

**MODIFICACIO PUNTUAL DE LES
NORMES SUBSIDIARIES DE
PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE
BENIFALLET**

UNITAT D'ACTUACIÓ UA-8

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE BENIFALLET

NOVEMBRE 2025

MODIFICACIO PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE BENIFALLET

UNITAT D'ACTUACIÓ UA-8

PROMOTOR: AJUNTAMENT DE BENIFALLET

0 INDEX

0	INDEX	3
	NOTIFICACIÓ DE L'ENCARREC.....	5
	PROMOTOR	5
	SITUACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ	5
	REDACCIÓ DEL PROJECTE	5
1	DETERMINACIÓ DE L'ACTUACIÓ.....	6
2	OBJECTE DE LA DOCUMENTACIÓ	7
3	UBICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.....	8
4	JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ PROPOSADA.....	8
5	PLANEJAMENT ACTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	10
	5.1 ART. 118 - UNITAT D'ACTUACIÓ UA-8	10
6	JUSTIFICACIÓ DELS ESPAIS RESULTANTS	11
7	JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ARTICLE 98 DE LA LLEI 3/2012 DEL 22 DE FEBRER DE LA MODIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME	11
8	COMPLIMENT DEL ARTICLE 99 DE LA LLEI 3/2012 DEL 22 DE FEBRER DE MODIFICACIÓ DEL TEX REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME	13
9	JUSTIFICACIÓ DEL ARTICLE 100 DE LA LLEI 3/2012, RESPECTE A LES MODIFICACIONS DE LES FIGURES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	14
10	JUSTIFICACIÓ DE LA LLEI 21/2013 DE 9 DE DESEMBRE D'AVUACIÓ AMBIENTAL	14
11	NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-8 MODIFICADA	15
	Art. 120 Unitat d'Actuació UA-8	15
12	SUPERFÍCIES D'US PRIVAT I (APROFITAMENT URBANÍSTIC I ESPAI LLIURE) DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	17
13	QUADRE COMPARATIU DE LES NORMES SUBSIDIARIES ACTUALS I PROPOSADES.....	18
14	AVUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LA RENDIBILITAT DE LA OPERACIÓ	18
	ANNEXES	22

ANNEX 1	MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL MUNICIPI DE BENIFALLET. NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA UA-8. MODIFICACIÓ I REGULACIÓ DE LA NOVA QUALIFICACIÓ	23
ANNEX 2	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	32
1	OBJECTE	32
2	ANTECEDENTS.....	32
3	OBJECTE DE L'AVUACIÓ	32
4	ESTUDI DE VALORACIÓ	33
5	ESTUDI DE MANTENIMENT	33
6	CÀLCUL GENERAL DE DESPESES	34
7	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	35
8	AVUACIÓ DE L'IMPACTE URBANÍSTIC EN FUNCIÓ DEL GÈNERE	35
ANNEX 3	FITXA CADASTRAL.....	36
ANNEX 4	PROPIETARIS DE LA FINCA (ESCRITURA)	37
ANNEX 5	DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA DE LA PROPIETAT	38
PLÀNOLS		41

MODIFICACIO PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE BENIFALLET UNITAT D'ACTUACIÓ UA-8

PROMOTOR:

AJUNTAMENT DE BENIFALLET

NOTIFICACIÓ DE L'ENCARREC

PROMOTOR

AJUNTAMENT DE BENIFALLET

CIF P4302500F

Carrer Major, 1

43512 – Benifallet

SITUACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ

Avinguda de Lluís Companys 38, entre la semi illa del carrer de Catalunya i les finques veïnes del sud, SAU-1.

43512 – Benifallet

REDACCIÓ DEL PROJECTE

Arquitecte - Josep Oriol Solé [REDACTED]

Nº de Col·legiat 64 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [.net](#)

Telèfon 6961 [REDACTED]

1 DETERMINACIÓ DE L'ACTUACIÓ

La Unitat d'Actuació UA-8 que es troba dintre de les determinacions i previsions reflectides en el Vigent Planejament Urbanístic fixat en les Normes Subsidiàries del Planejament del Municipi de Benifallet, planteja com altres temes de Ordenació Urbanística dintre del Municipi una reconsideració del sol urbà per dur a terme aquesta Unitat d'Actuació.

Lo que juntament en el coneixement de que les vigents Normes Subsidiàries en el conjunt de tot el Municipi, han motivat diverses actuacions urbanístiques per diferents aspectes i ajustos a la realitat urbana ha accentuat mes aquesta Modificació Puntual.

La Unitat d'Actuació UA-8 que es troba dins de les determinacions i previsions reflectides en el vigent Planejament Urbanístic fixat en les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Benifallet, planteja com a altres temes d'ordenació urbanística dins del municipi, una reordenació del sol urbà per a dur a terme aquesta Unitat d'Actuació, que juntament amb el coneixement de que les vigents Normes Subsidiàries de Planejament en el conjunt de tot el municipi, han sofert diverses actuacions urbanístiques per diferents aspectes i adaptacions a la realitat urbana i al desenvolupament del sol urbà ha accentuat mes aquesta Modificació Puntual.

I considerant el desenvolupament actual del Municipi degut al plantejament global que actualment presenta el mon en que es troben immersos per l'aparició de canvis radicals a tots nivells i sobre tot en el que afecta a la convivència i el desenvolupament urbà, ha motivat la decisió d'aquesta modificació de les Normes Subsidiàries, mes encara si tenim en compte que les actuals Normes Subsidiàries tenen una antiguitat de 23 anys.

Per totes aquestes consideracions se estima que ha arribat el moment de poder realitzar la Modificació Puntual, com anteriorment mencionen per ajustar la propietat a les necessitats actuals i a un plantejament mes adient, considerant la gran i positiva evolució urbanística del Municipi.

S'ha de tenir en compte que la Unitat d'Actuació UA-8 correspon a un únic propietari, la família Borràs Margalef, representada actualment per Cristina Borràs Margalef, Joan Borràs Margalef i Pere Julian Borràs Margalef, cosa que permet un desenvolupament mes àgil, ràpid i efectiu. Són aquestes persones les que han sol·licitat a l'Excel·lentíssim Ajuntament de Benifallet la gestió i tramitació d'aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Benifallet.

2 OBJECTE DE LA DOCUMENTACIÓ

L'objecte de la present documentació com ja s'ha comentat anteriorment es basa en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament del Municipi de Benifallet respecte a la Unitat d'Actuació UA-8. Aquesta modificació ve avalada per la propietat al ser un sol propietari i una sola família amb un antiguitat com a propietaris de més de 100 anys (segons es demostrarà amb els documents adjunts) i amb una estada i residència a la casa pairal des de la seva construcció, fins l'actualitat.

La Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament del Municipi de Benifallet en la Unitat d'Actuació UA-8 té com a proposta les següents consideracions.

- 1 Es reconsiderarà la disposició de la vialitat plantejada en les vigents Normes Subsidiàries, permetent una correcta connexió amb la resta del municipi.
- 2 Es plantejarà la edificabilitat permesa en cadascuna de les dues illes resultants de sol urbà dins de la Unitat d'Actuació assignant a cadascuna la tipologia d'edificació que es desitja realitzar.
- 3 Es permetrà mantenir la masia existent amb la seva volumetria i estat actual.
- 4 El sol urbà comprès dins de la parcel·la 1 (sector 1) entre el passeig de l'Ebre, el carrer A i l'avinguda de Lluís Companys es mantindrà com una variant de la qualificació que li assignen les actuals Normes Subsidiàries passant de zona d'Eixample urbà V clau 12.5 (EU 5) i la part del sol urbà sector 2 estarà comprès entre el passeig de l'Ebre, el carrer A, l'avinguda Lluís Companys i les finques adscrites al Pla Parcial SAU 1.

La vialitat projectada es reduirà en la seva amplada a 8 m en lloc dels 10 m indicats a les actuals Normes Subsidiàries ja que la resta dels carrers pròxims de la trama urbana i dins del propi nucli urbà en la seva majoria són de 8 m d'amplada o de dimensions inferiors. En el disseny de la present vialitat de la Unitat d'Actuació UA-8 i el seu entorn té una connexió correcta i directa amb tota la resta de la trama urbana de Benifallet.

La resta de superfície existent dins de la Unitat d'Actuació UA-8 que no correspon a cessions a realitzar com són els espais lliures i la vialitat es destinaran a sol residencial, donant-li una edificabilitat que no superarà la establerta per les actuals Normes Subsidiàries a la vegada que permetrà mantenir la masia existent dins de la propietat.

La superfície edificable situada en la semi-illa amb façana al carrer Catalunya es mantindrà d'acord amb el previst a les Normes Subsidiàries, amb la qualificació de zona d'eixample urbà modificada com a clau EU 5, el que permetrà realitzar unes edificacions que permetran en el futur tancar la illa formada pel carrer Catalunya, on hi ha edificacions existents, el passeig de l'Ebre, el carrer A de nova formació i l'avinguda Lluís Companys.

Es modificarà la qualificació urbanística de la resta de sol urbà residencial comprès entre el passeig de l'Ebre, el projectat carrer A, l'avinguda de Lluís Companys i el límit de la propietat amb finques veïnes pel costat sud, assignant-li la qualificació de zona de ciutat jardí CJ (clau 14) creant una subzona CJ3 cases unifamiliars aïllades III (CLAU 14.3). Dins d'aquest espai es troba ubicada la masia de la finca com habitatge unifamiliar, permetent la seva conservació i manteniment d'acord amb la normativa fixada pel sector.

3 UBICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La ubicació de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Plantejament del Municipi de Benifallet fa referència a la Unitat d'Actuació UA-8.

La propietat on es desitja realitzar la modificació puntual que correspon a la UA-8 es tracta d'un sol urbà consolidat amb una delimitació del sector molt concreta i totalment emmarcada dins de la ampliació del sol residencial del municipi.

Es troba situat al sud-oest del casc urbà amb façana per l'oest al riu Ebre. La forma general de la propietat es pot associar a un rectangle limitat al nord per finques veïnes amb construccions ja existents que configuren una semi-illa al carrer Catalunya, limita al sud amb la resta de finques de diversos propietaris adscrits al Pla Parcial SAU 1, limita a l'oest amb el riu Ebre i limita a l'est amb l'avinguda de Lluís Companys.

4 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ PROPOSADA

La Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Benifallet, es tramitarà d'acord amb el que determina el vigent Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Llei 3/2012) i en concret els articles 96 "Modificació de les figures del planejament urbanístic", l'article 97 "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic" i l'article 98 "Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius"

Atenent els articles anteriorment mencionats, desenvoluparem els punts que hem tingut en compte per a poder executar la proposta de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries.

En primer lloc, i com a base principal, s'ha de recordar que la modificació puntual es centra en una propietat única, amb un sol propietari, el que comporta una agilitat i decisió ràpida i efectiva sobre l'actuació.

En segons lloc, aquest condicionament ha permès, a part d'una actuació unitària, una millora per a l'interès públic i interès general, ja que al ser la única família propietària del sector i de tota la Unitat d'Actuació, es podrà complir el que es determina per aquesta propietat a les actuals Normes Subsidiàries de Planejament del municipi, en concret a l'article 120, on diu textualment: "Es pretén un nou disseny d'aquest sector sud de l'estudi de detall oest ja que, malgrat el temps transcorregut, encara no s'ha desenvolupat, mantenint el carrer perpendicular al riu però iniciant un carrer paral·lel entre el passeig de l'Ebre i l'avinguda de Lluís Companys.

Així, doncs, amb aquesta modificació puntual de les actuals Normes Subsidiàries es pretén complir el que determina l'article 120 d'aquestes Normes. No obstant, es determinaran una sèrie de modificacions en la distribució urbanística del sector en funció de la problemàtica sorgida pel desenvolupament de la proposta presentada per les actuals Normes Subsidiàries, que determinen una sèrie d'espais de zones d'edificació, cessions i vialitat que, un cop estudiades en profunditat fan inviable l'execució de la Unitat d'Actuació UA-8. Per aquest motiu havia estat tot aquest temps sense desenvolupar-se, perquè la rendibilitat de l'actuació era negativa pel seu escàs aprofitament urbanístic i l'alt cost en cessions i infraestructures.

Comprovada la proposta presentada per les actuals Normes Subsidiàries i analitzada la seva actuació ens conduïa a unes pèrdues totals negatives respecte a la superfície edificable que representava tan sols el 26,18% del total de la actuació i les cessions i espais verds públics i privats representaven el 73,82%.

Atenent a aquestes consideracions s'ha dissenyat una alternativa que pretén mantenir les cessions establertes en les actuals Normes Subsidiàries com són les zones de verd públic i espais lliures amb un total de 2.190 m². Reordenant la vialitat establim un vial continuació del passeig de l'Ebre, i el vial perpendicular des del passeig de l'Ebre i l'avinguda Lluís Companys.

Pel que respecta a la edificabilitat establerta dins de la Unitat d'Actuació UA-8 s'ha de precisar que no es supera sinó que, donades les qualificacions urbanístiques assignades a cada sector de la propietat, ha permès respectar la edificabilitat assignada per les actuals Normes Subsidiàries, permetent estar per sota del màxim previst. Així, doncs, es mantindrà la mateixa edificabilitat pel sector de propietat comprès dins de la semi-illa del carrer Catalunya, el passeig de l'Ebre, el carrer A i l'avinguda Lluís Companys, amb una edificabilitat de planta baixa i dues plantes pis. No obstant, la resta del sector edificable comprès entre el passeig de l'Ebre, el carrer A, l'avinguda Lluís Companys i se li assigna una clau d'habitatges unifamiliars aïllats amb una edificabilitat per aquest tipus de tipologia edificatòria que permet obtenir un conjunt de sostre dins del previst per les actuals Normes Subsidiàries de Planejament.

Com a descripció general podem afirmar que la edificabilitat total establerta per les actuals Normes Subsidiàries està en 7.224 m² i la proposta que determina la modificació de les Normes Subsidiàries seria de 5.315,40 m². Per tant, es pot considerar que s'estableix un compliment total de la edificabilitat en tot el conjunt de la modificació de les Normes Subsidiàries.

5 PLANEJAMENT ACTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Les normes Subsidiàries del Planejament Municipal de Benifallet aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de 9 de Juliol de 2003, classifica la Unitat d'Actuació 8, UA-8 en sol urbà.

Les condicions urbanístiques i el paràmetres de la zona queden reflectits en l'article 120 Unitat d'Actuació 8 UA-8 i son els següents.

5.1 ART. 118 - UNITAT D'ACTUACIÓ UA-8

* Compren el sol urbà situat a l'extrem oest del nucli urbà, entre el riu, la semi-illa amb façana al carrer Catalunya, l'avinguda Lluís Companys i el sector de sol apte per urbanitzar.

* Es pretén un nou disseny d'aquest sector sud de l'estudi de detall Oest ja que, malgrat el temps transcorregut, encara no s'ha desenvolupat, mantenint el carrer perpendicular al riu però iniciant un carrer paral·lel entre el passeig de l'Ebre i l'avinguda Lluís Companys.

* La superfície total aproximada es de 9.198 m².

* Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1 - S'aplica la regulació de la zona de eixample urbà I (EU1) en tots els aspectes no especificats.

2 - L'ús comercial s'emplaçarà només en planta baixa.

3 - La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 4.719 m².

* Condicions de gestió:

1 El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. En l'actualitat els propietari dels terrenys és únic.

2 En l'Execució de les determinacions urbanístiques, en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los per als usos i amb les extensions següents:

Espais lliures	2.190 m ²	23,81%
Vials	2.289 m ²	24,89%

* Així, doncs, les cessions reals en superfície representen el 48,70% del total de la UA-8.

6 JUSTIFICACIÓ DELS ESPAIS RESULTANTS

En la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament es recullen unes condicions a complir dintre de les ocupacions i qualificacions establertes per aquest sector que a continuació descriurem.

1) Es completarà amb futures edificacions la semi-illa formada pel carrer Catalunya, el passeig de l'Ebre, el carrer A de nova formació i l'avinguda de Lluís Companys. Amb les construccions previstes quedarà tancada la semi-illa i no quedaran al descobert les mitgeres dels habitatges ja construïts sinó que permetrà observar la totalitat de façanes de les noves construccions amb alineació de vial, amb façana a tots els carrers que la delimiten.

2) Es mantindran els dos sectors d'espais lliures. El primer, i més extens, amb 1.977,50 m² i que té façana al riu Ebre, i el segon que es desenvolupa paral·lel a l'avinguda Lluís Companys pel sector est de la propietat amb una superfície de 212,50 m², que representen una superfície d'espai lliure públic de 2.190 m². Aquesta superfície es correspon amb el que indiquen les actuals Normes Subsidiàries de Planejament i que es manté a la modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament.

3) La vialitat establerta a la modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament es concreta en dos vials que seran la continuació del passeig de l'Ebre i el carrer A que serà perpendicular al passeig de l'Ebre i que permetrà la connexió del passeig amb l'avinguda Lluís Companys. La amplada dels carrers serà de 8 m en lloc dels 10 m que plantejaven les actuals Normes Subsidiàries ja que, com s'ha comentat en apartats anteriors, la gran majoria dels carrers del nucli urbà tenen una amplada de 8 m o inferior. Amb aquesta disposició de vialitat es permet una connexió correcta entre tots els punts dins de la actuació i la resta de l'entramat urbà.

4) La resta de l'espai resultant dins de la Unitat d'Actuació UA-8 serà el format a l'oest pel passeig de l'Ebre, a l'est per l'espai lliure paral·lel a l'avinguda Lluís Companys, al nord pel carrer A i al sud pel límit de la propietat amb finques veïnes. Tota aquesta superfície de sol residencial on es troba ubicada la antiga masia, uns petits magatzems i una bassa es destinaran a sol residencial per la ubicació d'habitatges unifamiliars aïllats amb una baixa densitat edificatòria per poder tenir un espai combinat entre edificacions i zones enjardinades amb verds privats mantenint el concepte que es preveia per aquest sector.

7 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ARTICLE 98 DE LA LLEI 3/2012 DEL 22 DE FEBRER DE LA MODIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

Donant compliment al que recull l'article 98 de la Llei 3/2012 del 22 de Febrer en el que es determina que la modificació de figures del Planejament Urbanístic, que tinguin per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius, hauran de justificar la seva modificació.

La present modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament del Municipi de Benifallet es centra en un canvi de zonificació i vialitat previstes.

La zonificació es centra tan sols en part de la superfície dins de la propietat que forma la UA-8 ja que, com detallarem a continuació, part d'aquesta superfície es manté segons el que determinen les actuals Normes Subsidiàries.

Les zones residencials proposades dins de la Unitat d'actuació UA-8 es defineixen en dos sectors. El primer es centra en l'espai comprès dins de la semi-illa formada pel carrer Catalunya, el passeig de l'Ebre, el carrer A i l'avinguda Lluís Companys. Aquest espai resultant format per una superfície de 1.024 m² es troba situada de nord a sud dins de la semi-illa completa l'espai edificatori i permetrà tancar les mitgeres de les construccions existents i amb les futures construccions es donarà una visual de les façanes dels habitatges amb alineació de vial de nova creació denominat carrer A.

