

TÍTOL DEL PROJECTE

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL
SUD I02

PROMOTOR

CHINE ALMACENAJE Y
DISTRIBUCIÓN S.L.

DATA

SETEMBRE 2021

POBLACIÓ

SERÒS

COMARCA

SEGRIÀ

PROVÍNCIA

LLEIDA

DOCUMENTS

MEMÒRIA
ANNEXOS
PLÀNOLS

TÈCNIC REDACTOR

ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA
ARQUITECTE
Col. Núm. 74.955-9

ARENI
OFICINA TÈCNICA

Villarroel 200, 2-1, 08036 Barcelona
Domènec Cardenal 2, 3-2, 25230 Mollerussa
93 4943107 / 973 710955 _ conta@areni.cat

MEMORIA

I MEMÒRIA

1.	Introducció	3
1.1.	Planejament objecte d'execució	3
1.2.	Sistema d'actuació	3
1.2.1.	Reparcel·lació voluntària	3
1.2.2.	Modalitat de compensació bàsica	5
2.	Objecte del projecte de reparcel·lació	7
3.	Marc legal	8
4.	Àmbit d'actuació: superfície i determinacions urbanístiques	9
4.1.	Àmbit d'actuació: superfície	9
4.1.1.	Superfície exclosa de la reparcel·lació	10
4.2.	Àmbit d'actuació: determinacions urbanístiques	12
4.2.1.	Normes urbanístiques de la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic ..	12
5.	Comunitat reparcel·laria	16
5.1.	Propietaris de les finques aportades	16
5.2.	Titulars d'altres drets	16
6.	Criteris de la reparcel·lació	17
6.1.	Drets dels propietaris	17
6.2.	Criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants	17
6.3.	Criteris de valoració de les parcel·les resultants	19
6.4.	Criteris de distribució de les despeses d'urbanització	20
7.	Relació de finques aportades	20
7.1.	Quadre de les finques aportades	21
7.2.	Fitxes individuals de les finques aportades	21
8.	Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades. Criteris de valoració de drets reals i persones constituïts sobre les finques aportades	30
8.1.	Càrregues incompatibles amb el planejament	32
8.2.	Càrregues compatibles amb el planejament	32
9.	Indemnitzacions dels béns i drets incompatibles amb el planejament. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions	33
10.	Parcel·les resultants	33
10.1.	Parcel·les resultants amb aprofitament privat	35
10.2.	Parcel·les resultants amb aprofitament privat	38
11.	Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit	60
12.	Diferències d'adjudicació	61
13.	Compte de liquidació provisional	62
14.	Peticions registrals	67
ANNEX 1	Estudi de mercat	68
1	Mètode de càlcul del valor de repercussió del sòl	69

1.2	Valor en venda (Valor de mercat)	69
1.3	Coeficient despeses (K)	70
1.4	Valor de construcció (Despeses)	71
2	Càlcul del valor de repercussió del sòl.....	72

III DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- 1.-Situació**
- 2.-Topogràfic**
- 3.-POUM Vigent**
- 4.-Modificació POUM Juny 2021**
- 5.-Estrucura de la propietat segons Pla parcial 2014**
- 6.-Estructura de la propietat segons Proj. Reparcel·lació 2016**
- 7.-Ordenació Zonificació**
- 8.-Ordenació-Ordenació Indicativa**
- 9.-Urbanització bàsica- Vialitat- Seccions.**
- 10.-Urbanització bàsica-Xarxa Serveis**

MEMÒRIA

1. Introducció

1.1. Planejament objecte d'execució

El municipi de Seròs es regeix pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Seròs, aprovat definitivament en data 14 de maig de 2015, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 6923 en data 27 de juliol de 2015.

En el POUM de Seròs es preveuen diversos sectors de Sòl Urbanitzable Delimitat, essent un d'ells el sector industrial SUD I02, el qual es troba regulat per la corresponent fitxa urbanística, inclosa en l' "Annex 1: Fitxes dels sectors" del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Seròs.

El Pla Parcial Urbanístic que desenvolupa el sector industrial SUD I02, el qual és un sector discontinu format per la delimitació de dos àmbits: SUD I02a i SUD I02b, va ser aprovat definitivament en data 14 de maig de 2015, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 7162 en data 14 de juliol de 2016.

El projecte de reparcel·lació del sector SUD I02 s'aprovà definitivament per l'Acord de la Junta de Govern Local, de data 26 de juliol de 2017, i publicat al Butlletí Oficial de la Província de Lleida núm. 158, de data 16 d'Agost de 2017.

En l'any 2021, després d'una reunió dels promotors amb l'Ajuntament de Seròs i el Servei de Carreteres de la Generalitat, es decideix modificar el tipus d'accés, que era una rotonda, per uns carrils d'acceleració i desceleració, el qual comporta realitzar una modificació del POUM, del Pla Parcial i del Projecte de reparcel·lació.

La present modificació puntual del projecte de reparcel·lació del sector SUD I02 (SUD I02a i SUD I02b), i el planejament que regula la seva execució és la Modificació puntual de Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD I02.

1.2. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació per a la present modificació puntual del projecte de reparcel·lació del sector SUD I02, és el de reparcel·lació voluntària amb la modalitat de compensació bàsica.

1.2.1. Reparcel·lació voluntària

La proposta de reparcel·lació voluntària que es formula per al sector industrial SUD I02, d'acord amb l'article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC), està subjecta al compliment de les següent condicions:

- A. Comú acord entre tots els propietaris de les finques incloses dins del polígon d'actuació urbanística.
- B. Presentació d'escriptura pública de reparcel·lació voluntària.

A continuació es transcriu l'article 164 del RLUC en que s'estableixen els requisits i criteris de representació i d'actuació que regulen aquest tipus de reparcel·lació:

“Subsecció setena - Altres supòsits de reparcel·lació**Article 164. Reparcel·lació voluntària**

164.1 Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

164.3 L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.

164.4 L'apoderament al què es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat, coincident previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, ha d'incorporar un pressupost orientatiu al respecte i, també, unes regles de funcionament del conjunt de poderdants per facilitar i garantir la fiscalització de les tasques dels apoderats o apoderades.

Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades es poden configurar bé com a junta d'apoderats, amb president o presidenta i secretari o secretària, o bé com a conjunt de delegats d'actuació indistinta i solidària o bé conjunta i mancomunada.

Si els apoderats o apoderades són diversos, l'apoderament ha d'expressar la persona física que, en representació de tots, ha de ser la interlocutora amb l'administració actuant.

164.5 L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dóna lloc a la seva inscripció. En aquest cas, no cal la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.”

I l'article 119 del TRLUC on s'estableix la tramitació a seguir en cas d'acord unànim de les persones propietàries afectades:

Article 119. Tramitació dels instruments de gestió urbanística

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

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

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

c) Els projectes de reparcel·lació.

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

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

- a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.
- b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
- c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.
- e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.
- f) En cas d'incompliment dels terminis de tramitació dels estatuts i les bases d'actuació, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme competent, a instància de les persones particulars, un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.
- g) Un cop aprovats definitivament els projectes de divisió poligonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme competent.

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

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

1.2.2.Modalitat de compensació bàsica

En la fitxa urbanística del SUD I02, inclosa en el POUM de Seròs, s'estableix que el projecte de reparcel·lació és realitzarà mitjançant la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb els articles 130 a 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).

La proposta estarà subjecta al compliment de les carregues següents:

- A. Efectuar les cessions de terreny que s'estableixen en la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD I02.
- B. Executar les obres d'urbanització.
- C. Sufragar les despeses de la urbanització.

L'administració estarà obligada a afectar el sòl procedent de les cessions a la destinació prevista en els plans, i eventualment al Patrimoni municipal del sòl, i a participar en la part que en llei li pertoca en les obligacions anteriorment assenyalades.

Donada la superfície del sector i l'ordenació prevista, en el document de la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD I02, es delimita un únic polígon d'actuació urbanística per a l'ordenació del sector, per la qual cosa la superfície del polígon d'actuació serà la mateixa que la del sector, i com a conseqüència es realitzarà un únic Projecte de Reparcel·lació.

En l'àmbit del present projecte de reparcel·lació, corresponent al sector SUD I02, hi ha més d'un propietari, però no es necessària la constitució de la Junta de Compensació degut a que es tracta d'una reparcel·lació voluntària.

