



Ajuntament de Vila-seca

**MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
REORDENACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ UA.VI-21 i UA.VI-23 – VILA-SECA**

---

**Novembre de 2020**

# **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA REORDENACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ UA.VI-21 i UA.VI-23 – VILA-SECA**

**Novembre de 2020**

## **ÍNDEX**

<b>1. MEMÒRIA INFORMATIVA</b>	<b>3</b>
1.1 Antecedents	3
1.2 Planejament vigent	3
1.3 Promotor de l'actuació	5
1.4 Objectius i justificació de la modificació puntual	5
1.5 Àmbit de la modificació puntual	9
<b>2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ</b>	<b>10</b>
2.1 Proposta i contingut de la modificació. Gestió i tràmit	10
2.2 Requeriments establerts per la Llei d'Urbanisme	12
2.3 Àmbit de la suspensió preceptiva de llicències	16
<b>3. NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>17</b>
<b>4. PLÀNOLS</b>	<b>22</b>
Plànols d'informació	
I.1 Situació	
I.2 Emplaçament	
I.3 Ortofoto ICGC vigent	
I.4 Pla General vigent	
I.5 Pla General vigent digitalitzat	
I.6 Estructura de la propietat	
Plànols d'ordenació	
O.1 Pla General modificat. Qualificacions urbanístiques	
O.2 Àmbit de suspensió de llicències	
O.3 Estudi de l'ordenació de façanes	
<b>5. DOCUMENT COMPRENSIU DE L'OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>	<b>23</b>
<b>6. ANNEXOS</b>	<b>28</b>
6.1 Annex 1 – Certificació registral de l'estructura de la propietat	29
6.2 Annex 2 – Informe de sostenibilitat econòmica	30
6.3 Annex 3 – Estudi de viabilitat econòmica de les unitats d'actuació	31

## 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1 ANTECEDENTS

La revisió actual del Pla General de Vila-seca és vigent des de la seva Aprovació definitiva, per part de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, per acord pres en sessió de data 5 de maig de 1993, la conformitat del Text refós en sessió de data 16 de juny de 1993, i la conseqüent publicació al DOGC núm. 1791, de data 1 de setembre de 1993. Posteriorment l'Ajuntament de Vila-seca va aprovar i tramitar un text refós de la Normativa urbanística del Pla General, al qual la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona va donar la seva conformitat en sessió de data 8 de març de 2007, publicat al DOGC núm. 4905, de data 28 de maig de 2007, i que recull les diverses modificacions puntuals del Pla General aprovades fins a aquella data.

### 1.2 PLANEJAMENT VIGENT

El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Vila-seca, vigent des de l'any 1993, preveu diversos àmbits de gestió en el seu nucli urbà, identificats com a Unitats d'Actuació (UA) en la documentació. Generalment es tracta de polígons de gestió en els que el Pla preveu la transformació urbana i consolidació d'aquell sòl, l'obtenció de sistemes d'equipaments, de zones verdes o de viari, i la millora o compleció de la vialitat.

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual coincideix amb el de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23. Es tracta de dos polígons d'actuació situats a la zona central del nucli urbà de Vila-seca, confrontants a la façana de llevant del carrer de la Riera, de caràcter majoritàriament residencial, i que es correspon amb les parts posteriors del nucli urbà tradicional del municipi, que amb els anys ha quedat encarat cap als límits dels nous creixements provocats pel desenvolupament del PGOU, com és el cas del parc de la Riera, la plaça dels Països Catalans, i la urbanització i consolidació de l'avinguda Ramon d'Olzina, (l'antiga carretera N-340).

En cap dels dos polígons s'ha tramitat cap modificació puntual del PGOU que els afecti, i tampoc s'ha redactat ni tramitat cap dels instruments de gestió urbanística necessaris per a la seva consolidació (projectes de reparcel·lació i d'urbanització).

La part de les illes on se situen els polígons d'actuació esmentats, però que corresponen a sòl urbà consolidat per estar situats fora d'aquests àmbits de gestió, està qualificada amb la clau 11d/3G, corresponent a "*Edificació segons alineació a vial amb pati d'illa*", amb una fondària edificable de 15 metres, assignada en els plànols d'ordenació, i una altura màxima de PB+2PP+G. Els paràmetres urbanístics aplicables es defineixen en els articles 196 al 200 de la Normativa urbanística del PGOU.

Tant els sòls inclosos en l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-21, com els inclosos en l'àmbit de la UA.VI-23, estan qualificats amb la clau 11d/2, amb una fondària edificable màxima de 12 metres a totes les plantes, i una altura màxima de PB+PP.

La definició, característiques i condicions aplicables a les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23 estan contingudes en els articles 337 i 339, respectivament. En els quadres següents es reproduïxen aquests articles:

**Art. 337. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-21**

**1. Descripció**

- És l'àmbit que comprèn parcialment l'illa situada entre els carrers Avinguda Ramon d'Olzina, Riera, Escorxador, Sant Antoni, Plaça de Sant Esteve, Sant Pere i prolongació del carrer de Vic.
- La superfície compresa en l'àrea és de 3.750 m².

**2. Condicions d'ordenació**

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 225 m² (cessió).

**3. Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de:

- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11d.
- Serà obligatori la redacció per l'Ajuntament, amb caràcter previ a l'edificació, d'un Estudi de Detall que de forma unitària resolgui tots els elements formals i funcionals de l'edificació a situar a tot el llarg del carrer Riera, costat de llevant, des de l'Avinguda Ramon d'Olzina fins al carrer de la Font.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

**4. Condicions de gestió**

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

**Art. 339. ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-23**

**1. Descripció**

- És l'àmbit que comprèn la propietat situada entre el carrer Riera i els darreres de les cases del carrer Sant Antoni, en un punt concret arriba al carrer Sant Antoni en una faixa de 5 m. d'ample.
- La superfície compresa en l'àrea és de 2.715 m².

**2. Condicions d'ordenació**

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 230 m² (cessió).

**3. Condicions d'edificació i ús**

S'aplica la regulació de:

- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11d.
- Serà obligatori la redacció per l'Ajuntament, amb caràcter previ a l'edificació, d'un Estudi de Detall que de forma unitària resolgui tots els elements formals i funcionals de l'edificació a situar a tot el llarg del carrer Riera, costat de llevant, des de l'Avinguda Ramon d'Olzina fins al carrer de la Font.

L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols.

**4. Condicions de gestió**

S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.



D'acord amb aquesta normativa, en cadascuna d'aquestes unitats es preveu la cessió de sòl destinat al sistema viari, per a l'obertura d'un carrer de vianants en un cas, i per a la regularització dels límits de la plaça dels Països Catalans, en l'altre.

Cal destacar també que en ambdós casos la normativa preveu que, amb caràcter previ a l'edificació, l'Ajuntament haurà de redactar un estudi de detall que de forma unitària resolgui tots els elements formals i funcionals de l'edificació a situar a tot el llarg del carrer de la Riera, costat llevant, des de l'avinguda de Ramon d'Olzina i fins al carrer de la Font.

### 1.3 PROMOTOR DE L'ACTUACIÓ – ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El promotor de la redacció d'aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Vila-seca és l'Ajuntament de Vila-seca.

Les finques afectades per aquesta modificació puntual corresponen a les que actualment ja estan incloses dins l'àmbit de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23, a més de les que, confrontants amb aquestes, s'afegeixen a l'àmbit de la Modificació puntual amb l'objectiu de regularitzar la delimitació dels polígons d'actuació, o bé completar les superfícies interiors de les illes afectades, o bé per incloure la totalitat de les finques afectades.

Les propietats incloses en l'àmbit d'aquesta Modificació puntual es resumeixen en el quadre següent, amb indicació de les superfícies cadastrals obtingudes a la Seu Electrònica del Cadastre:

Núm. Finca	Referència Cadastral	UA.VI-23	Àmbit que s'incorpora	UA.VI-21	No inclosa en UAs
1	4327527CF4542E0001ZX	2.703 m2	249 m2		
2	4327526CF4542E0001SX	231 m2			132 m2
3	4526327CF4542F0001GI			2.965 m2	
4	4526326CF4542F0001YI			270 m2	
5	4526325CF4542F0001BI			78 m2	
6	4526324CF4542F0001AI			25 m2	46 m2
<b>TOTAL POLÍGONS D'ACTUACIÓ</b>		<b>3.183 m2</b>		<b>3.338 m2</b>	
<b>TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL</b>			<b>6.521 m2</b>		

### 1.4 OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

Tal i com s'ha descrit en l'apartat de planejament vigent, les condicions urbanístiques de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23, tot i disposar de qualificacions semblants a les de la resta d'illes del que es pot identificar com a Centre Històric de Vila-seca, presenten algunes característiques que les singularitzen.

Així, mentre que en tot l'entorn proper a aquests àmbits l'altura màxima de les construccions se situa majoritàriament en planta baixa, dues plantes pis i golfes, en aquest àmbit s'admet únicament planta baixa i planta primera.

D'altra banda, les illes que envolten aquestes unitats d'actuació disposen de fondàries edificables que van dels 12 metres als 15 metres, i de fet, en el cas de la UA.VI-23, a la mateixa illa que dins el polígon d'actuació preveu una fondària edificable de 12 metres, s'estableix una fondària de 15 metres en l'àmbit de sòl urbà consolidat que en resta exclòs.

Aquesta diferenciació en les condicions urbanístiques entre els sòls inclosos en les dues unitats d'actuació i els sòls que les envolten no queda justificada en cap dels documents que conformen el

PGOU vigent, ni en la memòria descriptiva, ni en la memòria justificativa, ni tampoc en la normativa urbanística.

Aquestes diferències relatives són també difícils de justificar si es té en compte que aquestes unitats d'actuació són de caràcter lineal, i tot el seu front correspon a un carrer de 16 metres d'amplada, que en l'altra façana està reservat pel PGOU als sistemes d'espais verds i equipaments públics existents (Parc de la Riera).

I d'altra banda, la normativa del PGOU estableix per a cadascuna de les unitats d'actuació, la necessitat de redactar i tramitar, de forma prèvia a l'edificació, un estudi de detall que de forma unitària resolgui tots els elements formals i funcionals de l'edificació a situar al llarg del carrer de la Riera, costat de llevant, des de l'avinguda Ramon d'Olzina fins al carrer de la Font.

A aquests aspectes resultants del planejament vigent s'hi afegixen encara dues situacions més, derivades de l'estructura de la propietat i del caràcter de les edificacions existents dins de l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-23:

1. La delimitació de l'àmbit d'aquesta unitat d'actuació que figura en el POUM s'ajusta de forma aproximada als límits de la única propietat que conforma aquest polígon. Aquest fet, que en sí ha de comportar una simplificació notable de la seva gestió, té l'inconvenient que exclou del procés de gestió urbanística la part interior d'una finca que, tot i que té el seu front al carrer de Sant Antoni, núm. 78, queda del tot encaixada en l'àmbit que pretén consolidar aquesta unitat d'actuació.
2. Dins l'àmbit actual d'aquesta unitat d'actuació, que com ja s'ha dit correspon a un únic propietari, s'hi localitzen unes antigues instal·lacions de caràcter agrari/industrial que, tot i estar situades també a l'interior de l'illa i formar part de la mateixa finca, resten excloses de la delimitació actual de la unitat d'actuació.

A la imatge següent es mostren les dues situacions descrites:



En base a les condicions de partida anteriors, aquesta Modificació Puntual planteja la reordenació de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23, per donar resposta a les situacions següents:

- L'aprofitament que resulta de l'aplicació de la clau assignada a les unitats d'actuació (11d/2) permet, com ja s'ha dit, la construcció de planta baixa i planta pis, amb una fondària màxima de 12 metres en totes les plantes. Així mateix els usos admesos en aquest àmbit contemplen el d'habitatge només en les plantes pis, mentre que la planta baixa es pot destinar als usos habituals en aquesta situació (comercial, bar-restaurant, oficina, educatiu, etc.), i també a aparcament privat, tot i que en aquest cas no de forma preceptiva. L'ordenació prevista, amb 12 metres de fondària en el volum edificat, i per tant amb un jardí a l'interior de la majoria de parcel·les, comportarà una organització d'usos complexa, amb dificultats per relacionar els jardins interiors en PB amb les plantes d'habitatge en PP, i amb problemes evidents d'accessibilitat entre un i altre espais. La tipologia residencial prevista, amb frontals mínims de parcel·la de 7 metres i superfícies mínimes de parcel·la de 100 m2 fan preveure una prolongació de la fórmula d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, però en aquest cas amb una proporció de sostre no residencial en planta baixa excessiu. L'ús també possible d'habitatge plurifamiliar és també de dubtosa aplicació, atès que només es disposa d'una única planta on situar aquesta tipologia.
- L'exclusió en l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-23 de la superfície remarcada en el punt 1 de la imatge anterior comporta algunes disfuncions:
  - o Restes de sòl de difícil aprofitament, com és el cas de la franja de sòl situada entre aquest àmbit exclòs i el carrer de la Riera.
  - o Consolidació d'un sòl teòricament edificable, per estar inclòs en la fondària edificable amb front al carrer de la Riera, però sense façana real a aquest carrer, i per tant sense complir les condicions de solar que estableix la legislació urbanística.
  - o Possibilitat de tenir front al nou carrer de vianants que el PGOU preveu obrir en aquest àmbit, a càrrec dels seus propietaris, sense que participi de les càrregues resultants.
- L'exclusió en l'àmbit de la mateixa unitat d'actuació UA.VI-23, del sòl identificat amb el punt 2, genera també un espai edificat a l'interior de l'illa, més enllà de la fondària edificable, i per tant sense la possibilitat d'actuar-hi més enllà de les situacions de volum i ús disconforme. Entra també en conflicte amb l'aprofitament del seu entorn, a l'impedir en aquest punt la consolidació dels espais interiors d'illa enjardinats. I finalment es tracta de construccions particulars, antigament destinades a un molí i magatzem de garrofes, reflex d'un passat agrícola i productiu del municipi que, tot i no estar actualment protegit, es considera interessant de conservar i de destinar a equipaments municipals.
- En l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-21, la configuració volumètrica (nombre de plantes i fondària edificable) prevista a la normativa urbanística és similar a la descrita per l'altre polígon, i per tant es preveu també una organització difícil entre els espais interiors d'illa i els volums edificats, pels usos admissibles en planta baixa i planta pis. En aquest àmbit, a més, es dona el cas que el frontal a carrer situat més a sud-est correspon a la façana a la plaça dels Països Catalans. La part d'aquesta cara de la plaça que ja està del tot consolidada presenta una tipologia de planta baixa, dues plantes pis i golfes, i en les altres cares la tipologia és sempre plurifamiliar i amb molta més altura.

Per donar resposta a les situacions anteriors es proposen les següents actuacions:

- Es proposa la modificació de la delimitació de l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-23, per tal d'incloure-hi la part interior de la parcel·la que té front al carrer de Sant Antoni, número 78, i que correspon a l'àmbit 1 de la imatge anterior.

Amb aquesta incorporació s'homogeneïtza el sòl edificable amb frontal al carrer de la Riera, i se suprimeix una distorsió important a l'interior de l'illa resultant.

Tot i que actualment aquest sòl té la condició d'urbà consolidat, cal tenir en compte que, en l'àmbit que s'incorpora a la unitat d'actuació l'aprofitament que li correspondria no resulta d'una edificabilitat fixada per a la parcel·la, sinó de l'aplicació dels paràmetres urbanístics establerts, però que es veurien limitats perquè no es compleixen les condicions de solar que estableix el TRLUC.

- Es proposa també la incorporació de la resta de finca principal que en la delimitació actual no forma part de la unitat d'actuació UA.VI-23, tot i pertànyer a la mateixa propietat que pràcticament constitueix tot l'àmbit. Aquesta part de finca correspon a l'àmbit 2 de la imatge anterior.

Amb aquesta incorporació s'assoleixen dos objectius: per una part es regularitza també en aquest punt l'espai interior d'illa, amb unes característiques de dificultat d'aprofitament similars a les descrites en el punt anterior. Però per una altra part amb la inclusió d'aquest àmbit, que conté diverses construccions singulars de caràcter agrari/industrial, es promou la seva preservació, i per aquesta raó es preveu la seva qualificació com a sistema d'equipaments.

- Es preveu la modificació de la qualificació urbanística dels sòls edificables de les dues unitats d'actuació, substituint la clau actual (11d/2) per una nova clau 15, d'edificació amb ordenació específica segons alineació de vial amb pati d'illa (nova subclau 15r), en la que s'admet una altura màxima de PB+2PP+G, la fondària edificable indicada en els plànols d'ordenació (de 15 metres a la unitat d'actuació UA.VI-23, i de 12 metres en tot l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-21), i s'estableixen condicions específiques de front de parcel·la i de superfície mínima de parcel·la que han de permetre una ordenació més adient al caràcter de frontal del parc de la Riera i a la plaça dels Països Catalans.

Amb l'estudi d'aquesta nova clau es dona també compliment a la condició que el PGOU estableix per a les dues unitats d'actuació, en què requereix que amb caràcter previ a l'edificació es tramiti un Estudi de Detall que, de forma unitària, resolgui tots els elements formals i funcionals de l'edificació a situar al llarg del carrer de la Riera. La figura de l'estudi de detall ja no existeix a la legislació urbanística catalana, i per tant s'ha optat per incloure en aquesta modificació puntual l'anàlisi de les característiques que ha de tenir aquest frontal, i incorporar els paràmetres i condicions resultants a la normativa urbanística de nova creació (clau 15r).

- La modificació dels paràmetres urbanístics aplicables en el sòl edificable de totes dues unitats d'actuació ha de comportar la consideració dels articles 99 i 100 del TRLUC, relatius a l'increment de reserves de sòl destinades a sistemes locals, i de la cessió d'aprofitament urbanístic en operacions que comporten un increment de l'aprofitament. Per donar compliment a aquestes condicions en l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-23 es preveu la qualificació del sòl on es troben les construccions de caràcter agrícola/industrial com a sistema d'equipaments, així com també del sòl situat entre aquestes edificacions i el sòl d'equipaments existent, confrontant a la delimitació de la unitat d'actuació i al carrer de l'Escorxador. També es preveu la reserva de sòl destinat al sistema d'espais lliures a la part frontal de les construccions indicades, per tal de garantir la seva visibilitat i accessibilitat des del carrer de la Riera. Finalment, pel que fa a aquest àmbit, es qualifica també com a sistema d'equipaments la sortida de la unitat d'actuació al carrer de Sant Antoni, que en el planejament actual es preveu com a carrer de vianants, i que amb la proximitat dels carrers de l'Escorxador i de l'abat Aureli Escarré perd la seva funcionalitat, mentre que qualificat com a equipament ha de permetre accedir a aquest nou equipament, també des del carrer de Sant Antoni.

