADA LA HIPOTECA DE LA INSCRIPCIÓN 2ª, QUEDANDO COMO VENCIMIENTO FINAL Y ÚNICO DE AMORTIZACIÓN EL 30/09/2009 CAMBRILS, RAFAEL MARTÍNEZ OLIVERA, 28/03/2008.Carga inscrita con fecha_ 29/05/2008 Tomo: 1834; Folio: 221; Inscripción: 6ª

Drets adjudicats:

Té una afecció real al compte de liquidació definitiva corresponent al **36,1548 %** del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte. (segons quadre 9)

Adjudicatari:

LAS BRISAS DE COSTA ZEFIR, S.L.

CIF: B-63334502

C. Sant Gervasi de Cassoles, 34, Baixos
08022 - BARCELONA

Compte de liquidació provisional:

El ròssec provisional global del projecte de compensació, corresponent a la finca adjudicada, és de **462.344 €** (IVA INCLÒS), i està format per les despeses d'urbanització (**40,1720 % = 384.841 €**) més el cost del Conveni amb l'ACA (**42,5784 % = 77.503 €**), segons quadre 13.

Valor de la finca:

El valor de la finca és de **1.161.845,44 €**. Segons quadre 7.

FINCA ADJUDICADA 2

PARCEL·LA B1.1

Descripció:

Urbana. Parcel·la senyalada amb la identificació B1.1 en el plànol R01 d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic PP3 del terme municipal Montbrió del Camp, de forma sensiblement rectangular i de superfície de 917,12 m2.

Els seus límits són:

- Al nord amb carrer 1-2, límit del pla parcial PP3 amb el PERI6.
- A l'est amb límit est del pla parcial PP3 amb el PERI9
- Al sud amb parcel·la edificable B1.2
- A l'oest amb carrer 2-6 del pla parcial

Qualificació urbanística:

Sòl urbà residencial habitatge plurifamiliar de protecció pública.

Títol:

Adjudicació de terrenys en proindivís per subrogació real per aportació de les finques aportades números 1 i 3.

Càrregues:

Per raó de la seva procedència, la part del proindivís corresponent a les Brisas de Costa Zefir, S.L. es troba afecta a:

- Hipoteca a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., per un capital de 1.172.000 €, 2.65% de intereses de demora: 19% convenio vto total falta pago art. 693.2 LEC, interés máximo 12%, costas 17%, en plazo de 8 trimestres, a partir del día 01/06/2004, ante el Notario de Cambrils Rafael Martínez, en fecha 27 de mayo de 2004, inscrita en fecha 7 de julio de 2004.

Drets adjudicats:

Té una afecció real al compte de liquidació definitiva corresponent al **5,0865 % (=1,7788% + 3,3077%)** del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte. Segons quadre 9.

Adjudicatari en proindivís:

34,971% LAS BRISAS DE COSTA ZEFIR, S.L.

CIF: B-63334502

C. Sant Gervasi de Cassoles, 34, Baixos
08022 - BARCELONA

65,029% MONTBRIÓ 2004, S.L.

CIF: B-63334502

Ctra. Cambrils, s/n
43340 MONTBRIÓ DEL CAMP

Compte de liquidació provisional:

El ròssec provisional global del projecte de compensació, corresponent a la finca adjudicada, és de **54.142 € (IVA INCLÒS)**, el **5,6517%**, i està format per les despeses d'urbanització. Segons quadre 13.

Valor de la finca:

El valor de la finca és de **163.457,34 €**. Segons quadre 7.

FINCA ADJUDICADA 3**PARCEL·LA B1.2**Descripció:

Urbana. Parcel·la assenyalada amb la identificació B1.2 en el plànol R01 d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic PP3 del terme municipal Montbrió del Camp, de forma sensiblement rectangular i de superfície de 2.018,41 m².

Els seus límits són:

- Al nord amb parcel·la edificable B1.1,
- A l'est amb límit del pla parcial PP3 amb el PERI6,
- Al sud amb carrer 5-6 del pla parcial,
- A l'oest amb carrer 2-6 del pla parcial

Qualificació urbanística:

Sòl urbà residencial habitatge plurifamiliar.

Títol:

Adjudicació de terrenys per subrogació real per aportació de la finca aportada número 1.

Càrregues:

Per raó de la seva procedència, aquesta finca es troba afecta a:

- Hipoteca a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., per un capital de 1.172.000 €, 2.65% de interès de demora: 19% convenio vto total falta pago art. 693.2 LEC, interés máximo 12%, costas 17%, en plazo de 8 trimestres, a partir del día 01/06/2004, ante el Notario de Cambrils Rafael Martínez, en fecha 27 de mayo de 2004, inscrita en fecha 7 de julio de 2004.

Drets adjudicats:

Té una afecció real al compte de liquidació definitiva corresponent al **21,2440 %** del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte. Segons quadre 9.

Adjudicatari:

LAS BRISAS DE COSTA ZEFIR, S.L.

CIF: B-63334502

C. Sant Gervasi de Cassoles, 34, Baixos
08022 - BARCELONA

Compte de liquidació provisional:

El ròssec provisional global del projecte de compensació, corresponent a la finca adjudicada, és de **271,667 € (IVA INCLÒS)**, i està format per les despeses d'urbanització (**23,6044% = 226.127 €**) més el cost del Coveni amb l'ACA (**25,0184% = 45.540 €**). Segons quadre 13.

Valor de la finca:

El valor de la finca és de **682.682,63 €**. Segons quadre 7.

FINCA ADJUDICADA 4

ILLA C

Descripció:

Urbana. Illa senyalada amb la lletra C en el plànol R01 d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic PP3 del terme municipal Montbrió del Camp, de forma sensiblement rectangular i de superfície de 3.409,88 m².

Els seus límits són:

- Al nord amb carrer 5-6, del pla parcial,
- A l'est amb carrer 6-10 del pla parcial,
- Al sud amb carrer 9-10 del pla parcial,
- A l'oest amb carrer 5-9 del pla parcial.

Qualificació urbanística:

Sòl urbà residencial habitatge unifamiliar adossat.

Títol:

Adjudicació de terrenys per subrogació real per aportació de la finca aportada número 3.

Càrregues:

Lliure de càrregues.

Drets adjudicats:

Té una afecció real al compte de liquidació definitiva corresponent al **22,5967 %** del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte. Segons quadre 9.

Adjudicatari:

MONTBRIÓ 2004, S.L.

CIF: B-63334502

Ctra. Cambrils, s/n
43340 MONTBRIÓ DEL CAMP

Compte de liquidació provisional:

El ròssec provisional global del projecte de compensació, corresponent a la finca adjudicada, és de **288.965 € (IVA INCLÒS)**, i està format per les despeses d'urbanització **(25,1075% = 240.526 €)** més el cost del Coveni amb l'ACA **(26,6115% = 48.440 €)**. Segons quadre 13.