A continuació es transcriu l'article del TRLUC que regula l'esmentat sistema d'actuació:

Article 130. Iniciativa i obligacions

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:

a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.

b) Si ho acorda l'ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

4. Les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació que no hagin promogut el sistema es poden adherir amb igualtat de drets i deures a la junta de compensació que es constitueixi. Si no s'hi incorporen, la junta de compensació pot sol·licitar a l'administració l'expropiació de llurs finques, en el qual cas gaudirà de la condició de beneficiària de l'expropiació, o bé l'ocupació de les esmentades finques a favor seu, d'acord amb el que estableix l'article 156, per possibilitar l'execució de les obres d'urbanització.

5. En la modalitat de compensació bàsica, es poden incorporar també a la junta de compensació, ultra les persones propietàries, els promotors o les promotores i les empreses urbanitzadores que hagin de participar amb la part propietària en la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits i les condicions que siguin establerts pels estatuts i per les bases d'actuació.

6. La junta de compensació, en la modalitat de compensació bàsica, té naturalesa administrativa, personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment dels seus fins. En tot cas, a l'òrgan rector de la junta hi ha d'haver un o una representant de l'administració actuant.

2. Objecte del projecte de reparcel·lació

Segons els articles 124 del TRLUC i 130 del RLUC:

Article 124. Objecte de la reparcel·lació

1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

2. En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen:

a) Les parcel·les amb aprofitament privat resultants, a les persones propietàries en proporció a llurs drets respectius i, a l'administració actuant, les que li corresponguin per raó de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl per a la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.

b) Els sòls destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública de cessió obligatòria i gratuïta, a les administracions públiques que han d'esdevenir titulars de les infraestructures relatives a aquests sistemes. En el cas que l'administració titular de la infraestructura no estigui determinada, l'adjudicació del sòl s'efectua al municipi en què s'actua, a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

3. La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

4. S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes de reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització de finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverses en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària.

Article 130. Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.

b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.

c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.

d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.

e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra

urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

La present Modificació Puntual del Projecte de Reparcel·lació té per objecte, d'acord amb les determinacions del planejament vigent i els objectius assenyalats en el TRLUC i en el RLUC, garantir la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris de les finques incloses en l'àmbit de la reparcel·lació i, així mateix, garantir la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Seròs, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics (viari, equipaments i zones verdes).

Tot això es concreta amb la creació de zones que permetin la ubicació de l'aprofitament privat, així com la cessió a l'Ajuntament de Seròs dels terrenys destinats a sistemes urbanístics (viari, equipaments i zones verdes) previstos pel planejament.

3. Marc legal

La present Modificació Puntual del Projecte de Reparcel·lació es redacta subjecte a la següent normativa urbanística:

- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Seròs**, modificat i pendent d'aprovació
- **Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD I02**, modificat i pendent d'aprovació.
- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost. pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya** (en endavant TRLUC).
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de **modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme**, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost
- Decret 305/2006, de la de juliol. pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya** (en endavant RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**.
- Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el **Texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el **Reglamento de valoraciones de la ley de Suelo**
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les **Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística**.
- La resta de legislació vigent que sigui d'aplicació.

4. Àmbit d'actuació: superfície i determinacions urbanístiques

4.1. Àmbit d'actuació: superfície

La present Modificació Puntual del Projecte de Reparcel·lació desenvolupa l'àmbit d'actuació del sector SUD I02 del municipi de Seròs.

La superfície d'aquest sector es de 55.682,40m², els mateixos que els previstos en la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector SUD I02.

L'àmbit d'actuació de la reparcel·lació, el SUD I02, està format per la delimitació d'un sector discontinu, format per el SUD I02a (de 52.876,35 m² de superfície) i el SUD I02b (de 2.806,05 m² de superfície), situat:

El SUD·I02a d'us industrial, al nord-oest del terme municipal de Seròs, té forma irregular i limita:

- o Al nord, amb el camí de la Boga, al límit del terme municipal de Seròs
- o Al sud, amb el Sòl No Urbanitzable amb qualificació d'agrícola de regadiu (clau 21 b)
- o A l'est, amb el Sol No Urbanitzable amb qualificació d'agrícola de regadiu (clau 21b)
- o A l'oest, amb la carretera comarcal de Fraga a Serós C-45 i amb el Sol No Urbanitzable amb qualificació d'agrícola de regadiu (clau 21b)

El SUD·102b qualificat com a sistema d'equipaments, al nord-est del municipi de Seròs, configurant part de l'extensió i ampliació dels terrenys del cementiri municipal, té forma regular i limita:

- o Al nord-est, amb els terrenys qualificats com a sistema general d'equipaments (ampliació cementiri municipal).
- o Al nord-oest, amb els terrenys qualificats com a sistema general de zones verdes.
- o Al sud-est, amb els terrenys qualificats com a sistema general d'equipaments (cementiri actual).
- o Al sud-oest, amb els terrenys qualificats com a sistema general de zones verdes.

En el plànols d'informació queden clarament definits els àmbits d'aquest sector discontinuo.

Actualment dins de l'àmbit del SUD I02, i més concretament dins dels terrenys qualificats amb la Clau 5.1- Zona industrial hi ha dues edificacions existents:

- una nau en planta baixa de 2.521,34m² de superfície, destinada a magatzem i vinculada a activitats annexes al transport.
- una petita edificació de 148,65m² destinada a instal·lacions i magatzem de material de manteniment.

Les dues edificacions compleixen amb els paràmetres normatius definits en la Clau 5.1, i per tant un cop desenvolupat el sector és podran mantenir.

4.1.1. Superfície exclosa de la reparcel·lació

La superfície del sector SUD I02 no coincideix amb la superfície de la reparcel·lació degut a que una part del terrenys inclosos en el sector són béns de domini públic, que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.

L'exclusió d'aquest terrenys de l'àmbit de la reparcel·lació es realitza en base a l'establert en els articles 134 i 135 del RLUC i en l'article 126 del TRLUC.

Article 134. Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació

134.1 L'àmbit de la reparcel·lació és el del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb el que preveu l'article 112 de la Llei d'urbanisme, i les finques que el comprenen no en poden ser excloses, llevat dels supòsits que preveu l'apartat 2 d'aquest article.

134.2 L'exclusió de determinats béns de la comunitat de reparcel·lació s'ha d'ajustar al que disposen les regles següents:

a) Les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del pla d'ordenació que sigui objecte d'execució poden ser justificadament excloses del sistema de repartiment i de la comunitat de reparcel·lació sense necessitat d'alterar la delimitació de la unitat reparcel·lable, sempre que es demostrï, en aplicació dels criteris a que fa referència l'apartat 2.b) de l'article 133 d'aquest Reglament, una desproporció substancial respecte dels beneficis i càrregues del conjunt de l'actuació. El sòl que s'exclouï ha de ser aquell indispensable en relació amb les previsions del pla sobre parcel·les mínimes o en relació amb la funcionalitat de les edificacions que es mantenen, i l'exclusió no ha de donar lloc a l'enriquiment injust de la persona propietària. Quan l'execució de les obres d'urbanització comporti també un benefici de les finques excloses, aquesta exclusió pot limitar-se a la distribució d'aprofitaments i no impedeix la participació ponderada de la finca exclosa en les càrregues d'urbanització de l'àmbit.

b) Han de ser excloses de la comunitat de reparcel·lació les superfícies de domini públic que, d'acord amb l'article 135 d'aquest Reglament, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.

Article 135. Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació

135.1 Les superfícies de domini públic, així qualificades per determinació de la legislació sectorial aplicable sobre vies pecuàries, canals, carreteres, ferrocarrils o altres, no participen en el repartiment de beneficis i càrregues si es manté l'afectació i no experimenten variació en el planejament que calgui executar. S'entén que hi ha variació si l'actuació prevista comporta que es fa compatible el manteniment de l'afectació al domini públic amb l'establiment d'usos urbanístics, mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

135.2 Les superfícies que formen part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic no participen en el repartiment de beneficis i càrregues, encara que generin despeses d'urbanització a càrrec de la comunitat de reparcel·lació.

Això no obstant, quan, d'acord amb la legislació aplicable, el planejament urbanístic prevegi usos urbanístics en el domini públic portuari, aquest planejament estableix les càrregues en les que li correspon participar.

135.3 Els altres béns de domini públic, que ja ho siguin en el moment de la tramitació del projecte de reparcel·lació, participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits que preveuen els apartats 4 i 5 de l'article 120 de la Llei d'urbanisme.

Article 126.- Criteris dels projectes de reparcel·lació

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

a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.

c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

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

e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

f) Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per deixar els terrenys lliures i preparats per fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

h) S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

2. S'han de regular per reglament els supòsits en què és innecessària, en un projecte de reparcel·lació, la nova adjudicació de finques, per raó de les circumstàncies concurrents, tant en terrenys edificats com en terrenys no edificats, sens perjudici de la regularització de llindes que escaigui i dels efectes econòmics i jurídics reals de la reparcel·lació.