- L'aplicació dels articles 99 i 100 del TRLUC en l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-21 comportarà la reserva de sòl destinat al sistema d'espais lliures en el frontal al carrer de l'Escorxador, completant així el sòl de sistemes de nova creació que es preveu en el frontal del carrer de la Riera. També es preveu la cessió del sòl destinat a sistema viari que ha de completar les voreres de la plaça dels Països Catalans, tal i com ja estava previst en aquest cas, en el planejament vigent.

A la vista de les consideracions anteriors, els canvis que es proposen en aquesta Modificació puntual es justifiquen per la voluntat municipal de protegir el patrimoni arquitectònic del nucli urbà de Vila-seca, per un costat, de millorar la viabilitat de la gestió i execució de les unitats d'actuació que són objecte d'aquest document, de dotar al frontal de llevant del carrer de la Riera de característiques més adequades a les proporcions i característiques d'aquesta ubicació, i donar compliment a la condició de revisar i ordenar els elements formals i funcionals de les edificacions a situar al llarg del carrer de la Riera, entre el carrer de la Font i l'avinguda de Ramon d'Olzina.

## **1.5 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.**

La Modificació puntual està formada per dos àmbits discontinus, situats a la zona central del nucli urbà de Vila-seca:

El primer correspon al de la unitat d'actuació UA.VI-21 en la seva delimitació actual, entre la plaça dels Països Catalans, l'avinguda de Ramon d'Olzina, el carrer de la Riera, el carrer de l'Escorxador, i els darreres de les parcel·les amb front al carrer de Sant Antoni, a la plaça de Sant Esteve i al carrer de Sant Pere.

El segon àmbit correspon al de la unitat d'actuació UA.VI-23, en la delimitació proposada en aquest document, entre el carrer de la Riera, els darreres de les parcel·les amb front al carrer de Sant Antoni i la parcel·la d'aquest mateix carrer amb número de policia 80, i el sòl d'equipaments públics existents situat al carrer de l'Escorxador.

L'àmbit total, d'acord amb la cartografia digital disponible de la zona, abasta una superfície total de 6.521 m<sup>2</sup>, dels quals 3.338 m<sup>2</sup> corresponen a l'àmbit de la UA.VI-21, i 3.183 m<sup>2</sup> a l'àmbit de la UA.VI-23.

## **2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

### **2.1 PROPOSTA I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ. GESTIÓ I TRÀMIT**

La present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Vila-seca pretén, tal i com s'ha descrit en els apartats anteriors, assolir diversos objectius dins el nucli urbà de Vila-seca, i específicament en l'àmbit de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23.

Amb els canvis previstos en aquest document es millora la viabilitat de les unitats d'actuació esmentades, s'adequa la seva tipologia edificatòria a l'entorn més proper, es regulen les condicions formals i funcionals del seu frontal al carrer de la Riera, avinguda de Ramon d'Olzina i plaça dels Països Catalans, i comporta un increment considerable del sòl destinat a sistema d'equipaments locals i al sistema d'espais lliures.

Per tal d'adaptar el Pla general als objectius i consideracions esmentats, aquesta Modificació puntual planteja les següents actuacions:

- Modificar la delimitació de la unitat d'actuació UA.VI-23, per tal d'incloure-hi la part restant de la finca majoritària que forma l'àmbit, i també la part interior de la finca amb front al carrer de Sant Antoni, núm. 78, per tal d'obtenir un àmbit homogeni i coherent en el conjunt de la unitat d'actuació, i incloure dins aquest àmbit de gestió les construccions existents de caràcter agrícola/industrial.
- Modificar la qualificació urbanística del sòl edificable de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23, amb la incorporació d'una nova subclau corresponent a edificació amb ordenació específica segons alineació de vial amb pati d'illa (15r), en la que s'admet una altura màxima de PB+2PP+G, i s'estableixen condicions específiques de front de parcel·la, superfície mínima de parcel·la, i condicions de façana, amb les que regular específicament aquest àmbit frontal del carrer de la Riera.
- Modificar la fondària edificable prevista a la unitat d'actuació UA.VI-23, per tal d'establir una dimensió coherent amb la de la resta d'illa on està situada.
- Modificar l'ordenació prevista a la unitat d'actuació UA.VI-23, amb la supressió del carrer de vianants que hauria de comunicar el carrer de Sant Antoni amb el carrer de la Riera, i amb un notable increment de sòl destinat als sistemes d'espais lliures i d'equipaments (dins l'àmbit del qual s'hi ubiquen les construccions agrícoles/industrials existents).
- Modificar l'ordenació prevista a la unitat d'actuació UA.VI-21, amb la incorporació d'un espai destinat al sistema d'espais lliures, confrontant al carrer de l'Escorxador i al sistema d'equipaments públics existent, tot i mantenint la cessió del sistema viari que ha de completar la plaça dels Països Catalans.

En base a les actuacions anteriors, aquesta Modificació Puntual no comportarà cap afectació a sòls situats dins l'àmbit de les dues unitats d'actuació que actualment estiguin destinats al sistema de parcs i jardins (clau 8) i d'equipaments (clau 9), atès que en l'ordenació actual no hi figura sòl destinat a aquests sistemes. La cessió de sòl destinat al sistema viari (clau 6) prevista en l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-21 es manté igual, mentre que la prevista dins l'àmbit de la UA.VI-23 es modifica i passar a formar part dels sistemes d'equipaments i d'espais lliures.

Altrament, dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-21 l'ordenació proposada suposa un increment de sòl destinat al sistema d'espais lliures de 450 m<sup>2</sup>.

I dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-23 l'ordenació prevista comporta un increment de sòl destinat al sistema d'equipaments de 1.105 m<sup>2</sup>, i de sòl destinat al sistema d'espais lliures, de 434 m<sup>2</sup>, mentre que es produeix la supressió de la reserva de viari de 230 m<sup>2</sup>.

D'aquesta manera no només no es disminueix el còmput total de superfícies destinat a sistemes locals, ni en l'àmbit de la Modificació ni en la globalitat del municipi, sinó que de fet es proposa un escreix global de 1.669 m<sup>2</sup>, corresponents a 884 m<sup>2</sup> destinats al sistema d'espais lliures i a 1.015 m<sup>2</sup> destinats al sistema d'equipaments, a més de 230 m<sup>2</sup> que ja es destinaven al sistema viari i que es mantenen així.

Aquest canvi de qualificacions es resumeix en el següent quadre comparatiu de proposta de modificació segons allò exposat (en m<sup>2</sup>):

			Planejament Vigent	Proposta Modif.	Diferència
		Sistemes/ zones	Sup. m <sup>2</sup>	Sup. m <sup>2</sup>	
<b>A</b>	<b>UA.VI-21 (SUNC)</b>	Àmbit	3.338,00	3.338,00	0,00
		Sòl edificable	3.113,00	2.663,00	-450,00
		Sistema Parcs i Jardins (8b1)	0,00	450,00	+450,00
		Sistema Viari (6b1)	225,00	225,00	0,00
<b>B</b>	<b>UA.VI-23 (SUNC)</b>	Àmbit	2.715,00	3.183,00	+468,00
		Sòl edificable	2.485,00	1.734,00	-751,00
		Sistema Parcs i Jardins (8b1)	0,00	434,00	+434,00
		Sistema Equipaments (9b1)	0,00	1.015,00	+1.015,00
		Sistema Viari (6b1)	230,00	0,00	-230,00
	<b>Total sòl edificable</b>		<b>5.598,00</b>	<b>4.397,00</b>	<b>-1.201,00</b>
	<b>Total sistemes</b>	<b>Sistema Parcs i Jardins (8b1)</b>	<b>0,00</b>	<b>884,00</b>	<b>+884,00</b>
		<b>Sistema Equipaments (9b1)</b>	<b>0,00</b>	<b>1.015,00</b>	<b>+1.015,00</b>
		<b>Sistema Viari (6b1)</b>	<b>455,00</b>	<b>225,00</b>	<b>-230,00</b>
	<b>Total àmbits</b>		<b>6.053,00</b>	<b>6.521,00</b>	<b>+468,00</b>

## 2.2 REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

### **Modificació de les figures de planejament urbanístic:**

L'article 96 del TRLUC estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, tot i que amb determinades particularitats.

- En el cas de modificacions que afecten sistemes urbanístics d'espais lliures o equipaments, es regulen per les determinacions de l'article 98 del TRLUC. Tal i com s'ha descrit en l'apartat anterior, en aquest document no es preveuen modificacions que afectin sols destinats als sistemes indicats, amb l'aprovació de la modificació puntual es generaran nous àmbits destinats als sistemes d'espais lliures i d'equipaments. Cal considerar doncs que en aquest document no és aplicable el que s'estableix a l'article 98 del TRLUC.
- Les modificacions que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, entre altres, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLUC. Amb el canvi de qualificació proposat, i l'increment del nombre màxim de plantes i de la fondària edificable, a les dues unitats d'actuació que són objecte d'aquest document es produeix un increment del sostre i de la densitat de l'ús residencial, i per tant caldrà tenir en compte les determinacions d'aquests articles, que es detalla en els apartats següents.

L'article 96 del TRLUC està desplegat per l'article 117 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. L'apartat 3 d'aquest article especifica que per a les modificacions del planejament general del municipi no són obligatòries les actuacions preparatòries relatives a l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i a la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

### **Documentació que ha de formar part de la modificació de les figures de planejament urbanístic:**

Tal i com s'indica en l'apartat anterior, aquesta modificació puntual s'ha de subjectar a les mateixes disposicions que corresponen a la redacció del planejament general del municipi. L'article 59 del TRLU estableix la documentació que ha de formar part d'aquest pla, i per tant la que també hauria de ser aplicable a la redacció i tramitació d'aquesta modificació puntual.

Tanmateix, l'article 118 del RLUC especifica que *"les modificacions de plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada"*. En conseqüència en els apartats següents es raona la necessitat d'incorporar alguns dels documents requerits en la formulació del planejament general.

### **INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

L'article 59 del TRLUC, estableix que entre els documents que han de formar part de la documentació del POUM, i per tant també de les seves modificacions, hi ha de figurar l'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per aquesta raó, en aquest document s'incorpora a l'Annex 2 l'Informe de sostenibilitat econòmica, que dona compliment als requeriments indicats.



D'altra banda l'article 99 del TRLUC estableix, a més d'altres determinacions relatives a les modificacions que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, i a les que es farà referència en un altre apartat, la necessitat de detallar l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Aquest estudi comparatiu s'ha elaborat per a cadascuna de les dues unitats d'actuació modificades, atès que la proposta de modificació puntual preveu que cada polígon sigui independent i no hi hagi cap tipus de condicionants mutus entre sí.

L'Annex 3 d'aquest document correspon a l'estudi de viabilitat econòmica de les dues unitats d'actuació.

## INFORME MEDIAMBIENTAL

Aquesta modificació puntual no modifica la classificació dels sòls afectats per la mateixa, corresponents a sòl urbà. Tampoc es classifica nou sòl, i per tant cal considerar que no té incidència mediambiental, i no és considerada necessària la redacció de l'informe ambiental.

## MEMÒRIA SOCIAL

La memòria social ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents que la Llei determina.

Els plans d'ordenació urbanística municipal, i per tant les seves modificacions, han de reservar el sòl necessari per destinar part del sostre residencial de nova implantació a la construcció d'habitatges de protecció. A aquest efecte, l'article 57.4 del TRLUC defineix el concepte de sostre de nova implantació, que és el sostre destinat a habitatge que es prevegi, entre altres casos, per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del TRLUC, i que es refereix a operacions que comportin la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

Tot i que aquesta modificació puntual preveu l'increment del sostre residencial inclòs en l'àmbit de les dues unitats d'actuació, es tracta de polígons que no són de nova creació, ja previstos en el PGOU vigent, i en els dos casos es manté l'ordenació del sostre residencial i els usos ja previstos. Cal considerar doncs que no es donen les circumstàncies per considerar l'increment del sostre resultant d'aquesta modificació puntual com sostre de nova implantació, i per tant no és necessària la incorporació de la Memòria Social en aquest document.

## MOBILITAT SOSTENIBLE

La modificació puntual afecta sòls que ja disposen de façana a la via pública. L'ordenació prevista en les dues unitats d'actuació manté l'estructura general, i la relació del sostre residencial amb el sistema viari existent.

Dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-23 se suprimeix el traçat d'un carrer de vianants (l'amplada del carrer prevista a la fitxa del polígon és de 4 metres) que el PGOU preveu entre el carrer de la Riera i el carrer de Sant Antoni. Tanmateix cal indicar que entre aquests dos carrers actualment ja hi ha dues connexions viàries, pel carrer de l'Escorxador (per a vianants i vehicles), i pel carrer de l'abat Aureli Escarré (per a vianants). El nou carrer previst se situaria a escassos 60 metres del carrer de l'Escorxador, de forma que no es considera necessari per a la connexió del viari existent. D'altra banda l'ordenació proposada en aquest document per a la UA.VI-23 preveu que el sòl per on el nou viari havia de connectar amb el carrer de Sant Antoni correspongui al sistema d'equipaments, de forma que el conjunt del nou sòl d'equipaments previst en aquest polígon disposi de tot el frontal

del carrer de la Riera, i també, de la connexió amb el carrer de Sant Antoni. Es manté doncs la possible connexió de vianants que ja preveia el PGOU vigent.

Finalment la modificació puntual no comporta cap afectació ni modificació de les condicions del viari existent, ni tampoc suposa afectacions externes a l'àmbit. No comporta tampoc nova classificació del sòl, ni la implantació de nous usos o activitats diferents de les existents. En conseqüència no es considera necessària cap altra justificació de la mobilitat prevista, ni la redacció de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tal com s'estableix a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada.

## CESSIONS ADDICIONALS I MODIFICACIONS RELATIVES A SISTEMES URBANÍSTICS

Pel que fa al compliment de les condicions de les modificacions regulades en els articles 99 i 100 del TRLUC, relatius a la modificació de les figures de planejament general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació d'usos, i de les modificacions que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics, respectivament, ca fer les següents consideracions:

L'article 99 estableix diverses especificitats per a les modificacions que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat del usos. En aquests casos cal detallar els aspectes següents:

- a) Identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat.
- b) La previsió, en el document de l'agenda, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha de ser proporcionat a la magnitud de l'actuació.
- c) Si les modificacions comporten un increment de sostre edificable, i es refereixen a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (article 99.3).

D'altra banda l'article 100 determina l'increment de les cessions que s'ha de preveure en les modificacions del planejament que compleixen determinades condicions:

- a) Si la modificació de planejament comporta un increment de sostre edificable en sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial, i de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre d'altres usos (article 100.1).

En aquest apartat es dóna compliment a les condicions a) i c) de l'article 99, i a l'apartat a) de l'article 100. Pel que fa a l'agenda, no s'estableix cap termini concret, atès que el sistema d'actuació previst en cadascuna de les unitats d'actuació és el de compensació bàsica, i per tant quedarà en mans dels propietaris dels polígons, dur a terme les actuacions necessàries per a la gestió i execució de les obligacions urbanístiques previstes.

En l'Annex 1 s'incorpora a aquesta Modificació puntual la certificació registral recent de totes les finques que formen part de l'àmbit.

D'altra banda, atès que la modificació dels paràmetres urbanístics proposada comporta l'increment de sostre edificable, s'afegeix una condició a la normativa urbanística que defineix els polígons d'actuació (articles 337 i 339 modificats), que estableix una cessió de l'aprofitament mig del 15 % sobre l'increment de l'aprofitament, i manté la cessió del 10% de l'aprofitament del polígon original. Els càlculs d'aquest increment d'aprofitament figuren en els quadres següents.

I finalment, atès que la modificació puntual també comporta un increment de sostre residencial en sòl urbà, cal quantificar la reserva mínima de nous sistemes d'espais lliures i zones verdes a incloure en els dos polígons d'actuació. En aquests quadres es concreten les reserves mínimes a efectuar:

#### Nova ordenació de la Unitat d'Actuació UA.VI-21

	PGOU VIGENT	MODIFICACIÓ PUNTUAL	
		Opció 1 Comer: 0,5PB Reside: 2,8PP	Opció 2 Comer: 1,0PB Reside: 2,3PP
Àmbit:	3.338,00 m2	3.338,00 m2	
Sòl edificable:	3.113,00 m2	2.663,00 m2	
Sostre màxim (ordenança)	3.496,00 m2st	4.553,34 m2st	4.553,34 m2st
- Sostre residencial	1.748,00 m2st	3.863,44 m2st	3.173,54 m2st
- Sostre comercial	1.748,00 m2st	689,90 m2st	1.379,80 m2st
Increment sostre residencial		+ 2.115,44 m2st	+ 1.425,54 m2st
Increment sostre comercial		- 1.058,10 m2st	- 368,20 m2st
Aplicació art. 100.1 TRLUC			
- Reserva per a ZV de 20m2sòl / 100 m2sostre nou		423,00 m2	285,00 m2
<b>Cessions previstes:</b>			
- Sistema viari (6b1)	225,00 m2	225,00 m2	
- Sistema espais lliures (8b1)		450,00 m2	

#### Nova ordenació de la Unitat d'Actuació UA.VI-23

	PGOU VIGENT	MODIFICACIÓ PUNTUAL	
		Opció 1 Comer: 0,5PB Reside: 2,8PP	Opció 2 Comer: 1,0PB Reside: 2,3PP
Àmbit:	2.715,00 m2	3.183,00 m2	
Sòl edificable:	2.485,00 m2	1.734,00 m2	
Sostre màxim (ordenança)	2.730,00 m2st	3.754,74 m2st	3.754,74 m2st
- Sostre residencial	1.365,00 m2st	3.185,84 m2st	2.616,94 m2st
- Sostre comercial	1.365,00 m2st	568,90 m2st	1.137,80 m2st
Increment sostre residencial		+ 1.820,84 m2st	+ 1.251,94 m2st
Increment sostre comercial		- 796,10 m2st	- 227,20 m2st
Aplicació art. 100.1 TRLUC			
- Reserva per a ZV de 20m2sòl / 100 m2sostre nou		364,00 m2	250,00 m2
<b>Cessions previstes:</b>			
- Sistema viari (6b1)	230,00 m2	0,00 m2	
- Sistema espais lliures (8b1)		434,00 m2	
- Sistema equipaments (9b1)		1.015,00 m2	

## 2.3 ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO PRECEPTIVA DE LLICÈNCIES

D'acord amb el que estableix l'article 73.2 del TRLUC, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i de gestió, així com de llicències urbanístiques, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. I d'acord amb el que preveu l'article 102 del RLUC, s'han de concretar els àmbits subjectes a suspensió i incorporar un plànol de delimitació d'aquests àmbits. Finalment l'article 8.5.a.1r) del TRLUC indica que a més del plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, caldrà concretar el termini de suspensió i l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Aquesta modificació puntual afecta àmbits que estan situats dins de polígons d'actuació encara pendents de gestió i d'execució, i també altres sòls que actualment estan qualificats com a sòl urbà consolidat i que no estan inclosos en cap àmbit de gestió. Els canvis introduïts en aquests sòls comporten la modificació del seu règim urbanístic, segon la definició que en fa l'article 24 del TRLUC, i per tant és procedent la suspensió de llicències preceptiva.