Valor de la finca:

El valor de la finca és de **726.153,40 €**. Segons quadre 7.

FINCA ADJUDICADA 5

PARCEL·LA D1.1

Descripció:

Urbana. Parcel·la assenyalada amb la identificació D1.1 en el plànol R01 d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic PP3 del terme municipal Montbrió del Camp, de forma irregular i de superfície de 876,30 m².

Els seus límits són:

- Al nord amb el carrer 5-6 del pla parcial,
- A l'est amb límit del pla parcial PP3 amb el PERI6,
- Al sud amb parcel·la edificable D1.2 i límit del pla parcial PP3 amb el PERI6,
- A l'oest amb carrer 6-10 del pla parcial

Qualificació urbanística:

Sòl urbà residencial habitatge plurifamiliar.

Títol:

Adjudicació de terrenys per cessió del 10% d'aprofitament mig.

Càrregues:

Lliure de càrregues.

Adjudicatari:

AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

CIF: P-4308900-B

Plaça de la Vila, 1
43340 MONTBRIÓ DEL CAMP

Compte de liquidació provisional:

Aquesta finca no participa en les càrregues d'urbanització ni amb el pagament del Conveni amb l'ACA.

Valor de la finca:

El valor de la finca és de **321.353,18 €**. Segons quadre 7.

FINCA ADJUDICADA 6

PARCEL·LA D1.2

Descripció:

Urbana. Illa senyalada amb la identificació D1.2 en el plànol R01 d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic PP3 del terme municipal Montbrió del Camp, de forma sensiblement rectangular i de superfície de 541,83 m².

Els seus límits són:

- Al nord amb parcel·la D1.1 del pla parcial,
- A l'est amb parcel·la D1.1 i límit del pla parcial PP3 amb el PERI9,
- Al sud amb vial 10-LA del pla parcial,
- A l'oest amb carrer 6-10 del pla parcial.

Qualificació urbanística:

Sòl urbà residencial habitatge plurifamiliar.

Títol:

Adjudicació de terrenys per subrogació real per aportació de la finca aportada número 3.

Càrregues:

Lliure de càrregues.

Drets adjudicats:

Té una afecció real al compte de liquidació definitiva corresponent al **4,9179%** del total dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte. Segons quadre 9.

Adjudicatari:

MONTBRIÓ 2004, S.L.

CIF: B-63334502

Ctra. Cambrils, s/n
43340 MONTBRIÓ DEL CAMP

Compte de liquidació provisional:

El ròssec provisional global del projecte de compensació, corresponent a la finca adjudicada, és de **62.891 € (IVA INCLÒS)**, i està format per les despeses d'urbanització **(5,4644% = 52.348 €)** més el cost del Coveni amb l'ACA **(5,7917% = 10.542 €)**. Segons quadre 13.

Valor de la finca:

El valor de la finca és de **158.040,26 €**. Segons quadre 7.

3.3 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS SENSE APROFITAMENT URBANÍSTIC

FINCA 7	
SISTEMA VIARI DEL SECTOR	
DESCRIPCIÓ	
Està format pels següents carrers que formen tots ells una trama contínua, constituint el sistema viari del sector, segons es grafia en el plànol R01 d'aquest projecte de Reparcel·lació: - Semicarrer traçat entre els punts LA-1-2-LA, - Carrer passant pels punts 5 i 9, - Carrer passant pel punt 6, - Carrer entre les finques 1, 9, 4 i 8, - Carrer situat entre les finques 3, 5, 9 i límit del PP3 amb el PERI9, - Carrer passant pel punt 10 i situat entre les finques 4, 9, 6, límit de PP3 amb el PERI9, finca 15 i finca 8. Amb una superfície total de 6.294,83 m2. Limita - al nord amb límit del pla parcial PP3 amb el PERI6, - A l'est amb límit del pla parcial PP3 amb PERI9, i finques 2, 3, 5 i 6 - A l'oest amb límit del pla parcial amb el Barranc de l'Ànima Blanca i zona verda 13 i 14. - Al sud amb límit del pla parcial amb la carretera T-310 i amb la finca 10.	
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SISTEMA VIARI
TÍTOL	
Adjudicació de CESIONS GRATUITES I OBLIGATÒRIES pel present Projecte de Reparcel·lació amb caràcter privatiu i que procedeix de la finques registrals núm. 1193 (porció segregada) i 2805 aportades per LAS BRISAS DE COSTA ZÉFIR, S.L. i la finca registral núm. 419 (porció segregada) aportada per MONTBRIÓ 2004, S.L., i relacionades en el present document.	
CÀRREGUES	Sense càrregues
ADJUDICATARI	AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

FINCA 8	
RESERVA DE SÒL 1 PER A FUTUR ENLLAÇ DE CARRETERES	
DESCRIPCIÓ	
Reserva de sòl per a possibilitar el futur enllaç a diferent nivell de les carretera T-310 i T-312, segons es grafia en el plànol R01 d'aquest projecte de Reparcel·lació. Pertany al SISTEMA VIARI establert pel pla parcial PP3 de Montbrió del Camp. De forma sensiblement rectangular i de superfície de 96,66 m2. Limita - al nord amb finca 19, - A l'est i sud amb límit del pla parcial PP3 amb carretera T-310 - A l'oest amb límit del pla parcial amb el Barranc de l'Ànima Blanca	
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SISTEMA VIARI
TÍTOL	
Adjudicació de CESIONS GRATUITES I OBLIGATÒRIES pel present Projecte de Reparcel·lació amb caràcter privatiu i que procedeix de la finques registrals núm. 1193 (porció segregada) i 2805 aportades per LAS BRISAS DE COSTA ZÉFIR, S.L. i la finca registral núm. 419 (porció segregada) aportada per MONTBRIÓ 2004, S.L., i relacionades en el present document.	
CÀRREGUES	Sense càrregues
ADJUDICATARI	AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

FINCA 9	
RESERVA DE SÒL 2 PER A FUTUR ENLLAÇ DE CARRETERES	
DESCRIPCIÓ Reserva de sòl per a possibilitar el futur enllaç a diferent nivell de les carreteres T-310 i T-312, segons es grafia en el plànol R01 d'aquest projecte de Reparcel·lació. Pertany al SISTEMA VIARI establert pel pla parcial PP3 de Montbrió del Camp. De forma sensiblement rectangular i de superfície de 335,10 m2. Limita - al nord amb finca 15, - A l'est amb límit del pla parcial PP3 amb PERI9 - Al sud i oest amb límit del pla parcial PP3 amb carretera T-310	
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SISTEMA VIARI
TÍTOL Adjudicació de CESIONS GRATUITES I OBLIGATÒRIES pel present Projecte de Reparcel·lació amb caràcter privatiu i que procedeix de la finques registrals núm. 1193 (porció segregada) i 2805 aportades per LAS BRISAS DE COSTA ZÉFIR, S.L. i la finca registral núm. 419 (porció segregada) aportada per MONTBRIÓ 2004, S.L., i relacionades en el present document.	
CÀRREGUES	Sense càrregues
ADJUDICATARI	AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