3. En sòl urbà, per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, els projectes de reparcel·lació poden adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.

4. Els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:

a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.7.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

c) En el cas de superfícies de domini públic per determinació de la legislació sectorial, únicament si compleixen el que estableixen les lletres a o b i, a més, experimenten variació en el planejament que calgui executar, de forma que aquest prevegi la compatibilitat del manteniment de l'afectació al domini públic sectorial amb l'establiment d'usos urbanístics mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

5. Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

4.2. Àmbit d'actuació: determinacions urbanístiques

La present modificació puntual del projecte de reparcel·lació, queda regulat per les determinacions urbanístiques, amb caràcter normatiu, definides en el document de la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD I02.

4.2.1. Normes urbanístiques de la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic

CAPITOL PRIMER		DISPOSICIONS GENERALS			
<i>Art. 16 Condicions generals</i>					
<i>Sempre que en aquest document no s'especifiqui el contrari, seran d'aplicació directa i amb caràcter general, totes les condicions generals definides en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Seròs.</i>					
<i>Art. 17 Divisió del sòl i distribució del sastre</i>					
<i>La modificació del Pla Parcial contempla la següent divisió del sòl i distribució del sostre:</i>					
SUD I02	ZONIFICACIÓ			SOSTRE	
SISTEMES	19.452,05	m2 sòl	34,93%		
Clau E - Sistema d'equipament	2.806,05	m2 sòl	5,04%		
Clau V - Sistema Zones Verdes	11.345,49	m2 sòl	20,38%		
Clau H - Sistema Hidrografic	686,57	m2 sòl	1,23%		
Clau X - Sistema viari	4.613,94	m2 sòl	8,29%		
ZONES	36.230,35	m2 sòl	65,07%	16.704,72	m2 sostre 100%
Clau 5.1 Zona Industrial	36.230,35	m2 sòl	65,07%		
TOTAL	55.682,40		100,00%	16.704,72	m2 sòl 100%
CAPITOL SEGON		SISTEMES			
<i>Art. 18 Definició</i>					
<i>1. El concepte de sistema es defineix en l'article 34 TRLUC. Els Sistemes són el conjunt dels elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i son determinants per a assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.</i>					

Art. 19 Sistema Viari, Clau X

- 1. El Sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a la circulació de persones, vehicles i àrees d'aparcament de vehicles.*
- 2. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional. Qualsevol ocupació temporal d'aquests terrenys tindrà que estar autoritzada per l'Ajuntament així com per l'administració sectorial competent.*
- 3. Les determinacions del POUM, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans de millora urbana o plans parcials, segons correspongui, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant plans de millora urbana en el sòl urbà.*
- 4. A la xarxa viària urbana i camins veïnals caldrà preveure reserva d'espai suficient per a la col·locació integrada de contenidors de residus urbans o equivalents. En el cas de sectors sotmesos a planejament derivat els plans de millora urbana i els Plans parcials urbanístics en cada cas hauran de localitzar els espais reservats als esmentats contenidors. Aquestes reserves es podran fer en terrenys de titularitat privada sempre que es prevegi en el projecte de reparcel·lació l'establiment de les corresponents servituds.*
- 5. En els plànols d'ordenació es grafia la reserva viària de la traça de la variant entre les carreteres **C-45 i LP-7041**. No s'admetrà en aquest sòl la construcció de cap mena d'edificació ni de moviment de terres. Un cop executada aquesta actuació, els terrenys inclosos en aquesta franja de reserva, situats fora de la zona de domini públic viari i amb les servituds corresponents, podran recuperar la qualificació original, mitjançant la tramitació de la pertinent figura de modificació de planejament urbanístic.*
- 6. De produir-se contradiccions entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres, prevaldrà el que determina aquesta legislació.*
- 7. No es permetran activitats que generin fum, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i Reglament corresponent que figura en el Decret 136/1999, de 18 de maig.*
- 8. Pel que fa al regim d'ús i de protecció de la xarxa viària seran d'aplicació el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres i el Decret 293/2003, de 18 de novembre pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres.*

Art. 20 Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes, Clau V

- 1. Formen el sistema de zones verdes tots els parcs (urbà, esportiu), jardins, places, rambles i tot l'espai lliure de verd públic del municipi, situat en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable existent o de nova creació.*
- 2. Són els espais lliures eminentment arbrats que, independentment del seu règim urbanístic, tenen com a funció principal el repòs, lleure i esbarjo de la població. S'especifiquen en els plànols amb la clau V. La modificació de la seva ubicació i/o els seus límits resten subjectes a l'establert a l'article 98 del TRLUC.*
- 3. A més dels usos abans esmentats s'admetran les instal·lacions descobertes per a la practica esportiva i els jocs infantils. S'admetran edificacions sempre que estiguin vinculades als usos admesos, que ocupin menys del 5% de la superfície del parc i que tinguin una alçada inferior a 6 m.*
- 4. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais lliures. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície i el manteniment de la qualitat dels aquífers (o subsòl). Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.*

5. Les edificacions que confrontin amb espais lliures podran obrir finestres a l'espai públic prèvia llicència municipal.

Art. 21 Sistema Hidrogràfic - Clau H

1. Constitueixen el sistema hidrogràfic els cursos hidràulics naturals i les lleres públiques (rius, rieres, torrents, etc), les infraestructures hidràuliques, (canals, sèquies i les basses associades que estructurin el paisatge), el conjunt de fonts naturals i les diverses capes freàtiques del subsòl.

2. Tots els canals i les sèquies, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 25m a partir del marge que delimita el llit d'aigua. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació. En els trams de cursos d'aigua que es vegin afectats per preses o petits embassaments s'haurà de redactar un pla especial que ha de garantir que es minimitzi la incidència ambiental sobre els espais lliures de l'entorn i la pròpia dinàmica del sistema hidrogràfic.

3. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, és mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització i es garantirà la seva integració en el paisatge.

4. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura, mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA). En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar l'informe de l'ACA Així mateix, per a la perforació de pous en zona de policia de lleres i per a l'aprofitament de pous (siguin o no en zona de policia de lleres), cal disposar, respectivament, de la corresponent autorització de perforació (ACA) i de l'autorització d'aprofitament o de la concessió d'aigües (CHE).

Art.22 Sistema d'Equipaments

1. Formen el Sistema d'equipaments el sòl destinat a usos públics, col·lectius i comunitaris, d'acord amb les categories següents:

a) Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes.

b) Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

c) Sanitari - assistencial: centres d'assistència primària, dispensaris, hospitals, centres extrahospitalaris i residències geriàtriques.

d) Cultural, Social i Religiosos: cases de cultura, biblioteques, teatres, museus, videoteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, temples i centres recreatius i religiosos.

e) Administratiu i Proveïment: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública, emergència i seguretat civil, mercats municipals..

f) Funerari i Cementiri.

g) Transport: aparcament estacionament i estacions.

CAPITOL TERCER ZONES DE L'ORDENACIÓ**Art. 23 Definició**

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és en funció de la classe de sòl i ve determinada pels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús.

Art.24 Normes generals

Els criteris de definició i mesura dels paràmetres tècnics necessaris per a determinar les característiques de les edificacions, es definiran segons els tipus d'ordenació previstos en el POUM de Seròs. Per això, i de forma subsidiària, en tot allò que no quedés totalment definit en aquesta normativa es sotmetrà al que es disposa en el document del POUM d'acord amb les tipologies que hi consten.

Art. 25 Clau 5. 1 - Zona industrial**Clau 5.1 - Zona industrial****DEFINICIÓ**

Compren les noves zones d'activitat industrial previstes en el municipi.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Condicions parcel·la	Parcel·la única
-----------------------------	-----------------

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'edificació	Edificació aïllada
Nombre màxim de plantes	PB + 1PP
Alçada reguladora màxima	10,00 m
Pendent màxima de coberta	30%
Distàncies a límits de parcel·la	3,00 m
Ocupació màxima de la parcel·la	50%
Índex d'edificabilitat net	0,461 m ² st/m ² s
Tanques	Segons l'establert en l'article 120 del POUM

CONDICIONS D'US (*)

Ús predominant	Industrial existent i usos complementaris a l'activitat de transports i emmagatzematge i vinculats a l'activitat principal, excloent l'ús hotel·ler, de restauració, i l'habitatges.
-----------------------	--

(*) Incorpora les prescripcions d'ofici establertes en la resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 14 de maig de 2015.