Tota aquesta futura zona edificatòria es manté amb les mateixes característiques que les previstes en les actuals Normes Subsidiàries. La qualificació és zona eixample urbà (modificada com a clau EU-5). Aquesta modificació de clau de EU-1 a EU-5 és tan sols referent a la amplada de les parcel·les, que es limitarà a 8 m d'amplada, i a la superfície mínima que serà de 105 m². La resta de condicions seran les mateixes.

Així, doncs, la edificabilitat i les condicions urbanístiques de la parcel·la compresa dins de la semi-illa del carrer Catalunya, el passeig de l'Ebre, el carrer A i l'avinguda Lluís Companys es mantindran tal com es preveu a les actuals Normes Subsidiàries.

Pel que respecta a la resta de superfície del sector i que es qualifica com a zona residencial, zona ciutat jardí (clau 14), subzona C 5.3, habitatges unifamiliars aïllats (clau 14.3), estarà compresa i delimitada al nord pel carrer A, al sud pel límit de la finca amb propietats veïnes, a l'oest pel passeig de l'Ebre i a l'est per l'avinguda de Lluís Companys. La qualificació assignada serà la de Clau 14.3, habitatges unifamiliars aïllats. Dins d'aquest sector es troba la masia de la propietat que es regirà per la normativa de tot el sector. La superfície estimada de l'espai residencial serà de 4.523 m².

Respecte a la vialitat del sector s'ha reduït la seva superfície atenent a dos punts bàsics, com són la repercussió econòmica dels espais viaris en el cost total de la ordenació del sector i la comunicació i connexió tant dins del sector com amb la resta de la trama urbana.

En primer lloc, considerant el cost de repercussió econòmica sobre la totalitat d'infraestructures del sector, atenent a la vialitat, despeses de pavimentació, xarxa de serveis urbanístics, condicionaments de seguretat i normatives viàries, juntament amb parts addicionals de manteniment dels vials, com de les zones verdes, espais lliures públics, han determinat que siguin els vials que es descriuen en la modificació puntual de les Normes Subsidiàries, i que són el vial com a continuació del passeig de l'Ebre, el vial A que connectarà el referit vial del passeig de l'Ebre amb l'avinguda Lluís Companys. Amb el disseny d'aquests dos vials dins de total l'actuació de la UA-8 es considera que són suficients per connectar tots els punts dins d'aquesta unitat d'actuació, tant zones residencials com espais lliures i, al mateix temps permeten la connexió amb la resta de vialitat existent en el municipi, el que dona una correcta disposició de la vialitat dins de la unitat d'actuació UA-8.

La zona verda es mantindrà amb les mateixes superfícies i espais que determinen les actuals Normes Subsidiàries, amb dos espais diferenciats. El primer espai amb façana al riu Ebre i amb una superfície de 1.977,50 m² i el segon espai amb façana a l'avinguda Lluís Companys amb una superfície de 212,50 m². El total suposa una superfície de 2.190 m² d'espais lliures.

8 COMPLIMENT DEL ARTICLE 99 DE LA LLEI 3/2012 DEL 22 DE FEBRER DE MODIFICACIÓ DEL TEX REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

Atenent el que determina l'article 99 de la Llei 3/2012 del 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme en el seu 1r punt en el que s'especifica que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han de incloure en la documentació una sèrie d'especificacions que a continuació detallarem:

a) Els propietaris i titulars de la finca afectada són els següents:

Cristina [REDACTED]

Joan [REDACTED]

Pere [REDACTED]

b) Tenint en compte la magnitud o l'actuació i la determinació per a l'execució de desenvolupar la modificació en el planejament de la Unitat d'Actuació UA-8 s'establirà un pla d'etapes per a poder realitzar la totalitat d'actuacions tant urbanístiques com constructives i d'obres d'urbanització i sectorització dels diferents espais detallats en el programa de la Modificació Puntual del Sector de la UA-8. El temps previst per executar la totalitat de les etapes s'estimarà en setze mesos, des de l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament de Benifallet.

c) L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació s'aporta com un annex a la present documentació.

Pel que fa a l'apartat 2 hem de comentar que la vigència del planejament general que s'ha de modificar, té una vigència superior a cinc anys, i per tant no és d'aplicació el requeriment de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme.

Referent a l'apartat del punt 3 de l'Article 99 cal dir que la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament de Benifallet no comporta cap increment de sostre edificable si no que existeix una reducció del mateix del 26,42%.

9 JUSTIFICACIÓ DEL ARTICLE 100 DE LA LLEI 3/2012, RESPECTE A LES MODIFICACIONS DE LES FIGURES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Si considerem els apartats 1 i 2 de l'article 100, respecte a les modificacions de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics, hem de comentar que en la present Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries del Planejament, no representa ni comporta cap increment de sostre edificable ni existeix cap augment de la densitat de l'ús residencial.

En quant a l'apartat 3 en el que es determina que quant la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos del planejament, ha d'incorporar-se una reserva mínima de 22,50m² per cada 100m² de sostre residencial, per a zones verdes i espais lliures públics.

En el present cas que ens ocupa ja es produeix aquesta reserva, en la zona de espais lliures públics i zones verdes, per que per una edificabilitat total de 5.315,40 m² que tenim dins de tota la Unitat d'Actuació UA-8, li correspondrien deixar una reserva de 1.195,90 m² d'espais per a zones verdes i espais lliures públics, quant en realitat es deixen 2.190,00 m² de superfície dins del sector de la Modificació Puntual com zona d'espai lliure pública.

Pel que respecta a l'apartat 4 s'han tingut en compte les reserves mínimes establertes en l'apartat 3.

10 JUSTIFICACIÓ DE LA LLEI 21/2013 DE 9 DE DESEMBRE D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

Si considerem la Llei 21/2013 de 9 de desembre d'avaluació ambiental, pel que respecta a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Benifallet en la Unitat d'Actuació UA-8, haurem de manifestar que existeixen una sèrie de condicionants i prerrogatives que fan que es pugui afirmar que la modificació puntual de les Normes Subsidiàries no està sotmesa a l'avaluació ambiental.

Aquests condicionants es poden establir i considerar segons les descripcions següents. En primer lloc, el sol de la modificació puntual ja es tracta d'un sol urbà on no s'incrementa ni la edificabilitat ni la densitat d'habitatges, sinó que es redueix. No s'introdueixen nous usos més que el residencial. No hi ha afectació d'espais protegits. No es generen impactes ambientals nous, només s'ajusten les alineacions. No s'afecta a zones amb sensibilitat ambiental. No s'introdueixen nous paràmetres urbanístics i no tenen efectes ambientals significatius.

Així, doncs, degut a la seva ubicació en el territori, a la edificabilitat resultant com la consideració de zona d'extensió reduïda es pot afirmar que la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Benifallet en la Unitat d'Actuació UA-8 no està sotmesa a l'avaluació ambiental.

11 NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA UNITAT

D'ACTUACIÓ UA-8 MODIFICADA

ART. 120 UNITAT D'ACTUACIÓ UA-8

Fitxa de la Unitat d'Actuació UA-8

Àmbit	Comprèn el sòl urbà situat a l'extrem oest del nucli urbà entre el riu Ebre la semi-illa amb façana al carrer Catalunya, l'avinguda Lluís Companys i els sector apte per urbanitzar.				
Objectius	Es pretén un nou disseny d'aquest sector sud de l'estudi de detall oest del municipi de Benifallet ja que, malgrat el temps transcorregut, encara no s'ha desenvolupat, creant el carrer passeig de l'Ebre com a continuació de l'existent a la resta de la trama urbana ja consolidada i que discorre paral·lel a la façana de l'espai lliure de nord a sud. També es formarà el carrer A que es dissenyarà perpendicular des del passeig de l'Ebre i l'avinguda Lluís Companys.				
Condicions d'ordenació	Superfície total		9.198,00 m ²	100,00%	
	1) A l'espai comprès dins de la semi-illa amb façana al carrer Catalunya i que limita a l'oest amb el passeig de l'Ebre, a l'est amb l'avinguda de Lluís Companys i al sud amb el carrer A de nova creació s'hi aplicarà la regulació de la zona d'exemple urbà 1 (modificada com a clau EU-5) que permetrà obtenir parcel·les de 8 m d'ample i 105 m² de superfície mínima amb PB+2PP. 2) L'ús comercial s'aplicarà només a planta baixa. 3) La superfície de sol edificable comprès al nord pel carrer A, al sud pel límit de la propietat amb finques veïnes, a l'est amb el passeig de l'Ebre i a l'est amb l'avinguda Lluís Companys s'aplicarà la regulació de la zona (CJ-3) de ciutat jardí CJ (Clau 14) creant una subzona d'habitatges unifamiliars aïllats III (Clau 14.3) amb tots els condicionants que aquesta normativa exigeix.				
Edificació i ús	La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic serà de 5.547 m ² .				
	SISTEMES		Espais lliures	2.190,00 m ²	23,81 %
			Vials	1.461,00 m ²	15,88 %
			TOTAL	3.651,00 m ²	39,69 %
	Sistemes en superfície				
	ZONES	EU5	Sector 1	1.024,00 m ²	11,14 %
		14.3	Sector 2	4.523,00 m ²	49,17 %
			TOTAL	5.547,00 m ²	60,31 %
	Sostre màxim	Residencial	Sector 1	2.601,60 m ² st	
			Sector 2	2.713,80 m ² st	
			TOTAL	5.315,40 m ² st	100,00%

	Residencial	S'aplicarà a la edificació existent la regulació Clau 14.3, habitatges unifamiliars aïllats. En aquesta zona s'estableix obligatòriament el manteniment de la masia existent i configuració d'una parcel·la única del sol ocupat per la masia. La resta del sol del sector 2 es regirà igualment per la Clau 14.3, habitatges unifamiliars aïllats. En el sector 1 les noves edificacions s'aplicarà la regulació de la zona eixample urbà modificat com a Clau EU-5.			
Condicions de gestió i execució	1 - El sistema d'actuació aplicable és el de compensació. 2 - En l'execució de les determinacions urbanístiques en el marc d'aquesta unitat d'actuació, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys i urbanitzar-los pels usos i extensions següents:				
		Clau 6b	Espais lliures	2.190,00 m ²	25,81 %
		Clau 5b	Vials	1.4614,00m ²	15,88 %
Altres consideracions	INFORME DE L'AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA A requeriment de l'Agència Catalana de l'aigua i atenent a la situació i emplaçament de la finca on es desenvolupa la Unitat d'Actuació UA-8 es requereix al promotor que emeti i subscrigui una declaració responsable en la que expressarà que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicades al cas, compromentent-se a traslladar aquesta informació als possibles afectats. Aquesta declaració responsable es presentarà davant de l'Administració Hidràulica competent per que ho integri dins la documentació de l'expedient d'autorització. El promotor, amb caràcter previ al inici de les obres, disposarà del Certificat de Registre de la Propietat en que s'acreditarà que existeix una anotació registral, indicant que la construcció es troba dins la ZFP del riu Ebre.				

12 SUPERFÍCIES D'US PRIVAT I (APROFITAMENT URBANÍSTIC I ESPAI LLIURE) DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

La superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament Urbanístic del Sector serà de 5.547 m².

Superfície de l'àrea computable en el sol proposat per edificar a la UA-8:		
Sector 1 (semi-illa carrer Catalunya)	Superfície de sol	1.024 m ²
Sector 2 (illa compres entre el passeig de l'Ebre, el carrer A, l'espai lliure de l'est i el límit de la finca)	Superfície de sol	4.523 m ²
Total àrea computable en sol proposat per edificar a la UA-8	Total	5.547 m²

SOSTRE EDIFICABLE

El sostre edificable a tota la Unitat d'Actuació UA-8 serà de:

Sector 1	Planta Baixa	856,00+33,60	889,60m ²
	Pis 1r	856,00	1.712,00m ²
	Pis 2n	856,00	
		Total	2.601,60 m²
Sector 2	Superfície de sol edificable = 4.523 m ²		
	4.523 m ² s x 0,6 m ² t/m ² s		2.713,80 m²
		TOTAL	5.315,40 m²

La superfície edificable es pot desenvolupar en PB+2PP.

El total de sostre edificable d'us privat dintre de la Unitat d'Actuació UA-8 que planteja la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries es de **5.315,40m²**.

13 QUADRE COMPARATIU DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES ACTUALS I PROPOSADES

	Vigents NNSSP UA-8		Proposta UA-8	
ÀMBIT	9.198 m ²	100 %	9.198 m ²	100 %
<u>Superfície cessions</u>				
Espai lliure públic	2.190 m ²	23,81 %	2.190 m ²	23,81 %
Vials	2.289 m ²	24,89 %	1.461 m ²	15,88 %
<u>TOTAL</u>	4.479 m²	48,71 %	3.651 m²	39,69%

ÀMBIT	Vigents NNSSP UA-8	Proposta UA-8
Espai lliure públic	2.190 m ²	2.190 m ²
Sostre edificable	7.224 m ² t	5.315,40 m ² t

14 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LA RENDIBILITAT DE LA OPERACIÓ

Considerant l'article 99 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme en el seu apartat 1-C en el que es determina que caldrà efectuar una 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.

L'ordenació vigent en les actuals Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Benifallet determina una actuació que consistiria bàsicament en ordenar aquest sector sud-oest del municipi prolongant el passeig de l'Ebre i connectar perpendicularment amb l'avinguda de Lluís Companys creant uns espais de sol residencial, espais de verd privat de grans dimensions i espais lliures públics.

Aquesta descripció ve literalment reflectida a l'article 120 de les actuals Normes Subsidiàries:

Art. 120 Unitat d'Actuació 8. UA-8

Compren el sol urbà situat a l'extrem oest del nucli urbà, la semi-illa amb façana al carrer Catalunya, l'avinguda Lluís Companys i el sector de sol apte per urbanitzar.

Es pretén un nou disseny d'aquest sector sud de l'estudi de detall oest ja que, malgrat el temps transcorregut encara no s'ha desenvolupat, mantenint el carrer perpendicular al riu però iniciant un carrer paral·lel entre el passeig de l'Ebre i l'avinguda Lluís Companys.

Considerant totes aquestes descripcions, passarem a valorar les despeses i la rendibilitat de l'operació, segons l'aprofitament urbanístic del sector.

Despeses de les obres per obtenir la UA-8 segons les actuals Normes Subsidiàries.

Formació i execució de la infraestructura referent a la vialitat i instal·lacions urbanístiques, 2.289 m ² de vials	1.373.400 €
Delimitació i adequació dels espais lliures públics tant el de façana al riu com el de façana a l'avinguda Lluís Companys, 2.190 m ² d'espais lliures	131.400 €
Delimitació del sol urbà	60.000 €
Delimitació i adequació de verd privat	50.000 €
TOTAL	1.614.800 €

Seguidament determinarem les despeses de les obres a desenvolupar segons la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries.

Import de les obres a executar:

Formació i execució de les infraestructures de vialitat del passeig de l'Ebre i el carrer A, 1.4614 m ² de vials	876.600 €
Delimitació dels espais lliures públics, 2.190 m ²	131.400 €
Delimitació del sol urbà	50.000 €
TOTAL	1.058.000 €

Realitzada la valoració de les despeses de l'operació segons les actuals Normes Subsidiàries de Planejament i la modificació puntual, passem a estimar la rendibilitat que es produirà en una o altra actuació.

Per a considerar la rendibilitat de l'operació determinarem les despeses d'execució dels treballs i obres per obtenir la proposta fixada a les actuals Normes Subsidiàries i valorarem també el resultat de l'aprofitament urbanístic que s'obtindrà per l'execució i venda del sol urbà que es permetrà desenvolupar dins de la Unitat d'Actuació.

El sol edificable i l'aprofitament urbanístic serà en les actuals normes subsidiàries, la superfície de l'àrea computable per establir l'aprofitament urbanístic que serà de 4.719 m².

Tenint en compte que la regulació de la zona segons les Normes Subsidiàries per aquest sector és de zona d'eixample urbà I (EU1) i que permet edificar planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP). Així, tindrem:

Superfície de sol residencial: 2.408 m² (PB+2PP) x 3 = 7.244 m² de sostre.

Superfície de verd privat: 2.311 m².

Aquest és l'aprofitament urbanístic de la UA-8 segons les actuals Normes Subsidiàries.

Si considerem el preu del mercat actual de venda dels habitatges a Benifallet, es pot estimar un valor de venda total de 1.100 €/m² per habitatges en edificis plurifamiliars i de 1.800 €/m² per habitatges unifamiliars. Per tant, obtindrem un valor total de venda de:

Residencial: $7.224 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = 7.946.000 \text{ €}$

Verd privat: $2.311 \text{ m}^2 \times 301 \text{ €/m}^2 = 69.330 \text{ €}$

Total: **8.015.330 €**

EL valor total d'aprofitament urbanístic segons les actuals normes subsidiàries és de **8.015.330 €**.

Si considerem les despeses de construcció, incloent-hi les despeses generals i impostos corresponents, tindrem el preu d'execució d'obra a 900 €/m^2 , el que representa una despesa total de:

Residencial: $7.224 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €/m}^2 = 6.501.600 \text{ €}$

Verd privat: $2.311 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €/m}^2 = 34.665 \text{ €}$

TOTAL: **6.536.265 €**

Executant la diferència entre el benefici i les despeses obtindrem el benefici net que serà de:

$8.015.330 \text{ €} - 6.536.265 \text{ €} = \mathbf{1.479.065 \text{ € de benefici.}}$

No obstant, considerant com ja s'ha comentat anteriorment, que per l'execució total de les obres que serien necessàries per a desenvolupar la UA-8, segons el que determinen les actuals Normes Subsidiàries s'estima en **1.614.800 €**.

Així tindrem que el benefici total del desenvolupament de l'actual Unitat d'Actuació UA-8 és:

$1.614.800 \text{ €} - 1.479.065 \text{ €} = \mathbf{135.735 \text{ €}}$ de valor negatiu com a pèrdues si es desenvolupés la UA-8 amb el planejament dissenyat segons les actuals Normes Subsidiàries. Per això s'ha procedit a redactar la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Benifallet i que a continuació justifiquem,

La modificació puntual de les Normes Subsidiàries tindrà un aprofitament urbanístic definit en dos sectors. El primer sector delimitat per la semi-illa formada pel carrer Catalunya i el segon sector format per la superfície de sol urbà delimitat pel passeig de l'Ebre, el carrer A, l'avinguda Lluís Companys i el límit de la finca pel costat sud amb propietats veïnes.

L'aprofitament urbanístic és el següent:

Sector 1 $2.601,60 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = 2.861.760 \text{ €}$

Sector 2 $2.713,80 \text{ m}^2 \times 1.800 \text{ €/m}^2 = 4.884.840 \text{ €}$

El benefici efectiu de l'aprofitament urbanístic de la UA-8 serà de **7.746.600 €**.

Si considerem les despeses de construcció de les obres d'edificació tindrem:

Sector 1 $2.601,60 \text{ m}^2 \times 900 \text{ €/m}^2 = 2.341.440 \text{ €}$

Sector 2 $2.713,80 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ €/m}^2 = 2.985.180 \text{ €}$

Les despeses de construcció de la UA-8 seran de **5.326.620 €**.

Analitzem a continuació els beneficis i despeses que actuen sobre aquesta Unitat d'Actuació UA- 8 i veurem que dona una estimació positiva.