FINCA 10	
EQUIPAMENT	
DESCRIPCIÓ Parcel·la edificable destinada a equipament públic, segons es grafia en el plànol R01 d'aquest projecte de Reparcel·lació. De forma irregular i de superfície de 2.243,72 m2. Limita - al nord amb vial finca 12, - A l'est amb límit del pla parcial PP3 amb PERI9, - Al sud amb finca 14 - A l'oest amb límit del pla parcial amb domini de la carretera T-310	
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	EQUIPAMENT
TÍTOL Adjudicació de CESIONS GRATUITES I OBLIGATÒRIES pel present Projecte de Reparcel·lació amb caràcter privatiu i que procedeix de la finques registrals núm. 1193 (porció segregada) i 2805 aportades per LAS BRISAS DE COSTA ZÉFIR, S.L. i la finca registral núm. 419 (porció segregada) aportada per MONTBRIÓ 2004, S.L., i relacionades en el present document.	
CÀRREGUES	Sense càrregues
ADJUDICATARI	AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

FINCA 11	
SERVEI TÈCNIC ET	
DESCRIPCIÓ Parcel·la destinada a la ubicació de una estació transformadora. Es grafia en el plànol R01 d'aquest projecte de Reparcel·lació. De forma rectangular i de superfície de 20,89 m2. Limita - al nord, sud i oest amb finca 18, - A l'est amb finca 8.	
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SERVEIS TÈCNICS
TÍTOL Adjudicació de CESIONS GRATUITES I OBLIGATÒRIES pel present Projecte de Reparcel·lació amb caràcter privatiu i que procedeix de la finques registrals núm. 1193 (porció segregada) i 2805 aportades per LAS BRISAS DE COSTA ZÉFIR, S.L. i la finca registral núm. 419 (porció segregada) aportada per MONTBRIÓ 2004, S.L., i relacionades en el present document.	
CÀRREGUES	Sense càrregues
ADJUDICATARI	AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

FINCA 12	
SERVEI TÈCNIC DIPÒSIT DE GAS	
DESCRIPCIÓ Parcel·la destinada a la ubicació d'un dipòsit de gas liquat. Es grafia en el plànol R01 d'aquest projecte de Reparcel·lació. De forma irregular i de superfície de 230,91 m2. Limita - al nord, sud i oest amb finca 19, - A l'est amb finca 8.	
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SERVEIS TÈCNICS
TÍTOL Adjudicació de CESIONS GRATUITES I OBLIGATÒRIES pel present Projecte de Reparcel·lació amb caràcter privatiu i que procedeix de la finques registrals núm. 1193 (porció segregada) i 2805 aportades per LAS BRISAS DE COSTA ZÉFIR, S.L. i la finca registral núm. 419 (porció segregada) aportada per MONTBRIÓ 2004, S.L., i relacionades en el present document.	
CÀRREGUES	Sense càrregues
ADJUDICATARI	AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

FINCA 13	
ZONA VERDA V1	
DESCRIPCIÓ Espai destinat a zona verda pública, segons es grafia en el plànol R01 d'aquest projecte de Reparcel·lació. Pertany al SISTEMA D'ESPais LLIURES establert pel pla parcial PP3 de Montbrió del Camp. De forma sensiblement irregular i de superfície de 819,92 m2. Limita - al nord amb la finca 7 (vial), - A l'est amb les finques 8 (vial) i 16, - Al sud amb la finca 8 (vial), - A l'oest amb límit del pla parcial amb el Barranc de l'Ànima Blanca	
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	ZONA VERDA
TÍTOL Adjudicació de CESIONS GRATUITES I OBLIGATÒRIES pel present Projecte de Reparcel·lació amb caràcter privatiu i que procedeix de la finques registrals núm. 1193 (porció segregada) i 2805 aportades per LAS BRISAS DE COSTA ZÉFIR, S.L. i la finca registral núm. 419 (porció segregada) aportada per MONTBRIÓ 2004, S.L., i relacionades en el present document.	
CÀRREGUES	Sense càrregues
ADJUDICATARI	AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

FINCA 14	
ZONA VERDA V2	
DESCRIPCIÓ Espai destinat a zona verda pública, segons es grafia en el plànol R01 d'aquest projecte de Reparcel·lació. Pertany al SISTEMA D'ESPais LLIURES establert pel pla parcial PP3 de Montbrió del Camp. De forma sensiblement irregular i de superfície de 3.139,69 m2. Limita - al nord amb la finca 8 (vial), - A l'est amb les finques 8 (vial), finca 17 i límit del PP3 amb la carretera T-310 - Al sud amb la finca 13, - A l'oest amb límit del pla parcial amb el Barranc de l'Ànima Blanca	
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	ZONA VERDA
TÍTOL Adjudicació de CESIONS GRATUITES I OBLIGATÒRIES pel present Projecte de Reparcel·lació amb caràcter privatiu i que procedeix de la finques registrals núm. 1193 (porció segregada) i 2805 aportades per LAS BRISAS DE COSTA ZÉFIR, S.L. i la finca registral núm. 419 (porció segregada) aportada per MONTBRIÓ 2004, S.L., i relacionades en el present document.	
CÀRREGUES	Sense càrregues
ADJUDICATARI	AJUNTAMENT DE MONTBRIÓ DEL CAMP

4. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

4) JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DE LA REPARCEL·LACIÓ AMB ESPECIFICACIÓ DE LES PARTIDES DETERMINADES PER L'ARTICLE 144.1 d) DEL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME (DECRET 305/2006, DE 18 DE JULIOL):

4.1 a 4.3) Pressupost provisional de les despeses d'urbanització amb les despeses generades per la redacció del projecte de reparcel·lació, projecte d'urbanització i altres despeses previstes amb especificació de les causes.

Previsió de les despeses necessàries per a la formalització e inscripció del projecte de reparcel·lació. Quantia de les indemnitzacions que siguin procedents.