5. Comunitat reparcel·laria

Conforme el que disposen els articles 129 del TRLUC i 145 RLUC, el Projecte de Reparcel·lació ha de contenir la enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets; i ha d'especificar les seves circumstàncies personals, conforme a l'establert en la legislació hipotecària.

Article 129. Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

1. Integren la comunitat de reparcel·lació totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.

2. A més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

Article 145. Persones interessades en l'expedient

El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i ha d'especificar llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

5.1. Propietaris de les finques aportades

Són propietaris de les finques incloses en l'àmbit de la present reparcel·lació les següents societats i administracions:

1. CHINE ALMACENAJE y DISTRIBUCIÓN, SL amb NIF B-22278667 domiciliat a la Carretera C-45, km 19.1 (25183 Seròs)
2. AJUNTAMENT DE SERÒS, amb CIF P2525400D domiciliat a la Plaça Escoles, núm. 1 (25183 Seròs)

5.2. Titulars d'altres drets

Són titulars d'altres drets en la present reparcel·lació:

1. AJUNTAMENT DE SERÒS
2. GENERALITAT DE CATALUNYA
3. CONFEDERACIÓ HIDROGRÀFICA DE L'EBRE

6. Criteris de la reparcel·lació

Els criteris seguits en aquesta reparcel·lació són els que s'estableixen amb caràcter general en el TRLUC i en el RLUC.

6.1. Drets dels propietaris

Segons l'article 126.1 .a) del TRLUC i l'article 133 del RLUC:

Article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació

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

a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.

Article 133. Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació

133.1 El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

En virtut de l'exposat en aquests articles, el valor dels drets dels propietaris en la reparcel·lació és proporcional a la superfície de les seves finques aportades amb dret a aprofitament respecte a la superfície total de l'àmbit de la reparcel·lació.

La superfície de les finques s'ha determinat en virtut de la recent medicció topogràfica realitzada. Aquesta medicció s'ha realitzat expressament per al desenvolupament d'aquest àmbit, i per tant esta actualitzada i té la precisió suficient.

6.2. Criteris d'adjudicació de les parcel·les resultants

Segons l'article 126.1. c) d) e) i g) del TRLUC:

Article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació

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

(...)

c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització

en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

(...)

g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

(...)"

Segons l'article 139 del RLUC:

Article 139. Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques

139.1 No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

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

139.3 Excepció feta del supòsit previst per l'apartat 2.a) de l'article anterior, i llevat d'acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries.

139.4 Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del que estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

139.5 Quan, d'acord amb l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació.

De conformitat amb l'exposat en aquests articles, en l'adjudicació de les parcel·les resultants amb aprofitament privat s'ha de tenir en compte els següents criteris:

- a) La superfície de sòl amb aprofitament privat s'adjudiquen en la mateixa proporció que els béns i drets aportats. Per tant, l'adjudicació de les parcel·les resultants es proporcional als béns i drets aportats.
- b) S'ha procurat que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- c) S'ha procurat l'adjudicació de parcel·les independents al major nombre possible de persones.
- d) No s'adjudiquen com parcel·les resultants les superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques urbanístiques que el planejament estableix.

La present modificació del Projecte de Reparcel·lació concreta l'aprofitament que correspon a cada propietari, com a resultat del procés de distribució dels beneficis i les carregues derivades del planejament, concretant-se aquest aprofitament en les parcel·les edificables, que s'inscriuran en el Registre de la Propietat d'acord amb l'establert en el Real Decreto 1093/1997.

Les parcel·les resultants - les característiques, dimensions i edificabilitat de les mateixes es determinen en els plànols i fitxes del Projecte, han estat definides d'acord amb la normativa de la Modificació Puntual del Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD I02, i compleixen amb els criteris fixats en els articles 126 del TRLUC i 139 del RLUC.

Les parcel·les resultants adjudicades als propietaris substitueixen a les primitives, sense solució de continuïtat en les seves respectives titularitats a tots els efectes.

6.3. Criteris de valoració de les parcel·les resultants

Segons l'article 126.1 .b) del TRLUC:

Article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació

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

(...)

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.

(...)

Segons l'article 140 del RLUC:

Article 140. Valoració de les finques resultants

140.1 La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

140.2 La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor.

El criteri de valoració ha estat el de la proporcionalitat de les superfícies aportades en relació amb la superfície amb aprofitament privat de l'àmbit de la reparcel·lació.

S'ha assignat a cada un dels propietaris dels terrenys aportats amb dret a aprofitament un percentatge expressant en quota de participació, que és el coeficient per a l'adjudicació de les finques resultants de la reparcel·lació.

Generalment en els projecte de reparcel·lació s'estableixen coeficients de ponderació o criteris d'homogeneïtzació per a corregir els diferents aprofitaments en funció de la seva tipologia i usos, donat que no totes els parcel·les resultants tenen la mateixa tipologia i uso

En el cas de la present Modificació Puntual del Projecte de Reparcel·lació, degut a que només hi ha una parcel·la resultant amb aprofitament privat, no és necessari cap tipus de coeficient de ponderació o criteris d'homogeneïtzació.

Ús / Tipologia	Criteris Homogeneïtzació
Clau 5.1 – Zona industrial	1,00

6.4. Criteris de distribució de les despeses d'urbanització

Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els adjudicatari de les parcel·les resultants en proporció al percentatge assignat com a quota de participació.

En qualsevol cas, les quantitats per les despeses d'urbanització es regularitzaran en el Compte de Liquidació Definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

7. Relació de finques aportades

En el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament per l'Acord de la Junta de Govern Local, de data 26 de juliol de 2017, i publicat al Butlletí Oficial de la Província de Lleida núm. 158, en data 16 d'Agost de 2017 hi havia unes parcel·les aportades i es van adjudicar les parcel·les resultants corresponents.

Aquestes parcel·les resultants es corresponien amb el Pla Parcial i Projecte d'urbanització que definia l'accés al polígon industrial amb una rotonda.

Donat que es realitza la modificació puntual del POUM, del Pla Parcial, i de la reparcel·lació, les parcel·les aportades seran les definides en el pla de reparcel·lació aprovat.

7.1. Quadre de les finques aportades

Finca Registral	Finca cadastral	Propietari	Superfície aportada per finca		Superfície aportada per propietari amb dret a aprofitament	
			m ² sòl	%	m ² sòl	%
4.904	1959701BF8915N	CHINE almacenaje y distribución SL.	36.230,35	65,07%	36.230,35	92,81%
1.356	25254A00500013		204,38	0,37%	0	
4.905	3940301BF8934S0001FS	Ajuntament de Seròs	2806,05	5,04%	2.806,05	7,19%
4.906	1659702BF8915N0000QS	Ajuntament de Seròs	508,28	0,91%	-	-
4.907	1559501BF8915N0000GS		407,91	0,73%	-	-
4.908	1559802BF8915N0000DS		1452	2,61%	-	-
4.909	1659702BF8915N0000QS		4.183,32	7,51%	-	-
4.915	25254A003090100000XG		1863,13	3,35%	-	-
4.916	-		533,68	0,96%	-	-
4.917	-		99,58	0,18%	-	-
4.910	1559901BF8915N0000IS	Generalitat de Catalunya	314,16	0,56%	-	-
4.918	-		2262,05	4,06%	-	-
4.911	25254A003090090000XP	Confederación hidrogràfica del Ebro	1467,08	2,63%	-	-
4.912	1659703BF8915N0000PS		1749,73	3,14%	-	-
4.913	25254A003090090000XP		686,57	1,23%	-	-
4.914	1559801BF8915N0000RS		914,13	1,64%	-	-
TOTAL SECTOR			55.682,40	100,00%	39.036,40	100%

La superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació per a les finques aportades és la superfície real segons recent medició topogràfica.

En cas de discrepància entre la superfície registral i la real, preval aquesta ultima, com estableixen els articles 132.2 del RLUC i 8 del RD 1093/1997:

"132.2 En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística. "

En aquest sentit, es constata que la cabuda registral de les finques aportades, coincideix amb la superfície real resultant de la medició topogràfica efectuada.