$7.746.600 \text{ €} - 5.326.620 \text{ €} = \mathbf{2.419.980 \text{ € de benefici.}}$

Si a aquesta quantitat li descomptem les despeses d'execució del desenvolupament tindrem:

2.419.980 € - 1.058.000 € = **1.361.980 €** de benefici total.

Si comparem els resultats obtinguts a les dues propostes tindrem:

- **135.735 €** de pèrdues segons les actuals NNSS de Planejament.
- **1.361.980 €** de benefici segons la modificació puntual.

Segons es determina en la present valoració, es pot afirmar que la aplicació de l'execució i desenvolupament de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi representa un benefici i estalvi de **1.361.980 €** sobre l'execució de les actuals Normes Subsidiàries.

Conclusió

Com ja s'ha demostrat en el present apartat, la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament representa un benefici substancial i un cost econòmic mes assumible per l'execució de tota la Unitat d'Actuació UA-8. Amb aquesta modificació puntual es continua el passeig de l'Ebre, es crea el carrer A des del passeig de l'Ebre a l'avinguda Lluís Companys i es millora i s'adequa, millora i amplia la ordenació urbanística pel sector sud-oest del municipi.

L'ARQUITECTE

Josep Oriol Solé 

Novembre 2025



ANNEXES

ANNEX 1 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL MUNICIPI DE BENIFALLET. NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA UA-8. MODIFICACIÓ I REGULACIÓ DE LA NOVA QUALIFICACIÓ

Es modifica l'article 108 amb la incorporació d'una nova clau anomenada Zona d'eixample urbà EU-5 pel sector de sol urbà comprès dins de la semi-illa entre el carrer de Catalunya, el passeig de l'Ebre, el carrer A i l'avinguda Lluís Companys. I també es modifica l'article 110 per al sector C3 de sol urbà delimitat al nord pel carrer A, al sud pel límit de la finca amb propietats veïnes, a l'oest pel passeig de l'Ebre, a l'est per l'espai lliure amb façana a l'avinguda Lluís Companys.

Article 108 – Zona d'eixample urbà EU (clau 12)

1 DEFINICIÓ

Zona que ordena l'edificació d'edificis d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars entre mitgeres, amb la tipologia d'alineació a vial i alineació obligatòria de façana de les plantes pis al pati d'illa.

Configuren aquesta clau les illes evolucionades en el procés de creixement perimetral del nucli urbà, realitzat a partir dels anys 70 i dels dos estudis de detall posteriors a l'aprovació de la delimitació del sòl urbà per la C.U.T. en sessió del 28/5/1980 i que es recolzen en el tram urbà central i sud de la carretera. La finalitat de les normes és afavorir una millora de la qualitat de vida urbana, amb la consolidació de la urbanització i la regulació de les condicions de renovació i nova edificació.

En funció de les seves característiques s'estableixen cinc subzones:

a) EU.1. Eixample urbà I clau 12.1.

Configuren la subclau les zones per a edificis d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars entre mitgeres, corresponents als desenvolupaments dels estudis de detall de la zona oest, entre la carretera i el riu; de la zona sud, entre la carretera i les escoles municipals. Pel major ample dels carrers i de les parcel·les, així com el estar fora del nucli urbà antic, és el lloc més adequat per la ubicació a les plantes baixes d'usos industrials, magatzems i tallers.

b) EU.2. Eixample urbà II clau 12.2.

Configuren aquesta subclau les zones per edificis d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, amb jardí posterior, corresponents a les illes sud del nucli urbà.

c) EU.3. Eixample urbà III clau 12.3.

Configura la subclau la zona per a habitatge unifamiliar entre mitgeres, amb jardí posterior, ubicada al nord del nucli urbà i que té façana al passeig del riu.

d) EU.4. Eixample urbà IV clau 12.4.

Configuren la subclau les zones per a edificis d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars.

e) EU.5. Eixample urbà V clau 12.5.

Configuren la subclau les zones per a edificis d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars.

2 CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	EU1	EU2	EU3	EU4	EU5
Façana mínima	10 m 6 m*	6 m	5 m	5,50 m	8 m
Parcel·la màxima	180 m ² 105 m ²	105 m ²	75 m ²		105 m ²

Per tal de limitar l'impacte visual de les promocions plurifamiliars de la clau EU.1 s'estableix que la dimensió màxima de cada edifici serà de 25 metres.

A eixample urbà EU.3, s'haurà de presentar una unitat de projecte mínim de 5 habitatges per tal d'evitar la multiplicitat de formes arquitectòniques i donar una certa unitat a les alineacions.

3 CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

	EU.1	EU.2	EU.3	EU.4	EU.5
Alineació	A vial	A vial	A vial	A vial	A vial
Ubicació	Entre mitgeres	Entre mitgeres	Entre mitgeres	Entre mitgeres	Entre mitgeres
Alçada reguladora fins a cornisa	10,30 m	9,60 m	9,40 m	10,30 m	10,30 m
Alçada reguladora fins a carener	12,50 m	11,80 m	11,40 m	12,50 m	12,50 m
Nombre màxim de plantes	3 = Pb+2	3 = Pb+2	3 = Pb+2	3 = Pb+2	3 = Pb+2

Separació a fons de parcel·la: Si no es senyala altra mida o disposició al plànol P2 o els específics de les UA2 i/o UA3 d'aquestes normes, la façana posterior de l'edifici ha d'estar a un mínim de 3,00 m del fons de la parcel·la.

	EU.1	EU.2	EU.3	EU.4	EU.5
Densitat màxima	1 h/135 m ² const.	1 h/parc. mín.	1 h/parc. mín.	90 h/ Ha	1 h/135 m ² const.

Tant les alçades en metres com el nombre de plantes permeses son màxims que no es poden sobrepassar ni tan sols en el cas de complir amb un sol d'ells.

A la EU.1, per tal de donar lloc a habitatges amb una superfície mitja construïda de 90 m², la densitat màxima es concreta en 1 habitatge per cada 135 m² construïts, permetent-se l'ús d'habitatge en planta baixa.

A la EU.4 i a la EU.5 es reservarà part de la planta baixa a l'ús comercial i altres usos, amb una edificabilitat de 0,1 m² de sostre / m² de sòl.

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per la envoltant màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest article, en la regulació del tipus d'ordenació segons l'alineació de vial i en el grafiat al plànol P2 i els específics per a les UA.2 i UA.3.

La fondària màxima en planta pis està acotada al plànol P2 i als específics de les UA.2 i UA.3 d'aquestes normes. En les subzones EU.1 i EU.5 a la planta baixa es podrà ocupar, adossat a l'edificació, un 20% de la superfície del pati d'illa o de l'espai lliure d'edificació de la parcel·la. Es permet la construcció de plantes soterrani a les claus EU.1, EU.2, EU.3, EU.4 i EU.5. Aquestes plantes no computaran per a la alçada reguladora total.

Els espais privats restants del pati d'illa seran no edificables i dedicats a jardí i lleure.

Tindrà també consideració d'edificable la parcel·la existent de superfície i/o dimensions inferiors a les aquí establertes, si està escripturada d'abans de l'aprovació inicial de les normes.

El pati interior de parcel·la on ventili la cuina o dormitoris tindrà una dimensió mínima de 3 x 3 m. No podran ventilar-hi ni el menjador o el dormitori principal que, necessàriament, ventilaran a façana o a pati d'illa.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica, sempre i quan els materials d'acabat no donin sensació de provisionals, siguin de qualitat i durabilitat contrastada per l'experiència i de fàcil i bon manteniment. Es recomana l'observació dels trets compositius tradicionals en materials d'acabat, coberta, disposició dels elements morfològics de l'habitatge, etc. Això s'aplicarà sobre tot als llocs que interfereixin amb vistes al nucli antic o puguin distorsionar la imatge externa de Benifallet. No s'admeten les cobertes de plaques prefabricades de fibrociment, xapa metàl·lica o similars, les teules de pissarra, ni el color gris ni el negre.

Tanques

Les tanques que separen la parcel·la de la via pública, obligatòries en tant no s'edifiqui, seran de material opac fins a una alçada de 2,10 m i màxima de 3,00 m. El terreny sense edificar, total o parcialment, es mantindrà sempre cercat i net.

Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona i la respectiva subzona, però estigui emparada per una llicència d'obres municipal anterior a la aprovació inicial de les normes o per prescripció, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Únicament resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions, les obres d'ampliació i les de reforma generals.

L'edificació ha d'ajustar-se amb caràcter obligatori a l'alineació de vial en tot el tram de la parcel·la. Sols serà admissible la reculada en tota la planta baixa (porxo) quan aquest espai es cedeixi gratuïtament per a ús i propietat públiques, es deixi totalment urbanitzat i enllumenat, i no sigui utilitzat per a magatzem o dipòsit d'estrís a l'exterior.

Tots els casos en que quedin parts de mitgera pròpia a la vista aquesta ha de revestir-se amb materials d'acabat de façana, arrebossat i pintat, aplacat de pedra, etc., definits des del projecte arquitectònic i dins de la sol·licitud de llicència d'obres. També caldrà acomplir l'anterior, si per l'enderroc o menor construcció de la màxima autoritzable es deixen mitgeres veïnes a la vista que abans estiguessin tapades, a càrrec del sol·licitant d'enderroc o menor construcció.

Es defineix l'ocupació màxima de l'edificació en planta baixa i el fons màxim edificable de les plantes pis. En tot cas a planta baixa haurà de quedar una separació o pati tester mínim de 3 m respecte del fons del solar, per el que les ocupacions indicades s'han d'entendre com a màximes i no com a obligades d'assolir. Les edificacions que per raons de geometria de la parcel·la no assolissin el fons màxim no tindran dret a cap compensació o increment d'edificabilitat. Les parcel·les envoltades d'edificacions existent podran, prèvia aprovació d'un pla especial, proposar opcions edificatòries, sense increment d'edificabilitat, que s'adaptin a les preexistents.

Les parcel·les que donin mitgera, lateral o posterior, amb zones d'edificació aïllada o sòl no urbanitzable, no hi podran bastir mitgera ni de planta baixa ni en plantes pis, retirant-se obligatòriament un mínim de 3,00 m de la partió, de manera que en cap cas quedin mitgeres a la vista.

4 PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Coberta

Estarà dins del gàlib de coberta tant si és plana com inclinada, (veure annex gràfic). La coberta inclinada haurà de ser de teula àrab de color de les terres de país i amb un pendent màxim del 30 %. En cap cas serà admissible la coberta de plaques de fibrociment, xapa o altres materials prefabricats. Sols s'admet l'ús d'habitatge al sotacoberta si aquest és el sostre de la última planta (A). En altres casos el seu ús serà exclusiu de golfa per magatzematge i serveis tècnics de l'edifici (B), i s'haurà d'indicar a la planta de la coberta i secció de l'edifici el text "no habitable". El pendent màxim de la coberta inclinada serà del 30 %.

Entre l'últim forjat i el carener la distància màxima serà de 3,50 m. Dintre de l'envolvent marcada per aquesta alçada s'hauran de col·locar tots els elements auxiliars, instal·lacions i altres, sense que puguin sobresortir-ne.

A les zones EU.4 i EU.5 l'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:

- Trasters, rentadors, serveis tècnics o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
- Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
- Totes les edificacions en la planta sotacoberta hauran d'estar incloses dintre de l'envolvent definida per l'alçada reguladora i el 30 % de pendent de coberta.

Només podran sobresortir del "gàlib de coberta" les fumeres, les baranes de les cobertes planes i les antenes. Les fumeres i les antenes es regularan un mínim de 3,00 m de les façanes.

La coberta podrà volar per sobre dels plans de façana, fins el "gàlib de vol de la cornisa" que no superarà els 60 cm, i les motllures que sobrepassin el pla de la façana conformant la cornisa no poden sobresortir del gàlib de cornisa

El vol màxim (vm) es fixarà atenent el valor promig de l'amplada del carrer en el tram d'una illa.

- 1.- Carrers fins a 9 m: 60 cm.

2.- Carrers de 9 a 12 m: 70 cm.

3.- Carrers de més de 12 m : 80 cm.

En tot cas hauran d'estar reculats del plom del cantell de la vorera un mínim de 40 cm.

La longitud dels cossos sortints no excedirà els dos terços de la longitud de la façana i es separaran un mínim de 1,20 m de les façanes mitgeres. No es podran realitzar cossos sortints tancats en carrers de menys de 10 m d'amplada. En tot cas la longitud d'aquests cossos tancats no excedirà d'un terç de la longitud de la façana i es separaran un mínim de 2,00 m de les façanes mitgeres.

No permet el vol sobre passatges o carrers de menys de 6 m d'amplada.

En les claus EU.1, EU.4 i EU.5 en cas de que es prevegin cossos sortints, l'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50 m per a tots els usos previstos.

Alçada

L'alçada reguladora màxima es mesurarà d'acord amb allò assenyalat als articles 37 i 38 d'aquestes normes.

L'alçada màxima de la planta soterrani serà de 3,00 m. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a que es destini, establint-la en 2,20 m per a garatges – aparcaments i 2,50 m per als altres usos.

A les zones EU.1, EU.4 i EU.5 la planta baixa tindrà una alçada mínima de 2,90 m per a ús residencial i de 3,50 m per a la resta de tipologies. En cas de que es prevegin cossos sortints, l'alçada mínima de planta baixa serà de 3,50 m per a tots els usos previstos. L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 4,50 m.

No obstant, si es renuncia a edificar una de les plantes pis, es podrà augmentar l'alçada lliure fins a 6,00 m sempre i quan es realitzi un tractament adequat de la façana.

L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 3,00 m i l'alçada mínima lliure de les plantes pis serà de 2,70 m.

5 CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:

- 1 Residencial, a EU.1, EU.4 i EU.5 s'admet habitatge unifamiliar i plurifamiliar i a EU.2 i EU.3 sols unifamiliar.
- 2 Hoteler.
- 3 Restauració, sols bar i restaurant sense espectacle.
- 4 Comercial.
- 5 Oficines.
- 6 Magatzem, màxim fins l'equivalent a la 2a categoria d'indústria a EU.2, EU.3 EU.4 i EU.5 i màxim fins l'equivalent a la 3a categoria d'indústria a EU.1.
- 7 Indústria, sols 1a categoria a EU.3 i fins a 2a categoria a EU.2, màxim fins a 2a categoria a EU.2, EU.4 i EU.5m i fins a 3s a EU.1.
- 8 Sanitari-assistencial.

- 9 Educatiu.
- 10 Cultural.
- 11 Esportiu i lleure.
- 12 Administratiu.

Cal proveir, com a mínim, cada habitatge d'una placa d'aparcament dins de la parcel·la. Es justificarà el compliment de reserves d'aparcament en els altres usos, sempre fora dels carrers.

Els habitatges hauran de disposar d'un lloc adequat i exclusiu per al rentat i l'estesa de la roba de manera que no pugui ser visible des de l'exterior de l'edifici, que haurà de quedar reflectit als plànols objecte de la llicència. No es podrà estendre a les terrasses, balcons ni obertures que donin a espais públics.

La concessió de la llicència de qualsevol activitat queda condicionada a que no puguin produir molèsties als veïns com a ara sorolls, olors, desprendiments de gasos, pols, que no ocasionin remors ni vibracions.

Així mateix, es garantirà, sobre tot a les activitats hoteleres, de magatzem i d'indústria, l'existència, l'adequació i el manteniment en bones condicions d'ús dels elements de lluita i prevenció d'incendis, acomplint la normativa al respecte.

La resta de parcel·la que resulta lliure d'edificació un cop s'hagi esgotat l'edificabilitat en ella, es mantindrà sense construccions i es destinarà a l'ús privat d'esbarjo i repòs dels ocupants dels respectius habitatges, i per ventilació i llum natural de les plantes edificades.

No es podran utilitzar com a magatzem ni acumular-hi estris o deixalles. S'hauran de mantenir nets i amb predomini de vegetació.

Aquests terrenys no poden ser segregats de la finca que ha donat suport a l'edificació de la que constituïran parcel·la indivisible.

Article 110 – Zona de ciutat jardí CJ

Subzona de cases unifamiliars aïllades III (Clau 14.3)

1 DEFINICIÓ

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats d'espais enjardinats privats. S'admeten els habitatges aparellats sobre parcel·les que compleixin les condicions de façana i superfície mínima establerta a aquest article.

Els paràmetres per complir les condicions referides a la zona CJ es mesuraran d'acord amb el que disposen aquestes normes.

CJ3 – Cases unifamiliars aïllades III Clau 14.3.

Configura aquesta clau la zona per edificis aïllats en habitatges unifamiliars i/o aparellats, de l'illa que limita al nord amb el carrer A, al sud amb el límit de la finca amb propietats veïnes, a l'oest amb el passeig de l'Ebre i a l'est amb l'espai lliure amb façana a l'avinguda Lluís Companys.

2 CONDICIONS DE PARCEL·LA

Densitat habitatges	1 habitatge per parcel·la mínima
Façana mínima	15 m
Parcel·la mínima	600 m ²
Dimensió mínima	S'ha de poder inscriure un cercle de diàmetre equivalent a la façana mínima

3 CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Edificabilitat neta de parcel·la	0,6 m ² sostre / m ² sol
Ocupació màxima	40 %
Separació a carrer	5 m
Separació a fons i veïns	3 m
Alçada reguladora	12 m
Nombre de plantes	PB + 2 P Pis

Tindran també consideració de parcel·la edificable les parcel·les existents de superfície i/o dimensions inferiors a les establertes per les Normes, sempre que estiguin escripturades abans de l'aprovació inicial de les Normes. En qualsevol cas no seran edificables les parcel·les, la superfície de les quals sigui inferior a 300 metres quadrats, o la llargada de la façana inferior a 12 metres.

S'admetran les edificacions aparellades sempre que es presenti un projecte conjunt i s'edifiquin alhora, però serà necessari disposar d'una façana mínima de 20 metres i d'una superfície mínima de 600 metres quadrats. La resolució autoritzant l'aparellament s'inscriurà al Registre de la Propietat.

L'aparellament és obligatori quan preexisteix una edificació construïda segons aquestes pautes amb mitgeres vistes i sigui anterior a l'aprovació inicial d'aquestes Normes. L'aparellament únicament dispensa del paràmetre de separació de veí.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica, sempre i quan els materials d'acabat no donin sensació de provisionals, siguin de qualitat i durabilitat contrastades, i de fàcil i bon manteniment. No s'admeten edificacions de fusta, de plaques prefabricades, de xapa metàl·lica o similar. Tampoc s'admeten les cobertes de plaques de fibrociment, de xapa metàl·lica o similars, les de teules de pissarra, ni de color gris o negre.

Tanques. És obligat el cercat de tot el terreny o parcel·la, tant si és edificat com si no. Les tanques, a carrer han de ser de material opac fins a una alçada de 0,60 m i la resta fins a 1,80 m, amb vegetació o gelosia amb materials lleugers. A veïns, poden ser de material opac fins a una alçada màxima de 0,60 m i la resta fins a 1,80 m amb vegetació i tela metàl·lica. Es podran esglaonar en els terrenys en pendent sense que superin els 2,00 m d'alçada màxima. Els pilars de cantons i de les portes podran ser de 2,00 m.