QUADRE 11				
ESTIMACIÓ DE LES DESPESES TOTALS DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL PP3 DE MONTBRIÓ				
ACTUALITZAT 04-01-2012 PER CORRECCIÓ MATERIAL DE ERRADES				
Despeses produïdes a 19 de febrer de 2009				
Honoraris planejament Arqte.			45.429 €	
Drets Intervenció COAC			1.449 €	
Honoraris lletrats			16.228 €	
Treballs topogràfics			1.500 €	
Estudi geotècnic			2.912 €	
Estudi d'inundabilitat			1.800 €	
Informe ambiental			3.903 €	
Ajuntament de Montbrió del Camp			1.482 €	
DESPESES FINS A LA DATA				74.703 €
Pressupost de despeses pel 2009				
Constitució i manteniment aval 12% obres d'urbanització			2.000 €	
Honoraris Arqte. (Reparcelació + Urbanització)			32.714 €	
Drets Intervenció COAC			300 €	
Honoraris lletrats			10.500 €	
Notaria y Registre			4.000 €	
PRESSUPOST 2009				49.514 €
Pressupost 2010-2012	sup. M2	€/m2		
Manteniment aval			2.000 €	
Urbanització vials	6.294,83	100	629.483 €	
Urbanización zonas verdes	3.959,61	30	118.788 €	
Indemnització edificacions existents en finca 2			41.741 €	
Indemnització edificacions existents en finca 3			22.059 €	
Direcció obres urbanització			13.695 €	
Soport topogràfic en replantetjos i medicions durant l'execució de les obres			6.000 €	
PRESSUPOST 2010-2012				833.767 €
TOTAL DESPESES OBRES D'URBANITZACIÓ (a carregar sobre totes les parcel·les d'edificació privada)				957.984 €
Adequació dels sistemes públics de sanejament en alta a les necessitats generades pel desenvolupament urbanístic del Pla Parcial PP3, segons va establir el Conveni amb l'ACA de 18/07/2008 i la seva adenda de 19/02/2009 (a carregar sobre les parcel·les d'e				182.025 €
TOTAL DESPESES				1.140.009 €
	HAB. LLIURE	HAB. PROTEGIT	TOTAL	
SOSTRE EDIFICABLE BRUT TOTAL EN M2	9.315,78	1.050,00	10.365,78	
SOSTRE EDIFICABLE NET TOTAL EN M2	8.227,96	1.050,00	9.277,96	
COST DE L'URBANITZACIÓ SENSE L'ACA	849.568 €	108.416 €	957.984 €	
COST DEL CONVENI AMB L'ACA	182.025 €		182.025 €	
COST TOTAL PER M2 DE SOSTRET NET	125,38 €	103,25 €		
NOTA: ELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA ESTAN EXENTS DE LES DESPESES DERIVADES DEL CONVENI AMB L'ACA				

La relació de despeses anterior conté valors estimats i només constitueix una previsió dels mateixos.

4.4) Identificació de les càrregues d'urbanització que, d'acord amb l'art. 127.3 del reglament de la llei d'urbanisme, no van a càrrec de la comunitat reparcel·ladora sinó de les persones propietàries de les finques.

No hi ha càrregues d'aquest tipus a l'àmbit d'aquest projecte de reparcel·lació

4.5) Quantificació, si procedeix, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

La cessió de sòl amb aprofitament urbanístic a l'Ajuntament es correspon exactament amb el 10% de l'aprofitament mig i que, per tant no procedeix la seva quantificació econòmica.

4.6) Identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar per que es poden conservar provisionalment.

No existeixen elements d'aquest tipus a l'àmbit del pla parcial.

4.7) Determinació de l'existència de drets de real·lotjament i previsions per fer-lo efectiu.

No existeixen drets d'aquest tipus a l'àmbit del pla parcial.

4.8) Total despeses del compte de liquidació provisional.

Tal com se especifica al final del quadre són 957.984 €, per a Obres d'Urbanització més 182.025 € per a l'Agència Catalana del Aigua. En total: 1.140.009 €.

COMpte de liquidació provisional:

QUADRE 12											
COMTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL											
	APROFITAMENTS					CÀRREGUES					
	SUPERFÍCIES FINQUES APORTADES	COEFICIENT APROFITAMENT	APROFITAMENT QUE CORRESPON	APROFITAMENT ADJUDICAT	DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ	EQUIVALENT EN € DE LES DIFERÈNCIES D'ADJUDICACIÓ	COEFICIENT CÀRREGUES	REPARTIMENT DE CÀRREGUES (INCLÒS CONVENI ACA)	REPARTIMENT CÀRREGUES INDEMNITZACIONS	INDEMNITZACIONS A REBRE	TOTAL LIQUIDACIÓ DESPESES
ADJUDICATARI	m2	%	U.A.	U.A.	U.A.	€	%	€	€	€	€
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(j)	(k)
		$b=a \times 0,9 / \sum a$	$c=b \times \sum c$		$e=c-d$	$f=e \times \text{€} / \text{U.V.}$	$g=a / \sum a$	$h=g / \sum h$	quadre 8	quadre 8	$k=h+i+j$
Las Brisas de Costa Zéfir, SL	17.039,49	59,178%	6.591,97	6.591,97	0,00	0,00 €	65,753%	749.589 €	41.951 €	-41.741 €	749.798 €
Montbrió 2004, SL	8.874,96	30,822%	3.433,41	3.433,41	0,00	0,00 €	34,247%	390.421 €	21.850 €	-22.059 €	390.211 €
Ajuntament		10,000%	1.113,93	1.113,93	0,00	0,00 €	0,000%	0 €	0 €	0 €	0 €
SUMES	25.914,45	100,000%	11.139,31	11.139,31			100,000%	1.140.009 €	63.801 €	-63.801 €	1.140.009 €
Columna (a)	Superfície n m2 de les finques aportades per cada propietari										
Columna (b)	Percentatge de l'aprofitament que correspon a cada propietari tenint en compte el 10% de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Montbrió del Camp										
Columna (c)	Aprofitament que li correspon a cada propietari en funció del percentatge anterior expressat en U.A. (Unitats d'Aprofitament)										
Columna (d)	Aprofitament que realment s'adjudica en la reparcel·lació										
Columna (e)	Diferències entre les dos columnes anteriors										
Columna (f)	Equivalent en euros de les unitats d'aprofitament										
							Columna (g)	Percentatge de càrregues que correspon a cada propietari			
							Columna (h)	Repartiment de les càrregues d'urbanització en funció dels percentatges anteriors			
							Columna (i)	Repartiment de les càrregues d'indemnització en funció del mateix percentatge			
							Columna (j)	Indemnitzacions que correspon rebre a cada propietari segons quadre 8			
							Columna (k)	Despeses totals provisionals que corresponen a cada propietari			

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA PARCIAL PP3 DE MONTBRIÓ DEL CAMP