Per tal de determinar gràficament l'ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES, la documentació gràfica d'aquest document inclou un plànol de la seva delimitació (Plànol O.2), i que coincideix amb la nova delimitació proposada per a les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23.

Pel que fa al TERMINI DE SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES, l'article 74 del mateix TRLUC estableix que els efectes d'aquesta suspensió en àmbits determinats, quan no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, poden tenir una durada màxima de dos anys. Ateses les característiques d'aquest document, i la durada estimada de la tramitació del seu expedient, es considera adequat establir UN TERMINI DE SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES D'UN ANY.

Per la seva banda, l'article 103 del RLUC estableix que els efectes de la suspensió de llicències i tramitacions s'extingeixen de forma automàtica pel transcurs del termini màxim indicat en aquest apartat; amb l'entrada en vigor d'aquesta Modificació puntual; o en el seu cas, amb la seva denegació. Finalment també s'extingeixen aquests efectes quan l'administració competent acordi aixecar els efectes de suspensió, en tot o en part de l'àmbit afectat, quan s'acordi deixar sense efectes la tramitació del pla, o bé quan durant la seva tramitació quedin sense efecte les determinacions que hagin donat lloc a l'aplicació de la suspensió preceptiva.

Cal indicar, tanmateix, que d'acord amb l'article 102.4 del RLUC, mentre estigui suspesa la tramitació de llicències i procediments d'acord amb l'article 73.2 del TRLUC, com és aquest cas, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada aprovat definitivament.

### DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'àmbit de suspensió de llicències coincideix exactament amb el de la Modificació puntual i es correspon amb les delimitacions de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23, definides en aquest document. És doncs també coincident amb les descripcions de límits que figuren en el punt 1.5 d'aquest document, que correspon a la descripció de l'àmbit de la Modificació puntual.

### 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

La present Modificació puntual modifica els articles de la Normativa urbanística del PGOU que defineixen les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23.

Així mateix, es crea un nou article en el que es defineix la subclau 15r, que correspon a la qualificació urbanística aplicable als sòls edificables d'ambdues unitats d'actuació, i on s'estableixen les condicions de parcel·la, de l'edificació, d'ús.

Pel que fa als plànols, la Modificació Puntual es formalitza gràficament de la següent manera:

- Dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-21:
  - a) Es modifica la qualificació aplicable en el sòl edificable, substituint la subclau 11d/2 per la subclau 15r/3G.
  - b) Es delimita el sòl destinat al sistema de parcs i jardins projectats públics (clau 8b1).
- Dins l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-23:
  - a) Es modifica la delimitació de l'àmbit de la unitat d'actuació, incorporant-hi dues peces que fins ara en restaven excloses.
  - b) Es modifica la qualificació aplicable en el sòl edificable, substituint la subclau 11d/2 per la nova subclau 15r/3G.
  - c) Es modifica la fondària edificable del sòl edificable, que passa de 12 metres a 15 metres.
  - d) Es delimiten els sòls destinats al sistema de parcs i jardins projectats públics (clau 8b1).
  - e) Es delimiten els sòls destinats al sistema d'equipaments projectats públics (clau 9b1).

#### NORMATIVA ACTUAL:

#### **Article 337.-ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-21**

##### *1. Descripció*

- *És l'àmbit que comprèn parcialment l'illa situada entre els carrers avinguda de Ramon d'Olzina, Riera, Escorxador, Sant Antoni, plaça de Sant Esteve, Sant Pere i prolongació del carrer de Vic.*

##### *2. Condicions d'ordenació*

- *S'adscriu al sistema viari la superfície de 225 m<sup>2</sup> (cessió).*

##### *3. Condicions d'edificació i ús*

- *S'aplica la regulació de:*
  - o *Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11d.*
  - o *Serà obligatori la redacció per l'Ajuntament, amb caràcter previ a l'edificació, d'un Estudi de Detall que de forma unitària resolgui tots els elements formals i funcionals de l'edificació a situar a tots el llarg del carrer Riera, costat de llevant, des de l'avinguda Ramon d'Olzina fins al carrer de la Font.*
- *L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols*

##### *4. Condicions de gestió*

- *S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.*

### **Article 339.-ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-23**

#### **1. Descripció**

- És l'àmbit que comprèn la propietat situada entre el carrer Riera i els darreres de les cases del carrer Sant Antoni, en un punt concret arriba al carrer Sant Antoni en una faixa de 5 m d'ample
- La superfície compresa en l'àrea és de 2.715 m<sup>2</sup>.

#### **2. Condicions d'ordenació**

- S'adscriu al sistema viari la superfície de 230 m<sup>2</sup> (cessió).

#### **3. Condicions d'edificació i ús**

- S'aplica la regulació de:
  - o Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 11d.
  - o Serà obligatori la redacció per l'Ajuntament, amb caràcter previ a l'edificació, d'un Estudi de Detall que de forma unitària resolgui tots els elements formals i funcionals de l'edificació a situar a tots el llarg del carrer Riera, costat de llevant, des de l'avinguda Ramon d'Olzina fins al carrer de la Font.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols

#### **4. Condicions de gestió**

- S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

### **NORMATIVA MODIFICADA:**

### **Article 337.-ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-21**

#### **1. Descripció**

- És l'àmbit que comprèn parcialment l'illa situada entre els carrers avinguda de Ramon d'Olzina, Riera, Escorxador, Sant Antoni, plaça de Sant Esteve, Sant Pere i prolongació del carrer de Vic.
- La superfície compresa en l'àrea és de 3.338 m<sup>2</sup>.

#### **2. Condicions d'ordenació**

- S'adscriu al sistema viari (clau 6b1) la superfície de 225 m<sup>2</sup> (cessió).
- S'adscriu al sistema d'espais lliures (clau 8b1) la superfície de 450 m<sup>2</sup> (cessió).

#### **3. Condicions d'edificació i ús**

- S'aplica la regulació de:
  - o Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 15r.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols

#### **4. Condicions de gestió**

- S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.

- Pel fet que es tracta d'un polígon situat en Sòl Urbà no Consolidat, i que ha estat objecte d'una modificació puntual que ha comportat l'increment del seu aprofitament, és d'aplicació la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic inicialment previst en el polígon, i la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament resultant de la modificació puntual.

#### **Article 339.-ORDENACIÓ DE L'ÀREA UA.VI-23**

##### **1. Descripció**

- És l'àmbit que comprèn la propietat situada entre el carrer Riera i els darreres de les cases del carrer Sant Antoni, en un punt concret arriba al carrer Sant Antoni en una faixa de 5 m d'ample
- La superfície compresa en l'àrea és de 3.183 m<sup>2</sup>.

##### **2. Condicions d'ordenació**

- S'adscriu al sistema d'espais lliures (clau 8b1) la superfície de 434 m<sup>2</sup> (cessió).
- S'adscriu al sistema d'equipaments (clau 9b1) la superfície de 1.015 m<sup>2</sup> (cessió).

##### **3. Condicions d'edificació i ús**

- S'aplica la regulació de:
  - o Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa, subclau 15r.
- L'àmbit d'aplicació de la subclau i la regulació d'alçada queda definida als plànols

##### **4. Condicions de gestió**

- S'assenyala com a sistema d'actuació el de compensació.
- Pel fet que es tracta d'un polígon situat en Sòl Urbà no Consolidat, i que ha estat objecte d'una modificació puntual que ha comportat l'increment del seu aprofitament, és d'aplicació la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic inicialment previst en el polígon, i la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament resultant de la modificació puntual.

#### **ARTICLE DE NOVA CREACIÓ:**

##### **Art. 287 bis-9 SUBCLAU 15r**

##### **1. Tipus d'ordenació**

- Ordenació específica
- Edificació segons alineació de vial amb pati d'illa
- La disposició de l'edificació indicada en els plànols té caràcter normatiu.

##### **2. Condicions de la parcel·la**

- Superfície mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 25 m
- Façana màxima al mateix frontal de carrer: 40 m

##### **3. Condicions d'edificació**

- Nombre màxim d'habitatges per parcel·la mínima: el que resulti de dividir l'aprofitament de les plantes destinades a ús d'habitatge per 100.

- Ocupació màxima PS: 15 metres
- Ocupació màxima en PB i PP: Segons ocupació indicada en plànols.
- Pati mínim: El pati a interior d'illa no podrà tenir menys de 3 m de fondària
- Altura màxima: 10,0 metres, equivalent a PB+2PP+G (3G).
- Altura mínima: 6,60 metres, equivalent a PB+1 (2).
- Altura mínima lliure PB: 3,50 metres per a ús comercial.  
2,50 metres per a ús d'habitatge.
- Altura màxima lliure PB: 4 m.
- Cossos sortints PB: No.
- Cossos sortints PP: Sí, oberts (màxim 50% de la façana)  
Altura mínima sobre rasant vorera: 3,50 m.  
Vol màxim: 1/3 de la vorera.  
Separació mínima de la mitgera: 1m.
- Pendent màxim de coberta: 30%
- Instal·lacions solars: Els captadors solars i altres instal·lacions (aerotèrmia, climatització, etc.) no es podran situar damunt la coberta inclinada, sinó a la coberta plana o en terrats oberts a la coberta inclinada.
- Espais lliures d'edificació:  
Els espais lliures d'edificació constituïran espais d'ús comunitari, o bé d'ús privatiu sempre que estiguin vinculats als habitatges de planta baixa. Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, llevat de piscines i instal·lacions lleugeres de superfície.  
En el projecte d'edificació es definirà la proposta d'ordenació dels espais no edificats, delimitant i definint l'ús comunitari i el privatiu.  
El sòl ocupat per la planta soterrani podrà ser pavimentat, però la resta haurà de ser preferentment enjardinat.

#### 4. Condicions d'ús:

##### USOS ADMESOS

##### LOCALITZACIÓ

#### - Ús principal 1:

Habitatge (Hb) plurifamiliar

PB i PP

#### - Usos secundaris compatibles amb el principal:

Despatxos professionals compatibles amb habitatge  
Bar-Restaurant (Br)  
Comercial (Co)  
Oficina (Of)  
Educatiu (Ed)  
Cultural (Cu)  
Esportiu (Es)  
Administratiu (Ad)

PB i PP  
PB  
PB  
PB  
PB  
PB  
PB  
PB

L'ús d'habitatge en PB només s'admetrà amb façana al pati interior d'illa, i amb una fondària màxima de 3/5 de la profunditat edificable, a comptar des de l'alineació interior al pati d'illa.

#### - Ús preceptiu:

Aparcament (Ap)

PS

Serà obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per a cada habitatge, a situar de forma comunitària dins de l'edificació.



## **5. Condicions de cessió, urbanització i altres**

- S'haurà de cedir i urbanitzar l'àrea destinada a sistemes d'espais lliures i de viari que figura en els plànols d'ordenació, en l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-21.
- S'haurà de cedir i urbanitzar l'àrea destinada a sistemes d'espais lliures que figura en els plànols d'ordenació, en l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-23.
- El creixement de l'oferta comercial al detall en l'àmbit de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23, estarà subjecte a allò que determina la normativa vigent en matèria d'equipaments comercials.

## 4. PLÀNOLS

Els plànols que formen part de la present Modificació Puntual són els següents<sup>1</sup>:

Plànols d'informació

- I.1 Situació
- I.2 Emplaçament
- I.3 Ortofoto ICGC vigent
- I.4 Pla General vigent
- I.5 Pla General vigent digitalitzat
- I.6 Estructura de la propietat

Plànols d'ordenació

- O.1 Pla General modificat. Qualificacions urbanístiques
- O.2 Àmbit de suspensió de llicències
- O.3 Estudi de l'ordenació de façanes

Vila-seca, a data de la signatura electrònica.

L'arquitecte municipal

Josep M. Castells Cabré

<sup>1</sup>

**Fonts de la cartografia de referència:**

Sistema de Referència: ETRS89 UTM 31N  
Plànols d'informació digitalitzats: Georeferenciació a ETRS89.  
Cartografia de Base: Precisió 1/1000. Topogràfic ICGC ETRS89.  
Ortofoto: servei WMS ICGC en ETRS89.  
Topografia general: servei WMS ICGC en ETRS89

<sup>2</sup>

**Planejament vigent actualitzat.**

Aquesta cartografia refon totes les aprovades a partir de l'aprovació definitiva de les posteriors modificacions puntuals.

## 5. DOCUMENT COMPRENSIU DE L'OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

### 5.1 INTRODUCCIÓ

La publicitat i participació en els processos de planejament i gestió urbanístics ve garantida pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), i que regula aquestes funcions a l'article 8. Entre altres qüestions relatives a la publicitat i participació ciutadana en els processos de planejament i de gestió urbanística, l'apartat 5 determina que per facilitar i fer efectiva la informació, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels aspectes següents:

- Un plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent, i el resum de l'abast d'aquesta alteració.
- Un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Aquest document dóna compliment a aquestes determinacions, i no pretén ser un resum ni substituir en cap cas a la documentació completa de la Modificació en tràmit.

### 5.2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objectiu d'aquesta Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Vila-seca és la reordenació de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23, ja previstes en el planejament general del municipi, amb la voluntat d'aplicar solucions tipològiques més adequades al teixit urbà que les envolta.

En aquest document també es preveu la modificació de l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-23, per tal d'incloure-hi una part d'un pati que, en cas contrari, dificultarà notablement l'ordenació del conjunt del polígon; i per incloure-hi també la part restant de la finca majoritària d'aquest àmbit, que a més conté algunes edificacions de caràcter agrícola/industrial que l'Ajuntament de Vila-seca té interès de conservar i dignificar com a sistema d'equipaments.

L'increment de sostre residencial que comporta el canvi de qualificació que es proposa, al passar de la clau 11d a la 15r, de nova creació, requereix en tots dos àmbits la cessió addicional de sòl destinat al sistema d'espais lliures; i en el cas concret de la UA.VI-23, tal i com ja s'ha indicat, la reserva del sòl actualment ocupat per les edificacions que es vol conservar, com a sistema d'equipaments.

Amb la nova clau 15r es dóna també compliment a la condició que el PGOU estableix per a les dues unitats d'actuació, on fins ara requeria que amb caràcter previ a l'edificació, es redactés un Estudi de detall que resolgui tots els elements formals i funcionals de la nova edificació a situar al llarg del carrer de la Riera. La nova clau estableix els paràmetres i condicions de parcel·la, d'edificació i d'ús necessaris per a la seva regulació, i fixa les condicions necessàries per garantir i preservar una composició volumètrica des del carrer i el Parc de la Riera.

L'interès públic de la Modificació puntual es manifesta en la voluntat de preservar i protegir elements i construccions agrícoles i industrials tradicionals al municipi de Vila-seca; en la voluntat de regular i ordenar el frontal del carrer de la Riera que encara està per consolidar, amb una ordenació adequada al seu entorn; en facilitar i fer viable la gestió i l'execució de totes dues unitats d'actuació, per obtenir en un cas les cessions indicades, i en l'altre per obtenir també el sòl destinat a viar que han d'acabar de completar les alineacions de la plaça dels Països Catalans.

### 5.3 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El promotor de la redacció d'aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Vila-seca és l'Ajuntament de Vila-seca.

### 5.4 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

La Modificació puntual està formada per dos àmbits discontinus, situats a la zona central del nucli urbà de Vila-seca:

El primer correspon al de la unitat d'actuació UA.VI-21 en la seva delimitació actual, entre la plaça dels Països Catalans, l'avinguda de Ramon d'Olzina, el carrer de la Riera, el carrer de l'Escorxador, i els darreres de les parcel·les amb front al carrer de Sant Antoni, a la plaça de Sant Esteve i al carrer de Sant Pere.

El segon àmbit correspon al de la unitat d'actuació UA.VI-23, en la delimitació proposada en aquest document, entre el carrer de la Riera, els darreres de les parcel·les amb front al carrer de Sant Antoni i la parcel·la d'aquest mateix carrer amb número de policia 80, i el sòl d'equipaments públics existents situat al carrer de l'Escorxador.

L'àmbit total, d'acord amb la cartografia digital disponible de la zona, abasta una superfície total de 6.521 m<sup>2</sup>, dels quals 3.338 m<sup>2</sup> corresponen a l'àmbit de la UA.VI-21, i 3.183 m<sup>2</sup> a l'àmbit de la UA.VI-23.

### 5.5 RESUM COMPARATIU DEL PLANEJAMENT VIGENT I EL PROPOSAT

Les actuacions proposades en aquesta Modificació puntual es concreten en els següents apartats, en els que es descriu la situació del Pla vigent, i la que es proposa:

- Modificar la delimitació de la unitat d'actuació UA.VI-23, per tal d'incloure-hi la part restant de la finca majoritària que forma l'àmbit, i també la part interior de la finca amb front al carrer de Sant Antoni, núm. 78, per tal d'obtenir un àmbit homogeni i coherent en el conjunt de la unitat d'actuació, i incloure dins aquest àmbit de gestió les construccions existents de caràcter agrícola/industrial.

En la formulació actual el fet que aquestes finques a incorporar no en formin part dificulta enormement la seva execució i gestió, i de fet les fa difícilment viables. El Pla actual no protegeix ni regula les construccions que ara es vol protegir i qualificar com a equipament.

- Modificar la qualificació urbanística del sòl edificable de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23, amb la incorporació d'una nova subclau corresponent a edificació amb ordenació específica segons alineació de vial amb pati d'illa (15r), en la que s'admet una altura màxima de PB+2PP+G, i s'estableixen condicions específiques de front de parcel·la, superfície mínima de parcel·la, i condicions de façana, amb les que regular específicament aquest àmbit frontal del carrer de la Riera.

El Pla vigent preveu l'aplicació d'una subclau molt singular, de planta baixa i planta pis, tot just en un àmbit en el que la dimensió dels espais oberts més propers permet i requereix una volumetria més adequada a les proporcions de l'entorn. D'altra banda el Pla vigent estableix una altura gairebé homogènia a tot el centre històric de Vila-seca, de PB+2PP+G, i sorprenentment en aquests dos àmbits només admet una tipologia de cases entre mitgeres de PB+PP, de difícil encaix amb l'entorn i amb els propis patis d'illa on se situen.

- Modificar la fondària edificable prevista a la unitat d'actuació UA.VI-23, per tal d'establir una dimensió coherent amb la de la resta d'illa on està situada.

Actualment la fondària edificable de la UA.VI-23 és de 12 metres, tot i que en el conjunt de l'illa on està situada, la fondària ja és de 15 metres.

- Modificar l'ordenació prevista a la unitat d'actuació UA.VI-23, amb la supressió del carrer de vianants que hauria de comunicar el carrer de Sant Antoni amb el carrer de la Riera, i amb un notable increment de sòl destinat als sistemes d'espais lliures i d'equipaments (dins l'àmbit del qual s'hi ubiquen les construccions agrícoles/industrials existents).