7.2. Fitxes individuals de les finques aportades

Segons l'article 146 del RLUC:

Article 146. Circumstàncies de les finques aportades

En la relació de les finques aportades s'ha de fer constar, respecte de cadascuna d'elles, el següent:

a) La seva descripció d'acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s'hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas. Si la finca no consta inscrita en el Registre, el projecte ho ha de fer constar, als efectes de la seva immatriculació.

b) La seva titularitat dominical, amb especificació del títol d'adquisició. En cas que la finca inclosa es trobés inscrita en el Registre de la propietat, en el projecte s'ha de tenir en compte com aportant a la persona titular registral, llevat del cas que fos procedent la represa del tracte registral

interromput, la qual es produeix mitjançant el projecte de reparcel·lació, conforme al que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística.

c) En cas de titularitat desconeguda, el projecte ha de fer constar aquesta circumstància i la titularitat fiduciària de l'administració actuant en aplicació del què estableix l'article 132.4 d'aquest Reglament. La immatriculació es practica de conformitat amb la legislació hipotecària.

d) En el supòsit que alguna de las finques s'inclogui només parcialment en la unitat reparcel·lable, la descripció de la porció afectada per l'actuació. A aquest efecte, s'ha d'especificar el límit per on es practica la segregació respecte de la finca matriu, així com la reducció de la cabuda d'aquesta.

e) En cas que pels serveis tècnics de l'òrgan actuant s'aprecia l'existència de conflictes de titularitat sobre finques no inscrites, o de supòsits de doble immatriculació, aquesta situació s'ha de reflectir en el projecte i les finques han de constar com a litigioses. Quan es tracta de finques prèviament inscrites en el Registre, el projecte només ha de tenir en compte situacions litigioses quan s'acredita davant l'òrgan actuant l'existència d'anotació preventiva de la demanda corresponent. Posteriorment, s'adjudica la finca a qui acredita la seva titularitat d'acord amb el què estableix la legislació aplicable.

f) Les finques que queden excloses de la reparcel·lació en aplicació del què estableix l'article 134 d'aquest Reglament.

Les dades que es reflecteixen en les següents fitxes de finques aportades, són les que s'estimen actuals, ja que resulten de notes registrals i amidaments topogràfics recents.

S'adjunten com a document Annex 1: Notes del Registre de la Propietat.

FINCA APORTADA - A -

Finca Registral	4.904
Propietaris	CHINE ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN, SL
Superfície Real	36.230,35 m2 sol
% Superfície Real (55.682,40 m2 sòl)	65,07 %
% Superfície amb Aprofitament (39.036,40 m2 sòl)	92,81 %

DESCRIPCIÓ FINCA: Segons títol (Nota registral):

RÚSTICA: Peça de terra, regadió, con algunos almendros, sita en SEROS, partida LLITERA, TOSSALETS Y MONTLLOBE, de diez hectáreas, tres áreas, cuarenta y dos centiáreas de superficie.

Linda: Norte, Comunidad de Regantes de Litera, Amparo Gómez, Salvador Montull y Comunidad de Regantes de Seròs: Este, Agrosabaté SL, Agencia Catalana de l'Aigua, Departamento de Medio Ambiente, CA. Catalunya de Política Territorial y Obras Públicas; Sur, Salvador Montull, Amapro Gomez, Josep Albà, Maria Teresa Viñes u José Miguel Planes, y Oeste, Ajuntament de Seròs y CA. Catalunya de Política Territorial y Obras Públicas.

Polígono tres, parcelas cuatro, cinco, seis y siete, y polígono cinco, parcelas trece y quince.

Referencias Catastrales: 25254A003000040000XS, 25254A003000050000XZ, 25254A003000060000XU, 25254A003000070000XH, 25254A005000130000XR Y 25254A005000150000XX

DESCRIPCIÓ FINCA: Segons topogràfic i de conformitat amb la realitat i punts cardinals:

RÚSTICA: Peça de terra, regadió, con algunos almendros, sita en SEROS, partida LLITERA, TOSSALETS Y MONTLLOBE, de cien mil trescientos cuarenta y dos metros cuadrados de superficie (diez hectáreas, tres aéreas, cuarenta y dos centiáreas de superficie). Linda:

- Norte, camino de la Boga (Ajuntament de Seròs)
- Este: Agrosabaté SL, Confederación Hidrográfica de l'Ebre i Carretrea comrcal C-45 (Generalitat de Catalunya)
- Sur, Salvador Montull, Amapro Gómez, Josep Albà, Maria Teresa Viñes i José Miguel Planes.
- Oeste, camino municipal (Ajuntament Seròs), Carretera comrcal C-45 (Generalitat de Catalunya) y Confederación hidrográfica de l'Ebre.

Polígono tres, parcelas cuatro, cinco, seis y siete, y polígono cinco, parcelas trece y quince.

Referencias Catastrales: 25254A003000040000XS, 25254A003000050000XZ, 25254A003000060000XU, 25254A003000070000XH, 25254A005000130000XR Y 25254A005000150000XX

SUPERFÍCIE REAL DE LA FINCA MATRIU:

La superfície que s'especifica en el present Projecte de reparcel·lació, de 100.342,0 m2, és la superfície real segons recent mediació topogràfica, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols, de conformitat amb l'establert a l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el registro de la Propiedad de Actos de naturaleza Urbanística"

APORTACIÓ:

Aquesta finca s'inclou parcialment en el present projecte de Reparcel·lació, ja que només s'inclouen 45.123,93 m2 dels 100.342,00 m2 que té segons topogràfic, pel que la finca matriu queda reduïda a 55.218,07 m2, al segregar-se part de la finca.

FINCA SEGREGADA:

Parcel·la inclosa en l'àmbit del sector industrial SUD I02, de 45.123,93 m2 de superfície, que limita:

- Al Nord, amb el camí de la Boga (ajuntament de Seròs)
- A l'est, amb Agrosabaté SL, Confederació Hidrográfica de l'Ebre i la carretera comarcal C-45 (Generalitat de Catalunya)
- Al Sud, amb la resta de la finca matriu de la qual es segrega

- I a l'oest, amb la resta de finca matriu de la qual es segrega, la Carretera Comarcal C-45 (Generalitat de Catalunya) i Confederació hidrogràfica de l'Ebre.

Aquesta finca inclou part de la superfície de les següents finques cadastrals: parcel·les quatre (25254A003000040000XS), i cinc (25254a003000050000XZ) del Polígon tres i parcel·la tretze (25254A0050000130000XR) del Polígon cinc.

Es sol·licitada del Sr Registrador del Registre de la Propietat, que procedeixi a atorgar nou número de finca registral a la porció segregada, i procedeixi a inscriure-la a favor d la societat CHINE ALMACENAJE Y DISTRIBUCION, SL

La finca segregada de la finca registral número 1.356, és la finca aportada A

RESTA FINCA MATRIU

Després de l'anterior segregació la finca matriu – registral 1.356 – queda disminuïda en la superfície de la finca segregada, i amb la següent descripció:

- Norte, con porción segregada.
- Este: Agrosabaté SL, Confederación Hidrográfica de l'Ebre i Carretera comarcal C-45 (Generalitat de Catalunya) y con Proción segregada
- Sur, Salvador Montull, Amapro Gómez, Josep Albà, Maria Teresa Viñes i José Miguel Planes.
- Oeste, camino municipal (Ajuntament Seròs), Carretera comarcal C-45 (Generalitat de Catalunya) y Confederación hidrográfica de l'Ebre.

Esta finca incluye las parcelas seis (25254A003000060000XU) y siete (25254A003000070000XH), del polígono tres y la quince (25254A005000150000XX), del polígono cinco y parte de las parcelas catastrales cuatro (25254A003000040000XS) y cinco (25254A003000050000XZ) del polígono tres y de la parcela trece (25254A005000130000XR) del polígono cinco.

INSCRITA:

La finca matriu al Registre de la Propietat de Lleida núm. 3, en volum 2583, llibre 66, foli 125, finca registral 1.356

REFERÈNCIA CADASTRAL:

25254A003000040000XS, 25254A003000050000XZ, 25254A003000060000XU, 25254A003000070000XH, 25254A005000130000XR Y 25254A005000150000XX

TÍTOL:

La finca matriu pertany en ple domini a la societat CHINE ALMACENAJE Y DISTRIBUCION, SL per títol de Compravenda en virtut de l'escriptura autoritzada pel Notari de Fraga, Don Javier Felez Ceresuela, el dia 1 de desembre de 2006

CÀRREGUES:

AUTOLIQUIDACION

El usufructo de la finca, con la afectación, durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose presentado autoliquidación prescrita; según nota extendida con fecha veinte de diciembre de dos mil seis, al margen de la inscripción 5a de la finca número 1356 de SEROS, obrante al folio 173 del libro 10, tomo 310 del Archivo.