QUADRE 13									
COMpte DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL PER PARCEL·LES ADJUDICADES									
Núm. Finca	Identificació	Unitats d'aprofi- tament de cada parcel·la	ADJUDICATARIS	DESPESES D'URBANITZACIÓ		CONVENI ACA		TOTAL CÀRREGUES EN €	
				% de càrregues que grava cada parcel·la	gravamen en €	% de càrregues que grava cada parcel·la	gravamen en €		
1	Ill·la A	4.027,39	Las Brisas de Costa Zéfir, SL	40,1720%	384.841 €	42,5784%	77.503 €	462.344 €	
2	Parcel·la B1.1 (Bloc 1 HPO)	566,60	PROINDIVÍS entre Las Brisas de Costa Zefir SL i Montbrió 2004 SL	5,6517%	54.142 €	0,0000%	0 €	54.142 €	
3	Parcel·la B1.2 (Blocs 2 y 3)	2.366,43	Las Brisas de Costa Zéfir, SL	23,6044%	226.127 €	25,0184%	45.540 €	271.667 €	
4	Ill·la C	2.517,12	Montbrió 2004, SL	25,1075%	240.526 €	26,6115%	48.440 €	288.965 €	
6	Parcel·la D1.2 (Bloc 5)	547,83	Montbrió 2004, SL	5,4644%	52.348 €	5,7917%	10.542 €	62.891 €	
TOTAL U.A. SENSE L'AJUNTAMENT		10.025,38		100,0000%	957.984 €	100,0000%	182.025 €	1.140.009 €	
5	Parcel·la D1.1 (Bloc 4)	1.113,93	Ajuntament	0,0000%	0 €	0,0000%	0 €	0 €	
TOTAL U.A. AMB L'AJUNTAMENT		11.139,31							

En conformitat amb les determinacions del present projecte de reparcel·lació firmen a continuació els dos propietaris afectats:

Tarragona, Maig de 2010

Per LAS BRISAS DE COSTA ZEFIR, S.L.
Per MONTBRIÓ 2004, S.L.

5. ANNEX NOTES SIMPLES DE REGISTRE, DE TITULARIDAD I CÀRREGUES



Información Registral expedida por

FRANCISCO JOSE FLORAN FAZIO

Registrador de la Propiedad de REUS 1

correspondiente a la solicitud formulada por

M. B. ADVOCATS ASSOCIATS, SL

con DNI/CIF: B61290847

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud:M33QQ27Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:ANNA - PP3 / PERI9



277391 AECB82DA5D9CBC68F187D07D9A9

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

**** DATOS DE LA FINCA ****

Página: 1

Tipo: SOLAR
Cuota elementos comunes (si la hay):
Situación: PARTIDA VIÑAS O SORTETA
Superficies - Terreno: 16624 M2
Edificada:

Datos inscripción Registro - Tomo: 1943
Libro: 85 de MONTBRIÓ
Folio: 176
Finca: 1193
Inscripción: 21
Fecha inscripción: 29/05/08

REFERENCIA CATASTRAL: 2841602CF3524B0001SO

RUSTICA.- PIEZA DE TIERRA, sita en término de Montbrió, partida "Viñas" o "Sorteta", llamada "Mas Vell". Algarrobos. De extensión DIECISEIS MIL SEICIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS. LINDA: al frente, en línea de ciento seis metros sesenta centímetros, con Carretera de Cambrils; a la derecha entrando, en línea de ciento cuarenta y nueve metros setenta y tres centímetros, con Miguel Angel Baiges Sanromá; a la izquierda, en línea de ciento cuarenta y nueve metros ochenta centímetros, con Rafael Baldrich; y al fondo, en línea quebrada de noventa y dos metros setenta y dos centímetros y diecinueve metros ochenta centímetros, con la Riera de Montbrió y Camino. Existe un muro que rodea la finca por los lindes derecha, izquierda y fondo.

*** RESUMEN DE TITULARES *****==>> TITULAR ACTUAL:**

Entidad nombre: LAS BRISAS DE COSTA-ZEFIR SL

D.N.I/N.I.F: B63334502

Titular de: la plena propiedad

Domicilio: Compte Borrell 230 4º 3ª

Población: Barcelona

TITULO: Concepto: Venta-19ª

Sede Fedatario: Cambrils

Fedatario: Rafael Martinez

Fecha documento: 01/03/06

**** RESUMEN DE CARGAS ****

HIPOTECA a favor de: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGEN SA

Página: 2

Capital: 1172000.00 Euros**
Intereses: 2.65%
INTERES DE DEMORA: 19% CONVENIO VTO TOTAL
FALTA PAGO ART 693.2 L.E.C
Interés máximo: 12%
Costas: 17% Euros**

Plazo: 8 TRIMESTRES

A partir del día: 01/06/1904

Población, Notario: CAMBRILS, RAFAEL MARTINEZ

Fecha escritura: 27/05/2004

Participación: la plena propiedad

**>> Carga inscrita con fecha: 07/07/2004

Tomo: 1782 Folio: 85 Inscripción: 17

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto. LIBERADA en cuanto a la cantidad de 18058.20 Euros** satisfechos por Autoliquidación.

**>> Carga inscrita con fecha: 07/07/2004

Tomo: 1782 Folio: 85 Inscripción: 17a

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago de la liquidación del Impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

**>> Carga inscrita con fecha: 16/10/2004

Tomo: 1782 Folio: 87 Inscripción: 18a

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto. LIBERADA en cuanto a la cantidad de 27081.62 Euros** satisfechos por Autoliquidación.

**>> Carga inscrita con fecha: 21/04/2006

Tomo: 1782 Folio: 85 Inscripción: 19

Afecta a:

La hipoteca de la inscripción 17ª SUBROGADA por la ins. 19ª tal y como consta en la misma Por razón de su procedencia.

**>> Carga inscrita con fecha: 21/04/2006

Tomo: 1782 Folio: 85 Inscripción: 19ª

Página: 3

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto. LIBERADA en cuanto a la cantidad de 11957.40 Euros** satisfechos por Autoliquidación.

**>> Carga inscrita con fecha: 10/05/2006

Tomo: 1782 Folio: 88 Inscripción: 20a

Afecta a:

la ampliación y novación de la hipoteca de la inscripción 17ª, en cuanto a que amplían el capital en 766500 euros, que dando una responsabilidad total de: 1938500 euros de capital de 232620 euros de (sigue)

**>> Carga inscrita con fecha: 10/05/2006

Tomo: 1782 Folio: 88 Inscripción: 20ªa

Afecta a:

(viene) int. ordinarios; de 465240 euros de int. demora, 329545 euros de costas y de 58155 euros por gastos. Vto. 24 meses a partir del 01/04/2006. Interés:3.05%. Cambrils,R. Martinez, 01/03/06

**>> Carga inscrita con fecha: 10/05/2006

Tomo: 1782 Folio: 88 Inscripción: 20ªb

Afecta a:

la NOVACIÓN de la HIPOTECA de la ins.17ª, subrogada por la 19ª y ampliada y novada por la ins.20ª, en cuanto al: VENCIMIENTO: 30/9/2009. CAMBRILS, RAFAEL MARTINEZ, 28/3/2008.