Caldrà acomplir l'article 46bis d'aquestes Normes per l'adaptació topogràfica i moviment de terres. Serà obligatori acompanyar la sol·licitud de llicència el plànol topogràfic de

l'emplaçament i justificar l'anterior moviment de terres, façanes i seccions de l'edifici i pels límits de la parcel·la per demostrar l'adaptació topogràfica de la construcció al terreny.

Edificis auxiliars

En cas de construir-se cossos auxiliars, el sostre computarà dins del sostre total edificable i de l'ocupació de la parcel·la. La seva superfície màxima serà de 35 metres quadrats sense superar una ocupació màxima total en planta del 5 % del total de la parcel·la. L'alçada màxima serà de 3,60 m incloent la seva coberta. Les construccions auxiliars podran disposar-se aïllades o adossades a l'edifici principal, complint les separacions obligatòries de la zona.

No es poden adossar a carrer ni a veïns elements com a barbacoes, llenyers, piscines, depuradores, etc. Hauran de separar-se 2,00 m dels límits de la parcel·la.

Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona, però estigui emparada per una llicència d'obres municipal, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Unicament resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions i les obres d'ampliació o de reforma.

4 PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Coberta

Estarà dintre del 'gàlib de coberta' tant si és plana com inclinada (veure annex gràfic). En cap cas la coberta, si és inclinada o visible des dels carrers o espais lliures, podrà superar la pendent del 30 %. Només s'admet l'ús d'habitatge al sota-coberta si aquest és el sostre de la planta primera (A) o si computa com a sostre edificable. En altres casos el seu ús serà exclusivament de golfa per magatzematge i serveis tècnics de l'habitatge (B), i s'haurà d'indicar a la planta de coberta i secció de l'edifici el text "No habitable".

Només podran sobresortir del 'gàlib de coberta' les fumeres, les baranes de les cobertes planes i les antenes, i no més de 1,50 m. D'altres elements, com les plaques solars, dipòsits, etc., s'hauran d'integrar en el propi disseny de la coberta.

La coberta podrà volar per sobre dels plans de façana 0,60 m com a màxim.

Cossos que sobresurten

No s'admeten per fora de les separacions mínimes.

Soterrani

En planta no han de sobresortir del perímetre de la projecció de les plantes superiors sobre el terreny, respectant les separacions establertes en aquest article per a l'edifici, i sols a efectes d'utilitzar-ho com a garatge, traster i serveis de l'habitatge.

En alçat no sobresortirà del nivell del terreny més de 1,00 m en qualsevol de les façanes de l'edifici.

Alçada

L'alçada reguladora màxima es mesurarà d'acord amb allò que assenyala l'art. 46 i concordants d'aquestes Normes.

L'alçada lliure mínima de cada planta, baixa i pis, serà de 2,70 m. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,20 m.

5 CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:

1. Residencial, sols habitatge unifamiliar aïllat o aparellat.
2. Restauració, sols restaurant (amb servei de bar), mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial.
3. Oficines, sempre lligades a la activitat professional del propietari de l'habitatge.
4. Sanitari – assistencial, sols dispensaris i consultoris.
5. Educatiu.
6. Cultural.
7. Esportiu.
8. Administratiu.

Cal proveir, com a mínim, cada habitatge d'una plaça d'aparcament dins de la parcel·la.

Els habitatges disposaran de lloc adequat i exclusiu per rentar i estendre la roba de manera que no pugui ser visible des de l'exterior de la parcel·la, que haurà de quedar reflectit ens els plànols objecte de la llicència. No es podrà estendre a terrasses, balcons ni obertures que donin a espais públics.

La concessió de la llicència de qualsevol d'aquestes activitats quedarà condicionada a que no puguin produir molèsties als veïns com ara sorolls, olors, despreniments de gasos, pols i no ocasionin remors ni vibracions, així com a la provisió d'aparcament i limitació d'horaris. En tot cas no es podrà en un edifici més del doble de l'edificabilitat d'una parcel·la mínima i llavors haurà de complir que la separació mínima entre edificis dins la mateixa parcel·la serà de 6,00 metres.

El sol lliure d'edificació es destinarà a l'ús privat d'esbarjo, repòs, jardins i horts dels habitants dels respectius habitatges i per ventilació i llum natural de les plantes edificades. No es podran utilitzar com a magatzems ni acumular-hi estris o deixalles. S'hauran de mantenir nets i amb predomini de vegetació. Aquests terrenys no poden ser segregats de la finca que ha donat suport a l'edificació de la que continuaran parcel·la indivisible.

DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Benifalllet en la que fa referència al sector i finca compresa entre la semi-illa del carrer Catalunya, el passeig de l'Ebre, l'avinguda Lluís Companys i el límit de la propietat pel costat sud amb les finques veïnes, compleix amb tot allò previst per l'ordenació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

ANNEX 2 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1 OBJECTE

Aquest apartat té per objecte justificar, en termes comparatius amb el planejament vigent, que el desenvolupament de la proposta d'ordenació proposada no tingui un impacte negatiu en les finances públiques del municipi de Benifallet.

2 ANTECEDENTS

El Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), en l'art. 96 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". L'art. 59 especifica "Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal" que entre d'altres hi ha "l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar" (59.1.e) i que la memòria incorporarà "L'informe de sostenibilitat econòmica" (59.3.d).

El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en l'art. 76.3 estableix "L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla".

Així mateix, el Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, *Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo* concreta en l'article 3.1 "De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

3 OBJECTE DE L'AVALUACIÓ

L'objecte del present informe és donar compliment als requeriments legals establerts a la normativa aplicable anteriorment descrita, en la que s'indica la necessitat de redactar l'informe d'avaluació econòmica i financera que recull la viabilitat i la sostenibilitat econòmica de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Benifallet en referència a la Unitat d'Actuació UA-8.

El present informe pretén justificar la sostenibilitat econòmica de la modificació puntual de les Normes Subsidiàries mitjançant l'estimació de les repercussions del desenvolupament sobre les finances públiques implicades. Es pretén determinar si el fet de la modificació de la

Unitat d'Actuació UA-8 és econòmicament sostenible i, per tant, si el balanç entre les despeses i els ingressos que es generin sobre la hisenda pública municipal resulti positiu, amb uns ingressos superiors a les despeses.

4 ESTUDI DE VALORACIÓ

S'ha de tenir en compte que la modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Benifallet les gestiona i tramita l'ajuntament de Benifallet a instància i sol·licitud dels únics propietaris de la totalitat de l'àmbit de la UA-8, tant de l'habitatge existent com dels terrenys i zones de cultiu existents a la finca, i per tant, això repercuteix en la valoració econòmica que s'ha de fer per desenvolupar la unitat d'actuació.

Tenint tot això exposat, la valoració econòmica que afectarà a l'Administració (Ajuntament de Benifallet) serà mínima ja que aniran a càrrec dels actuals propietaris totes les despeses d'urbanització, condicionament d'espais públics i instal·lacions i infraestructures que pugui comportar la modificació puntual de la UA-8.

No obstant, donada la situació general de la modificació puntual es farà una valoració sobre el manteniment, despeses de conservació del sector per part de l'ajuntament una vegada acabada l'actuació i finalitzades les obres que determinaran l'estat de la UA-8.

Pel que respecta a l'avaluació econòmica i financera de la rendibilitat de l'operació es descriu en la seva totalitat en el punt 13 d'aquesta memòria, on es pot observar que la modificació puntual de la UA-8 obté un resultat positiu amb un benefici estimat de 300.640 € €sobre l'anterior UA-8 existent a les normes subsidiàries.

Per tant, es comprova que els ingressos previstos en aquest sector i atenent a les despeses necessàries per a dur a terme la modificació de la UA-8, el valor residual de sòl és positiu garantint un rendiment de l'operació adequat a l'ús previst a la proposta de la modificació.

5 ESTUDI DE MANTENIMENT

Realitzarem una estimació per a poder considerar les despeses que repercuteixen en l'administració pel manteniment de la xarxa viària, la zona verda pública, espai lliure. Analitzarem també els beneficis i els ingressos que repercutiran en la nova disposició de la Unitat d'Actuació UA-8 una vegada consolidada i en la situació proposada per la modificació puntual.

El cost anual de manteniment de la xarxa viària s'ha estimat entre 2,00 i 3,00 €/m² de sòl. Aquest manteniment inclou la part proporcional de neteja, control, conservació ordinària del sistema i d'aquelles instal·lacions públiques que son incloses dins d'aquest sistema, és a dir, les xarxes de clavegueram, aigües pluvials i enllumenat públic.

Pel que fa al manteniment dels espais públics lliures s'ha estimat un cost de 1,80 €/m² de sòl.

6 CÀLCUL GENERAL DE DESPESES

El càlcul general de les despeses i beneficis establerts en el sector de la UA-8 es podran establir segons la relació que s'explica a continuació.

Considerarem una vialitat estimada de nova creació que tan sols afectaria a la pavimentació, i no als serveis de clavegueram ni enllumenat públic ja existents. El cost de manteniment anual de la xarxa viària s'estima en 3 €/m² de sòl.

1.461 m² de vials x 3,00 €/m² = 4.383 €.

Manteniment de l'espai lliure públic: 2.190 m² x 1,80 €/m² = 3.942 €.

El valor total anual del manteniment serà de **8.325 €**.

Pel que respecta als beneficis que s'obtindran de la modificació puntual seran els següents, segons el rendiment econòmic de la UA-8, i tindrem un balanç fiscal municipal anual de compres per ingressos corrents menys les despeses de funcionament.

Establirem els següents quadres comparatius.

Ingressos corrent	Euros
Aportacions de l'estat per habitants empadronats	9.600,00
Impost de bens immobles	2.250,00
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres	4.600,00
Taxes de llicències d'obra de 1a ocupació i medi ambient	2.204,00
Impost de l'increment de valor dels terrenys	800,00
Impost de circulació de vehicles de motor	400,00
Taxes per guals	480,00
Taxes d'escombraries	1.200,00
Altres	300,00
TOTAL	21.834,00

Despeses de funcionament	Euros
Manteniment d'espai públics	3.942,00
Amortització d'infraestructures de vialitat	4.383,00
Cost de funcionament del serveis	300,00
Altres	200,00
TOTAL	8.825,00

Com pot comprovar-se el balanç fiscal municipal és positiu per l'Ajuntament doncs l'estimació feta per un any determina clarament que els ingressos superen en escreix a les despeses de funcionament una vegada construïda la unitat d'actuació UA-8. Per tant, és positiu i favorable que s'executi la Modificació Puntual de la Unitat d'Actuació UA-8.

7 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

D'acord amb aquesta documentació el text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament de l'Ajuntament de Benifallet publicades al DOGC el 28.04.2004 es troben incloses en l'apartat b) de la Disposició transitòria, apartat segons el règim urbanístic del sòl, punt b) en el que determina "que el planejament general no adaptat a les determinacions d'aquesta llei és aplicable al deure de cessió del sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic, que estableix l'article 43 en els polígons i unitats d'actuació urbanística (com és el cas de la UA-8) i en els sectors subjectes a un pla urbanístic derivat que tinguin alguna de les finalitats a les que fa referència l'article 70.2.a sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

En el present cas s'aplicarà la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic a la Unitat d'Actuació UA-6 en el seu desenvolupament.

8 AVALUACIÓ DE L'IMPACTE URBANÍSTIC EN FUNCIÓ DEL GÈNERE

La present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Benifallet complirà amb la disposició addicional divuitena del text refós de la Llei d'Urbanisme aprovada pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer pel que fa referència a l'impacte urbanístic en funció de gènere i l'article 69.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Per aquest motiu, s'aplicaran totes les prescripcions i normatives que són d'aplicació en el desenvolupament del projecte d'execució de la UA-8 i en concret en la totalitat dels temes i obres d'urbanització, serveis i condicionament urbà, que es determinaran per dur a terme l'execució de la Unitat d'actuació UA-8. Entre totes les determinacions es tindrà especial compliment el codi d'accessibilitat de Catalunya en la secció de la normativa d'accessibilitat urbanística definida per la Llei 13/2014 de 30 d'octubre.

L'ARQUITECTE

Josep Oriol



Novembre 2025

ANNEX 3 FITXA CADASTRAL



ANNEX 4 PROPIETARIS DE LA FINCA (ESCRIPTURA)



**ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA**

AGUSTÍN BUSTAMANTE CALVO

NOTARIO

C/ Pintor Fortuny nº 1, bajos
Telf. 977 73 00 42 — Fax 977 73 24 56
43530 Alcanar (Tarragona)

NÚMERO OCHENTA Y OCHO (88) . -----

«ESCRITURA DE ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE

HERENCIA»

En ALCANAR, mi residencia, a veintiocho de enero
de dos mil veintidós. -----

Ante mí, **AGUSTÍN BUSTAMANTE CALVO**, Notario de
esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Cataluña. ----

===== C O M P A R E C E N =====

DON JOAN [REDACTED], autónomo, mayor de
edad, de vecindad civil catalana, casado en régimen
de separación de bienes, vecino de [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]; provisto de Documento
Nacional de Identidad y Número de Identificación
Fiscal, según me acredita, [REDACTED] -----

DON PEDRO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], funcionario,
mayor de edad, de vecindad civil catalana, casado en
régimen de separación de bienes, vecino de Cambrils
(43850), provincia de Tarragona, con domicilio en
calle Francesc Moragues i Barret, número 21, B, 5º-



Les identifico por sus Documentos de Identidad reseñado, de conformidad con el art. 23, letra c), de la Ley Orgánica del Notariado, cuyas fotografías y firmas concuerdan con la de los comparecientes.-

De los documentos identificativos exhibidos por los comparecientes, conservo una copia en soporte informático por mí obtenida, en un archivo distinto del protocolo notarial, conforme al art.4. de la ORDEN EHA/114/2008, de 29 de enero.-----

Tienen, a mi juicio, en el concepto en que respectivamente intervienen, capacidad legal para otorgar la presente **ESCRITURA DE ACEPTACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA**, y al efecto:-----

===== E X P O N E N =====

PRIMERO.- FALLECIMIENTO Y TITULO SUCESORIO: Que

DON [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Estaba soltero y sin descendientes.-----

Había otorgado testamento abierto ante el Notario de Alcanar, ante mí, el día 24 de marzo de 2021, con el número 208 de Protocolo.-----

En dicho testamento, cuya copia autorizada yo, el Notario, tengo a la vista, así como el certificado de defunción y últimas voluntades del causante, que uno a la presente, y del que transcribo lo siguiente, sin que en lo omitido haya nada que amplíe, modifique o condicione lo inserto, el causante manifestó:---

"PRIMERA.- Prelega, por partes iguales, a los tres hijos de su sobrina Doña Maria Teresa Margalef Lluís, llamados ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ los derechos que le correspondan al testador, sobre los siguientes bienes:-----

- Rustica (huerto) sito en la partida Tapiats de Benifallet, finca registral 2637.-----

- Rustica (huerto) sito en la partida Costumà de Benifallet, finca registral 516.-----

Les faculta para tomar posesión por sí mismos de estos legados.-----

Sustituye vulgarmente a los prelegatarios en estos prelegados por sus respectivos descendientes por estirpes.-----

SEGUNDA.- Lega a su sobrina Doña ■■■



■■■■■ ■■■■, los derechos que le correspondan al
testador, sobre el siguiente bien:-----

-Heredad sita en la partida Murteral de
Benifallet, finca registral 365.-----

Le faculta para tomar posesión por sí misma de
este legado.-----

Sustituye vulgarmente a la legataria en éste
legado por sus descendientes por estirpes.-----

TERCERA.- Lega a su sobrina ■■■■ ■■■■ ■■■■

■■■■■ ■■■■ los derechos que le correspondan al
testador, sobre el siguiente bien:-----

- El pleno dominio del metálico, saldos de
cuentas corrientes, depósitos a la vista, fondos de
inversión, acciones y otros activos financieros de
que pudiera ser titular al tiempo de su
fallecimiento.-----

Le faculta para tomar posesión por sí misma de
este legado.-----

Sustituye vulgarmente a la legataria en este
legado por sus descendientes por estirpes.-----



1.- CUENTA

[REDACTED]

2.- RÚSTICA.- Heredad de olivos, almendros, viña inculto y pinar, situada en término de **Benifallet y partida Costumà**, de extensión una hectárea, noventa y siete áreas, doce centiáreas, dieciséis miliáreas, en el que existe casa corral de ganado y trujal; lindante: al norte, con Antonio Pavill y barranco; al Sur, con hermanos Muria; el Este, con Sierra de Cardó; y al Oeste, con Pedro Roijals.-----

TITULO.- Le pertenecía al causante, la total finca en nuda propiedad, en virtud de escritura de herencia, autorizada ante el Notario de Tortosa, Don German Fernandez Villamarin, el día 12 de junio de

1974, con el número 643 de protocolo, cuya copia autorizada me exhiben.-----

Don [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] se reservaron el usufructo vitalicio, habiéndose extinguido dicho usufructo por fallecimiento de los usufructuarios, lo cual se acredita con certificado de defunción, que se acompañará a la presente, solicitándose de la Oficina Liquidadora competente, que liquide el Impuesto de Sucesiones y Donaciones correspondiente, y del Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad, que proceda a la cancelación de dicho usufructo y la consolidación del dominio.-----

SITUACIÓN REGISTRAL.- Inscrita en el Registro de

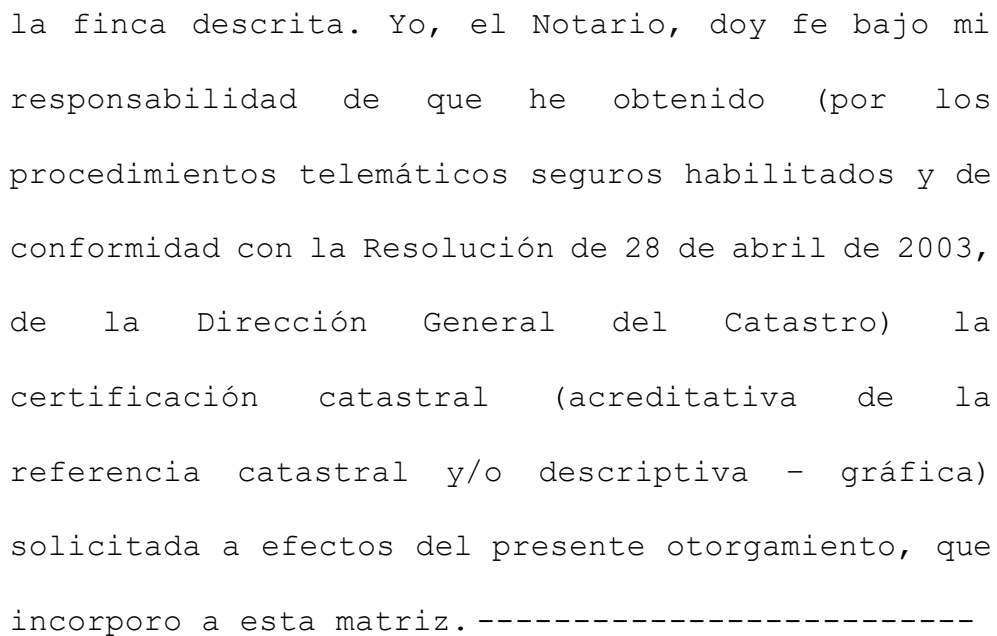
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].-----

SITUACIÓN CATASTRAL.- La finca anteriormente descrita aparece catastrada **en la parcela 26 del polígono 12 y la parcela 15** y con los números de referencia: **43025A012000260000YH** y

43025A011000150000YZ.-----

Los comparecientes manifiestan haber identidad entre la realidad física y la certificación catastral y que dicha referencia se corresponde con

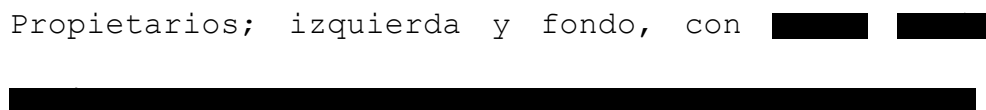


CARGAS Y SITUACIÓN POSESORIA.- Libre de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y poseedores, y al corriente de pago de todo tipo de gastos a los que esté afecta, como pudiera ser el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y demás tributos que recaen sobre la misma, quedando advertidos los comparecientes de la afección al pago de dichos gastos de acuerdo con la legislación tributaria.--

9

En realidad, y según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica, dicha finca tiene la siguiente descripción, siendo la superficie que consta en el **CATASTRO** la que se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad que se inscriba, si lo estimare pertinente, aplicando el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si preciso fuere.