El desenvolupament actual de la UA.VI-23 no preveu cap altra cessió que no sigui la d'un petit carrer de vianants per connectar el carrer de la Riera amb el carrer de Sant Antoni. Aquest passatge no es considera necessari, ja que actualment, a poca distància, ja hi ha oberts els carrers de l'Escorxador i de l'Abat Aureli Escarré.

- Modificar l'ordenació prevista a la unitat d'actuació UA.VI-21, amb la incorporació d'un espai destinat al sistema d'espais lliures, confrontant al carrer de l'Escorxador i al sistema d'equipaments públics existent, tot i mantenint la cessió del sistema viari que ha de completar la plaça dels Països Catalans.

Amb la configuració actual la UA.VI-21 només preveu la cessió del sòl destinat a completar la plaça dels Països Catalans.

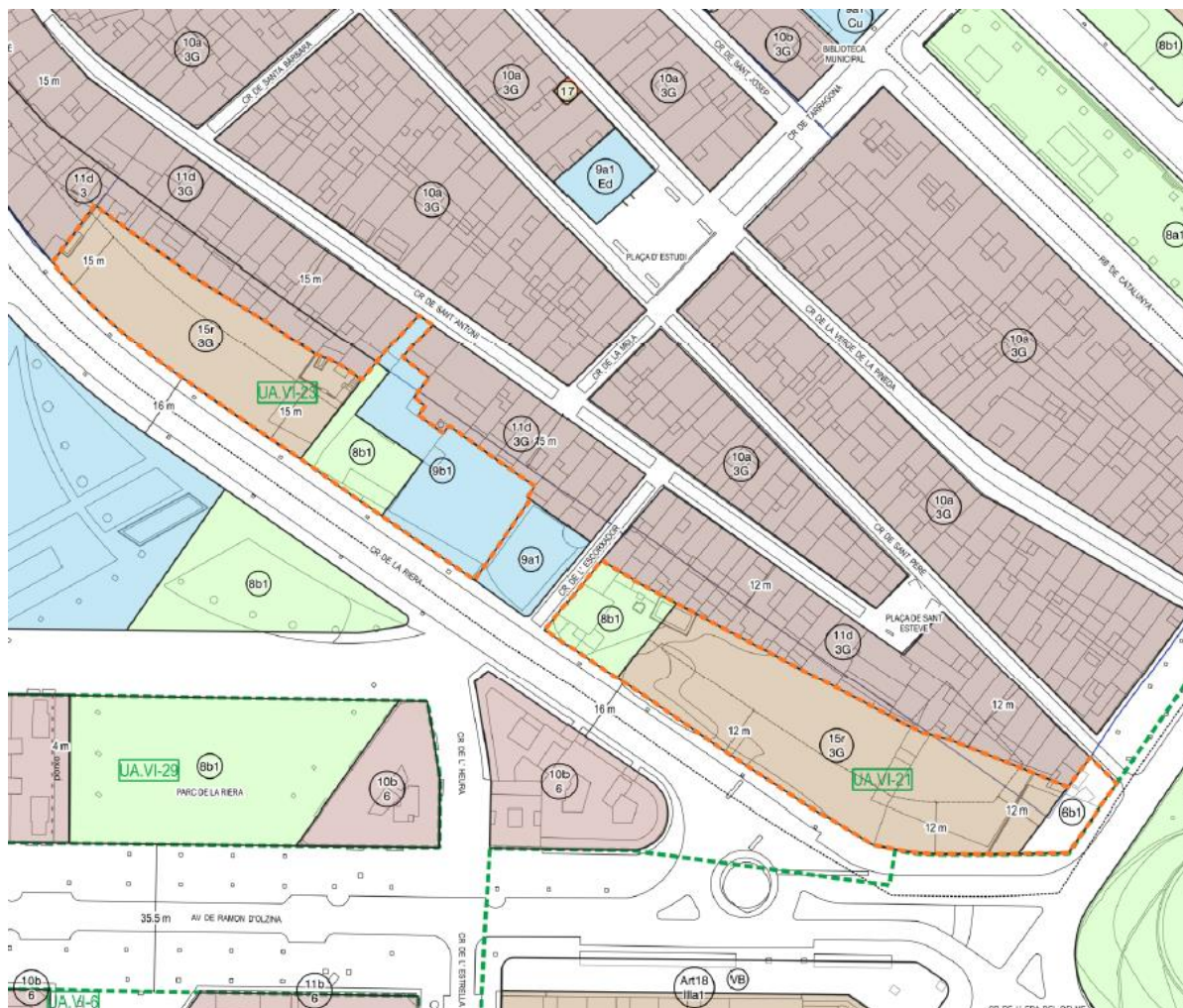
En el quadre comparatiu següent es mostren les dades del planejament vigent i la proposta de modificació puntual, per a cadascun dels àmbits de gestió:

			Planejament Vigent	Proposta Modificació	Diferència
		Sistemes/ zones	Sup. m2	Sup. m2	
<b>A</b>	<b>UA.VI-21 (SUNC)</b>	Àmbit	3.338,00	3.338,00	0,00
		Sòl edificable	3.113,00	2.663,00	-450,00
		Sistema Parcs i Jardins (8b1)	0,00	450,00	+450,00
		Sistema Viari (6b1)	225,00	225,00	0,00
<b>B</b>	<b>UA.VI-23 (SUNC)</b>	Àmbit	2.715,00	3.183,00	+468,00
		Sòl edificable	2.485,00	1.734,00	-751,00
		Sistema Parcs i Jardins (8b1)	0,00	434,00	+434,00
		Sistema Equipaments (9b1)	0,00	1.015,00	+1.015,00
		Sistema Viari (6b1)	230,00	0,00	-230,00
	<b>Total sòl edificable</b>		<b>5.598,00</b>	<b>4.397,00</b>	<b>-1.201,00</b>
	<b>Total sistemes</b>	<b>Sistema Parcs i Jardins (8b1)</b>	<b>0,00</b>	<b>884,00</b>	<b>+884,00</b>
		<b>Sistema Equipaments (9b1)</b>	<b>0,00</b>	<b>1.015,00</b>	<b>+1.015,00</b>
		<b>Sistema Viari (6b1)</b>	<b>455,00</b>	<b>225,00</b>	<b>-230,00</b>
	<b>Total àmbits</b>		<b>6.053,00</b>	<b>6.521,00</b>	<b>+468,00</b>

Finalment a les imatges següents es mostra la qualificació urbanística del sòl en el planejament vigent (PGOU), i la que resulta de la tramitació d'aquesta Modificació puntual:







## **6. ANNEXOS**

- 6.1 ANNEX 1 – Certificació registral de les finques que formen part de l'àmbit de la MP
- 6.2 ANNEX 2 – Informe de sostenibilitat econòmica
- 6.3 ANNEX 3 – Estudi de viabilitat econòmica de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23



## **6.1 ANNEX 1**

### **Certificació registral de les finques que formen part de l'àmbit de la MP**





217, Tomo 2346 del Archivo, y en virtud de la escritura de Donacion otorgada en Tarragona, ante Don ÁNGEL MARÍA DOBLADO ROMO, con número de protocolo 276, el 31 de Enero de 2013.

██████████, con N.I.F. número ██████████.609-Z, mayor de edad, soltero, es titular del pleno dominio de **una cuarta parte indivisa** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, según la inscripción 2ª, de fecha 3 de Abril de 2013, al folio 157, del Libro 217, Tomo 2346 del Archivo, y en virtud de la escritura de Donacion otorgada en Tarragona, ante Don ÁNGEL MARÍA DOBLADO ROMO, con número de protocolo 276, el 31 de Enero de 2013.

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

- ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO.

Según la anotación letra A de fecha 8 de Noviembre de 2018 al folio 157, del Tomo 2346 del Archivo, Libro 217, y en virtud de mandamiento administrativo expedido en Barcelona, por la AGENCIA TRIBUTARIA, el 28 de Septiembre de 2018, **UNA CUARTA PARTE INDIVISA** de esta finca, propiedad de ██████████, se encuentra gravada con la anotación referida a favor del **ESTADO**, por un total de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS, DIECISÉIS CÉNTIMOS, de los que CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS, SESENTA Y TRES CÉNTIMOS corresponden al principal, y VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS, CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS a recargo de apremio.=

**EXP. CERTIFICACIÓN:**

En virtud del procedimiento a que se refiere la adjunta anotación letra A, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley, según mandamiento de fecha 28 de septiembre de 2018, presentado en el Diario 69, asiento 2532.= Vila-seca, 8 de noviembre de 2018.=

En virtud del procedimiento a que se refiere la adjunta anotación letra A, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley, según mandamiento de fecha 24 de abril de 2019, presentado en el Diario 70, asiento 995.= Vila-seca, 14 de mayo de 2019.=

**OBSERVACIÓN:**

Convertida en DEFINITIVA, el día 14 de mayo de 2019, en virtud de mandamiento expedido por la Técnica de Hacienda, de fecha 24 de abril de 2019. Se amplía el embargo: a) en 706,77 euros por intereses demora; b) 6.000 euros de costas del procedimiento.- La duración de la anotación preventiva es de CUATRO años contados desde su fecha, por lo que caducará el mismo día en que cumplan dichos 4 años.-





# CERTIFICACIÓN



## - ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO.

Según la anotación letra B de fecha 8 de Noviembre de 2018 al folio 157, del Tomo 2346 del Archivo, Libro 217, y en virtud de mandamiento administrativo expedido en Barcelona, por la AGENCIA TRIBUTARIA, con número de mandamiento 885218019416, el 28 de Septiembre de 2018, **UNA CUARTA PARTE INDIVISA** de esta finca, propiedad de [REDACTED] se encuentra gravada con la anotación referida a favor del **ESTADO**, por un total de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS, DIECISÉIS CÉNTIMOS, de los que CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS, SESENTA Y TRES CÉNTIMOS corresponden al principal, y VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS, CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS a recargo de apremio.=

## EXP. CERTIFICACIÓN:

En virtud del procedimiento a que se refiere la adjunta anotación letra B, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley, según mandamiento de fecha 28 de septiembre de 2018, presentado en el Diario 69, asiento 2532.= Vila-seca, 8 de noviembre de 2018.=

En virtud del procedimiento a que se refiere la adjunta anotación letra B, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley, según mandamiento de fecha 5 de julio de 2019, presentado en el Diario 70, asiento 1424.= Vila-seca a 17 de septiembre de 2019.

## OBSERVACIÓN:

Se **AMPLIA** el plazo de vigencia de la Medida Cautelar de la anotación preventiva de embargo preventivo letra B, por un plazo de seis meses, en virtud de mandamiento expedido el 2 de agosto de 2019, por la Agencia Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación Delegación Especial de Barcelona, según lo acordado el 8 de marzo de 2019.= Vila-seca, 6 de agosto de 2019.=

Convertida en DEFINITIVA, el día 17 de septiembre de 2019, en virtud de mandamiento expedido por la Técnica de Hacienda, de fecha 5 de julio de 2019. Se amplía el embargo: a) en 1.379,89 euros por intereses demora; b) 6.000 euros de costas del procedimiento.- La duración de la anotación preventiva es de CUATRO años contados desde su fecha, por lo que caducará el mismo día en que cumplan dichos 4 años.-

## - ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO.

Según la anotación letra C de fecha 8 de Noviembre de 2018 al folio 157, del Tomo 2346 del Archivo, Libro 217, y en virtud de mandamiento administrativo expedido en Barcelona, por la AGENCIA TRIBUTARIA, con número de mandamiento 885218019409, el 17 de Septiembre de 2018, **UNA CUARTA PARTE INDIVISA** de esta finca, propiedad de [REDACTED] se encuentra gravada con la anotación referida a favor del **ESTADO**, por un total de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS, DIECISÉIS CÉNTIMOS, de los que CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS



NOVENTA Y DOS EUROS, SESENTA Y TRES CÉNTIMOS corresponden al principal, y VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS, CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS a recargo de apremio.=

**EXP. CERTIFICACIÓN:**

En virtud del procedimiento a que se refiere la adjunta anotación letra C, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley, según mandamiento de fecha 3 de octubre de 2018, presentado en el Diario 69, asiento 2552.= Vila-seca, 8 de noviembre de 2018.=

En virtud del procedimiento a que se refiere la adjunta anotación letra C, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley, según mandamiento de fecha 30 de abril de 2019, presentado en el Diario 70, asiento 1055.= Vila-seca, 14 de mayo de 2019.=

**OBSERVACIÓN:**

Se AMPLIA el plazo de vigencia de la Medida Cautelar de la anotación preventi de embargo preventivo letra C, por un plazo de seis meses, en virtud de mandamiento expedido el 3 de abril 2019, por la Agencia Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación Delegación Especial de Barcelona, según lo acordado el 8 de marzo de 2019.= Vila-seca, a 17 de abril de 2019.

Convertida en DEFINITIVA, el día 14 de mayo de 2019, en virtud de mandamiento expedido por la Técnica de Hacienda, de fecha 30 de abril de 2019. Se amplía el embargo: a) en 785,30 euros por intereses demora; b) 6.000 euros de costas del procedimiento.- La duración de la anotación preventiva es de CUATRO años contados desde su fecha, por lo que caducará el mismo día en que cumplan dichos 4 años.-

**- ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO.**

Según la anotación letra D de fecha 8 de Noviembre de 2018 al folio 158, del Tomo 2346 del Archivo, Libro 217, y en virtud de mandamiento administrativo expedido en Barcelona, por la AGENCIA TRIBUTARIA, con número de mandamiento 885218019419, el 17 de Septiembre de 2018, **UNA CUARTA PARTE INDIVISA** de esta finca, propiedad de [REDACTED] se encuentra gravada con la anotación referida a favor del **ESTADO**, por un total CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS, DIECISÉIS CÉNTIMOS, de los que CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS, SESENTA Y TRES CÉNTIMOS corresponden al principal, y VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS, CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS a recargo de apremio.=

**EXP. CERTIFICACIÓN:**

En virtud del procedimiento a que se refiere la adjunta anotación letra D, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley, según mandamiento de fecha 3 de octubre de 2018, presentado en el Diario 69, asiento 2553.=





# CERTIFICACIÓN



Vila-seca, a 8 de noviembre de 2018.=

En virtud del procedimiento a que se refiere la adjunta anotación letra D, con esta fecha se ha expedido de esta finca la certificación de cargas que previene la Ley, según mandamiento de fecha 24 de abril de 2019, presentado en el Diario 70, asiento 996.= Vila-seca, 7 de mayo de 2019.=

## OBSERVACIÓN:

La anotación de embargo preventivo letra D, queda convertido en definitivo, en virtud de ACUERDO DE CONVERSIÓN EN DEFINITIVO DEL EMBARGO CAUTELAR, dictado por la Técnico de Hacienda Recaudación, de fecha 11 de marzo de 2019, y en cumplimiento de dicho acuerdo se emite diligencia de embargo nº 431923303948Q, en la que se procede a la AMPLIACIÓN del embargo derivados de la liquidación por intereses y costas del procedimiento de apremio, por los siguientes conceptos: 706,77 por intereses de demora y 6.000 euros por las costa del procedimiento.- La duración de la anotación preventiva es de CUATRO años contados desde su fecha, por lo que caducará el mismo día en que cumplan dichos 4 años.- Vila-seca, a 7 de mayo de 2019.-

**CUARTO:** Que en el diario de operaciones NO aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.=

**QUINTO:** Que la finca a que dicha solicitud se refiere, 2/9712 (CRU 43024000005846), su descripción tomada de su inscripción en el Tomo: 2159 Libro: 127 Folio: 143 Inscripción: 1 Fecha: 17/06/2004, es como sigue:

**URBANA:** CASA sita en Vila-seca, calle San Antonio, número setenta y ocho.= Cabida: ciento cuarenta y siete metros cuadrados.= Lindante: Oriente, Este, con dicha calle; Sur o derecha, [REDACTED]; Norte, izquierda, Antonio Ferrando.=Referencia catastral: 4327526CF4542E0001SX. Coordinada con catastro: No consta.

**SEXTO:** Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

[REDACTED], con N.I.F. número [REDACTED] 946-B, mayor de edad, soltera, es titular del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, según la inscripción 1ª, de fecha 17 de Junio de 2004, al folio 143, del Libro 127, Tomo 2159 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Vila-Seca, ante Don FRANCISCO JAVIER PAJARES SÁNCHEZ, con número de protocolo 1.604, el 13 de Junio de 2003.

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

- HIPOTECA:

**Traslado: por traslado de la finca nº: 1/852 asiento: 9 tomo: 185 libro: 41 folio: 92**



**fecha: 11/01/1883.** La Totalidad de esta finca, se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de [REDACTED], por un importe de DOCE EUROS, DOS CÉNTIMOS del principal, devengando unos intereses ordinarios, por un total de TRES EUROS, SESENTA Y UN CÉNTIMOS; con unos gastos de TRES EUROS, UN CÉNTIMO; con un plazo de amortización de 3 meses con fecha de vencimiento del 13 de Junio de 1876.=

**OBSERVACIONES:**

Le pertenece el USUFRUCTO DEL CRÉDITO a la madre, doña [REDACTED], según resulta de la propia escritura.

**-CARGA ARRASTRADA**

HIPOTECA que resulta de la inscripción 10ª constituida a favor de doña [REDACTED], en garantía de un esponsalicio por la suma de MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS, DIECISÉIS CÉNTIMOS.

**Traslado:** POR TRASLADO DE LA FINCA Nº: 1/852 ASIENTO: 10 TOMO: 185 LIBRO: 41 FOLIO: 92 FECHA: 10/03/1909

**OCTAVO:** Que en el diario de operaciones NO aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.=

**NOVENO:** Que la finca a que dicha solicitud se refiere, 2/9710 (CRU 43024000028197), su descripción tomada de su inscripción 1ª, en el Tomo: 2159 Libro: 127 Folio: 141, es como sigue:

**URBANA:** SOLAR para edificar en Vila-seca, a la espalda de la calle de San Antonio.= Cabida: doscientos treinta y ocho metros cuadrados, ochenta decímetros cuadrados.= Linda: Este, patio de la casa de [REDACTED] y esposa, por donde tiene su entrada; y por los demás puntos cardinales con resto de finca de la que se segregó.= Referencia catastral: 4327526CF4542E0001SX.=

Coordinada con catastro: No consta.

**DÉCIMO:** Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

[REDACTED], con N.I.F. número [REDACTED].946-B, mayor de edad, soltera, es titular del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, según la inscripción 1ª, de fecha 17 de Junio de 2004, al folio 141, del Libro 127, Tomo 2159 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Vila-Seca, ante Don FRANCISCO JAVIER PAJARES SÁNCHEZ, con número de protocolo 1.604, el 13 de Junio de 2003.