**>> Carga inscrita con fecha: 29/05/2008

Tomo: 1943 Folio: 176 Inscripción: 21a

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago de la liquidación del Impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

**>> Carga inscrita con fecha: 29/05/2008

Tomo: 1943 Folio: 176 Inscripción: 21a

Fecha del informe : 07/04/09 9:10 AM

§

-----ADVERTENCIA-----

§

La información contenida en la precedente nota, se entiende

Página: 4

válida hasta el cierre del Diario del día anterior a la fecha de la expedición. §

§

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

§

§

* F I N I N F O R M E *

...//...

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo 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 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. 27/02/1998).

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



Información Registral expedida por

FRANCISCO JOSE FLORAN FAZIO

Registrador de la Propiedad de REUS 1

correspondiente a la solicitud formulada por

M. B. ADVOCATS ASSOCIATS, SL

con DNI/CIF: B61290847

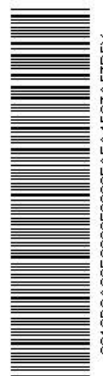
Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud:M33QQ29Z

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:ANNA - PP3 / PERI9



6912D3A98EC636F9802FAEA45C7A57BSY

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

**** DATOS DE LA FINCA ****

Tipo: SOLAR
Cuota elementos comunes (si la hay):
Situación: PARTIDA CAMINO DE CAMBRILS
Superficies - Terreno: 3188 M2
Edificada:

Datos inscripción Registro - Tomo: 1834
Libro: 76 de MONTBRIÓ
Folio: 221
Finca: 2805
Inscripción: 6
Fecha inscripción: 29/05/08

REFERENCIA CATASTRAL: 53089A006000330000YU

SOLAR, sito en término de Montbrió del Camp, partida "CAMINO DE CAMBRILS". De superficie TRES MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. Es parte la parcela 33 del polígono 6, del Catastro parcelario. LINDA: por el Norte, con Camino de Montbrió a Cambrils; por el Sur, con Carretera nueva de Reus a Pratdip; por el Este, con el camino de Montbrió a Cambrils; y por el Oeste, con la Riera de Montbrió.

*** RESUMEN DE TITULARES ***

==>> TITULAR ACTUAL:
Entidad nombre: LAS BRISAS DE COSTA-ZEFIR SL
D.N.I/N.I.F: B63334502
Titular de: la plena propiedad
Domicilio: Compte Borrell 230 4º 3ª
Población: Barcelona
TITULO: Concepto: Venta-4ª
Sede Fedatario: Cambrils
Fedatario: Rafael Martinez
Fecha documento: 01/03/06

**** RESUMEN DE CARGAS ****

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto. LIBERADA en cuanto a la cantidad de 11314.43 Euros**
satisfechos por Autoliquidación.
**>> Carga inscrita con fecha: 22/06/2004
Tomo: 1834 Folio: 221 Inscripción: 1a

Afecta a:
la afección de pago del Impuesto
Por razón de su procedencia.
**>> Carga inscrita con fecha: 22/06/2004
Tomo: 1834 Folio: 221 Inscripción: 1m

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto. LIBERADA en cuanto a la cantidad de 2037.00 Euros**
satisfechos por Autoliquidación.
**>> Carga inscrita con fecha: 25/06/2004

Tomo: 1834 Folio: 221 Inscripción: 2a

HIPOTECA a favor de: B.B.V.A., S.A.

Capital: 145000.00 Euros**

Intereses: 2.65%

**garantizados por el plazo de un año,
Int.Dem: al 19%.+3% otros gastos.**

Conv. Venc. Total falta pago -art.693.2 LEC--.

Interés máximo: 12%

Costas: 24650.00 Euros**

Plazo hasta el día: 31/05/2006

Población, Notario: CAMBRILS, RAFAEL MARTINEZ

Fecha escritura: 03/05/2004

Participación: la plena propiedad

****>> Carga inscrita con fecha: 25/06/2004**

Tomo: 1834 Folio: 221 Inscripción: 2ª

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 18931.35 Euros**

satisfechos por Autoliquidación.

****>> Carga inscrita con fecha: 26/04/2005**

Tomo: 1834 Folio: 221 Inscripción: 3

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 27081.62 Euros**

satisfechos por Autoliquidación.

****>> Carga inscrita con fecha: 21/04/2006**

Tomo: 1834 Folio: 221 Inscripción: 4

Afecta a:

**la Hipoteca de la inscripción 2ª es SUBROGADA por la ins.4ª
tal y como consta en la misma.**

****>> Carga inscrita con fecha: 21/04/2006**

Tomo: 1834 Folio: 221 Inscripción: 4ª

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 1193.40 Euros**

satisfechos por Autoliquidación.

****>> Carga inscrita con fecha: 10/05/2006**

Tomo: 1834 Folio: 223 Inscripción: 5a

Afecta a:

**la ampliación y novación de la hipoteca de la inscripción
2ª en cuanto a que amplían el capital en 76500 euros,
quedando una responsabilidad total de: 221500 euros de
capital, de 26580 euros de int. (sigue)**

****>> Carga inscrita con fecha: 10/05/2006**

Tomo: 1834 Folio: 223 Inscripción: 5ªa

Afecta a:

**(viene) ordinarios; de 53160 euros de int. demora, de 37655
euros costas y de 6645 euros para gastos. Vencimiento: 24
meses a partir del 01/04/2006. Interés: 0.05%. Cambrils,
Rafael Martínez, 01/03/2006.**

****>> Carga inscrita con fecha: 10/05/2006**

Tomo: 1834 Folio: 223 Inscripción: 5ªb

Afecta a:

**NOVADA LA HIPOTECA DE LA INSCRIPCION 2ª, QUEDANDO COMO
VENCIMIENTO FINAL Y UNICO DE AMORTIZACION EL 30.09.2009.
CAMBRILS, RAFAEL MARTINEZ OLIVERA, 28.03.08.**

****>> Carga inscrita con fecha: 29/05/2008**

Tomo: 1834 Folio: 225 Inscripción: 6

**Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago de la
liquidación del Impuesto que, en su caso, proceda al
haber alegado exención/no sujeción.**

****>> Carga inscrita con fecha: 29/05/2008**

Tomo: 1834 Folio: 221 Inscripción: 6a

Fecha del informe : 06/04/09 1:01 PM

\$

-----ADVERTENCIA-----

§

La información contenida en la precedente nota, se entiende válida hasta el cierre del Diario del día anterior a la fecha de la expedición. §

§

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

§

* F I N I N F O R M E *

...//...