10



TITULO.- Le pertenecía al causante, la total finca en pleno dominio, en virtud de escritura de herencia, autorizada ante el Notario de Tortosa, Don German Fernandez Villamarin, el día 12 de junio de 1974, con el número 643 de protocolo, cuya copia autorizada me exhiben.-----

_____.

11

descrita aparece catastrada con el número de referencia: **1089809BF9318G0001GY**.-----

Los comparecientes manifiestan haber identidad entre la realidad física y la certificación catastral y que dicha referencia se corresponde con la finca descrita. Yo, el Notario, doy fe bajo mi responsabilidad de que he obtenido (por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con la Resolución de 28 de abril de 2003, de la Dirección General del Catastro) la certificación catastral (acreditativa de la referencia catastral y/o descriptiva - gráfica) solicitada a efectos del presente otorgamiento, que incorporo a esta matriz.-----

CARGAS Y SITUACIÓN POSESORIA.- Libre de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y poseedores, y al corriente de pago de todo tipo de gastos a los que esté afecta, como pudiera ser el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y demás tributos que recaen sobre la misma, quedando advertidos los comparecientes de la afección al pago de dichos gastos de acuerdo con la legislación tributaria.--

_____-----



4.- RÚSTICA.- Heredad de olivos, situada en término de **Benifallet y partida Murteral**, de cabida treinta y seis áreas, cincuenta centiáreas, lindante: Norte y Oeste, con camino; al Sur, con Manuel Esteve y Juan Farnos; y al Este, con dicho Esteve.-----

TITULO.- Le pertenecía al causante, la total finca en pleno dominio, en virtud de escritura de herencia, autorizada ante el Notario de Tortosa, Don German Fernandez Villamarin, el día 12 de junio de 1974, con el número 643 de protocolo, cuya copia autorizada me exhiben.-----

SITUACIÓN REGISTRAL.- [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]-----

SITUACIÓN CATASTRAL.- La finca anteriormente descrita aparece catastrada **en la parcela 158 del polígono 19 y** con el número de referencia: **43025A019001580000YP.**-----

Los comparecientes manifiestan haber identidad



Y advirtiéndolo yo el notario de las consecuencias de la aceptación de la cualidad de herederos y especialmente del contenido del artículo 411-1 del código civil de Catalunya, insiste en el presente otorgamiento. -----

SEXTO.- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] -----

SEPTIMO.- SEGURO CON COBERTURA DE FALLECIMIENTO:

Me presentan certificado emitido por el Registro General de contratos de Seguros de cobertura de fallecimiento [REDACTED] del que se desprende que el causante no era titular de ningún contrato asociado. -----

Esto expuesto, los señores comparecientes, -

==== O T O R G A N====

PRIMERO.- ACEPTACION DE HERENCIA. -----

[REDACTED]

[REDACTED] **ACEPTAN**, la herencia causada por [REDACTED]

[REDACTED] . -----

SEGUNDA.- ADJUDICACIÓN DE HERENCIA DE DON RAMON LLUIS BORRULL.-----

a) **DON JOAN** [REDACTED] adjudica a título de prelegado, una tercera parte del pleno dominio de los bienes descritos en los marginales **DOS Y TRES.**

VALOR DE LA ADJUDICACIÓN:-----

Corresponde al adjudicatario la cantidad de

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]-----

Igual a su haber, queda pagado.-----

b) **DON PEDRO** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] se adjudica a título de prelegado, una tercera parte del pleno dominio de los bienes descritos en los marginales **DOS Y TRES.**-----

VALOR DE LA ADJUDICACIÓN:-----

Corresponde al adjudicatario la cantidad de

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]-----

Igual a su haber, queda pagado.-----

c) **DOÑA CRISTINA** [REDACTED] [REDACTED] se adjudica a título de prelegado, una tercera parte del pleno dominio de los bienes descritos en los marginales **DOS Y TRES.**-----

VALOR DE LA ADJUDICACIÓN:-----



Corresponde al adjudicatario la cantidad de

██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ -----

Igual a su haber, queda pagada. -----

TERCERO.- ENTREGA DE LEGADO. -----

Los herederos █████ █████ █████ █████ █████

██████████ █████ ██████████ en cumplimiento de lo

expuesto en la cláusula **TERCERA** del testamento

entregan el legado ordenado a favor de █████ █████

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, y se el pleno

dominio del bien descrito en el marginal **UNO** -----

VALOR DE LA ADJUDICACIÓN: -----

Corresponde al adjudicatario la cantidad de

██████████ █████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ -----

Igual a su haber, queda pagada. -----

CUARTO.- ENTREGA DE LEGADO. -----

Los herederos █████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ ██████████ ██████████ en cumplimiento de lo

expuesto en la cláusula **SEGUNDA** del testamento

entrega el legado ordenado a favor de [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **quien acepta,** y se el pleno
dominio del bien descrito en el marginal **CUATRO.**--

VALOR DE LA ADJUDICACIÓN:-----

Corresponde al adjudicatario la cantidad de [REDACTED]
[REDACTED]

Igual a su haber, queda pagada.-----

QUINTO. - GASTOS E IMPUESTOS.- Los gastos que se
deriven de este otorgamiento serán de cargo de los
comparecientes en proporción a sus respectivas
adjudicaciones.-----

Advierto de la obligación que tienen de
practicar la autoliquidación del **IMPUESTO SOBRE
SUCESIONES y DONACIONES** relativo a esta herencia,
así como de las consecuencias de la falta de
presentación.-----

Del mismo modo advierto la necesidad de dar
cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 254.5 de
la Ley Hipotecaria, advirtiéndole la necesidad de
liquidar la plusvalía municipal en el ayuntamiento
correspondiente, y en el plazo legalmente
establecido.-----

SEXTO.- ADJUDICACIONES.-----

Con las anteriores adjudicaciones los



comparecientes se dan por pagados y prometen nada más pedirse ni reclamarse por ningún concepto.----

SEPTIMO.- MANIFESTACIONES FISCALES. -----

i. Manifiestan los comparecientes en esta sucesión no haber dejado de relacionar bienes de ninguna clase, aunque si por error, aparecieren otros, se haría un nuevo inventario adicionándolo a la presente.-----

ii. A los efectos previstos en la Ley 19/2010 de 7 de junio, los señores comparecientes solicitan de la Oficina Liquidadora que aplique en sus respectivas bases imponibles, las reducciones previstas en la citada ley.-----

SEPTIMO.- PRESENTACIÓN TELEMÁTICA. -----

Los comparecientes manifiestan que NO desean que se comunique el otorgamiento de esta escritura al Registro de la Propiedad competente.-----

OCTAVO.- CAMBIO DE TITULARIDAD CATASTRAL. -----

Los comparecientes se obligan a darse de alta en el Centro de Gestión Catastral, a efectos del pago

del oportuno Impuesto sobre Bienes Inmuebles, solicitando a la notaria que realice comunicación telemática de alteración de titularidad.-----

NOVENO.- INSCRIPCIÓN PARCIAL.-----

Se solicita del señor Registrador de la Propiedad, practique en los libros a su cargo los asientos registrales congruentes con los actos jurídicos contenidos en esta escritura pública, o, en su caso, la parcial de aquéllos que no presenten impedimento a la práctica del asiento, si alguno o algunos tuviesen defecto que impida o suspenda la inscripción.-----

DECIMO.- Los valores que constan en la presente escritura han sido fijados y consignados por exclusiva y expresa voluntad de los otorgantes, a quien hago las reservas y advertencias legales, expresamente que la Hacienda Pública tiene atribuida por Ley la facultad de comprobar los valores de los bienes inmuebles asignados por los otorgantes.----

PROTECCIÓN DE DATOS: De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el



presente documento. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. La finalidad del tratamiento es realizar las funciones propias de la actividad notarial y la facturación y gestión de clientes, para lo cual se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. La base del tratamiento es el desempeño de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a

cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos o la presente Notaria.-----

==== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN ====

Así lo otorgan los comparecientes a quienes hago las reservas y advertencias legales, especialmente las consignadas en las Leyes Fiscales.-----

Advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones, de acuerdo con lo dispuesto en el número 4 de la disposición adicional tercera de la Ley 8/89 de 13 de abril de Tasas y Precios Públicos.-----

Asimismo, se incorpora a la presente escritura la liquidación del Arancel en cumplimiento de lo previsto en el último párrafo del número 2 de la disposición adicional tercera de la citada Ley 8/89 de 13 de abril, y de la norma novena, apartado 1º del anexo II del Real Decreto 1.426 de 17 de noviembre.-----

Queda leída por mí, el Notario, esta escritura con arreglo a lo dispuesto en el artículo 25 de la

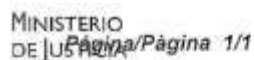


Ley del Notariado y 193 de su Reglamento, previa advertencia a los comparecientes de su derecho a leerla por sí, al que renuncian, y manifestando los otorgantes quedar enterados, prestan su consentimiento y firman conmigo, el Notario, que doy fe de haber identificado a los comparecientes por su documento reseñado, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a su voluntad debidamente informada, y en general de todo lo contenido en doce folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, serie GH y número el presente y los once folios anteriores. Doy Fe.

Siguen las firman de los comparecientes

Signado, rubricado y sellado AGUSTÍN BUSTAMANTE CALVO.

DOCUMENTOS UNIDOS: -----



REGISTROS CIVILES
ESPAÑA

Registro Civil de/Registre Civil de Tortosa

Confidentiality Interval

DAOS DE IDENTIDAD DEL DIFUNTO :

18-00000

(7-6) Segundo Apellido : BORRULL

(8-6-1) hijo de : RAMON (8-6-2) y de : TERESA

Copyright © 2006 by John Wiley & Sons, Inc.

12-1-3) PROVINCIA : TARRAGONA

(2-1-3-2) ALCANAR (2-1-1-3) Provincia: TARRAGONA (2-1-1) País: ESPAÑA

(5-3) DEFUNCIÓN:

(9-9) Día : nueve de agosto de dos mil veintiuno

(2.8) I

ENTOSA (2-1-1-3) Provincia: TARRAGONA

El enterramiento será en : CEMENTERIO DE BENIFALLET

DECLARACIÓN DE

COMPROBACIÓN

Hora : ocho horas cero minutos

Fecha: nueve de agosto de dos mil veintiuno

(SIGUEN FIRMAS)

CERTIFICO que la presente certificación literal expedida con la autorización prevista en el art. 26 del Reglamento del Registro Civil, contiene la remoción íntegra del asiento correspondiente obrante en [REDACTED]

CERTIFICO que aquest certificat literal expedida amb l'autorització prevista a l'art. 26 del Reglament del Registre Civil, conté la reproducció íntegra de l'assenament corresponent que figura al Tom **00285** pàgina **371** de la Secció **3ª** d'aquest Registre Civil.

Tortosa, diez de agosto de dos mil veintiuno
Tortosa, deu d'agost de dos mil vint-i-u

D/JDña BLANCA MARGALEF MONTAGUT, Funcionario Delegado / Funcionari Delegat



	MINISTERIO DE JUSTICIA	DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA	REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD Correo: Plaza Jacinto Benavente, 3 Teléfonos: 913 002 000 / 802 007 214 Ventanilla: el La Botas, 8 Teléfono: 916 372 215 / 902 007 214
		SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL NOTARIADO Y DE LOS REGISTROS	
Número identificador: 20100408002602 Origen: ST NOTARIOS Fecha de expedición: 06/09/2021			Página 1 de 1

Esta certificación carece de validez si presenta cualquier tipo de raspadura, enmienda o tachadura.
Los datos son los existentes en el Registro, pudiendo no coincidir con la partida de defunción.

Primer apellido del causante LLUIS	Segundo apellido del causante BORRULL	Nombre RAMON
Fecha de nacimiento 07/04/1936	Lugar de nacimiento BENIFALLET	Provincia (o Estado) TARRAGONA
Tipo de documento D.N.I.	Nº de documento 40894260Q	Fecha de defunción 09/08/2021
Hijo de RAMON	Y de TERESA	Sexo HOMBRE
Estado civil SOLTERO/A	Apellidos y nombre del cónyuge	

Consultados los antecedentes del Registro por el funcionario correspondiente, resulta que la persona arriba expresada
OTORGÓ TESTAMENTO:

24/03/2021 ANTE: BUSTAMANTE CALVO, AGUSTÍN

EN: ALCANAR (TARRAGONA) (TESTAMENTO ABIERTO)

29/03/2010 ANTE: NACHER MARTÍ, MARÍA PILAR

EN: TORTOSA (TARRAGONA) (TESTAMENTO ABIERTO)

Fin de la certificación.

Es responsabilidad de quien admite este documento la verificación de su contenido en la sede electrónica del Ministerio de Justicia (<https://sede.mjusticia.gob.es/>) utilizando el código seguro de verificación (22 caracteres hexadecimales): UL:eG3g-kYo3-jTv-ObSk

Yo, Agustín Bustamante Calvo, Notario de Alcanar, del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, hago constar: Que este Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad ha sido obtenido telemáticamente por mí a través del Sistema Integrado de Gestión del Notariado conforme a lo dispuesto en la Instrucción de 22 de Enero de 2008 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, habiendo constatado yo, Notario, el cumplimiento de todos los requisitos legales de la firma electrónica del funcionario que lo expide.

En Alcanar, a 23 de Septiembre de 2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY6747954

01/2021

AGUSTÍN BUSTAMANTE CALVO

NOTARIO

C/ Pintor Fortuny nº 1, bajos
Telf. 977 73 00 42 — Fax 977 73 24 56
43530 Alcanar (Tarragona)

NÚMERO DOSCIENTOS OCHO (208). -----

«TESTAMENTO»

En ALCANAR, en la calle Ronda del Remei, número 29-31, 1º-A, donde he sido requerido, siendo las doce horas, veinte minutos del día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno. -----

Ante mí, **AGUSTÍN BUSTAMANTE CALVO**, Notario de esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Cataluña. ----

===== COMPARECE =====

DON RAMON [REDACTED] nista, mayor de edad, soltero, [REDACTED]

[REDACTED] 1º-A; provisto de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal, según me acredita, [REDACTED] -----

===== INTERVIENE =====

En su propio nombre y derecho. -----

Le identifico por su reseñado documento conforme dispone el artículo 23 de la Ley Orgánica del Notariado. -----

Tiene, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar este TESTAMENTO, y al efecto:-----

==== E X P O N E ====

1.- Que es natural de Benifallet, donde nació el

2.- Que está soltero y carece de descendientes.

3.- Asimismo manifiesta que en el momento de otorgar el presente testamento se halla sujeto a la vecindad civil catalana.-----

4.- Y ordena este testamento, que redacto conforme a su voluntad que me manifestó oralmente, y que otorga con arreglo a las siguientes:-----

==== C L Á U S U L A S ====

PRIMERA.- Prelega, por partes iguales, a los tres hijos de su sobrina Doña

los derechos que le correspondan al testador, sobre los siguientes bienes:-----

- Rustica (huerto) sito en la partida Tapiats de Benifallet, finca registral 2637.-----

- Rustica (huerto) sito en la partida Costumà de Benifallet, finca registral 516.-----

Les faculta para tomar posesión por sí mismos de



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY6747955

01/2021



443721
fax -

estos legados.-----

Sustituye vulgarmente a los prelegatarios en
estos prelegados por sus respectivos descendientes
por estirpes.-----

SEGUNDA.- Lega a su sobrina

[REDACTED]
[REDACTED] Luis, los derechos que le correspondan al
testador, sobre el siguiente bien:-----

-Herencia sita en la partida Murteral de
Benifallet, finca registral 365.-----

Le faculta para tomar posesión por sí misma de
este legado.-----

Sustituye vulgarmente a la legataria en éste
legado por sus descendientes por estirpes.-----

TERCERA.- Lega a su sobrina

[REDACTED]
[REDACTED] los derechos que le correspondan al
testador, sobre el siguiente bien:-----

- El pleno dominio del metálico, saldos de
cuentas corrientes, depósitos a la vista, fondos de
inversión, acciones y otros activos financieros de
que pudiera ser titular al tiempo de su

fallecimiento.-----

Le faculta para tomar posesión por sí misma de este legado.-----

Sustituye vulgarmente a la legataria en este legado por sus descendientes por estirpes.-----

CUARTA.- Sin perjuicio de lo establecido en las cláusulas anteriores en el remanente de todos sus bienes, derechos y acciones, nombra e instituye herederos, por partes iguales, a los tres hijos de su sobrina [REDACTED]

[REDACTED] instituidos vulgarmente para los casos de premoriencia, conmoriencia, incapacidad o repudiación, por sus respectivos descendientes por estirpes.-----

QUINTA.- Manifiesta el testador su voluntad de que por el presente otorgamiento queden revocados cualesquiera otros testamentos, notariales o no, que hubiese otorgado con anterioridad.-----

PROTECCION DE DATOS: De acuerdo con lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) el compareciente queda informado de que existen ficheros automatizados en la Notaría y acepta la incorporación de sus datos a los mismos,



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY6747956

01/2021



que se conservarán en ésta con carácter
confidencial, sin perjuicio de las remisiones de
obligado cumplimiento.-----

==== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN ====

Leído el presente testamento por mí íntegramente
y en voz alta al testador, por no usar del derecho
que tiene de hacerlo por sí, del que le advierto, el
testador lo aprueba, manifestando ser fiel expresión
de su última voluntad, se ratifica y firma.-----

De identificar al testador mediante su Documento
de Identidad, de haberse observado la unidad de acto,
y demás solemnidades legales, así como de que el
consentimiento ha sido libremente prestado y de que
el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la
voluntad debidamente informada de los otorgantes o
intervinientes, y de todo lo contenido en el presente
instrumento público extendido en tres folios de
papel timbrado de uso exclusivamente notarial,
serie FT y número el presente y los dos folios
anteriores. yo el Notario, DOY FE.-----

Está la firma del compareciente.-----

Signado. AGUSTÍN BUSTAMANTE CALVO. Rubricado y
sellado.-----

ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. Arancel aplicable, números: 1, 4 y n° 8°.
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. TOTAL: (Impuestos excluidos)

NOTA. - Dentro del pazo reglamentario remito el
parte correspondiente al Decanato. DOY FE.-----

ES COPIA QUE YO, AGUSTÍN BUSTAMANTE CALVO,
Notario del Ilustre Colegio de Cataluña, con
residencia en Alcanar, expido a instancia de DOÑA
CRISTINA BORRAS MARGALEF, -que me acredita
documentalmente el fallecimiento del testador-, y la
libro en tres folios de uso exclusivo notarial, serie
FY, números 6747954 y los siguientes en orden
correlativo. En Alcanar, a veintitrés de septiembre
de dos mil veintiuno. Doy Fe.-----





BBVA

D. Borja Villanueva Aceves, en calidad de Apoderado del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

CERTIFICA

En la fecha de su comparecencia, el día 9 de Agosto de 2021, las siguientes posiciones:

1.RELACIÓN DE PRODUCTOS EN LOS QUE FIGURA COMO TITULAR:

1.1.RECURSOS

CUENTAS PERSONALES:

NUMERO DE CUENTA	Nº TOTAL	MODALIDAD/TIPO CONTRATO	SALDO
	TIT		

Y para que conste a los efectos oportunos, se expide el presente certificado en TARRAGONA a 19 de Octubre de 2021.