**UNDÉCIMO:** Que la finca de que se trata se halla **SIN CARGAS**.=





# CERTIFICACIÓN



**DUODÉCIMO:** Que en el diario de operaciones NO aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.

**DÉCIMO-TERCERO:** Que la finca a que dicha solicitud se refiere, 1/53278 (CRU 43024000586109), su descripción tomada de su inscripción 1ª, en el Tomo: 1797 Libro: 709 Folio: 59, es como sigue:

**URBANA:** SOLAR en Vila-seca, que tiene una superficie total de CIENTO SIETE METROS, DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS.= Linda: al Norte, en una línea de siete metros treinta y siete centímetros con la finca matriz propiedad del Ayuntamiento de Vila-seca; al Este, en una línea de trece metros, trece centímetros con [REDACTED]; al Sur, en una línea de ocho metros, sesenta y cuatro centímetros con [REDACTED]; y al Oeste, en una línea de trece metros, cincuenta y seis centímetros con la calle de La Riera.-

Coordinada con catastro: No consta.

**DÉCIMO-CUARTO:** Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

[REDACTED], con N.I.F. número [REDACTED].126-T, casado en régimen de separación de bienes, es titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, según la inscripción 2ª, de fecha 17 de Marzo de 1998, al folio 59, del Libro 709, Tomo 1797 del Archivo, y en virtud de la escritura de Permuta otorgada en Vila-Seca, ante Don FRANCISCO JAVIER PAJARES SÁNCHEZ, con número de protocolo 59, el 21 de Enero de 1998.

**DÉCIMO-QUINTO:** Que la finca de que se trata se halla **SIN CARGAS**.

**DÉCIMO-SEXTO:** Que en el diario de operaciones NO aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.

**DÉCIMO-SÉPTIMO:** Que la finca a que dicha solicitud se refiere, 1/4857 (CRU 43024000031081), su descripción tomada de su inscripción 1ª, en el Tomo: 641 Libro: 120 Folio: 3, es como sigue:

**URBANA:** Solar y patio sito en el arrabal de San Antonio de la villa de Vila-seca sin número.- De extensión, después de segregación, ciento treinta y cinco metros cuadrados.- Linda: a la derecha saliendo, con el comprador, [REDACTED] y [REDACTED]; izquierda, resto de finca de que se segrega, de [REDACTED]; espalda, [REDACTED]; y frente, la calle o arrabal, y [REDACTED]. =

Coordinada con catastro: No consta.



**DÉCIMO-OCTAVO:** Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

██████████, con N.I.F. número ██████.126-T, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, es titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, según la inscripción 1ª, de fecha 24 de Julio de 1956, al folio 3, del Libro 120, Tomo 641 del Archivo, y en virtud de la escritura de Venta otorgada en Tarragona, ante Don/Doña RAFAEL LOSADA, el 16 de Mayo de 1956.

**DÉCIMO-NOVENO:** Que la finca de que se trata se halla **SIN CARGAS**.

**VIGÉSIMO:** Que en el diario de operaciones **NO** aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.

**VIGÉSIMO-PRIMERO:** Que la finca a que dicha solicitud se refiere, 1/4378 (CRU 43024000028203), su descripción tomada de su inscripción 1ª, en el Tomo: 611 Libro: 115 Folio: 150, es como sigue:

**URBANA:** Un patio sito en Vila-seca en la calle llamada de San Antonio antes de Pi y Margall.- Mide treinta y ocho metros cuadrados y linda: por su entrada o frente e izquierda entrando con patio de ██████ y esposa, que fue de los ██████; espalda, con resto de finca de que se segrega; y por la derecha con finca de ██████ y esposa, ██████.-

Coordinada con catastro: No consta.

**VIGÉSIMO-SEGUNDO:** Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

██████████, viuda, es titular del usufructo de **la totalidad** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, según la inscripción 2ª, de fecha 19 de Julio de 1954, al folio 150, del Libro 115, Tomo 611 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Reus, ante Don/Doña MIGUEL GUEL BENZU, el 24 de Febrero de 1954.

██████████, con N.I.F. número ██████.126-T, casado en régimen de separación de bienes, es titular de la nuda propiedad de **la totalidad** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, según la inscripción 2ª, de fecha 19 de Julio de 1954, al folio 150, del Libro 115, Tomo 611 del Archivo, y en virtud de la escritura de Donacion otorgada en Reus, ante Don/Doña MIGUEL GUEL BENZU, el 24 de Febrero de 1954.

**VIGÉSIMO-TERCERO:** Que la finca de que se trata se halla **SIN CARGAS**.





# CERTIFICACIÓN



**VIGÉSIMO-CUARTO:** Que en el diario de operaciones NO aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.

**VIGÉSIMO-QUINTO:** Que la finca a que dicha solicitud se refiere, 1/140 (CRU 43024000001015), su descripción tomada de su inscripción 1ª en el Tomo: 316 Libro: 66 Folio: 34, es como sigue:

Patio cubierto que ocupa una superficie de sesenta y un metros once decímetros cuadrados.= Linda: por la derecha con terreno de la viuda e hijo de don [REDACTED]; por la izquierda con la casa de [REDACTED], [REDACTED] y por la espalda con la casa de la viuda e hijos de [REDACTED], antes herederos de [REDACTED].

Coordinada con catastro: No consta.

**VIGÉSIMO-SEXTO:** Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

[REDACTED], con N.I.F. número 39.582.126-T, casado en régimen de separación de bienes, es titular del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, según la inscripción 7ª, de fecha 21 de Junio de 1955, al folio 34, del Libro 66, Tomo 316 del Archivo, y en virtud de la escritura de Venta otorgada en Barcelona, ante Don/Doña ELADIO CREHUET, el 16 de Febrero de 1951.

**VIGÉSIMO-SÉPTIMO:** Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- CENSO:

CENSAL de capital cien libras, equivalentes a 266 pesetas, 66 céntimos, y pensión de 3 libras, o sea, 8 pesetas.=

Inscripción 3ª, de fecha 10 de Marzo de 1913, al folio 52, del Libro 2 del término municipal, Tomo 15 del Archivo, y en virtud de la escritura otorgada en Tarragona, ante Don ANTONIO SOLER, el 24 de Octubre de 1912.

**VIGÉSIMO-OCTAVO:** Que en el diario de operaciones NO aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.

**VIGÉSIMO-NOVENO:** Que la finca a que dicha solicitud se refiere, 2/15841 (CRU 43024000042964), su descripción tomada de su inscripción 1ª, en el Tomo: 2346 Libro: 217 Folio: 163, es como sigue:

**URBANA:** Patio o Solar sito en Vila-seca, calle Sant Pere número ochenta y ocho.- Cabida aproximada, según Registro, sesenta metros cuadrados, si bien, según se desprende de certificación catastral descriptiva y gráfica tiene una superficie de setenta y



un metros cuadrados.- Linda: al frente, con calle Sant Pere, por donde tiene su acceso; a la derecha, desde dicho frente, con casa número ochenta y seis de la calle Sant Pere, titularidad de don [REDACTED], y parte con casa número cinco de la calle Escorxador, titularidad de doña [REDACTED]; a la izquierda, con casa número noventa de la calle Sant Pere, titularidad de doña [REDACTED], y con parte de la casa número noventa y dos de la calle Sant Pere, titularidad de don [REDACTED]; y al fondo, con la casa número noventa y dos de la calle Sant Pere, titularidad de don [REDACTED].- Sobre parte de la misma existe una VIVIENDA UNIFAMILIAR entre medianeras, compuesta de planta baja, destinada a vivienda, con una superficie construida de cincuenta y tres metros cuadrados; planta primera, destinada a vivienda, con una superficie construida de cincuenta y tres metros cuadrados; planta segunda, destinada a vivienda, con una superficie construida de cincuenta y tres metros cuadrados; y planta tercera, destinada a almacén, con una superficie construida de siete metros cuadrados.- En total tiene una superficie construida de ciento sesenta y seis metros cuadrados, siendo la superficie del solar de setenta y un metros cuadrados y estando totalmente ocupado por la edificación.= Referencia catastral: 4526324CF4542F0001AI.=

Coordinada con catastro: No consta.

**TRIGÉSIMO:** Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

[REDACTED], con N.I.F. número [REDACTED].889-C, mayor de edad, soltero, es titular del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, según la inscripción 3ª, de fecha 27 de Julio de 2016, al folio 163, del Libro 217, Tomo 2346 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Barcelona, por la AGENCIA TRIBUTARIA, con número 886.016.002.298, el 20 de Julio de 2016. .

**TRIGÉSIMO-PRIMERO:** Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según la NOTA NUMERO 1 MARGEN 3, de fecha 27/07/16.

**TRIGÉSIMO-SEGUNDO:** Que la anterior titular de la finca, según la inscripción 1ª, de fecha 18 de agosto de 2.008, fue doña [REDACTED], en virtud de escritura de Herencia autorizada por el Notario de Vila-seca, don Francisco Javier Pajares Sánchez, de fecha 11 de junio de 2.008.=

**TRIGÉSIMO-TERCERO:** Que en el diario de operaciones NO aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.





# CERTIFICACIÓN



**TRIGÉSIMO-CUARTO:** Que la finca a que dicha solicitud se refiere, 2/15843 (CRU 43024000021709), su descripción tomada de su inscripción 1ª, en el Tomo: 2346 Libro: 217 Folio: 166, es como sigue:

**URBANA:** Solar en el que se halla edificado un cobertizo radicado en Vila-seca, Plaza de los Cerdos, hoy calle Sant Pere número noventa.- De extensión, según Registro, setenta y un metros treinta y cinco decímetros cuadrados, si bien, según se desprende de certificación catastral descriptiva y gráfica, tiene una superficie de setenta y seis metros cuadrados.- Linda: al frente, con calle Sant Pere, por donde tiene su acceso; a la derecha, desde dicho frente, con casa número ochenta y ocho de la calle Sant Pere, titularidad de doña [REDACTED]; y a la izquierda y al fondo, con la casa número noventa y dos de la calle Sant Pere, titularidad de don [REDACTED].- Sobre la misma existe una VIVIENDA UNIFAMILIAR entre medianeras, compuesta de planta baja, destinada a uso hotelero, con una superficie construida de setenta y seis metros cuadrados; planta primera, destinada a vivienda, con una superficie construida de setenta y seis metros cuadrados; planta segunda, destinada a vivienda, con una superficie construida de setenta y seis metros cuadrados; planta tercera, destinada a vivienda, con una superficie construida de setenta y seis metros cuadrados; y planta cuarta, destinada a almacén, con una superficie construida de catorce metros cuadrados. En total tiene una superficie construida de trescientos dieciocho metros cuadrados, siendo la superficie del solar de setenta y seis metros cuadrados, estando éste totalmente ocupado por la edificación.=Referencia catastral: 4526325CF4542F0001BI. Coordinada con catastro: No consta.

**TRIGÉSIMO-QUINTO:** Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

**JOCAMO BAIX CAMP 2001 SL**, con C.I.F. número B43643006 es titular del pleno dominio de la **totalidad** de esta finca según la inscripción 3ª, de fecha 24 de Noviembre de 2016, al folio 166, del Libro 217, Tomo 2346 del Archivo, y en virtud del documento administrativo expedido en Barcelona, por el AGENCIA TRIBUTARIA, con número 886.016.002.762, el 19 de Septiembre de 2016. .

**TRIGÉSIMO-SEXTO:** Que la finca de que se trata se halla **GRAVADA** con:

- **AFECCIÓN:** AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según la NOTA NUMERO 1 MARGEN 3, de fecha 24/11/16, al folio 166, del libro 217, tomo 2.346.

**TRIGÉSIMO-SÉPTIMO:** Que la anterior titular de esta finca, según la inscripción 1ª, de fecha 18 de agosto de 2.008, fue doña [REDACTED], en virtud de escritura autorizada por el notario de Vila-seca, don Francisco Javier Pajares Sánchez, de



fecha 11 de junio de 2.008.=

**TRIGÉSIMO-OCTAVO:** Que en el diario de operaciones NO aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.

**TRIGÉSIMO-NOVENO:** Que la finca a que dicha solicitud se refiere, 2/17045 (CRU 43024000074859), su descripción tomada de su inscripción 1ª, en el Tomo: 2421 Libro: 253 Folio: 44, es como sigue:

**URBANA:** Parcela sobrante de vía pública, con frente a la carretera de Barcelona a Valencia, hoy calle Sant Pere, número 92.- Cabida: doscientos setenta y siete metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados.- Linda: Norte, Sur y Este, con terrenos propiedad del Ayuntamiento; y al Oeste, [REDACTED].= Referencia catastral: 4526326CF4542F0001YI.=

Coordinada con catastro: No consta.

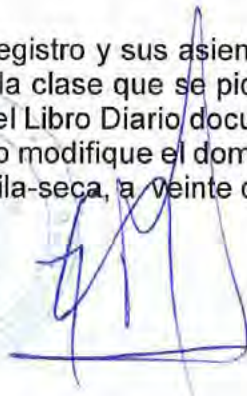
**CUADRAGÉSIMO:** Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

[REDACTED], con N.I.F. número [REDACTED] 831-J, viuda, es titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, según la inscripción 1ª, de fecha 14 de Febrero de 2011, al folio 44, del Libro 253, Tomo 2421 del Archivo, y en virtud de la escritura de Herencia otorgada en Vila-Seca, ante Don FRANCISCO JAVIER PAJARES SÁNCHEZ, con número de protocolo 64, el 18 de Enero de 2011.

**CUADRAGÉSIMO-PRIMERO:** Que la finca de que se trata se halla **SIN CARGAS**.=

**CUADRAGÉSIMO-SEGUNDO:** Que en el diario de operaciones NO aparece autorizado ningún asiento pendiente de despacho.

Lo que antecede está conforme con el Registro y sus asientos a lo que me remito, y no habiendo ningún otro de que certificar de la clase que se pide, vigente en el Libro de Inscripciones, y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente, que firmo, en Vila-seca, a veinte de noviembre del año dos mil veinte.



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento





# CERTIFICACIÓN



Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado.-

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.-

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



## **6.2 ANNEX 2**

### **Informe de sostenibilitat econòmica**

## **INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

### **DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

#### **UNITATS D'ACTUACIÓ UA.VI-21 I UA.VI-23**

##### **IMPACTE DE L'ACTUACIÓ SOBRE LES FINANCES PÚBLIQUES**

###### **INTRODUCCIÓ**

L'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), estableix l'obligació d'incloure en el present document de modificació puntual un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació sobre les finances públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants.

L'actuació proposada per la present modificació puntual consisteix bàsicament en establir condicions urbanístiques diferents per als sòls edificables dels dos àmbits, i atès l'increment d'aprofitament que comporten aquestes actuacions, establir les cessions de sistemes d'espais lliures i d'equipaments que donin compliment als requeriments que estableix en aquest sentit el TRLUC.

La sostenibilitat econòmica s'acreditarà doncs comprovant l'equilibri entre els ingressos generats amb el desenvolupament de les unitats d'actuació per un costat, i les despeses i càrregues que l'administració local assumeix en aquests àmbits.

###### **INGRESSOS I DESPESES**

Per tal de conèixer l'impacte de la modificació del planejament general sobre qualsevol hisenda pública, cal tenir en compte el balanç entre els ingressos i les despeses.

En aquest àmbit urbanístic objecte de la present modificació puntual, per la tipologia de l'edificació (plurifamiliar alineada a vial), per la tipologia estimada dels habitatges (1a residència), baixa proporció de sostre comercial, etc., l'ingrés més significatiu que caldrà tenir en compte és l'IBI (Impost de Béns Immobles). Tanmateix també és adequat tenir en compte altres ingressos provocats per l'increment de la població o de l'activitat productiva, per la presència de sostre comercial. També és coherent la consideració de l'increment de l'impost directe sobre vehicles de tracció mecànica, i l'increment de transferències corrents, per l'augment del nombre d'habitants que ha de comportar aquesta actuació en el municipi.

En canvi, tot i que també es generen ingressos, no es consideren els que procedeixen de l'impost directe sobre construccions, instal·lacions i obres, així com tampoc les taxes d'expedició de documents, de recollida i gestió de residus, etc., ja que es consideren preus públics repercutits directament sobre els usuaris.

Tampoc considerarem d'altres ingressos per la seva baixa repercussió en aquest àmbit (impost de circulació, plusvàlues, impost sobre activitats econòmiques, etc.).

En quant a les despeses a què haurà de fer front l'ajuntament per garantir el manteniment i la conservació de tots els nous sistemes locals obtinguts a partir del desenvolupament del nou planejament urbanístic, són els següents:

- Manteniment i conservació de la neteja viària.
- Manteniment i conservació dels espais verds públics.
- Manteniment i conservació de l'enllumenat públic.
- Manteniment i conservació de la via pública.
- Part proporcional d'altres despeses: policia local i serveis al ciutadà.



No es tenen en compte en aquest capítol totes aquelles despeses que es financen a través de taxes municipals, com és el cas de la recollida d'escombraries i la neteja del clavegueram, o a través de pagament de rebuts per serveis municipals com per exemple el subministrament de l'aigua potable.

Un cop coneixem els conceptes que formaran part d'aquest balanç de la sostenibilitat econòmica que representen els àmbits urbanístics de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23, del nucli urbà de Vila-seca, els seus valors són els següents:

Pel que fa als ingressos, d'acord amb les dades facilitades pel Departament d'Intervenció de l'Ajuntament de Vila-seca, el valor mitjà de l'IBI de sostre residencial per al 2020 se situa en 3,18 €/m<sup>2</sup> i any, mentre que per a sostre comercial és de 3,75 €/m<sup>2</sup> i any. D'altra banda el valor mitjà del sòl residencial per al 2020 se situa en Si es consideren aquests valors sobre el sostre previst en aquesta modificació puntual, tindrem els valors següents.

ÀMBIT	SOSTRE		INGRESSOS ANUALS
	Residencial	Comercial	
UA.VI-21	3.599,22 m <sup>2</sup> st	749,90 m <sup>2</sup> st	14.257,64 €
UA.VI-23	3.185,84 m <sup>2</sup> st	568,90 m <sup>2</sup> st	12.264,35 €
<b>TOTAL</b>	<b>8.103,86 m<sup>2</sup>st</b>	<b>1.318,80 m<sup>2</sup>st</b>	<b>26.521,99 €</b>

Per a l'avaluació dels ingressos per transferències corrents es pren en consideració l'increment de nous habitants del municipi per l'oferta de nou sostre residencial, en relació a la població actual. D'acord amb les entregues a compte de la participació de l'Estat per transferències corrents en els últims tres anys en el municipi de Vila-seca, obtenim un valor de 157,18 €/habitant i any, i considerarem que el nombre d'habitants resulta d'una densitat estimada de 2,5 persones/habitatge, i un nombre màxim de 68 habitatges en el conjunt de les dues unitats d'actuació (170 habitants estimats).