-----ADVERTENCIAS-----

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo 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 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. 27/02/1998).

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



Información Registral expedida por

FRANCISCO JOSE FLORAN FAZIO

Registrador de la Propiedad de REUS 1

correspondiente a la solicitud formulada por

M. B. ADVOCATS ASSOCIATS, SL

con DNI/CIF: B61290847

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud:M33QQ34N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:ANNA - PP3 / PERI9



CF098986E064C0CE29A89BF77ECC57F71

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

**** DATOS DE LA FINCA ****

Página: 1

Tipo: TERRENO
Cuota elementos comunes (si la hay):
Situación: CAMI DE LES VIÑES O VINYALS
Superficies - Terreno: 8932 M2
Edificada:

Datos inscripción Registro - Tomo: 1839
Libro: 77 de MONTBRIÓ
Folio: 38
Finca: 419
Inscripción: 6
Fecha inscripción: 19/07/04

PIEZA DE TIERRA en Montbrió, partida Camí de les Viñes o Vinyals. De superficie OCHENTA Y NUEVE AREAS, TREINTA Y DOS CENTIAREAS; viña y algarrobo. Linda: al Este, camí de Cambrils; Sur, Antonio Vernet; y Oeste y Norte, Pedro Figueras.

*** RESUMEN DE TITULARES *****==>> TITULAR ACTUAL:**

Entidad nombre: MONTBRIÓ 2004 SL
D.N.I/N.I.F: 0
Titular de: la plena propiedad
Domicilio: Carretera Cambrils s/nº
Población: Montbrió
TÍTULO: Concepto: aportación-6ª
Sede Fedatario: Reus
Fedatario: José Mª Navarro
Fecha documento: 20/05/04

**** RESUMEN DE CARGAS ****

Afecta durante el plazo de CUATRO AÑOS al pago del Impuesto. LIBERADA en cuanto a la cantidad de 3900.00 Euros** satisfechos por Autoliquidación.
*>> Carga inscrita con fecha: 19/07/2004
Tomo: 1839 Folio: 38 Inscripción: 3a

Página: 2

Fecha del informe : 07/04/09 9:14 AM

§

-----ADVERTENCIA-----

§

La información contenida en la precedente nota, se entiende válida hasta el cierre del Diario del día anterior a la fecha de la expedición. §

§

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para

la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).§

§

§

* F I N I N F O R M E *

..//..

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo 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 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. 27/02/1998).

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

6. ANNEX FITXES CADASTRALS

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MONTBRIO DEL CAMP Provincia de TARRAGONA



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Oficina Virtual del Catastro

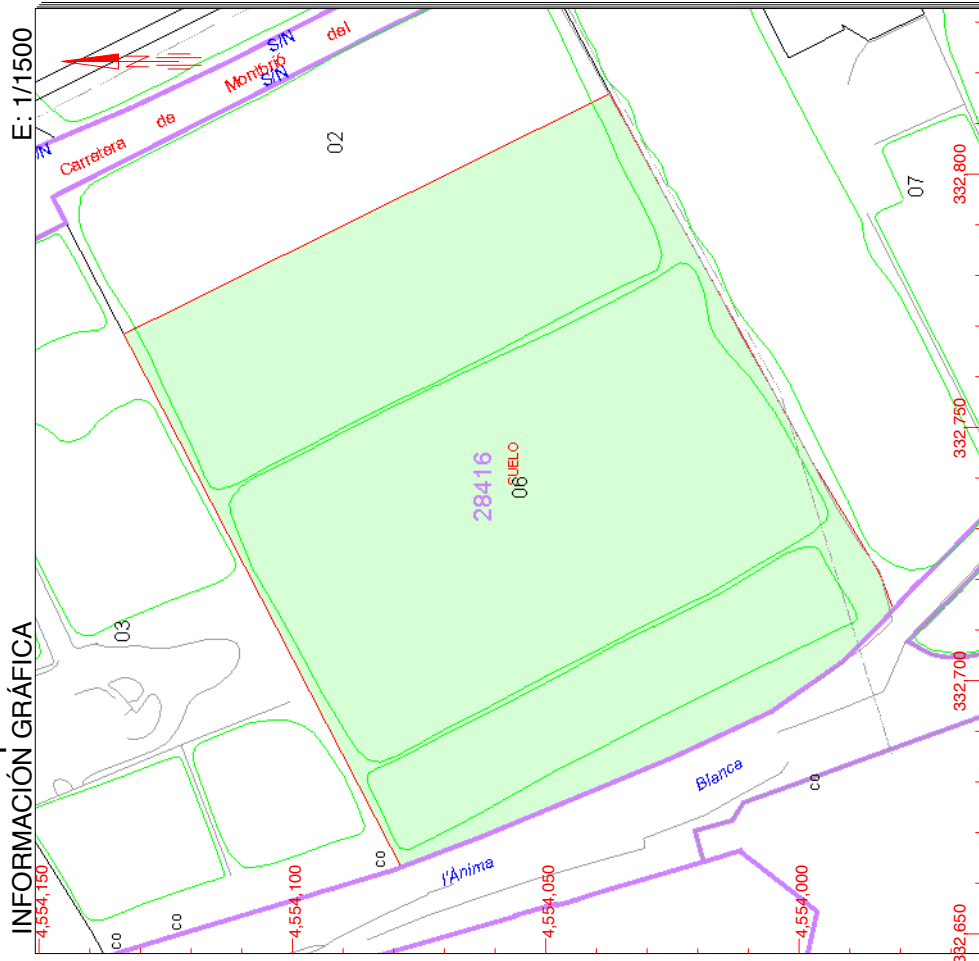
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2841606CF3524B0001WO

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
CL CORRALLOT EL Suelo			
MONTBRIO DEL CAMP 43340-TARRAGONA			
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--
AÑO CONSTRUCCIÓN			

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN			
CL CORRALLOT EL			
MONTBRIO DEL CAMP [TARRAGONA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--	SUPERFICIE SUELO [m²]	13.283
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar		



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

332.800 Coordenadas UTM, en metros.

- 332.800 Limite de Manzana
- 332.800 Limite de Parcela
- 332.800 Limite de Construcciones
- 332.800 Mobiliario y aceras
- 332.800 Limite zona verde
- 332.800 Hidrografía