AUTOLIQUIDACION

El pleno dominio de la finca, con la afección, durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiendo quedado liberada por la cantidad de veintiún mil euros, satisfechos por autoliquidación; según notas expedidas con fecha cuatro de julio de dos mil siete, al margen de la inscripción 66 de la finca número 1356 de SEROS, obrante al folio 125 del libro 66, tomo 2583 del Archivo.

FINCA APORTADA - B -

Finca Registral	Pendent d'immatriculació
Propietaris	GENERALITAT DE CATALUNYA
Superfície Real	1.409,50 M2 sòl
% Superfície Real (55.682,40 m2 sòl)	2,54%
% Superfície amb Aprofitament (47.929,98 m2 sòl)	

DESCRIPCIÓ FINCA: Segons topogràfic i de conformitat amb la realitat i punts cardinals:

Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, que forma part de la Carretera C-45, inclosa dins de l'àmbit del projecte de reparcel·lació del sector industrial SUD-102, amb una extensió superficial de 1.409,50m2, i que limita:

- al nord, amb la resta de la carretera C-45;
- a l'est, amb el camí de la Boga i amb la parcel·la núm 5 del polígon 3;
- a sud, amb la resta de la carretera C-45;
- i a l'oest, amb el camí de la Boga i amb la parcel·la núm 13 del polígon 5.

SUPERFÍCIE REAL:

La superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació, de 1.409,50m2, és la superfície real segons recent medició topogràfica, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols, de conformitat amb l'establert a l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística ,..

APORTACIÓ:

Aquesta finca (segons descripció finca) s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació.

INSCRITA:

Pendent d'immatriculació.

REFERENCIA CADASTRAL:

Part de la parcel·la cadastral: 25254A0030900IOCXXIXU.

TÍTOL:

La finca pertany en plena propietat a la Generalitat de Catalunya.

CARREGUES:

Lliure de carregues i gravàmens.

FINCA APORTADA – C –

Finca Registral	4.911 / 4.912 / 4.913 / 4.914
Propietaris	CONFEDERACIÓ HIDROGRÀFICA DE L'EBRE
Superfície Real	4.817,51 M2 sòl
% Superfície Real (55.682,40m2 sòl)	8,48%
% Superfície amb Aprofitament (47.929,98 m2 sòl)	

DESCRIPCIÓ FINCA: Segons topogràfic i de conformitat amb la realitat i punts cardinals:

Porció de terreny situada al terme municipal de Seròs, que forma part dels terrenys del Canal d'Aragó i Catalunya, inclosa dins de l'àmbit del projecte de reparcel·lació del sector industrial SUD-I02, amb una extensió superficial de 4.817,51m², i que limita:

- al nord, amb la resta dels terrenys del Canal d'Aragó i Catalunya, i amb les parcel·les núm 4 i 5 del polígon 3;
- a l'est, amb el camí de la Boga i amb la parcel·la núm 4 del polígon 3;
- a sud, amb la resta dels terrenys del Canal d'Aragó i Catalunya;
- i a l'oest, amb el camí de la Boga i amb la parcel·la núm 5 del polígon 3.

SUPERFÍCIE REAL:

La superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació, de 4.817,51m², és la superfície real segons recent medició topogràfica, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols, de conformitat amb l'establert a l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística ,..

APORTACIÓ:

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació.

INSCRITA:

Pendent d'immatriculació.

REFERENCIA CADASTRAL:

Part de la parcel·la cadastral: 25254A003090090000XP, 1659703BF8915N0000PS, 25254A003090090000XP i 1559801BF8915N0000RS

TÍTOL:

Les finques pertanyen en plena propietat a la Confederación Hidrográfica del Ebro.

CARREGUES:

Lliure de carregues i gravàmens.

FINCA APORTADA - F -

Finca Registral	Pendent d'immatriculació
Propietaris	AJUNTAMENT DE SERÓS
Superfície Real	1.118,90 M2 sòl
% Superfície Real (55.682,40 m2 sòl)	2,01%
% Superfície amb Aprofitament (47.929,98 m2 sòl)	---

DESCRIPCIÓ FINCA: Segons topogràfic i de conformitat amb la realitat i punts cardinals:

Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, que forma part del camí de la Boga, inclosa dins de l'àmbit del projecte de reparcel·lació del sector industrial SUD-102, amb una extensió superficial de 1.118,90m2, i que limita:

- al nord, amb el límit del terme municipal de Fraga;
- a l'est, amb la resta del camí de la Boga;
- a sud, amb la parcel·la núm 4 del polígon 3;
- i a l'oest, amb els terrenys del Canal d'Aragó i Catalunya.

SUPERFÍCIE REAL:

La superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació, de 1.118,90 m2, és la superfície real segons recent medició topogràfica, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols, de conformitat amb l'establert a l'article B del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística ,..

APORTACIÓ:

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació.

INSCRITA:

Pendent d'immatriculació.

REFERENCIA CADASTRAL:

Part de la parcel·la cadastral: 25254A003090100000XG.

TÍTOL:

La finca pertany en plena propietat a l'Ajuntament de Serós, per possessió immemorial, publica, pacífica i ininterrompuda.

CARREGUES:

Lliure de carregues i gravàmens.

FINCA APORTADA - G -

Finca Registral	Pendent d'immatriculació
Propietaris	AJUNTAMENT DE SERÓS
Superfície Real	53,90 M2 sòl
% Superfície Real (55.682,40 m2 sòl)	0,10%
% Superfície amb Aprofitament (47.929,98 m2 sòl)	---

DESCRIPCIÓ FINCA: Segons topogràfic i de conformitat amb la realitat i punts cardinals:

Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, que forma part del encreuament entre el camí de la Boga i el camí de servei del Canal d'Aragó i Catalunya, inclosa dins de l'àmbit del projecte de reparcel·lació del sector industrial SUD-102, amb una extensió superficial de 53,90m2, i que limita:

- al nord, amb el camí de la Boga;
- a l'est, amb la parcel·la núm 4 del polígon 3;
- a sud, amb els terrenys del Canal d'Aragó i Catalunya;
- i a l'oest, amb els terrenys del Canal d'Aragó i Catalunya.

SUPERFÍCIE REAL:

La superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació, de 53,90 m2, és la superfície real segons recent medició topogràfica, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols, de conformitat amb l'establert a l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística", ..

APORTACIÓ:

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació.

INSCRITA:

Pendent d'immatriculació.

REFERENCIA CADASTRAL:

Part de la parcel·la cadastral: 25254A003090020000XH.

TÍTOL:

La finca pertany en plena propietat a l'Ajuntament de Serós, per possessió immemorial, publica, pacífica i ininterrompuda.

CARREGUES:

Lliure de carregues i gravàmens.

FINCA APORTADA - H -

Finca Registral	Pendent d'immatriculació
Propietaris	AJUNTAMENT DE SERÓS
Superfície Real	2.806,05 M2 sòl
% Superfície Real (55.682,40 m2 sòl)	5,03%
% Superfície amb Aprofitament (47.929,98 m2 sòl)	5,85%

DESCRIPCIÓ FINCA: Segons topogràfic i de conformitat amb la realitat i punts cardinals:

Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, inclosa dins de l'àmbit del projecte de reparcel·lació del sector industrial SUD·102, amb una extensió superficial de 2.806,05mz, i que limita:

- al nord-est, amb part deis terrenys de la parcel·la 148 del polígon 2, propietat de l'Ajuntament de Serós;
- al sud-est, amb el cementiri municipal de Serós,
- a sud-oest, amb part deis terrenys de la parcel·la 148 del polígon 2, propietat de l'Ajuntament de Serós;
- i al nord-oest, amb part deis terrenys de la parcel·la 148 del polígon 2, propietat de l'Ajuntament de Serós

SUPERFÍCIE REAL:

La superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació, de 2.806,05mz, és la superfície real segons recent medició topogràfica, la qual prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols, de conformitat amb l'establert a l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística", ..

APORTACIÓ:

Aquesta finca s'inclou totalment en el present Projecte de Reparcel·lació.

INSCRITA:

Pendent d'immatriculació.

REFERENCIA CADASTRAL:

Part de la parcel·la cadastral: 25254A002001480CXXIXD.

TÍTOL:

La finca pertany en plena propietat a l'Ajuntament de Serós, per possessió immemorial, publica, pacífica e ininterrompuda.

CÀRREGUES:

Lliure de carregues i gravàmens.

8. Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades. Criteris de valoració de drets reals i persones constituïts sobre les finques aportades

Cal distingir entre drets *i/o* càrregues compatibles i incompatibles.