L'import dels ingressos per transferències corrents se situa en **26.720,60 €**

Pel que fa a la quantificació de les despeses, disposem de diversos valors aplicables als àmbits següents:

DESPESES ANUALS	AMIDAMENT	UNITAT	PREU UNITARI	TOTAL
Neteja viària	305	ml	21,35	6.511,75
Espais verds públics	684	m <sup>2</sup>	4,45	3.043,80
Enllumenat públic	14	ut	116,55	1.631,70
Arbrat viari	15	ut	19,06	285,90
Manteniment obra civil	2.325	m <sup>2</sup>	2,65	6.161,25
Serveis al ciutadà	170	Habitants	17,65	3.000,50
Seguretat ciutadana	170	Habitants	82,50	14.025,00
<b>TOTAL DESPESES ANUALS</b>				<b>34.659,90 €</b>

Un cop coneguts els imports corresponent als ingressos i les despeses anuals, el balanç és el següent:

$$\text{Balanç} = \text{Ingressos} - \text{Despeses} = 26.521,99 + 26.720,60 - 34.659,90 = + 18.582,69 \text{ €}$$

#### CONCLUSIÓ SOBRE L'IMPACTE ECONÒMIC

La repercussió del desenvolupament urbanístic de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23 en les finances municipals de l'Ajuntament de Vila-seca és positiu, i les despeses són totalment assumibles pels ingressos generats.

### **6.3 ANNEX 3**

#### **Estudi de viabilitat econòmica de les unitats d'actuació UA.VI-21 i UA.VI-23**

## **ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA**

### **DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

#### **UNITAT D'ACTUACIÓ UA.VI-21**

És procedent analitzar, amb els mecanismes i mitjans que posa a l'abast la legislació vigent en matèria de sòl i de valoracions, el càlcul de la valoració econòmica del sòl amb aprofitament resultant de la Modificació puntual del PGOU de Vila-seca, en l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-21, considerant el valor del sostre que es genera, i també els de les despeses que caldrà assumir en aquest procés d'execució del planejament.

La legislació vigent en matèria de valoracions del sòl correspon al Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLR), aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (RVLS), aprovat pel Reial Decret 1492/2011.

L'article 40 del TRLR fa referència a la valoració del sòl que es troba en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues. I de forma específica, l'apartat 1 d'aquest article considera que en els casos en els que s'hagi de valorar l'aportació de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en què els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, la taxació resultant serà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

Pel que fa al RVLS, l'article 27 regula les valoracions en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, i en el primer apartat ja estableix que la valoració del sòl ho serà pel que li correspondria un cop acabada la urbanització, en termes pràcticament similars als de l'article ja esmentat del TRLR. Per al mètode de valoració a utilitzar ens remet a l'article 22 del mateix Reglament.

L'article 22 del RVLS defineix la valoració del sòl en situació d'urbanitzat no edificat, i el calcula aplicant a l'edificabilitat de referència, determinada segons l'article 21 del RVLS, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

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

On  $VS$  Valor del sòl urbanitzat no edificat, en €/m<sup>2</sup> de sòl  
 $E_i$  Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl  
 $VRS_i$  Valor de repercussió del sòl de cada ús considerat, en €/m<sup>2</sup> de sostre edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada ús considerat es determinaran d'acord amb l'expressió següent, que resulta de l'aplicació del mètode residual estàtic:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On  $VRS$  Valor de repercussió del sòl de cada ús considerat, en €/m<sup>2</sup> de sostre edificable  
 $V_v$  Valor en venda del m<sup>2</sup> de sostre, considerant el producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en €/m<sup>2</sup> de sostre edificable  
 $K$  Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals  
 $V_c$  Valor de la construcció en €/m<sup>2</sup> de sostre edificable

Per tal de determinar el valor en venda del m<sup>2</sup> de sostre és necessari disposar de diverses mostres de tipologies i ubicacions similars, disponibles al mercat, i que en aquest cas s'han localitzat en diverses pàgines web ([www.solvias.es](http://www.solvias.es), [www.habitacalia.com](http://www.habitacalia.com), [www.fotocasa.com](http://www.fotocasa.com), [www.idealista.com](http://www.idealista.com)). Les ofertes localitzades corresponen al nucli urbà de Vila-seca, en zones d'eixample o de nova construcció, d'edificis entre mitgeres d'habitatges plurifamiliars, i d'obra nova.



Així mateix, atès que hi ha una part de l'aprofitament que té ús residencial (habitatge plurifamiliar), i una altra part ha de ser destinada a altres usos (locals comercials, comerç, etc., en planta baixa), s'ha diferenciat també la cerca per a un i altre ús.

Sobre la mostra obtinguda per a ofertes d'habitatges en edificis plurifamiliars d'obra nova s'ha considerat l'aplicació de diversos coeficients correctors, per tal d'homogeneïtzar al màxim la mostra utilitzada. Així mateix, tot i que la normativa aplicable fa referència a un nombre de mostres inferior a l'aportat, s'ha considerat que la utilització d'una quantitat molt més grans de referències permet incrementar el seu valor estadístic.

Els coeficients aplicats en aquest cas són:

- Aparcament: Es valoren les ofertes en relació a la superfície destinada a habitatge. Quan s'ofereix inclosa una plaça d'aparcament, s'ha reduït el seu valor en un 10% per descomptar del valor d'oferta la incidència d'aquest element addicional.
- Tipologia: Els paràmetres urbanístics aplicables a la UA.VI-21 preveuen una densitat d'un habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> construïts de sostre residencial. Amb aquesta proporcionalitat, tot i descomptant la part proporcional d'espais comuns que correspongui a cada unitat, resultaran habitatges amb una superfície construïda lleugerament inferior als 100 m<sup>2</sup>. Per tenir en compte aquesta variable, s'ha aplicat un coeficient reductor als valors de les mostres amb superfícies inferiors, per tal de rebaixar la seva incidència en el resultat final.

Amb aquestes condicions s'obté un valor de venda per m<sup>2</sup> de sostre residencial (habitatge) de 1.551 €/m<sup>2</sup>. El valor obtingut es modula també amb un coeficient que té en compte que es tracta de preus de venda de productes immobiliaris, i no de preus reals de transacció. En general es considera correcte aplicar una reducció del 5% al valor inicialment obtingut, perquè es considera aquest descompte el diferencial entre el valor d'oferta i el de demanda o adquisició definitiva. D'altra banda, pel fet que les ofertes localitzades en gran part no corresponen a obra nova, sinó que es tracta d'edificacions existents, es considera correcte incrementar el valor obtingut en un 15%. El valor final del m<sup>2</sup> de sostre residencial queda així fixat en:

$$V_v = 1.551 \times 0,95 \times 1,15 = 1.694,47 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

El coeficient *K* pondera "la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat". Amb caràcter general té un valor de 1,40, tot i que pot ser augmentat o reduït d'acord amb els criteris establerts a l'article 22 del RVLS, on s'indica que el coeficient *K* es podrà reduir fins a un màxim d'1,20 en determinats casos, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals, com per exemple una menor dinàmica del mercat immobiliari de la zona.

El tipus de producte immobiliari que es genera en aquest polígon no es pot considerar entre els que el reglament contempla per a la reducció d'aquest coeficient fins a 1,20, però la situació econòmica actual, en la que encara són desconeguts els efectes de la crisi sanitària que estem vivint, fan considerar que encara es dona una dinàmica molt dèbil en el mercat immobiliari de l'entorn, i per això es conclou que és justificada l'aplicació d'un valor d'1,30 per al coeficient *K*.

$$K = 1,30$$

Per al càlcul del valor de construcció s'ha utilitzat les dades disponibles del *Boletín Económico de la Construcción*, corresponents a l'any 2019, ja que es tracta d'una publicació que aporta valors de construcció per m<sup>2</sup> que inclouen ja el benefici industrial i despeses generals, així com els honoraris tècnics i permisos d'obra, i compten amb un llarg recorregut en el camp de les valoracions. Considerant la tipologia d'edificis residencials plurifamiliars de renda normal entre mitgeres el valor de construcció per m<sup>2</sup> construït sobre rasant és de 1.286,96 €/m<sup>2</sup>.

Per a la província de Tarragona, la mateixa publicació proposa una reducció del 10%-15% d'aquest valor, que correspondria a la capital catalana.

$$V_c \text{ BEC} = 1.286,96 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 0,85 = 1.093,92 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

En els càlculs de valoracions urbanístiques es considera oportú disposar de més d'una valoració de cadascun dels elements a considerar. Així, de la mateixa forma que per a l'obtenció del valor de venda del producte immobiliari cal disposar d'una quantitat mínima de mostres de mercat, també sembla oportú disposar de més d'un càlcul de cost de construcció. Per aquesta raó s'ha utilitzat també els mòduls disponibles a la pàgina web del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, que tradicionalment s'han utilitzat per al càlcul del pressupost de referència que es presenta per sol·licitar llicència als ajuntaments.

Cal tenir en compte que el mètode residual estàtic previst en el RVLS considera el valor de la construcció incloent-hi el cost d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals pels projectes i direcció d'obra, i altres despeses necessàries, la majoria de les quals estan ja incloses en els imports consignats en la publicació especialitzada que s'ha consultat. En canvi en el càlcul del COAC caldrà incorporar-hi aquestes despeses, que en el seu conjunt en quantifiquen en un 25%. Tindrem doncs:

$$V_c \text{ COAC} = 692,55 \text{ €/m}^2 \text{st} \times 1,25 = 865,69 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

I finalment adoptarem el valor mitjà entre els dos obtinguts:

$$V_c = (1.093,92 + 865,69) / 2 = 979,81 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

Aquestes mateixes operacions s'han d'efectuar també per tal de calcular el valor de venda i el cost de construcció de cada m2 de sostre de local comercial.

La mostra obtinguda per a ofertes de locals comercials en planta baixa d'obra nova és molt més reduïda. Amb aquestes condicions s'obté un valor per m2 de sostre de local comercial en PB de 850 €/m2. El valor obtingut es modula també amb un coeficient que té en compte que es tracta de preus de venda de productes immobiliaris, i no de preus reals de transacció. En general es considera correcte aplicar una reducció del 5% al valor inicialment obtingut, perquè es considera aquest descompte el diferencial entre el valor d'oferta i el de demanda o adquisició. D'altra banda, pel fet que les ofertes localitzades en gran part no corresponen a obra nova, sinó que es tracta d'edificacions existents, es considera correcte incrementar el valor obtingut en un 15%. El valor final del m2 de sostre de local comercial en PB queda així fixat en:

$$V_v = 850 \times 0,95 \times 1,15 = 928,63 \text{ €/m}^2 \text{sostre}$$

El valor del coeficient  $K$  considerat per al sostre comercial en PB és similar al ja descrit per al sostre residencial.

$$K = 1,30$$

Per al càlcul del valor de construcció s'ha utilitzat aquí també les dades disponibles del mateix *Boletín Económico de la Construcción*. S'ha considerat la tipologia d'edificis d'oficines, amb un valor de construcció per m2 construït sobre rasant de 1.171,53 €/m2.

Per a la província de Tarragona, la mateixa publicació proposa una reducció del 10%-15% d'aquest valor, que correspondria a la capital catalana.

$$V_c = 1.171,53 \text{ €/m}^2 \text{st} \times 0,85 = 995,80 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

I finalment s'ha considerat també que part de les instal·lacions i elements comuns d'aquesta tipologia estan ja inclosos en els costos del sostre residencial (participació en fonaments, instal·lacions, espais comuns, etc.), de forma que és també justificada una reducció del 30% del cost per aquest concepte:

$$V_c = 995,80 \text{ €/m}^2 \text{st} \times 0,70 = 697,06 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

Aplicant també aquí els valors de construcció obtinguts amb la informació disponible al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya per als baixos comercials, tenim:

$$V_c \text{ COAC} = 461,71 \text{ €/m}^2\text{st} \times 1,25 = 577,14 \text{ €/m}^2\text{st}$$

I adoptant el valor mitjà entre els dos obtinguts:

$$V_c = (697,06 + 577,14) / 2 = 637,10 \text{ €/m}^2\text{st}$$

### **Càlcul del valor residual de repercussió del sòl**

Aplicant els valors obtinguts fins aquí a la fórmula indicada obtenim el valor de repercussió del sòl, per a cadascun dels usos considerats:

#### **Ús d'habitatge:**

$$VRS = V_v/K - V_c = 1.694,47 / 1,30 - 979,81 = 323,63 \text{ €/m}^2\text{sostre}$$

Aplicant aquesta repercussió de sòl a l'aprofitament urbanístic previst per a aquest sòl i ús, obtindrem el valor de mercat del sòl a valorar per a ús d'habitatge:

Sòl amb aprofitament: 2.892,60 m<sup>2</sup>

Sòl edificable (fondària edificable 12 metres): 1.499,80 m<sup>2</sup>

Sostre residencial: 1.499,80 m<sup>2</sup> x 2,4 plantes (PB 50%, P1, P2, PC 30%) = 3.599,22 m<sup>2</sup>st

El valor del sòl, aplicant l'edificabilitat indicada, resultarà de la fórmula de l'art. 22 del RVLS:

$$VS = \text{Edificabilitat neta} \times VRS = 3.599,22 \times 323,63 = 1.307.417,65 \text{ €}$$

#### **Ús de local comercial:**

$$VRS = V_v/K - V_c = 928,63 / 1,30 - 637,10 = 77,23 \text{ €/m}^2\text{sostre}$$

Aplicant aquesta repercussió de sòl a l'aprofitament urbanístic previst per a aquest sòl i ús, obtindrem el valor de mercat del sòl a valorar per a ús de local comercial:

Sostre comercial: 1.499,80 m<sup>2</sup> x 0,50 (PB 50%) = 749,90 m<sup>2</sup>st

El valor del sòl, aplicant l'edificabilitat indicada, resultarà de la fórmula de l'art. 22 del RVLS:

$$VS = \text{Edificabilitat neta} \times VRS = 749,90 \times 77,23 = 57.914,78 \text{ €}$$

El valor del sòl total correspondrà a la suma dels valors de cadascun dels usos:

$$VST = 1.307.417,65 + 57.914,78 = 1.365.332,43 \text{ €}$$

### **Càlcul del valor de la cessió de l'aprofitament mig:**

Aquest apartat de la valoració té per objectiu la quantificació del valor econòmic de la cessió de l'aprofitament mig que correspon al desenvolupament i execució de la unitat d'actuació UA.VI-21, resultant de la tramitació de la Modificació puntual.

La cessió de l'aprofitament mig es fa lliure de càrregues, i per tant, als efectes exclusius d'aquest apartat, no és necessari considerar les despeses i els costos d'urbanització que ha de suportar el sòl.

D'acord amb la legislació vigent, pel fet de tractar d'un sòl urbà no consolidat, la cessió d'aprofitament mig que correspon és el 10% de l'aprofitament previst inicialment en el PGOU, i el 15% de l'aprofitament calculat sobre la base del sostre de nova creació resultant de la Modificació puntual.

Cal tenir doncs en compte l'edificabilitat que tenia aquest mateix àmbit abans del tràmit de la Modificació puntual:

Sòl amb aprofitament previ a la MP: 3.144 m<sup>2</sup>

Sòl edificable previ a la MP: 1.748 m<sup>2</sup>

Sostre residencial: 1.748 m<sup>2</sup> x 1 planta (P1) = 1.748 m<sup>2</sup>st habitatge

Sostre comercial: 1.748 m<sup>2</sup> x 1 planta (PB) = 1.748 m<sup>2</sup>st comercial

Aplicant els mateixos valors de repercussió calculats en aquest document:

$VST = VScm + Vshab = 1.748 \times 77,23 + 1.748 \times 323,63 = 134.998,04 + 565.705,24 = 700.703,28 \text{ €}$

Valor del sostre de nova creació:  $1.365.332,43 \text{ €} - 700.703,28 \text{ €} = 664.629,15 \text{ €}$

Valor del 10% del sostre abans de MP (sense despeses)	70.070,33 €
---	-------------

Valor del 15% del sostre de nova creació (sense despeses)	99.694,37 €
---	-------------

<b>Valor de l'aprofitament mig a cedir a l'Ajuntament de Vila-seca:</b>	<b>176.764,70 €</b>
---	---------------------

VALOR DE L'APROFITAMENT NET (abans de despeses):	1.188.567,73 €
--	----------------

#### **Càlcul de les despeses d'urbanització i indemnitzacions aplicables:**

El càlcul del valor del sòl net urbanitzat resulta de la diferència entre el valor de la finca obtingut mitjançant el càlcul residual de repercussió del sòl i les despeses d'urbanització i indemnitzacions que hagi de suportar aquest sòl.

Pel que fa als costos d'urbanització cal tenir en compte les obres necessàries per a l'adequació de 250,45 m<sup>2</sup> d'espais lliures, i la formació de 219,35 m<sup>2</sup> de viari. El cost per m<sup>2</sup> de superfície de cadascun d'aquests apartats pot variar sensiblement en funció de les característiques de l'obra, qualitats dels materials, acabats i mecanització de peces, xarxes necessàries, dificultat de treball del subsòl, etc. En càlculs de caràcter urbanístic es consideren correctes valors de 50 €/m<sup>2</sup> d'urbanització de zones verdes, i de 200 €/m<sup>2</sup> per a urbanització de carrers.

Per al desenvolupament de la unitat d'actuació caldrà també tenir en compte el cost de l'enderroc de les edificacions existents que han de desaparèixer per poder donar condicions de solar a la finca edificable resultant. El sostre total que cal enderrocar és de 768 m<sup>2</sup>, segons es desprèn de les fitxes cadastrals disponibles a la Seu Electrònica del Cadastre, i en aquests casos es considera en valor raonable de cost d'enderroc de 50 €/m<sup>2</sup>.

Cost urbanització viari: 219,35 m <sup>2</sup> x 200 €/m <sup>2</sup> =	43.870,00 €
---	-------------

Cost urbanització zones verdes: 250,45 m <sup>2</sup> x 50 €/m <sup>2</sup> =	12.522,50 €
---	-------------

Cost enderroc edificacions existents: 768 m <sup>2</sup> x 50 €/m <sup>2</sup> =	38.400,00 €
--	-------------

<b>Cost de les obres d'urbanització considerades:</b>	<b>94.792,50 €</b>
---	--------------------



**Càlcul del valor del sòl net urbanitzat:**

Amb les condicions indicades el valor net del sòl edificable i urbanitzat és:

Valor net del sòl:	1.365.332,43 €
Cost de les obres d'urbanització i indemnitzacions:	- 94.792,50 €
Valor de la cessió del 15% de l'aprofitament mig:	- 176.764,70 €
<b><u>VALOR DEL SÒL NET URBANITZAT</u></b>	<b><u>1.093.775,23 €</u></b>

**CONCLUSIÓ:**

A la vista dels valors obtinguts es pot afirmar que el desenvolupament de la unitat d'actuació UA.VI-21, en els termes previstos en la Modificació puntual del PGOU que es tramita en aquest àmbit, és viable des del punt de vista econòmic.

## **ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA**

### **DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL**

#### **UNITAT D'ACTUACIÓ UA.VI-23**

És procedent analitzar, amb els mecanismes i mitjans que posa a l'abast la legislació vigent en matèria de sòl i de valoracions, el càlcul de la valoració econòmica del sòl amb aprofitament resultant de la Modificació puntual del PGOU de Vila-seca, en l'àmbit de la unitat d'actuació UA.VI-23, considerant el valor del sostre que es genera, i també els de les despeses que caldrà assumir en aquest procés d'execució del planejament.