Jueves , 16 de Abril de 2009

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2739201CF3523H0001MM

DATOS DEL INMUEBLE

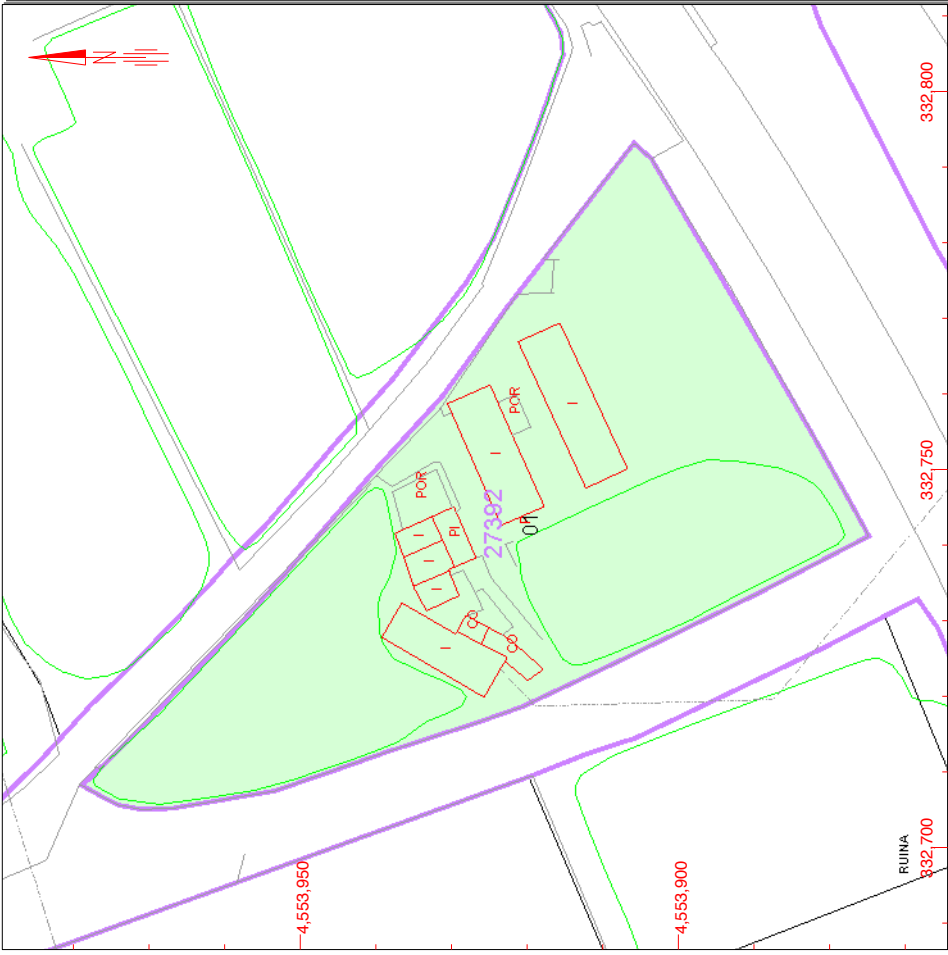
LOCALIZACIÓN	
CL CORRALOT EL	
MONTBRIO DEL CAMP 43340-TARRAGONA	
USO LOCAL PRINCIPAL	
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	--
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL CORRALOT EL	
MONTBRIO DEL CAMP [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--
SUPERFICIE SUELO [m²]	3.751
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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

Jueves , 16 de Abril de 2009

- 332.800 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
 - Limite de Parcela
 - Limite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Limite zona verde
 - Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2841607CF3524B0001AO

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL CORRALOT EL	
MONTBRIO DEL CAMP 43340-TARRAGONA	
USO LOCAL PRINCIPAL	
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	--
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL CORRALOT EL	
MONTBRIO DEL CAMP [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--
SUPERFICIE SUELO [m²]	9.970
TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

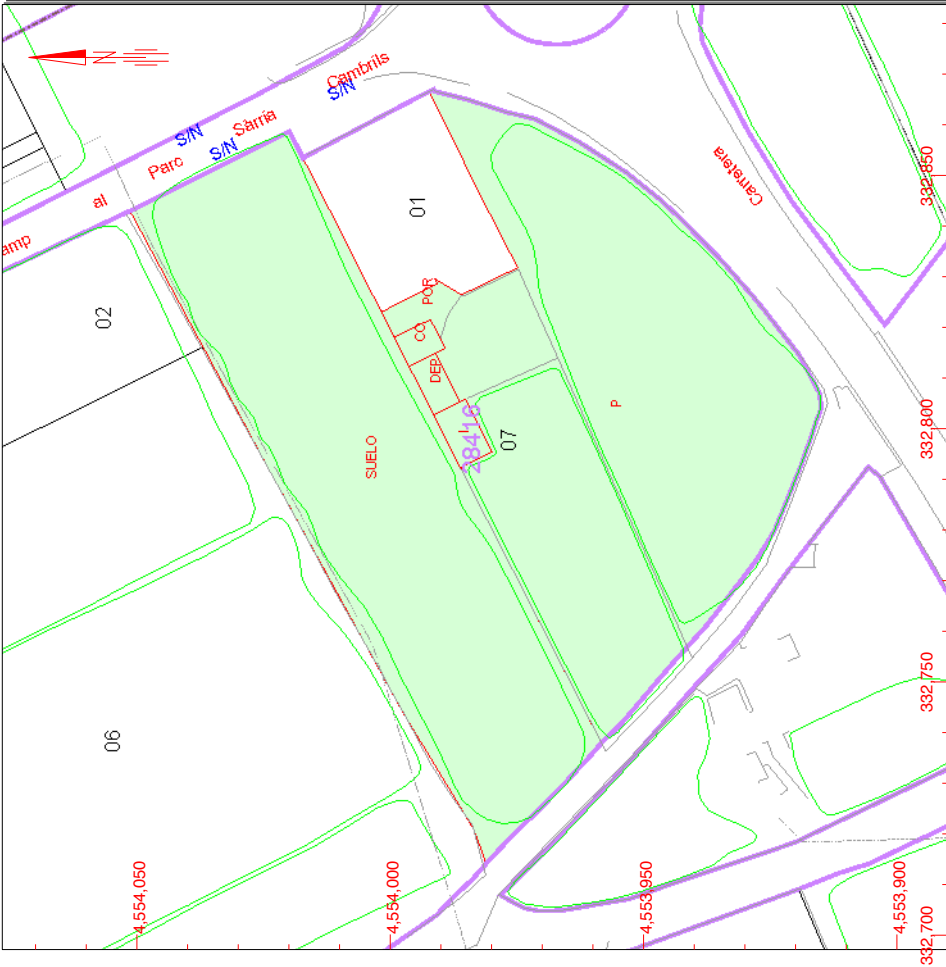
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MONTBRIO DEL CAMP Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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

- 332.850 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

Jueves , 16 de Abril de 2009