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
Por Poder,

Sin perjuicio de que BBVA cumplirá escrupulosamente en la adjudicación de los bienes, la voluntad del fallecido recogida en su caso en el testamento, y la de los herederos manifestada en el correspondiente documento particional, se detallan a continuación determinados aspectos que pueden facilitar y agilizar la tramitación del expediente de testamentaria:

En tanto la titularidad de contratos de depósito bancario no implica la atribución de cuotas de propiedad o partes específicas, puede ser conveniente en la adjudicación de valores y participaciones de fondos de inversión evitar las adjudicaciones en proindiviso o al menos que las adjudicaciones en proindiviso lo sean de bloques homogéneos, esto es, según el concepto de la adjudicación (por gananciales o por herencia), la modalidad de la titularidad (usufructo, nuda propiedad o pleno dominio) y la cuota de participación de los titulares.

La contratación de cuentas y/o depósitos a plazo en calidad de usufructuario o nudo propietario puede generar problemas de índole operativa, así puede ser oportuno que junto con el resto de documentación precisa para la tramitación de la testamentaria se entregue escrito fechado y firmado por el nudo propietario y el usufructuario, en el que indiquen el metálico que cada uno se adjudique en propiedad.

Valoración del usufructo = 89 – edad del usufructuario a fecha de fallecimiento del causante = % en pleno dominio a aplicar sobre el saldo usufructuado, con un mínimo de un 10% y un máximo de un 70%.

Los adjudicatarios podrán utilizar este criterio de valoración para el cálculo del importe metálico que cada uno se adjudique, o bien indicar otros importes diferentes. Será suficiente la firma de una orden de disposición de efectivo, transferencia o traspaso, siempre que esté firmada por todos los adjudicatarios de dicho saldo.

En el caso de existir posiciones en cotitularidad con otro(s) titular(es) que no son herederos al (los) cotitular(es) le(s) corresponde la parte no adjudicada por herencia. Por ello, previamente al depósito a los herederos, el (los) cotitular (es) deberá suscribir escrito en el que indique que está conforme con el porcentaje atribuido a la herencia y dé instrucciones para el depósito de los bienes que como cotitular le corresponden.

RECIBIDO 03/11/2021 10:57 977732456
03/11/2021 11:20 977448290

NOT ALCANAR
REGISTRE PROPIETAT 2

PAG. 04/09



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRE DE LA PROPIETAT DE TORTOSA N° 2
Carrer Sebastià Juan Arbó, s/n, 43500 - Tortosa
Tel: 977448171 - Fax 977448290



NOTA SIMPLE INFORMATIVA [REDACTED]
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 29/10/2021

Fecha de Despacho: 03/11/2021 10:36:26

Fecha de Emisión: 03/11/2021

(los datos consignados en la presente nota se refieren a las 00:00 horas del día de la fecha).

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Heredad, de olivos, almendros, viña inculto y pinar, situada en el término de Benifallet y partida Costumà, de extensión una hectárea, noventa y siete áreas, doce centiáreas, diez y seis miliáreas, en la que existe casa corral de ganado y trujal; lindante: al Norte, con Antonio Povill y barranco; al Sur, con hermanos Muria; al Este, con Sierra de Cardó; y al Oeste, con Pedro Rajals.

COORDINACION CATASTRO

COORDINADA CON EL CATASTRO: No consta.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

[REDACTED]

100,000000% de la nuda propiedad por título de herencia.

Formalizada en escritura (sentencia con fecha 12/06/74, autorizada en TORTOSA, GERMAN FERNANDEZ VILLAMARIN.

[REDACTED]

El usufructo aparece reservado en favor de los consorte Don Juan Panisello Princep y Doña Maria Ulis Floqué, según resulta de la Inscripción 113.



RECIBIDO 03/11/2021 10:57 977732456
03/11/2021 11:20 977448290

NOT ALCANAR
REGISTRE PROPIETAT 2

PAG. 05/09

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

Petición número: 4 del año: 2021, del notario de Alcanar Don Agustín Bustamante Calvo, solicitada con fecha 02/11/2021.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de su emisión, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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

- i. 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 los Registros y del Notariado 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.

RECIBIDO 03/11/2021 10:57 977732456
03/11/2021 11:28 977448298

NOT ALCANAR
REGISTRE PROPIETAT 2 PAG. 06/09

- 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 los Registros y del Notariado 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 los Registros y del Notariado 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. 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 ddp@corpme.es.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CADASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 12 Parcela 26 COSTUMA, BENIFALLET [TARRAGONA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2022]: 694,29 €

Valor catastral suelo: 0,00 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

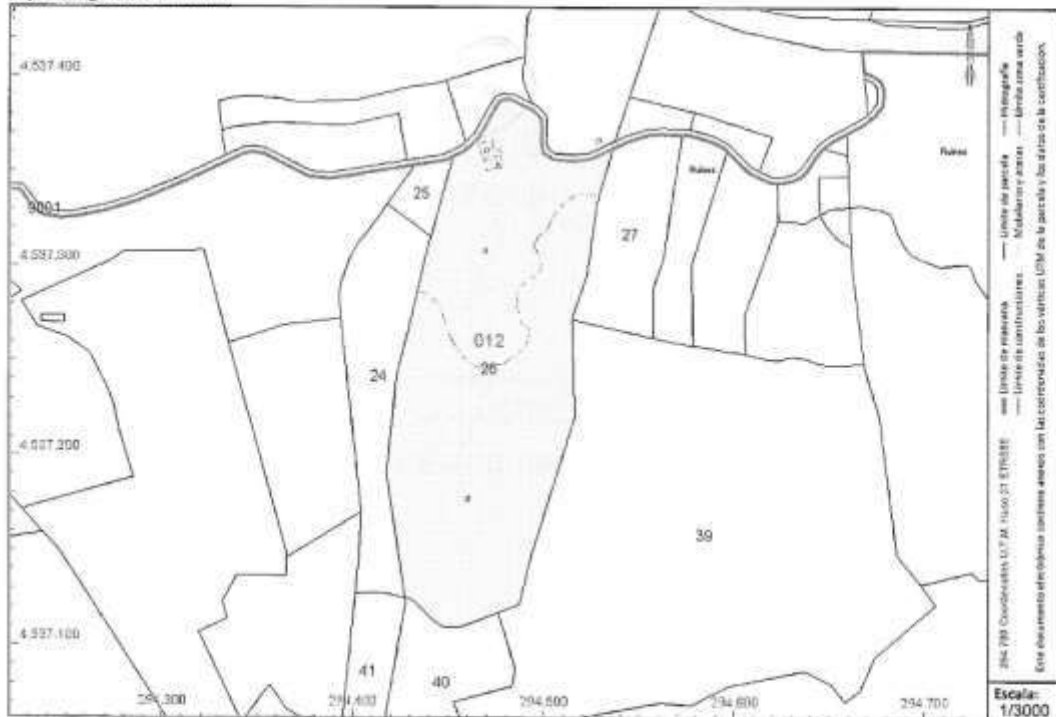
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Dercho	Domicilio fiscal
LLUIS BORRULL RAMON [HEREDEROS DE]	40094260Q	100,00% de propiedad	CL CARRETERA 22 43512 BENIFALLET [TARRAGONA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	O- Olivos secano	01	6.551	a	AM Almendro secano	02	414
b	I- Improductivo	00	64	c	I- IMPRODUCTIVO	00	41
d	MM Pinar maderable	02	14.055				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 21.125 m²



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 25 DE ALCANAR [Tarragona]

Finalidad: AC

Fecha de emisión: 21/01/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 3WS8S8ZENTWZYNE5 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/01/2022



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 43025A012000260000YH

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

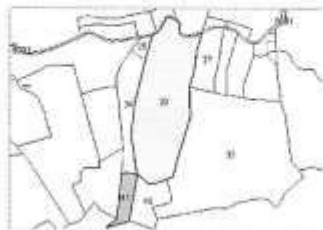


Referencia catastral: 43025A012000400000YL

Localización: Polígono 12 Parcela 40
COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] (TARRAGONA)

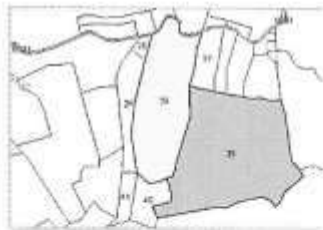


Referencia catastral: 43025A012000410000YT

Localización: Polígono 12 Parcela 41
COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

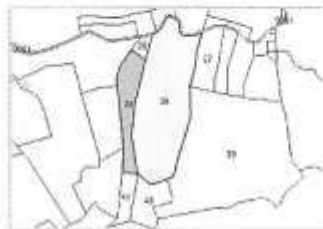


Referencia catastral: 43025A012000390000YF

Localización: Polígono 12 Parcela 38
COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] (TARRAGONA)



Referencia catastral: 43025A012000240000YZ

Localización: Polígono 12 Parcela 24
COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] (TARRAGONA)



Referencia catastral: 43025A012000270000YV

Localización: Polígono 12 Parcela 27
COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] (TARRAGONA)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 3W8E9ZENTW27N6S (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/01/2022





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

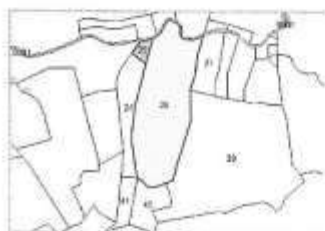
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 43025A012000260000YH

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 43025A012000250000YU

Localización: Polígono 12 Parcela 25
COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]		



Referencia catastral: 43025A011090010000YD

Localización: Polígono 11 Parcela 9001
CAMÍ DE FUENTE DE COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]		

[REDACTED] (BARCELONA)

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 3W5EM9ZENTW2YN6S (verificable en <https://www.sedeccatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/01/2022





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 43025A011000150000YZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 11 Parcela 15 COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2022]:

63,94 €

Valor catastral suelo:

0,00 €

Valor catastral construcción:

0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento
0	0- Olivos secano

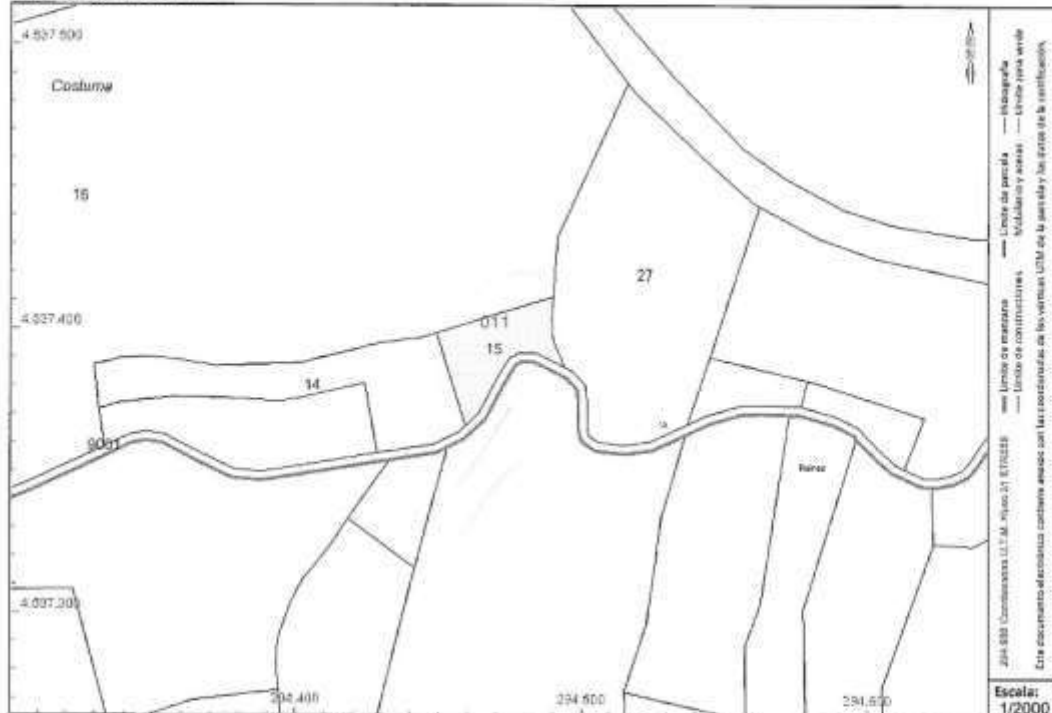
IP	Superficie m²
01	904

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento
0	0- Olivos secano

IP	Superficie m²
01	904

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 904 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 26 DE ALCANAR [Tarragona]

Finalidad: AC

Fecha de emisión: 21/01/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 2XTC19GMX4YVWBA2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/01/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 2XTC19GMX4YVWBA2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/01/2022





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 43025A011000150000YZ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 43025A011000140000YS

Localización: Polígono 11 Parcela 14
COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	43912 BENIFALLET (TARRAGONA)

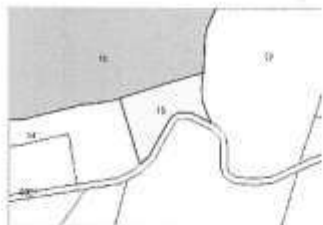


Referencia catastral: 43025A011000270000YP

Localización: Polígono 11 Parcela 27
COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: 43025A011000160000YU

Localización: Polígono 11 Parcela 16
COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Referencia catastral: 43025A011000010000YD

Localización: Polígono 11 Parcela 9001
CAMI DE FUENTE DE COSTUMA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	08002 BARCELONA

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 2X7C75GWX4YNYBA2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/01/2022



RECIBIDO 03/11/2021 10:57 977732456
03/11/2021 11:28 977448290

NOT ALCANAR
REGISTRE PROPIETAT 2

PAG. 01/09



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRE DE LA PROPIETAT DE TORTOSA Nº 2
Carrer Sebastià Juan Arbó, s/n, 43500 - Tortosa
Tel: 977448171 - Fax 977448290



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 29/10/2021

Fecha de Despacho: 03/11/2021 10:36:26

Fecha de Emisión: 03/11/2021

(las datos consignados en la presente nota se refieren a las 00:00 horas del día de la fecha).

[Redacted] del Notario de Alcanar, Agustín Bustamante Calvo.

FINCA DE BENIFALLET [Redacted]

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Heredad, regadio del agua del río, situada en el término de Benifallet y partida Tapiats, de cabida 49 áreas, 34 centiáreas y 85 miláreas, en la que existe la masía y el motor-bomba; lindante: al Norte, Francisco Borrás, antes Vicente Fernandez; al Sur, con Teresa Lluís, mediante caminal al que tiene derecho de paso esta finca; al Este, con camino; y al Oeste, con el Río Ebro. Esta finca está cruzada por la construcción de la carretera.

COORDINACION CATASTRO

COORDINADA CON EL CATASTRO: No consta.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

100,000000% del pleno dominio por título de herencia

Formalizada en escritura

[Redacted] SA, GERMAN FERNANDEZ VILLAMARIN,



RECIBIDO 03/11/2021 10:57 977732456
03/11/2021 11:28 977448298

NOT ALCANAR
REGISTRE PROPIETAT 2

PAG. 02/09

CARGAS

Se halla afecta a unas servidumbres de acueducto y de paso necesario para su acceso a los referidos motor, bomba y baliza entre la finca de este número y la registral 2638. La distribución o reparto del agua, se efectúa como sigue: A Ramón, registral 2637, los lunes, martes y miércoles. A Teresa, registral 2638, los jueves, viernes y sábados. Los Domingos, queda libre a disposición de cualquiera de ellos. No podrá ninguno de los interesados, sin el previo consentimiento del otro, ceder ni facilitar agua, a otra persona.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

Petición número: 4 del año: 2021, del notario de Alcanar Don Agustín Bustamante Calvo, solicitada con fecha 02/11/2021.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de su emisión, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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

- I. 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 los Registros y del Notariado 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.-

RECIBIDO 03/11/2021 10:57 977732456
03/11/2021 11:28 977446298

NOT ALCANAR
REGISTRE PROPIETAT 2

PAG. 83/89

- 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 los Registros y del Notariado 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 los Registros y del Notariado 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. 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 ddo@corome.es.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1089809BF9318G0001GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV LLUIS COMPANYS 38 43512 BENIFALLET (TARRAGONA)

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 471 m²

Año construcción: 1920

Valor catastral [2022]:

135.018,12 €

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellido Nombre / Razón social

NIE/NIF

Derecho

Domicilio fiscal

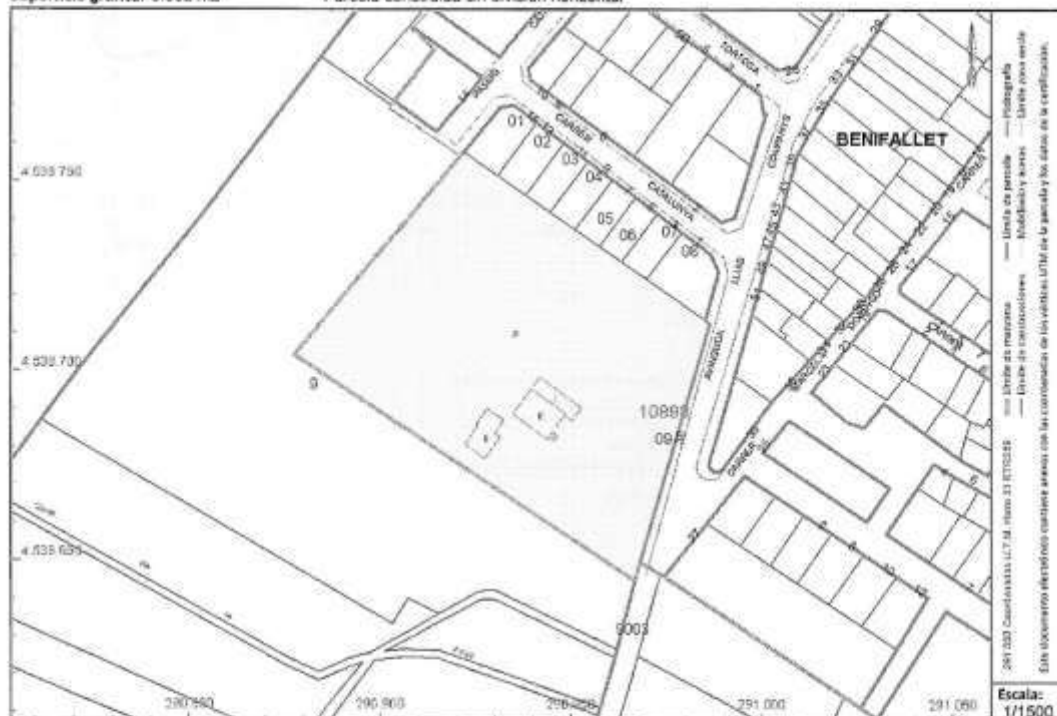
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
	VIVIENDA	311		VIVIENDA	66
	VIVIENDA	94			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.392 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 25 DE ALCANAR