La legislació vigent en matèria de valoracions del sòl correspon al Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (TRLRHL), aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i el Reglament de valoracions de la Llei de sòl (RVLRS), aprovat pel Reial Decret 1492/2011.

L'article 40 del TRLRHL fa referència a la valoració del sòl que es troba en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues. I de forma específica, l'apartat 1 d'aquest article considera que en els casos en els que s'hagi de valorar l'aportació de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en què els instruments d'ordenació territorial i urbanística prevegin o permetin el seu pas a la situació de sòl urbanitzat, la taxació resultant serà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

Pel que fa al RVLRS, l'article 27 regula les valoracions en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues, i en el primer apartat ja estableix que la valoració del sòl ho serà pel que li correspondria un cop acabada la urbanització, en termes pràcticament similars als de l'article ja esmentat del TRLRHL. Per al mètode de valoració a utilitzar ens remet a l'article 22 del mateix Reglament.

L'article 22 del RVLRS defineix la valoració del sòl en situació d'urbanitzat no edificat, i el calcula aplicant a l'edificabilitat de referència, determinada segons l'article 21 del RVLRS, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

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

On  $VS$  Valor del sòl urbanitzat no edificat, en €/m<sup>2</sup> de sòl  
 $E_i$  Edificabilitat corresponent a cadascun dels usos considerats, en m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl  
 $VRS_i$  Valor de repercussió del sòl de cada ús considerat, en €/m<sup>2</sup> de sostre edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada ús considerat es determinaran d'acord amb l'expressió següent, que resulta de l'aplicació del mètode residual estàtic:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On  $VRS$  Valor de repercussió del sòl de cada ús considerat, en €/m<sup>2</sup> de sostre edificable  
 $V_v$  Valor en venda del m<sup>2</sup> de sostre, considerant el producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en €/m<sup>2</sup> de sostre edificable  
 $K$  Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals  
 $V_c$  Valor de la construcció en €/m<sup>2</sup> de sostre edificable

Per tal de determinar el valor en venda del m<sup>2</sup> de sostre és necessari disposar de diverses mostres de tipologies i ubicacions similars, disponibles al mercat, i que en aquest cas s'han localitzat en diverses pàgines web ([www.solvias.es](http://www.solvias.es), [www.habitaclick.com](http://www.habitaclick.com), [www.fotocasa.com](http://www.fotocasa.com), [www.idealista.com](http://www.idealista.com)). Les ofertes localitzades corresponen al nucli urbà de Vila-seca, en zones d'eixample o de nova construcció, d'edificis entre mitgeres d'habitatges plurifamiliars, i d'obra nova.

Així mateix, atès que hi ha una part de l'aprofitament que té ús residencial (habitatge plurifamiliar), i una altra part ha de ser destinada a altres usos (locals comercials, comerç, etc., en planta baixa), s'ha diferenciat també la cerca per a un i altre ús.

Sobre la mostra obtinguda per a ofertes d'habitatges en edificis plurifamiliars d'obra nova s'ha considerat l'aplicació de diversos coeficients correctors, per tal d'homogeneïtzar al màxim la mostra utilitzada. Així mateix, tot i que la normativa aplicable fa referència a un nombre de mostres inferior a l'aportat, s'ha considerat que la utilització d'una quantitat molt més grans de referències permet incrementar el seu valor estadístic.

Els coeficients aplicats en aquest cas són:

- Aparcament: Es valoren les ofertes en relació a la superfície destinada a habitatge. Quan s'ofereix inclosa una plaça d'aparcament, s'ha reduït el seu valor en un 10% per descomptar del valor d'oferta la incidència d'aquest element addicional.
- Tipologia: Els paràmetres urbanístics aplicables a la UA.VI-23 preveuen una densitat d'un habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> construïts de sostre residencial. Amb aquesta proporcionalitat, tot i descomptant la part proporcional d'espais comuns que correspongui a cada unitat, resultaran habitatges amb una superfície construïda lleugerament inferior als 100 m<sup>2</sup>. Per tenir en compte aquesta variable, s'ha aplicat un coeficient reductor als valors de les mostres amb superfícies inferiors, per tal de rebaixar la seva incidència en el resultat final.

Amb aquestes condicions s'obté un valor de venda per m<sup>2</sup> de sostre residencial (habitatge) de 1.551 €/m<sup>2</sup>. El valor obtingut es modula també amb un coeficient que té en compte que es tracta de preus de venda de productes immobiliaris, i no de preus reals de transacció. En general es considera correcte aplicar una reducció del 5% al valor inicialment obtingut, perquè es considera aquest descompte el diferencial entre el valor d'oferta i el de demanda o adquisició definitiva. D'altra banda, pel fet que les ofertes localitzades en gran part no corresponen a obra nova, sinó que es tracta d'edificacions existents, es considera correcte incrementar el valor obtingut en un 15%. El valor final del m<sup>2</sup> de sostre residencial queda així fixat en:

$$V_v = 1.551 \times 0,95 \times 1,15 = 1.694,47 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

El coeficient *K* pondera "la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat". Amb caràcter general té un valor de 1,40, tot i que pot ser augmentat o reduït d'acord amb els criteris establerts a l'article 22 del RVLS, on s'indica que el coeficient *K* es podrà reduir fins a un màxim d'1,20 en determinats casos, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals, com per exemple una menor dinàmica del mercat immobiliari de la zona.

El tipus de producte immobiliari que es genera en aquest polígon no es pot considerar entre els que el reglament contempla per a la reducció d'aquest coeficient fins a 1,20, però la situació econòmica actual, en la que encara són desconeguts els efectes de la crisi sanitària que estem vivint, fan considerar que encara es dóna una dinàmica molt dèbil en el mercat immobiliari de l'entorn, i per això es conclou que és justificada l'aplicació d'un valor d'1,30 per al coeficient *K*.

$$K = 1,30$$

Per al càlcul del valor de construcció s'ha utilitzat les dades disponibles del *Boletín Económico de la Construcción*, corresponents a l'any 2019, ja que es tracta d'una publicació que aporta valors de construcció per m<sup>2</sup> que inclouen ja el benefici industrial i despeses generals, així com els honoraris tècnics i permisos d'obra, i compten amb un llarg recorregut en el camp de les valoracions. Considerant la tipologia d'edificis residencials plurifamiliars de renda normal entre mitgeres el valor de construcció per m<sup>2</sup> construït sobre rasant és de 1.286,96 €/m<sup>2</sup>.

Per a la província de Tarragona, la mateixa publicació proposa una reducció del 10%-15% d'aquest valor, que correspondria a la capital catalana.

$$V_c \text{ BEC} = 1.286,96 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 0,85 = 1.093,92 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$



En els càlculs de valoracions urbanístiques es considera oportú disposar de més d'una valoració de cadascun dels elements a considerar. Així, de la mateixa forma que per a l'obtenció del valor de venda del producte immobiliari cal disposar d'una quantitat mínima de mostres de mercat, també sembla oportú disposar de més d'un càlcul de cost de construcció. Per aquesta raó s'ha utilitzat també els mòduls disponibles a la pàgina web del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, que tradicionalment s'han utilitzat per al càlcul del pressupost de referència que es presenta per sol·licitar llicència als ajuntaments.

Cal tenir en compte que el mètode residual estàtic previst en el RVLS considera el valor de la construcció incloent-hi el cost d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals pels projectes i direcció d'obra, i altres despeses necessàries, la majoria de les quals estan ja incloses en els imports consignats en la publicació especialitzada que s'ha consultat. En canvi en el càlcul del COAC caldrà incorporar-hi aquestes despeses, que en el seu conjunt en quantifiquen en un 25%. Tindrem doncs:

$$V_c \text{ COAC} = 692,55 \text{ €/m}^2 \text{st} \times 1,25 = 865,69 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

I finalment adoptarem el valor mitjà entre els dos obtinguts:

$$V_c = (1.093,92 + 865,69) / 2 = 979,81 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

Aquestes mateixes operacions s'han d'efectuar també per tal de calcular el valor de venda i el cost de construcció de cada m2 de sostre de local comercial.

La mostra obtinguda per a ofertes de locals comercials en planta baixa d'obra nova és molt més reduïda. Amb aquestes condicions s'obté un valor per m2 de sostre de local comercial en PB de 850 €/m2. El valor obtingut es modula també amb un coeficient que té en compte que es tracta de preus de venda de productes immobiliaris, i no de preus reals de transacció. En general es considera correcte aplicar una reducció del 5% al valor inicialment obtingut, perquè es considera aquest descompte el diferencial entre el valor d'oferta i el de demanda o adquisició. D'altra banda, pel fet que les ofertes localitzades en gran part no corresponen a obra nova, sinó que es tracta d'edificacions existents, es considera correcte incrementar el valor obtingut en un 15%. El valor final del m2 de sostre de local comercial en PB queda així fixat en:

$$V_v = 850 \times 0,95 \times 1,15 = 928,63 \text{ €/m}^2 \text{sostre}$$

El valor del coeficient  $K$  considerat per al sostre comercial en PB és similar al ja descrit per al sostre residencial.

$$K = 1,30$$

Per al càlcul del valor de construcció s'ha utilitzat aquí també les dades disponibles del mateix *Boletín Económico de la Construcción*. S'ha considerat la tipologia d'edificis d'oficines, amb un valor de construcció per m2 construït sobre rasant de 1.171,53 €/m2.

Per a la província de Tarragona, la mateixa publicació proposa una reducció del 10%-15% d'aquest valor, que correspondria a la capital catalana.

$$V_c = 1.171,53 \text{ €/m}^2 \text{st} \times 0,85 = 995,80 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

I finalment s'ha considerat també que part de les instal·lacions i elements comuns d'aquesta tipologia estan ja inclosos en els costos del sostre residencial (participació en fonaments, instal·lacions, espais comuns, etc.), de forma que és també justificada una reducció del 30% del cost per aquest concepte:

$$V_c = 995,80 \text{ €/m}^2 \text{st} \times 0,70 = 697,06 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

Aplicant també aquí els valors de construcció obtinguts amb la informació disponible al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya per als baixos comercials, tenim:

$$V_c \text{ COAC} = 461,71 \text{ €/m}^2\text{st} \times 1,25 = 577,14 \text{ €/m}^2\text{st}$$

I adoptant el valor mitjà entre els dos obtinguts:

$$V_c = (697,06 + 577,14) / 2 = 637,10 \text{ €/m}^2\text{st}$$

### **Càlcul del valor residual de repercussió del sòl**

Aplicant els valors obtinguts fins aquí a la fórmula indicada obtenim el valor de repercussió del sòl, per a cadascun dels usos considerats:

Ús d'habitatge:

$$VRS = V_v/K - V_c = 1.694,47 / 1,30 - 979,81 = 323,63 \text{ €/m}^2\text{sostre}$$

Aplicant aquesta repercussió de sòl a l'aprofitament urbanístic previst per a aquest sòl i ús, obtindrem el valor de mercat del sòl a valorar per a ús d'habitatge:

Sòl amb aprofitament: 1.627,70 m<sup>2</sup>

Sòl edificable (fondària edificable 12 metres): 1.137,80 m<sup>2</sup>

Sostre residencial: 1.137,80 m<sup>2</sup> x 2,8 plantes (PB 50%, P1, P2, PC 30%) = 3.185,84 m<sup>2</sup>st

El valor del sòl, aplicant l'edificabilitat indicada, resultarà de la fórmula de l'art. 22 del RVLS:

$$VS = \text{Edificabilitat neta} \times VRS = 3.185,84 \times 323,63 = 1.031.033,40 \text{ €}$$

Ús de local comercial:

$$VRS = V_v/K - V_c = 928,63 / 1,30 - 637,10 = 77,23 \text{ €/m}^2\text{sostre}$$

Aplicant aquesta repercussió de sòl a l'aprofitament urbanístic previst per a aquest sòl i ús, obtindrem el valor de mercat del sòl a valorar per a ús de local comercial:

Sostre comercial: 1.137,80 m<sup>2</sup> x 0,50 (PB 50%) = 568,90 m<sup>2</sup>st

El valor del sòl, aplicant l'edificabilitat indicada, resultarà de la fórmula de l'art. 22 del RVLS:

$$VS = \text{Edificabilitat neta} \times VRS = 568,90 \times 77,23 = 43.936,15 \text{ €}$$

El valor del sòl total correspondrà a la suma dels valors de cadascun dels usos:

$$VST = 1.031.033,40 + 43.936,15 = 1.074.969,55 \text{ €}$$

### **Càlcul del valor de la cessió de l'aprofitament mig:**

Aquest apartat de la valoració té per objectiu la quantificació del valor econòmic de la cessió de l'aprofitament mig que correspon al desenvolupament i execució de la unitat d'actuació UA.VI-23, resultant de la tramitació de la Modificació puntual.

La cessió de l'aprofitament mig es fa lliure de càrregues, i per tant, als efectes exclusius d'aquest apartat, no és necessari considerar les despeses i els costos d'urbanització que ha de suportar el sòl.

D'acord amb la legislació vigent, pel fet de tractar d'un sòl urbà no consolidat, la cessió d'aprofitament mig que correspon és el 10% de l'aprofitament previst inicialment en el PGOU, i el 15% de l'aprofitament calculat sobre la base del sostre de nova creació resultant de la Modificació puntual.

Cal tenir doncs en compte l'edificabilitat que tenia aquest mateix àmbit abans del tràmit de la Modificació puntual:

Sòl amb aprofitament previ a la MP: 2.403 m2

Sòl edificable previ a la MP: 1.365 m2

Sostre residencial: 1.365 m2 x 1 planta (P1) = 1.365 m2st habitatge

Sostre comercial: 1.365 m2 x 1 planta (PB) = 1.365 m2st comercial

Aplicant els mateixos valors de repercussió calculats en aquest document:

$$VST = V_{Sco} + V_{Shab} = 1.365 \times 77,23 + 1.365 \times 323,63 = 105.418,95 + 441.754,95 = 547.173,90 \text{ €}$$

Valor del sostre de nova creació:  $1.074.969,55 \text{ €} - 547.173,90 \text{ €} = 527.795,65 \text{ €}$

Valor del 10% del sostre abans de MP (sense despeses)	54.717,39 €
---	-------------

Valor del 15% del sostre de nova creació (sense despeses)	79.169,35 €
---	-------------

<b>Valor de l'aprofitament mig a cedir a l'Ajuntament de Vila-seca:</b>	<b>133.886,74 €</b>
---	---------------------

VALOR DE L'APROFITAMENT NET (abans de despeses):	941.082,81 €
--	--------------

#### **Càlcul de les despeses d'urbanització i indemnitzacions aplicables:**

El càlcul del valor del sòl net urbanitzat resulta de la diferència entre el valor de la finca obtingut mitjançant el càlcul residual de repercussió del sòl i les despeses d'urbanització i indemnitzacions que hagi de suportar aquest sòl.

Pel que fa als costos d'urbanització cal tenir en compte les obres necessàries per a l'adequació de 433,60 m2 d'espais lliures. El cost per m2 de superfície d'aquestes actuacions pot variar sensiblement en funció de les característiques de l'obra, qualitats dels materials, acabats i mecanització de peces, xarxes necessàries, dificultat de treball del subsòl, etc. En càlculs de caràcter urbanístic es consideren correctes valors de 50 €/m2 d'urbanització de zones verdes.

Per al desenvolupament de la unitat d'actuació caldrà també tenir en compte el cost de l'enderroc de les edificacions existents que han de desaparèixer per poder donar condicions de solar a la finca edificable resultant. En aquest cas es pretén, precisament, conservar part de les construccions existents, per tal de preservar-les i adequar-les com a equipaments. Per tant el sostre total que cal enderrocar és de 312 m2, respecte dels 1.266 m2 construïts que figuren a la fitxa cadastral disponible a la Seu Electrònica del Cadastre, i en aquests casos es considera en valor raonable de cost d'enderroc de 50 €/m2.

Cost urbanització zones verdes: 433,60 m2 x 50 €/m2 =	21.680,00 €
---	-------------

Cost enderroc edificacions existents: 312 m2 x 50 €/m2 =	15.600,00 €
--	-------------

<b>Cost de les obres d'urbanització considerades:</b>	<b>37.280,00 €</b>
---	--------------------



**Càlcul del valor del sòl net urbanitzat:**

Amb les condicions indicades el valor net del sòl edificable i urbanitzat és:




Valor net del sòl:	1.074.969,55 €
Cost de les obres d'urbanització i indemnitzacions:	- 37.280,00 €
Valor de la cessió del 15% de l'aprofitament mig:	- 133.886,74€
<b><u>VALOR DEL SÒL NET URBANITZAT</u></b>	<b><u>903.802,81 €</u></b>

**CONCLUSIÓ:**

A la vista dels valors obtinguts es pot afirmar que el desenvolupament de la unitat d'actuació UA.VI-23, en els termes previstos en la Modificació puntual del PGOU que es tramita en aquest àmbit, és viable des del punt de vista econòmic.