En el suposat de drets *i/o* càrregues que fossin compatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, el Projecte de Reparcel·lació haurà de declarar-ho, i es traslladaran a les finques resultants i els seus titulars ho seran en el mateix concepte en que ho havien sigut anteriorment, per subrogació real.

En el suposat de drets *i/o* càrregues que fossin incompatibles amb el planejament urbanístic que s'executa, el Projecte de Reparcel·lació haurà de declarar-ho de forma justificada i fixar, en el seu cas, la indemnització corresponent, d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa de 16 de desembre de 1954 i el Text Refós de la Llei del Sol, aprovat per Real Decret Legislatiu 212008, de 20 de juny (que deroga la Llei 6/1998, sobre el règim del sol i valoracions).

En tot cas, els drets *i/o* càrregues incompatibles es consideraran extingits en virtut de l'acord aprovatori del Projecte de Reparcel·lació, que així ho haurà de declarar expressament.

Determinada la compatibilitat o incompatibilitat del dret *i/o* càrrega, el procediment a seguir per al seu trasllat serà el previst en els articles 148 del RLUC i 11 del Real Decret 1093/1997:

"Article 148.- Càrregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal

148.1 A efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.

b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.

d) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.

e) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del terrini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

148.2 E/s drets inscrits en les finques de procedència amb posterioritat a la nota marginal d'inici de l'expedient així com els que s'inscriguin durant la tramitació del projecte de reparcel·lació quan no existeixi la nota marginal i no constin degudament incorporats a l'indicat projecte, es traslladen directament i d'ofici pel registrador a les finques de resultat que les substitueixen per subrogació.

"

"Artículo 11.- Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las Fincas de origen.

Quando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución, constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

1) Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.

2) Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.

3) Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.

4) Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el número 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.

5) Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquella en la finca de resultado.

6) Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los números 3, 4 Y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.

7) Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el Organo actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los números 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el número 5.

8) Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria.

"

8.1. Càrregues incompatibles amb el planejament

Segons disposen els articles 148.1a) del RLUC, i l'article 11.1 del R.D. 1093/1997, el Projecte de Reparcel·lació ha d'especificar les càrregues que resultin incompatibles amb el planejament que s'executa l'efecte de que es procedeixi a llur cancel·lació registral.

"Article 148.- Carregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal

148.1 A efectes del trasllat de carregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

a) Ha d'especificar cada una de les carregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.

En el present Projecte de Reparcel·lació no existeixen càrregues incompatibles amb el planejament que s'executa.

8.2. Càrregues compatibles amb el planejament

Segons disposen els articles 148. 1 b) i c) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 11.2 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el registro de la Propiedad de Actes de Naturalesa urbanística", el Projecte de Reparcel·lació ha d'especificar les càrregues que resultin compatibles amb el planejament que s'executa, a l'efecte de que es procedeixi a llur trasllat registral.

"Article 148.- Carregues preexistents i drets inscrits amb posterioritat a la nota marginal

148.1 A efectes del trasllat de carregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

a) Respecte de cada una de les carregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.

b) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les carregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànime de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent. L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació. "

En relació a les càrregues compatibles amb el planejament és sol·licitat expressament el seu trasllat, per subrogació real, a les finques resultants.

Es consideren compatibles amb el planejament les afeccions fiscals i les mencions de falta de referència cadastral que poden gravar alguna de les finques aportades, i que per subrogació real es traslladen a les parcel·les resultants.

9. Indemnitzacions dels béns i drets incompatibles amb el planejament. Criteris de valoració d'edificacions, obres, plantacions i instal·lacions

Segons l'article 126.1.f) del TRLUC:

"Article 126.- Criteris de/s projectes de reparcel·lació

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

f) *Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sol, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en que les despeses necessàries per a deixar els terrenys lliures i preparats per a fer-ne fa urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament".*

No existeixen en l'àmbit d'aquesta reparcel·lació plantacions, obres, edificacions o instal·lacions que s'hagin de indemnitzar.

10. Parcel·les resultants

Segons l'article 147 del RLUC:

"Article 147.- Definició i adjudicació de finques resultants

Pel que fa a la definició i adjudicació de les finques resultants el projecte ha de fer constar les circumstàncies següents:

- a) *La seva descripció, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària. En el cas que es tracti de finques destinades totalment o parcialment a la construcció d'habitatges de protecció pública, aquesta circumstància, així com la modalitat específica que els és d'aplicació, d'entre les establertes en la legislació corresponent, s'ha de fer constar en la descripció de les finques per tal que consti en el Registre de la propietat.
Quan es tractés de finques destinades a domini i ús públic s'han de formar tantes finques com porcions de sol no contigües entre sí amb la mateixa destinació urbanística.*
- b) *El títol d'adjudicació, segons es realitzi per subrogació real amb les finques o participacions aportades per la persona adjudicatària, o a títol d'adquisició originària respecte de les cessions que es realitzin en compliment dels deures legals, i també en els supòsits d'adjudicació de finques en pagament de les carregues d'urbanització.*
- c) *La titularitat individual o en proindivís de la persona o persones adjudicatàries de cada finca resultant.*
- d) *En cas que s'aportin al projecte finques en regim de comunitat de béns, qualsevol de les persones aportants pot sol·licitar, bé si s'escau, mitjançant la formulació del projecte, bé mitjançant l'al·legació corresponent en el període d'informació pública, que l'adjudicació a cadascun dels partícips tingui lloc mitjançant l'atribució de parcel·les independents, sempre que això sigui possible d'acord amb les previsions sobre parcel·la a mínima i amb la seva participació en la comunitat reparcel·la tòria i consisteixin en l'adjudicació proposada les persones titulars d'altres drets o carregues preexistents sobre la finca aportada.*
- e) *La descripció de les edificacions que es mantenen sobre les finques resultants quan aquesta no consti en el Registre de la propietat, així com, si s'escau, la seva adjudicació en regim de propietat horitzontal d'acord amb el que estableix l'article 143 d'aquest Reglament.*
- f) *Si sobre l'edificació existent en la finca aportada s'hagués constituir regim de propietat horitzontal i aquesta edificació s'hagués d'enderrocar per ser incompatible amb les determinacions del pla que és objecte d'execució, l'adjudicació de la finca resultant, quan*

no és d'aplicació el que estableix l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, s'efectua en regim de comunitat de béns, fixant-se les participacions d'acord amb les quotes que corresponien a les persones propietàries en la propietat horitzontal extingida. Aquesta adjudicació s'entén sens perjudici de les indemnitzacions que puguin correspondre a alguna de les persones propietàries per raó del cessament en l'ús o explotació dels pisos o locals o de les que puguin correspondre a totes elles pel valor de l'edificació a enderrocar, així com en aplicació del que estableix l'article 133.2 d'aquest Reglament.

g) En la descripció de les finques resultants s'ha de fer constar l'obligació de conservar i mantenir la urbanització a càrrec de les persones propietàries, quan així ho determini el pla que s'executa."

Parcel·la	Propietari Adjudicatari	Clau Urbanística	Superfície per parcel·la	
			m2 sòl	%
P.01	CHINE – Almacenaje y distribución, S.L.	Clau 5.1 – Zona Industrial	36.230,35 m2	65,06 %
TOTAL PARCEL·LES APROFITAMENT PRIVAT			36.230,35 m2	65,06 %

Parcel·la	Propietari Adjudicatari	Clau Urbanística	Superfície per parcel·la	
			m2 sòl	%
P.02	AJUNTAMENT DE SERÒS	Clau E – sistema d'Equipament	2.806,05 m2	5,04 %
P.03		Clau V – Sistema Zones Verdes	1.281,42 m2	2,30 %
P.04			2.663,92 m2	4,78 %
P.05			4.183,22 m2	7,51 %
P.06	CONFEDERACIÓ HIDROGRÀFICA DE L'EBRE	Clau V – Sistema Zones Verdes	1.467,20 m2	2,64 %
P.07		1.749,73 m2	3,14 %	
P.08		Clau H – Sistema Hidrogràfic	686,57 m2	1,24 %
P.09		Clau X – Sistema Viari	815,98 m2	1,46 %
P.10	AJUNTAMENT DE SERÒS	Clau X – Sistema Viari	2.388,46 m2	4,29 %
P.11	GENERALITAT DE CATALUNYA	Clau X – Sistema Viari	1409,50 m2	2,54 %
TOTAL PARCEL·LES PÚBLIQUES			19.452,05 m2	34,94 %
TOTAL ÀMBIT REPARCEL·LACIÓ			56.682,40 m2	100,00 %

10.1. Parcel·les resultants amb aprofitament privat

De conformitat amb lo disposat en l'article 126 del TRLUC i els articles 138, 139, i 147 del RLUC, en el present projecte de Reparcel·lació s'adopten els següents criteris d'adjudicació i valoració de les finques resultants:

- La superfície de sòl amb aprofitament privat, s'adjudica en la mateixa proporció que els béns i drets aportats i, per tant, l'adjudicació de parcel·les resultants es proporcional als béns i drets aportats.
- S'ha procurat que les parcel·les resultants que s'adjudiquen estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- S'han adjudicat parcel·les independents a tots els propietaris.
- No s'adjudiquen coma parcel·les resultants superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixen la configuració i característiques urbanístiques que el planejament estableix.
- S'apliquen en aquesta reparcel·lació criteris d'homogeneïtzació per ubicació i per ús.
- Les diferències d'adjudicació són objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'haurà de ficar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

De conformitat amb les disposicions urbanístiques establertes en el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD I02 s'ha previst que una (1) parcel·la resultants amb aprofitament urbanístic privat.