Finalidad: act

Fecha de emisión: 25/01/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: JGW3XEJAFHONSVR (verificable en <https://www.seccatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 25/01/2022





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1089809BF9318G0001GY

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1089805BF9318G0001WY

Localización: CL CATALUNYA 7
BENIFALLET [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

45912 BENIFALLET [TARRAGONA]



Referencia catastral: 1089806BF9318G0001AY

Localización: CL CATALUNYA 5
BENIFALLET [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

45912 BENIFALLET [TARRAGONA]



Referencia catastral: 1089804BF9318G0001HY

Localización: CL CATALUNYA 9
BENIFALLET [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

45912 BENIFALLET [TARRAGONA]



Referencia catastral: 1089803BF9318G0001UY

Localización: CL CATALUNYA 11
BENIFALLET [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

45912 BENIFALLET [TARRAGONA]



Referencia catastral: 1089802BF9318G0001ZY

Localización: CL CATALUNYA 13
BENIFALLET [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

45912 BENIFALLET [TARRAGONA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: J0W3X3EAFH0N5YR (verificable en <https://www.sede-catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 25/01/2022





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1089809BF9318G0001GY

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1089801BF9318G—

Localización: CL CATALUNYA 15
BENIFALLET [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------



Referencia catastral: 43025A028000090000YB

Localización: Polígono 28 Parcela 9
TAPIATS, BENIFALLET [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------



Referencia catastral: 1089807BF9318G0001BY

Localización: CL CATALUNYA 3
BENIFALLET [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------



Referencia catastral: 1089808BF9318G—

Localización: CL CATALUNYA 1
BENIFALLET [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------



Referencia catastral: 43025A018090030000YZ

Localización: Polígono 18 Parcela 9003
VEREDA, BENIFALLET [TARRAGONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: J0W3X3EAFH0N9YR (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 26/01/2022





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 1089809BF9318G0001GY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV LLUIS COMPANYS Nº: 38 Escalera: T Planta: OD Puerta: OS
43512 BENIFALLET [TARRAGONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Fecha de valor: 25/01/2022

No existe valor de referencia

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: NOTARIA 25 DE ALCANAR

Finalidad: Tributación en Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Fecha de emisión: 25/01/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 90287576K0X123Y4 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 25/01/2022





RECIBIDO 03/11/2021 10:57 977732456
03/11/2021 11:28 977448290

NOT ALCANAR
REGISTRE PROPIETAT 2

PAG. 07/09



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRE DE LA PROPIETAT DE TORTOSA Nº 2
Carrer Sebastià Juan Arbó, s/n, 43500 - Tortosa
Tel: 977448171 - Fax 977448290

NOTA SIMPLE INFORMATIVA [REDACTED]
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 29/10/2021

Fecha de Despacho: 03/11/2021 10:36:26

Fecha de Emisión: 03/11/2021

(los datos consignados en la presente nota se refieren a los 00:00 horas del día de la fecha).

Petición nº M-130 del Notario de Alcanar, Agustín Bustamante Calvo.

Nº Fax Notario: 977.732.456

FINCA DE BENIFALLET Nº: 365

IDUFIR: 43020000780158

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: Heredad, de olivos, situada en el término de Benifallet y partida Murteral, de cabida treinta y seis áreas, cincuenta centiáreas; lindante: al Norte y Oeste, con camino; al Sur, con Manuen Esteve y Juan Farnós; y al Este, con dicho Esteve.

COORDINACION CATASTRO

COORDINADA CON EL CATASTRO: No consta.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

100,000000% del pleno dominio por título de herencia.

Formalizada en escritura

TORTOSA, GERMAN FERNANDEZ VILLAMARIN.

CARGAS

NO hay cargas registradas

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE 43020000780158

RECIBIDO 03/11/2021 10:57 977732456
03/11/2021 11:28 977448298

NOT ALCANAR
REGISTRE PROPIETAT 2

PAG. 08/09

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
No hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:
Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

Petición número: 4 del año: 2021, del notario de Alcanar Don Agustín Bustamante Calvo, solicitada con fecha 02/11/2021.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Certificaciones Pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de su emisión, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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

1. 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 los Registros y del Notariado 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 los Registros y del Notariado 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.-



RECIBIDO 03/11/2021 10:57 977732456
03/11/2021 11:20 977448290

NOT ALCANAR
REGISTRE PROPIETAT 2

PAG. 09/09

- 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 los Registros y del Notariado 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. 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 dpd@coroma.es



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 43025A019001580000YP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 19 Parcela 158 LA CENIA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Superficie construida: 101 m²

Año construcción: 1975

Valor catastral [2022]: 5.406,43 €

Valor catastral suelo: 394,44 €

Valor catastral construcción: 4.829,31 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Partida

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	AGRARIO	101			

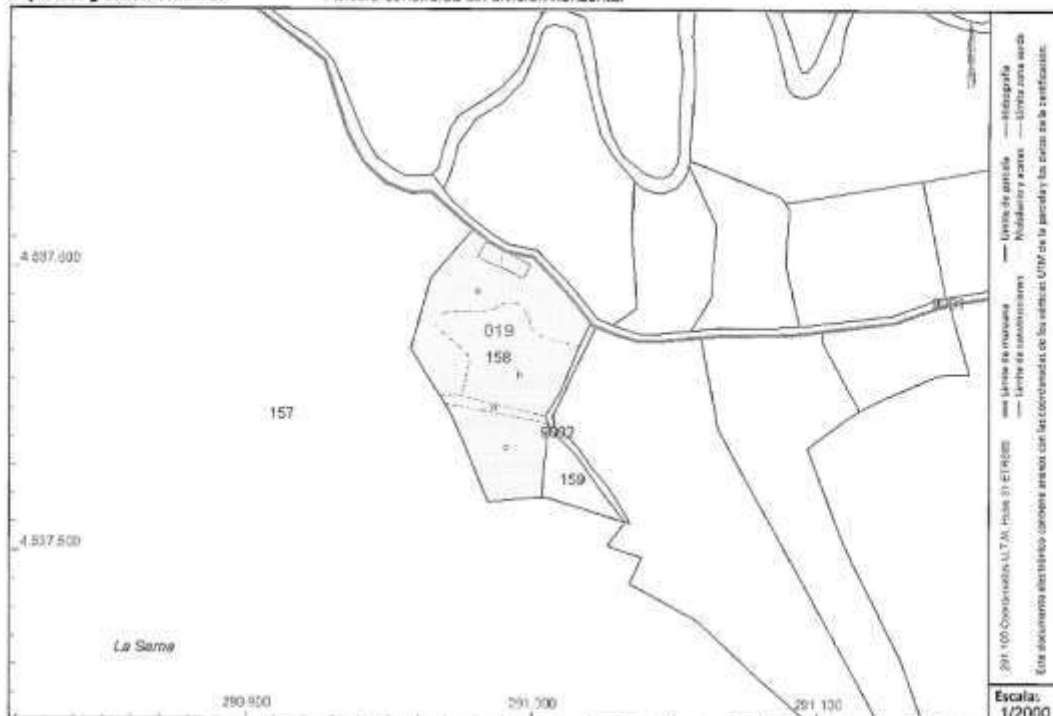
Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
a	G- Algarrobo seco	00	1.406	b	AM Almendro seco	01	1.192
c	AM Almendro seco	01	807	d	L- Improductivo	00	114

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.620 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 25 DE ALCANAR (Tarragona)
Finalidad: AC
Fecha de emisión: 21/01/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: PJPX2H9E0M0W0W5Y (verifique en <https://sede.sede.gob.es>) | Fecha de firma: 21/01/2022





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

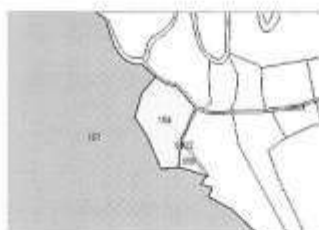
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 43025A019001580000YP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

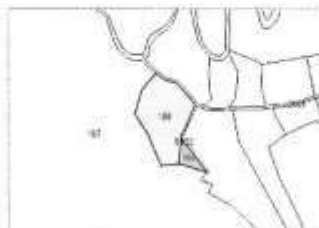


Referencia catastral: 43025A019001570000YQ

Localización: Polígono 18 Parcela 157
LA CENIA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------



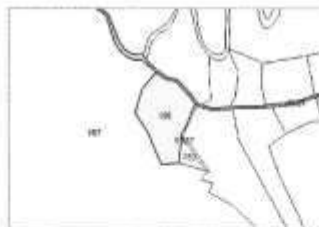
Referencia catastral: 43025A019001590000YL

Localización: Polígono 18 Parcela 159
MORTERAL, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

43500 TORTOSA (TARRAGONA)

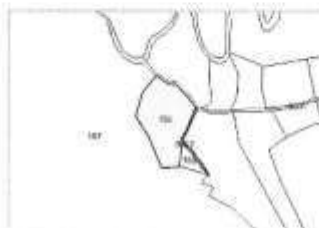


Referencia catastral: 43025A019090010000YE

Localización: Polígono 18 Parcela 9001
VEREDA, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------



Referencia catastral: 43025A019090020000YR

Localización: Polígono 18 Parcela 9002
CAMÍ, BENIFALLET (TARRAGONA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
---------------------------------	-----	------------------

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: P-JF62HEG0MYDWSY (verifícalo en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/01/2022





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 43025A011000150000YZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono: 11 Parcela: 15 Paraje: 131
BENIFALLET [TARRAGONA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Fecha de valor: 23/01/2022

Valor de referencia: 489,88

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: NOTARIA 25 DE ALCANAR [Tarragona]

Finalidad: Tributación en Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Fecha de emisión: 23/01/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: Y19BA9E2Z644YNEH (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 23/01/2022





	MINISTERIO DE JUSTICIA	DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA	REGISTRO GENERAL DE CONTRATOS DE SEGUROS DE COBERTURA DE FALLECIMIENTO Plaza de Jacinto Benavente, 3 Teléfono: 91 389 53 22
---	------------------------------	---	---

CERTIFICACIÓN 21/01/2022 N. 725622362 Página 1 de 1

ARMON VÁZQUEZ RODRÍGUEZ / Centro MADRID

Primer apellido del causante: [REDACTED]	Segundo apellido: [REDACTED]	Nombre: [REDACTED]
Tipo de documento: NIF	Nº de documento: [REDACTED]	Fecha de defunción: 09/08/2021

En el registro general de contratos de seguros de cobertura de fallecimiento no consta ningún contrato asociado al número de documento arriba indicado.

La información mostrada es el resultado de la información suministrada por las empresas de seguros y puede no ser totalmente correcta y completa. Si usted no está conforme con los datos registrados póngase en contacto con la empresa de seguros correspondiente y, en caso de proceder una modificación de los mismos, se le remitirá de oficio, un nuevo certificado actualizado sin coste alguno.

El Ministerio de Justicia sólo facilita a los posibles beneficiarios conocer la condición de persona asegurada del fallecido. Quedan excluidos del ámbito de este Registro (Art. 4.2 ley 20/2005):

- Los contratos suscritos por mutualidades de previsión social, mutualidades de profesionales colegiados y mutualidades que otorgan prestaciones o subsidios de docencia o educación.
- Los seguros que instrumentan compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores y beneficiarios regulados en el R.D. 1588/99 del 15 de octubre.

Documento firmado electrónicamente por el MINISTERIO DE JUSTICIA.

Firma válida

Digitally signed by SE
MINISTERIO DE JUSTICIA
Date: 2022.01.24 12:44:49 CET
Reason: Documento firmado para su
verificación
Location: España

Este certificado tiene una vigencia de dos años desde la fecha en la que fue expedido. Es responsabilidad de quien admita este documento la verificación de su contenido en la sede electrónica del Ministerio de Justicia (<https://sede.mjusticia.gob.es/>) utilizando el código seguro de verificación (16 caracteres hexadecimales): SV:K9RS-3PQr-FWaf-c3q8

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA

(Con valor meramente informativo)

ANNEX 5 DOCUMENTACIÓ FOTOGRÀFICA DE LA PROPIETAT

1.- Vista general de la propietat



2.- Vista de la finca des del costat est



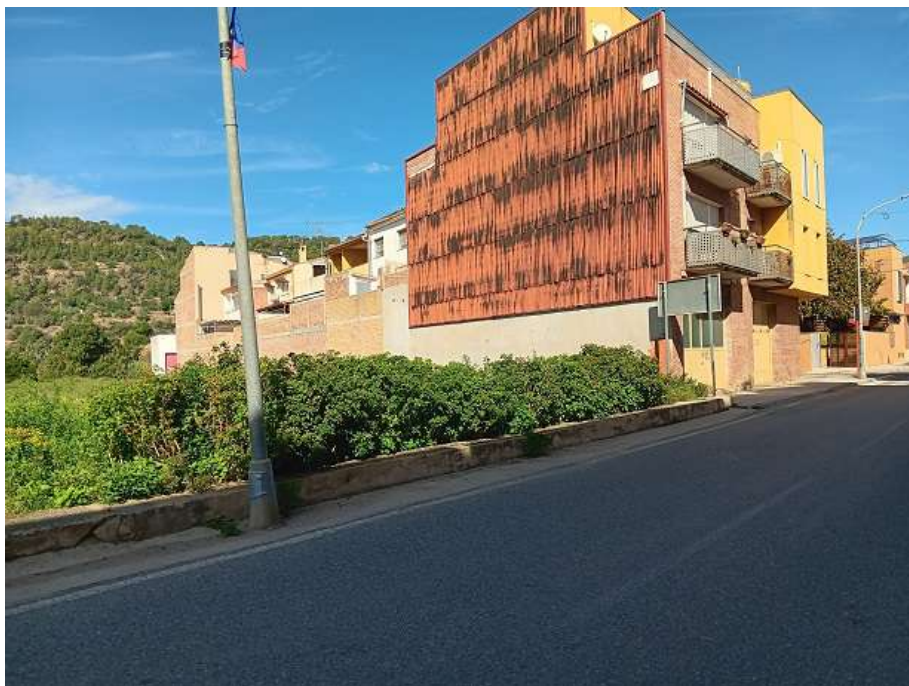
3.- Vista central de la propietat



4.- Estat actual de la masia dins de la finca



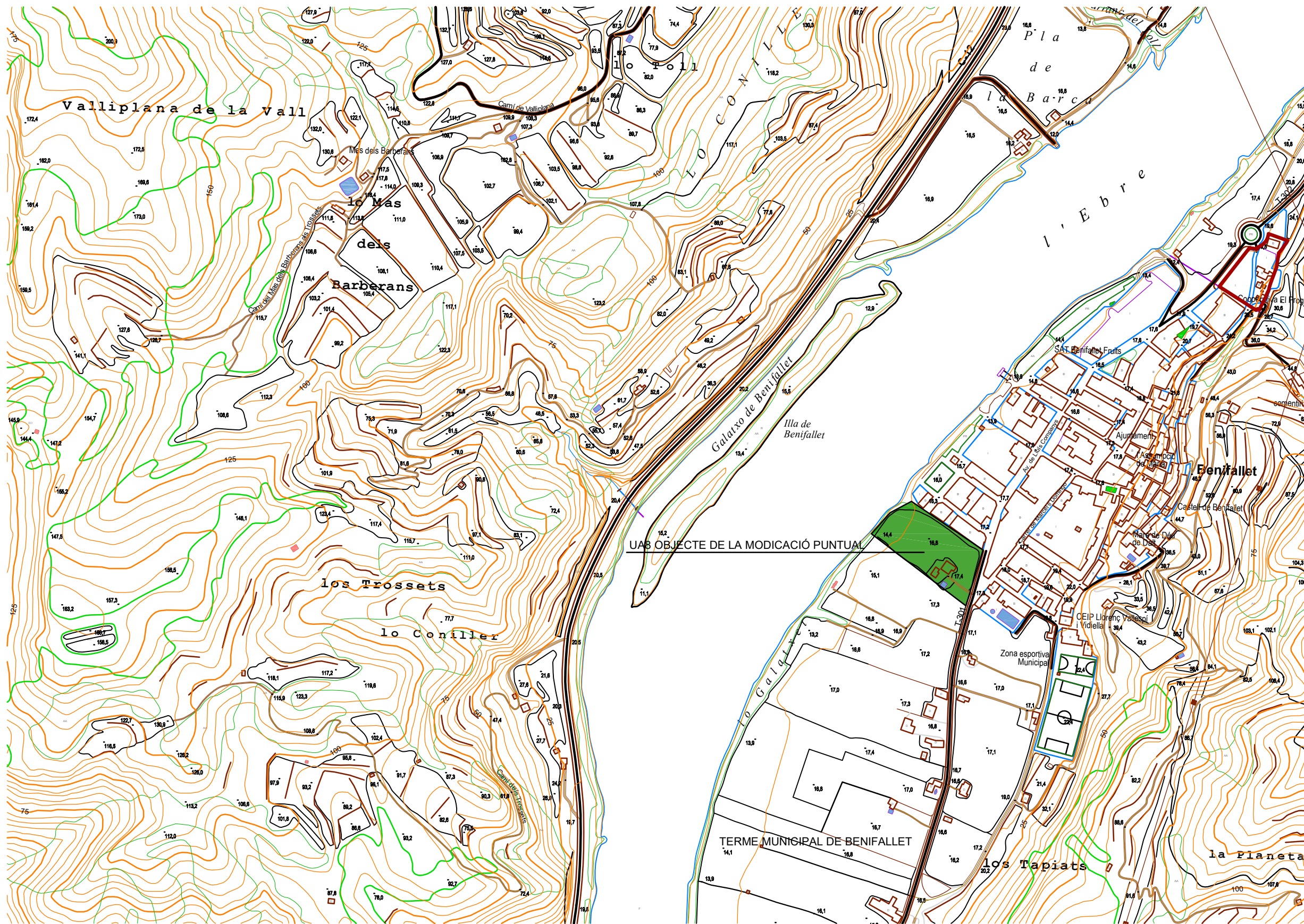
5.- Mitgeres dels habitatges amb façana al carrer Catalunya