-  Situació de la Modificació Puntual
-  Àmbit de la Modificació Puntual
-  Límit Terme Municipal



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE VILA-SECA**  
REORDENACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ  
UA.VI-21 i UA.VI-23 – VILA-SECA

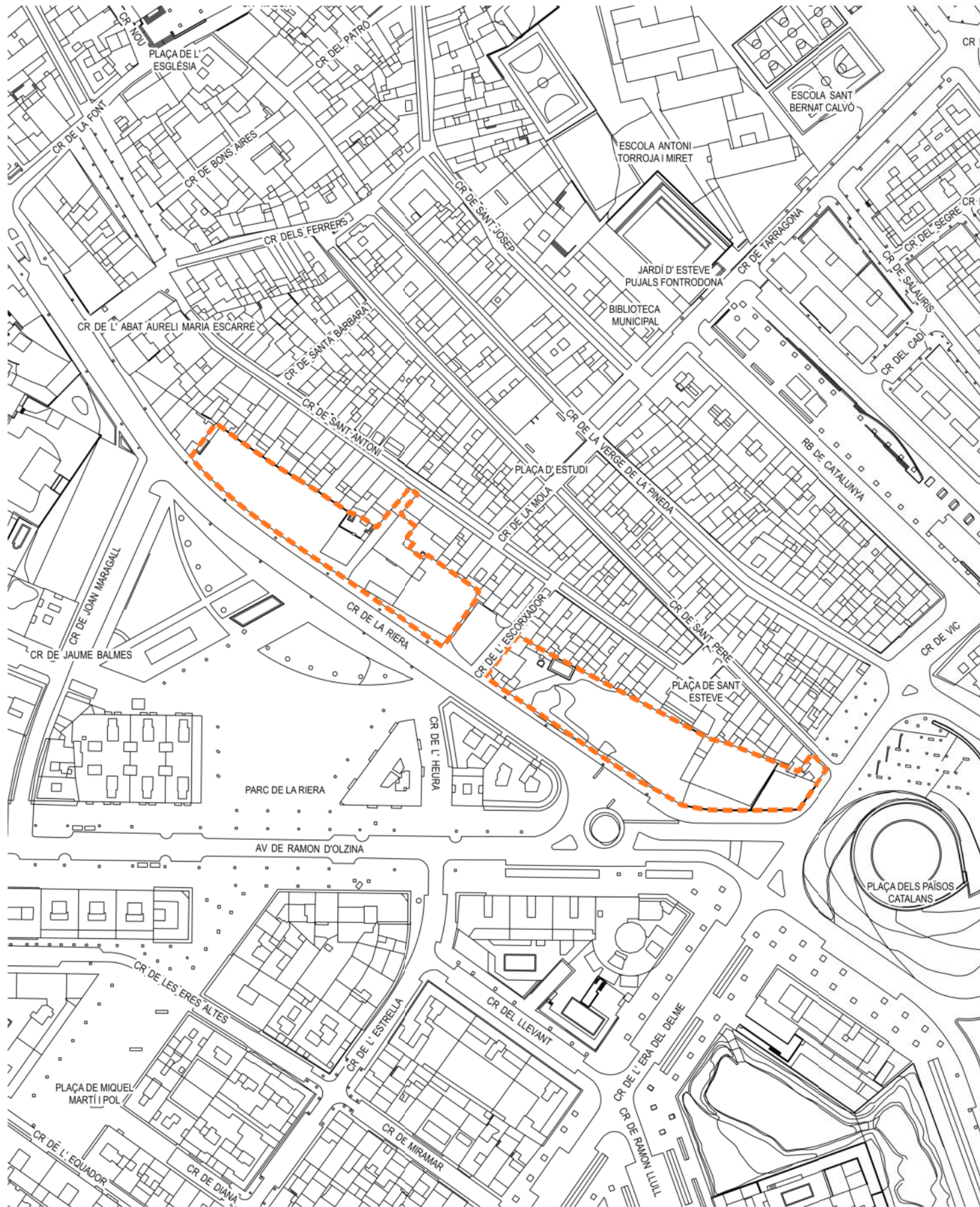
I.1  
Situació  
E.: 1/10.000




novembre 2020

Exp. U-2020/13






 Àmbit de la Modificació Puntual







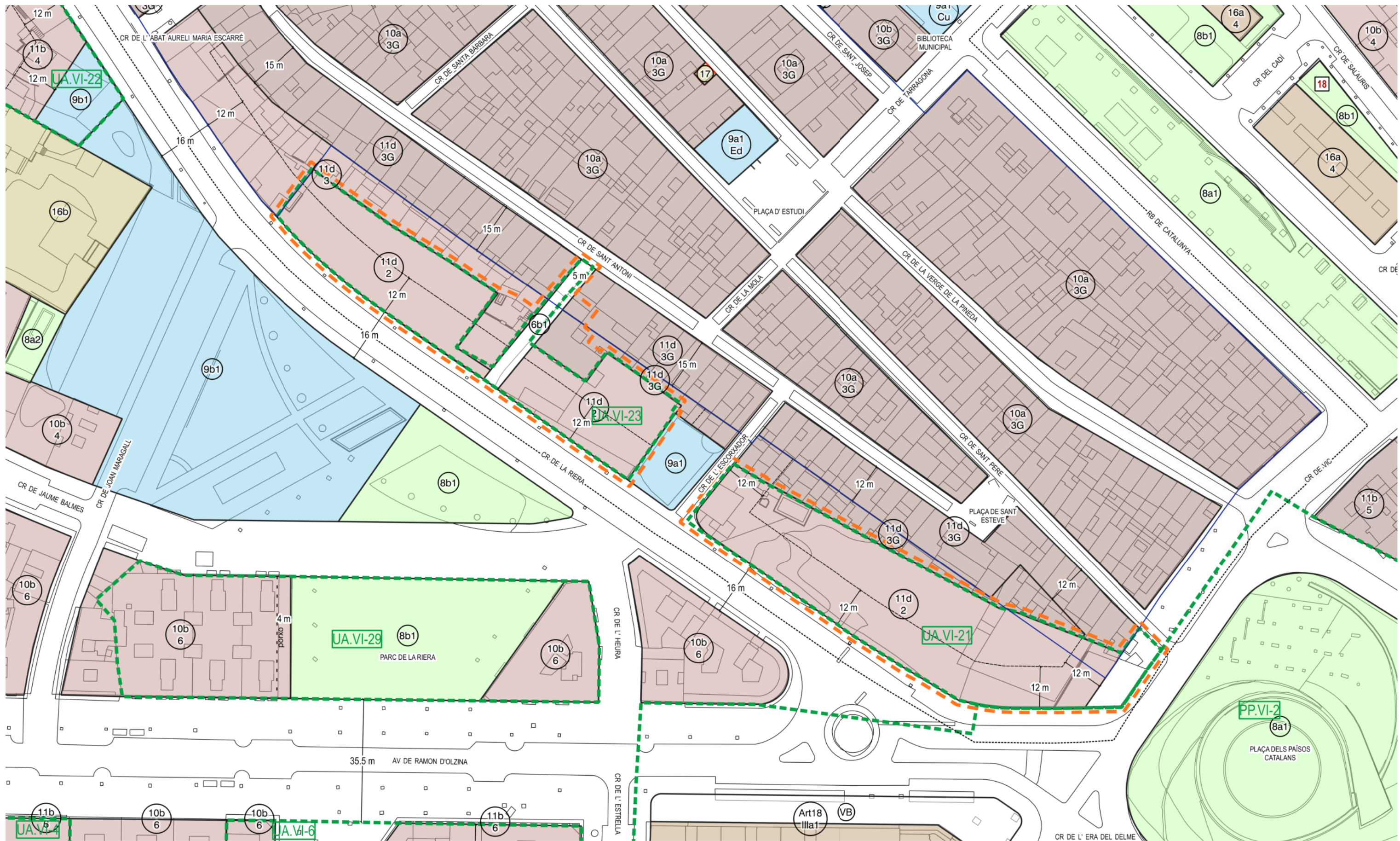
 Àmbit de la Modificació Puntual











- 6b1 - Sistema Viari, projectat, públic

8b1 - Sistema de Parcs i Jardins, projectat, públic

9a1 - Sistema d'equipament, existent, públic

11r - Tipus d'ordenació  
3G - Núm. màxim de plantes

Àmbit de la Modificació Puntual

Delimitació Unitats d'Actuació i Plans Parciais (U.A./P.P.)

Delimitació PERI VI-1

Delimitació superfície mínima habitatges (Centre Històric)



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE VILA-SECA**  
**REORDENACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ**  
**UA.VI-21 I UA.VI-23 DE VILA-SECA**

**I.5**  
Pla General vigent digitalitzat  
E.: 1/1.000





novembre 2020

exp. U-2020/13





Núm. finca	Referència Cadastral	Superfície (m2)
1.1	4327527CF4542E0001ZX	2703
1.2	4327527CF4542E0001ZX	249
2	4327526CF4542E0001SX	231
3	4526327CF4542F0001GI	2965
4	4526326CF4542F0001YI	270
5	4526325CF4542F0001BI	78
6	4526324CF4542F0001AI	25

 Àmbit de la Modificació Puntual  
 Estructura de la propietat / Núm. de finca











**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE VILA-SECA**  
REORDENACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ  
UA.VI-21 I UA.VI-23 DE VILA-SECA

I.6  
Estructura de la propietat  
E.: 1/1.000







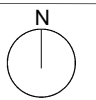
- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | 6b1 - Sistema Viari, projectat, públic              |  | Àmbit de la Modificació Puntual                             |
|  | 8b1 - Sistema de Parcs i Jardins, projectat, públic |  | Delimitació Unitats d'Actuació i Plans Parcials (U.A./P.P.) |
|  | 9a1 - Sistema d'equipament, existent, públic        |  | Delimitació PERI VI-1                                       |
|  | Tipus d'ordenació<br>Núm. màxim de plantes          |  | Delimitació superfície mínima habitatges (Centre Històric)  |



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE VILA-SECA**  
REORDENACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ  
UA.VI-21 I UA.VI-23 DE VILA-SECA

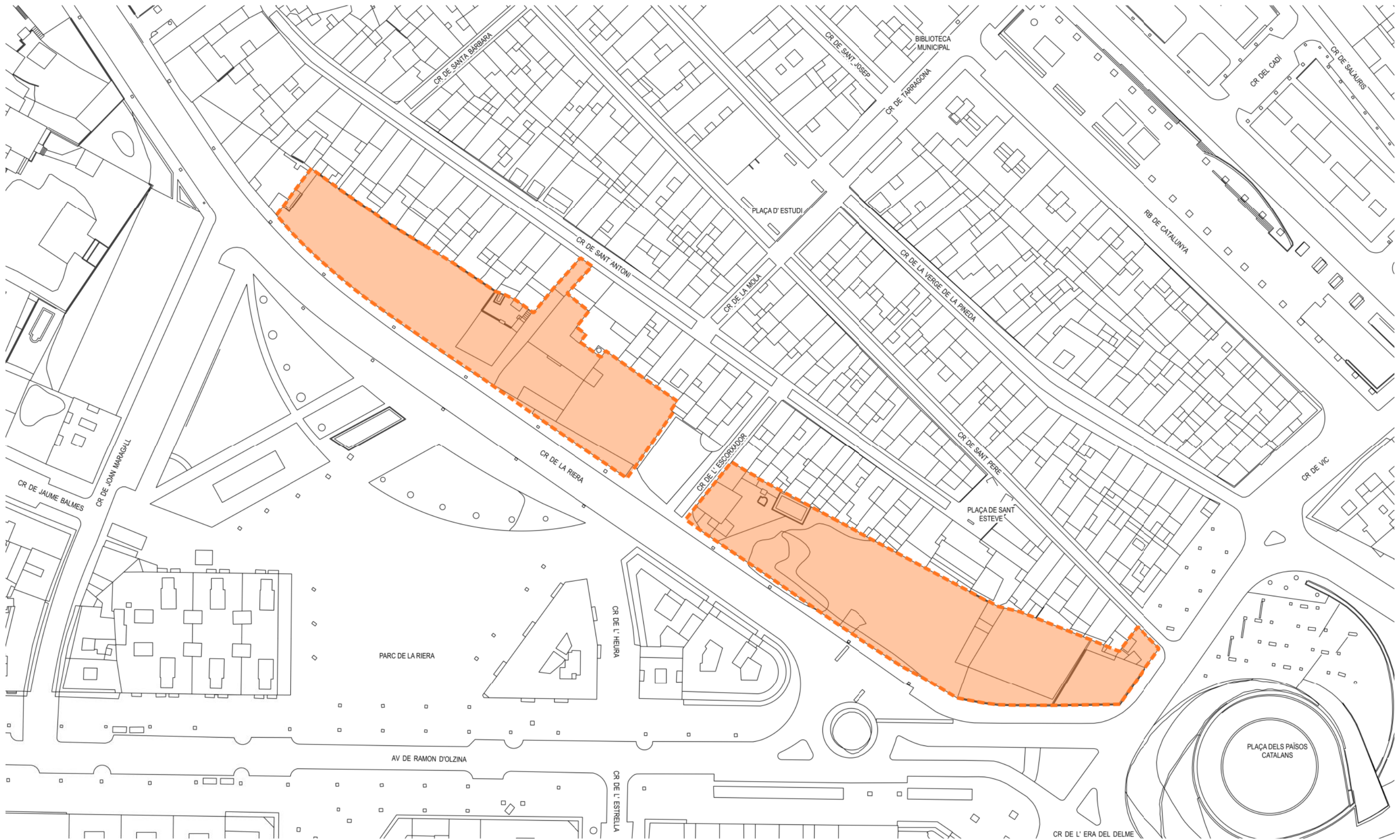
**0.1**  
Pla General modificat  
E.: 1/1.000


novembre 2020



Exp. U-2020/13





 Àmbit de suspensió de llicències



Ajuntament de Vila-seca

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE VILA-SECA**  
REORDENACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ  
UA.VI-21 I UA.VI-23 – VILA-SECA

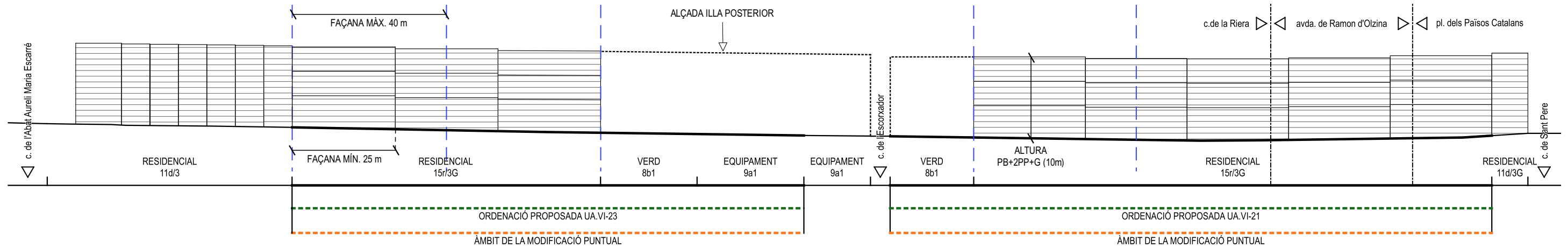
**0.2**  
Àmbit de suspensió de llicències  
E.: 1/1.000



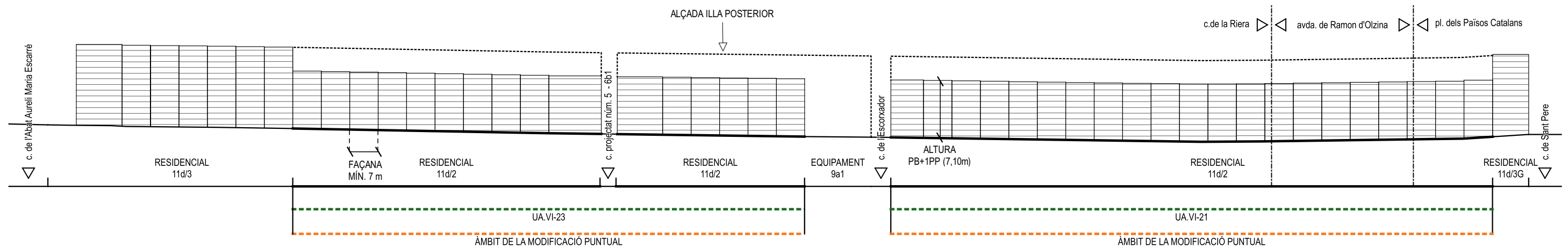
novembre 2020

Exp. U-2020/13

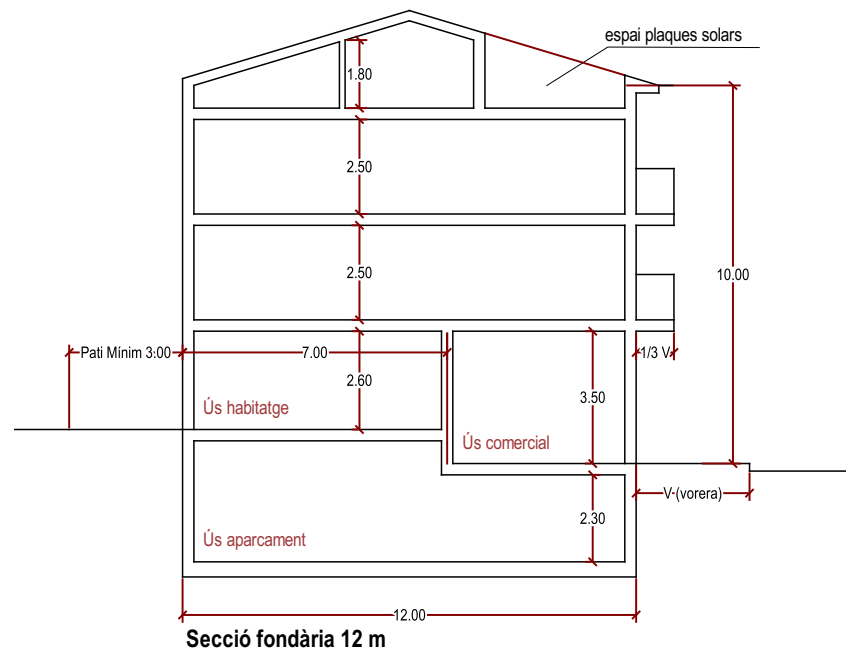
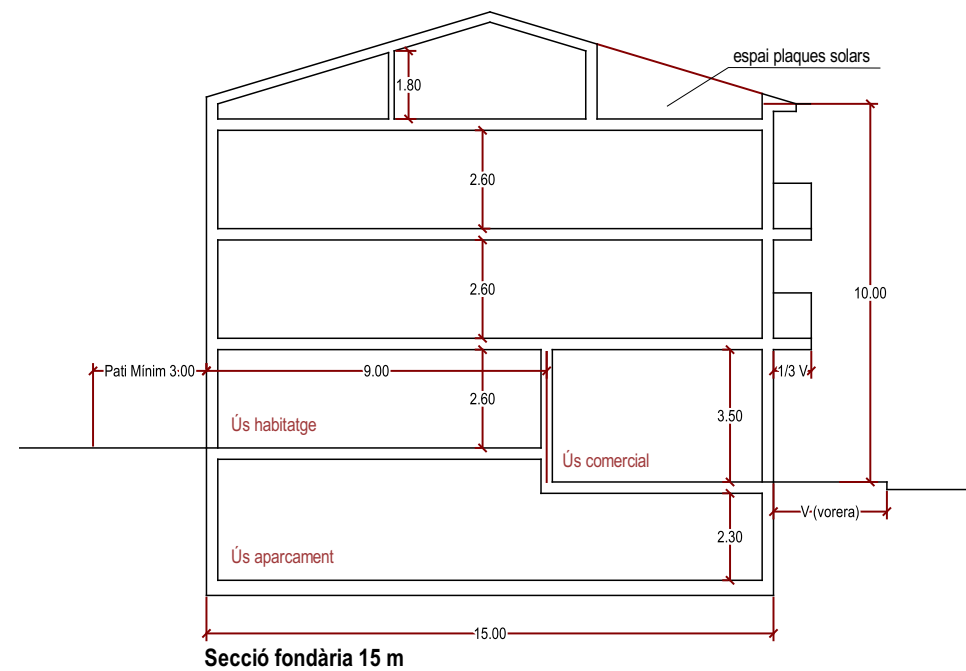




**ORDENACIÓ MODIFICACIÓ PUNTUAL**  
E.HOR: 1/1.000 - E.VER: 1/500



**PLA GENERAL VIGENT - FRONTAL FAÇANA A CARRER**  
E.HOR: 1/1.000 - E.VER: 1/500



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE VILA-SECA**  
REORDENACIÓ DE LES UNITATS D'ACTUACIÓ  
UA.VI-21 i UA.VI-23 – VILA-SECA

Ajuntament de Vila-seca

novembre 2020

**SECCIONS NOVA ORDENACIÓ**  
E.: 1/200

**0.3**  
Estudi de l'ordenació de façanes  
E.: indicades



Exp. U-2020/13