5

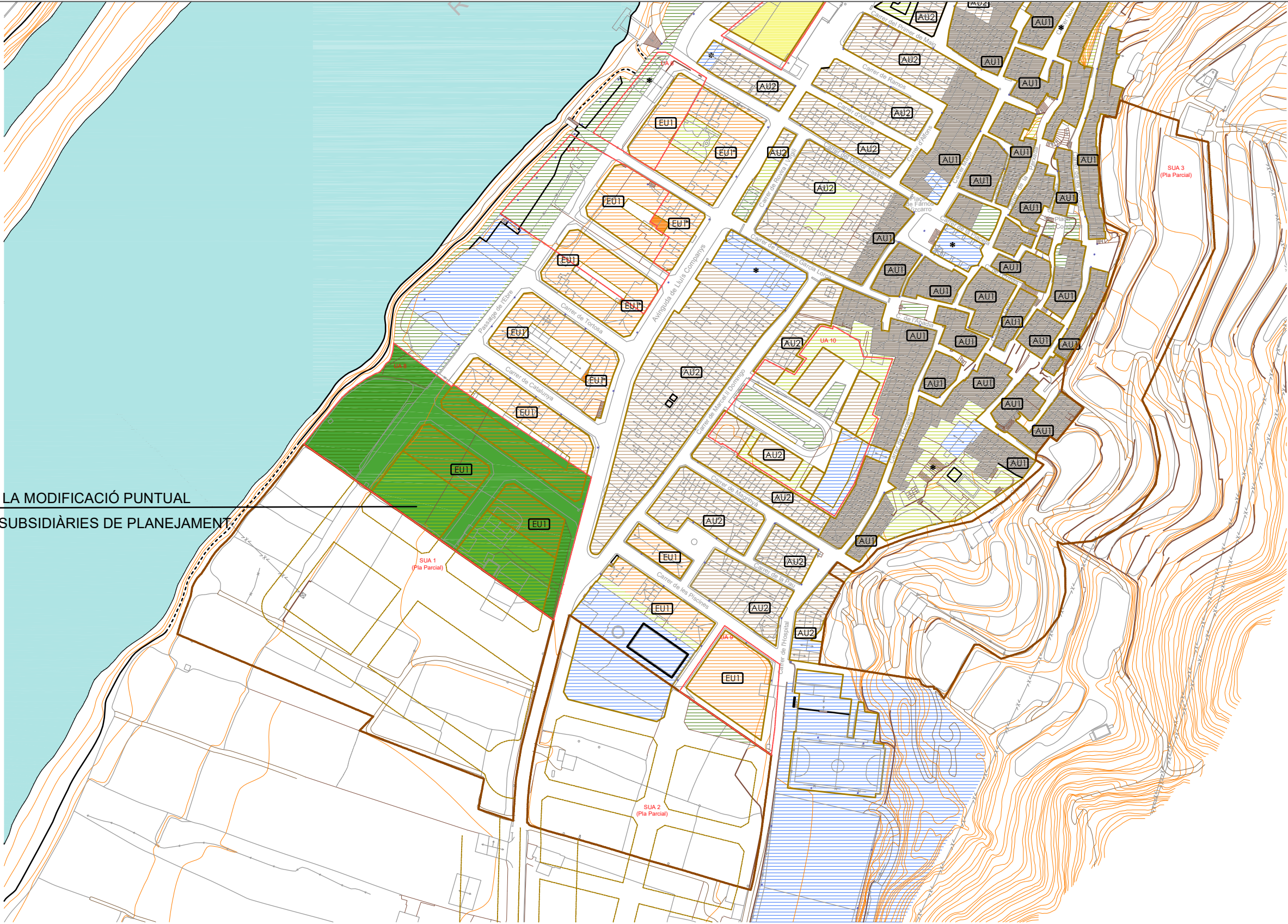
PLÀNOLS

- 1 Situació de la UA-8 dins del municipi de Benifallet
- 2 Emplaçament de la UA-8 dins del municipi de Benifallet
- 3 Estat actual de la propietat
- 4 Plànol topogràfic sector UA-8
- 5 Planejament actual de les Normes Subsidiàries del municipi de Benifallet referides a la UA-8
- 6 Delimitació, cotes i superfície del solar de la UA-8
- 7 Detall de la ubicació i qualificació urbanística del solar segons UA-8 amb les actuals Normes Subsidiàries de planejament del municipi
- 8 Plànol d'ordenació. Proposta de modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Benifallet



	L'ARQUITECTE Josep Oriol Solé Vilàs	EL PROMOTOR Ajuntament de Benifallet	NORD 	MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE BENIFALLET - UA-8	PLÀNOL SITUACIÓ DE LA UA-8 DINS DEL MUNICIPI DE BENIFALET	ESCALA 1/5000	1
					EMPLAÇAMENT Avinguda de Lluís Companys 43512 - BENIFALLET	DATA NOVEMBRE 2025	
						REF.	DIB. RBT 08/11/25

UA8 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT



ELEMENTS ARQUITECTÒNICS I ESPAIS A PROTEGIR

DELIMITACIÓ ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ / UA i PE

DELIMITACIÓ SÒL APT PER URBANITZAR / P. Parcial

*

EDIFICACIONS, ELEMENTS ARQUITECTÒNICS I ESPAIS A PROTEGIR

ELEMENTS ARQUITECTÒNICS I ESPAIS A PROTEGIR

DELIMITACIÓ ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ / UA i PE

DELIMITACIÓ SÒL APT PER URBANITZAR / P. Parcial

*

EDIFICACIONS, ELEMENTS ARQUITECTÒNICS I ESPAIS A PROTEGIR

AU1 (Antic urbà)

AU2 (Antic urbà)

EU (Exemple urbà)

CJ (Ciutat Jardí)

VE (Volumetria Específica)

EQ (Equipament)

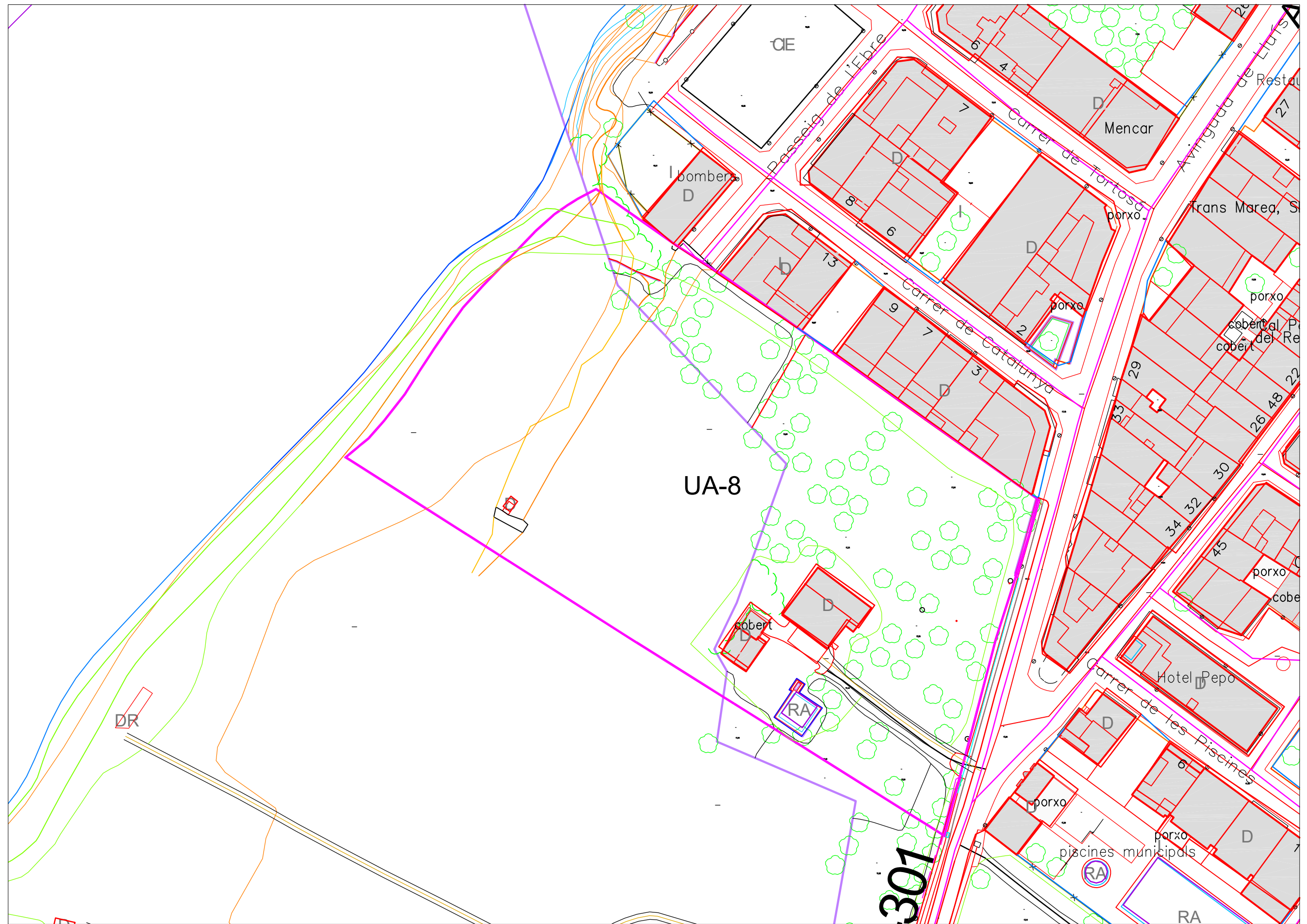
Verd públic

Verd privat

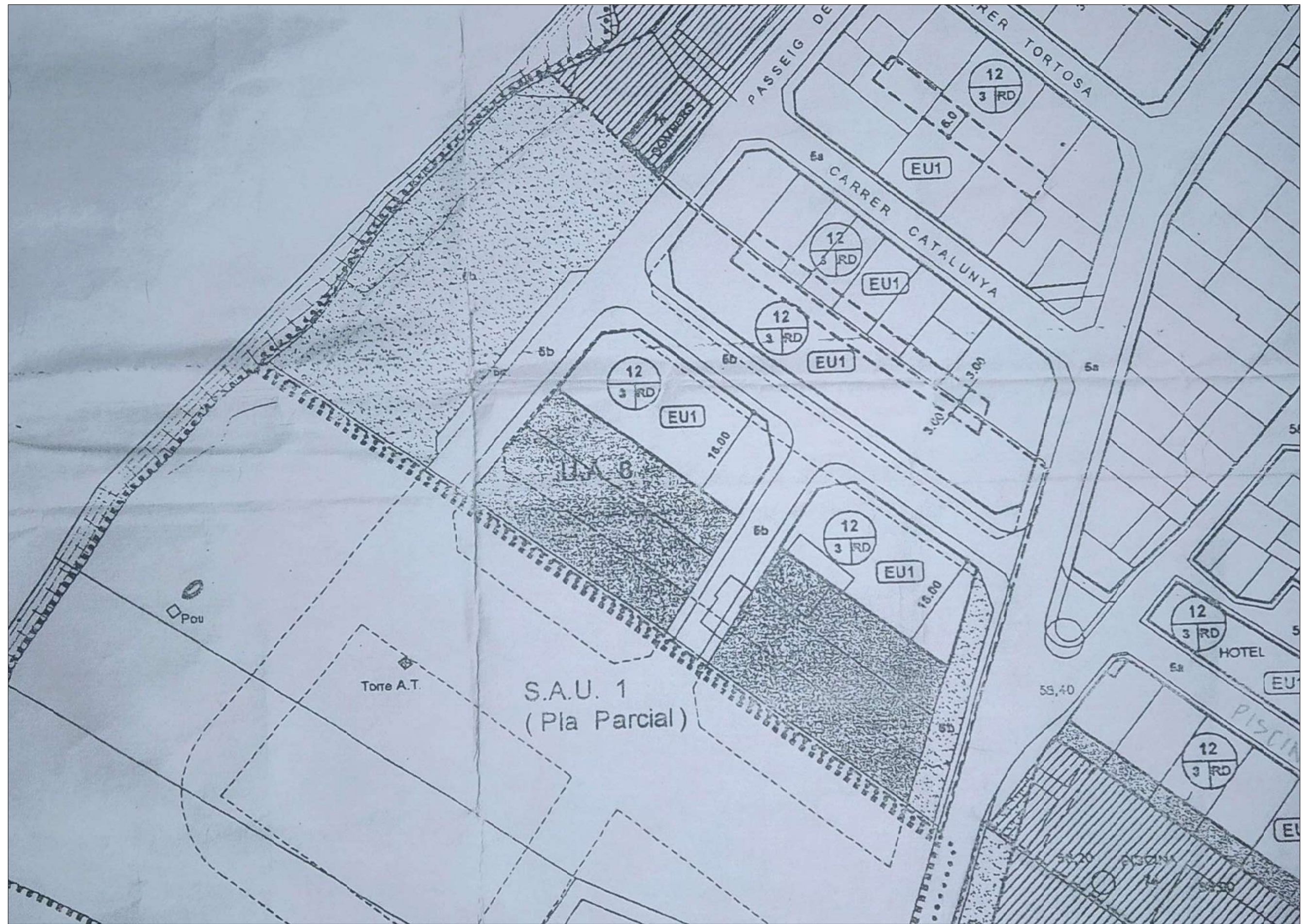
	L'ARQUITECTE Josep Oriol Solé Vilàs	EL PROMOTOR Ajuntament de Benifallet	NORD 	MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE BENIFALLET - UA-8	PLÀNOL EMPLAÇAMENT DE LA UA-8 DINS DEL MUNICIPI DE BENIFALLET	ESCALA 1/500	2
					EMPLAÇAMENT Avinguda de Lluís Companys 43512 - BENIFALLET	DATA NOVEMBRE 2025	
						REF.	DIB. RBT 08/11/25



	L'ARQUITECTE Josep Oriol Solé Vilàs	EL PROMOTOR Ajuntament de Benifallet	NORD 	MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE BENIFALLET - UA-8	PLÀNOL ESTAT ACTUAL DE LA PROPIETAT	ESCALA 1/500	3
						DATA NOVEMBRE 2025	
					EMPLAÇAMENT Avinguda de Lluís Companys 43512 - BENIFALLET	REF.	DIB. RBT 08/11/25

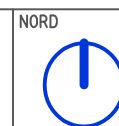


	L'ARQUITECTE Josep Oriol Solé Vilàs	EL PROMOTOR Ajuntament de Benifallet	NORD 	MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE BENIFALLET - UA-8	PLÀNOL PLÀNOL TOPOGRÀFIC EMPLAÇAMENT Avinguda de Lluís Companys 43512 - BENIFALLET	ESCALA 1/500 4 DATA NOVEMBRE 2025 REF. DIB. RBT 08/11/25
--	--	---	---	--	---	--



L'ARQUITECTE
Josep Oriol Solé Vilàs

EL PROMOTOR
Ajuntament de Benifallet



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES
NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT DEL MUNICIPI
DE BENIFALLET - UA-8

PLÀNOL PLANEJAMENT ACTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE
BENIFALLET REFERIDES A LA UA-8

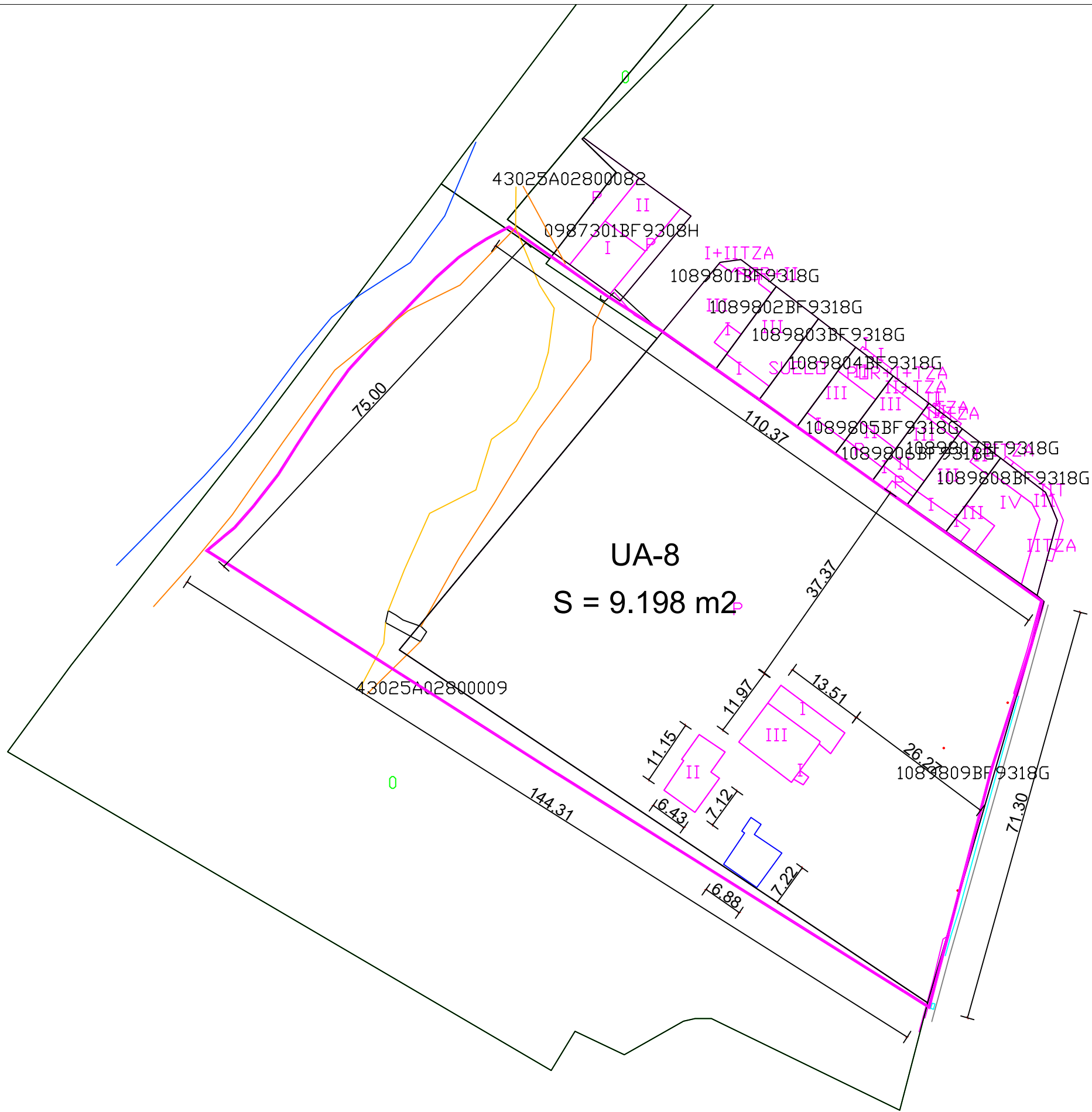
EMPLAÇAMENT
Avinguda de Lluís Companys
43512 - BENIFALLET

ESCALA
1/500

5

DATA NOVEMBRE 2025

REF. DIB. RBT
08/11/25



	L'ARQUITECTE Josep Oriol Solé Vilàs	EL PROMOTOR Ajuntament de Benfallet	NORD 	MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE BENIFALLET - UA-8	PLÀNOL DELIMITACIÓ DEL SOLAR DE LA U1-8 COTES I SUPERFÍCIE		ESCALA 1/500	6
					EMPLAÇAMENT Avinguda de Lluís Companys 43512 - BENIFALLET		DATA NOVEMBRE 2025	
					REF.	DIB. RBT	08/11/25	