Aquesta parcel·la apareix grafilada en el plànol R.1 – Parcel·les resultants del present projecte.

La parcel·la resultants que s'adjudica esta configurada contemplant les condicions urbanístiques del pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD I01.

Es fa constar expressament que, de conformitat amb el disposat en els articles 13 i 18 del RD 1093/1997 el present instrument és títol suficient per a la inscripció del Registre de la Propietat de les noves parcel·les.

L'adjudicació i valoració de la parcel·la resultant, un cop descomptades les cessions obligatòries a la Administració, es realitza en funció dels criteris d'adjudicació i valoració abans assenyalats.

Com a resum, en el següent quadre consta la relació de parcel·les amb aprofitament privat adjudicables.

Parcel·la	Propietari Adjudicatari	Clau Urbanística	Superfície per parcel·la		Sostre per parcel·la	
			m2 sol	%	m2 sostre	%
P.01	CHINE – Almacenaje y distribución, SL	Clau 5.1 – Zona industrial	36.230,35 m2s	65.06%	16.707,72 m2st	100 %
TOTAL PARCEL·LES APROFITAMENT PRIVAT			36.230,35 m2s	65.06%	16.707,72 m2st	100 %

(El percentatge de la superfície de la parcel·la és respecte la superfície total de l'àmbit de la reparcel·lació)

PARCEL·LA RESULTANT núm. 01**P.01**

Adjudicatari	CHINE ALMACENAJE I DISTRIBUCION, SL
Superfície	36.230,35 m2 sòl
Sostre edificable	16.704,72 m2 sostre

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Seròs, de forma Irregular, de 36.230,35 m2 de superfície, amb un sostre edificable de 16.704,72 m2, que constitueix la parcel·la resultant núm 01 del Projecte de Reparcel·lació del sector industrial SUD-102, destinada a us industrial (Clau 5.1). que limita:

- al Nord, amb la parcel·la resultant núm 10 destinada a sistema viari (Camí de la Boga);
- a l'Est, amb el límit de l'àmbit amb el sol no urbanitzable;
- al Sud, amb al límit de l'àmbit amb el sol no urbanitzable;
- i a l'Oest, amb la parcel·la resultant núm 5 destinada al sistema de zones verdes.

ADJUDICATARI:

S'adjudica en concepte de propietat a la societat CHINE Almacenaje y distribución, SL, que l'adquireix per subrogació real en virtut dels drets corresponents al 100% de la finca aportada A, part segregada de la finca registral 1356.

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES: La parcel·la resultant núm 01 es correspon en un 100 % amb la finca aportada A.

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA:

Com a procedents de la finca aportada A, i en un percentatge corresponent al 100%:

AUTOLIQUIDACIÓ

El usufructo de la finca, con la afectación, durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose presentado autoliquidación prescrita; según nota extendida con fecha veinte de diciembre de dos mil seis, al margen de la inscripción 5a de la finca número 1356 de SEROS, obrante al folio 173 del libro 10, tomo 310 del Archivo.

AUTOLIQUIDACIÓ

El pleno dominio de la finca, con la afección, durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, habiendo quedado liberada por la cantidad de veintiún mil euros, satisfechos por autoliquidación; según notas expedidas con fecha cuatro de julio de dos mil siete, al margen de la inscripción 6a de la finca número 1356 de SEROS, obrante al folio 125 del libro 66. Tomo 2583 del Archivo.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: De conformitat amb el disposat en els articles 127.b) del TRLUC, 154 del RLUC i 19 i 20 del RD 1093/1997, pel que s'aprova les "Normas complementarias para la ejecuciones de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística", aquesta finca queda afectada, amb caràcter real, al pagament de:

- la quantia de **940.932,15 €(+IVA)** determinada en el corresponent saldo del compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació
- i en el seu dia, la quota de participació corresponent al **100%** en el pagament de la liquidació definitiva per les carregues d'urbanització que s'aprovi, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que puguin tenir lloc.


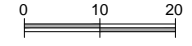
VALOR: La parcel·la es valora en 408.258,48 €

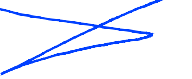
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau 5.1. Zona industrial

DRETS ADJUDICATS: Li correspon un percentatge del 100% del total de drets adjudicats en aquest projecte.



P.01

TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
		PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL	
c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat		NOM PLÀNOL: PARCEL·LA RESULTANT P.01	
ESCALA:	1:1.000	GRÀFICA	
ORIGINALS DIN-A3		DATA:	No PLÀNOL: 01 SETEMBRE 2021 FULL 1 DE 1


 ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA
 Arquitecte
 Col. núm 74.955-9

10.2. Parcel·les resultants amb aprofitament privat

Segons l'article 127.a) TRLUC

"Article 127 TRLUC.- Efectes de l'aprovació de/s projectes de reparcel·lació

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment e/s efectes econòmics i jurídics reals següents;

a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliures de carregues, deis terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic. "

I segons l'article 46 TRLUC:

"Article 46.- Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament

L'administració actuant no participa en les carregues d'urbanització de/s terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1 ,a, els quals s'han de cedir urbanitzats. "

Així mateix, es cedeixen gratuïtament, en favor de l'Ajuntament de Seròs, els sòls destinats a sistemes urbanístics (equipament, zones verdes, hidrogràfic i viari), de conformitat amb el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02

D'acord amb el previst en l'article 127 a) del TRLUC, la transmissió al municipi i l'administració, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta segons el planejament i la seva afectació als usos previstos, es produirà mitjançant l'aprovació definitiva del present Projecte de Reparcel·lació .

Les finques corresponents a les citades cessions apareixen grafades en el plànol R.1 – Parcel·les resultants del present projecte.

- Els terrenys que resulten de Sistema d'Equipament es distribueixen en un total d'una (1) parcel·la.
- Els terrenys que resulten de Sistema de Zones Verdes es distribueixen en un total d set (7) parcel·les.
- Els terrenys que resulten de Sistema Hidrogràfic es distribueixen en un total d'una (1) parcel·la.
- Els terrenys que resulten de Sistema de Viari es distribueixen en un total de cinc (5) parcel·les.

Parcel·la	Propietari Adjudicatari	Clau urbanística	Superfície per sistema	
			m2 sòl	%
P.02	AJUNTAMENT DE SERÒS	Clau E – sistema d'Equipament	2.806,05 m2	5,04 %
P.03		Clau V – Sistema Zones Verdes	1.281,42 m2	2,30 %
P.04			2.663,92 m2	4,78 %
P.05			4.183,22 m2	7,51 %
P.06	CONFEDERACIÓ HIDROGRÀFICA DE L'EBRE	Clau V – Sistema Zones Verdes	1.467,20 m2	2,64 %
P.07		1.749,73 m2	3,14 %	
P.08	CONFEDERACIÓ HIDROGRÀFICA DE L'EBRE	Clau H – Sistema Hidrogràfic	686,57 m2	1,24 %
P.09		Clau X – Sistema Viari	815,98 m2	1,46 %
P.10	AJUNTAMENT DE SERÒS	Clau X – Sistema Viari	2.388,46 m2	4,29 %

P.11	GENERALITAT DE CATALUNYA	Clau X – Sistema Viari	1409,50 m2	2,54 %
TOTAL PARCEL·LES PÚBLIQUES			19.452.05 m2	34,94 %
TOTAL ÀMBIT REPARCEL·LACIÓ			56.682,40 m2	100,00 %

(El percentatge de la superfície de les parcel·les és respecte la superfície total de l'àmbit de la reparcel·lació)

PARCEL·LA RESULTANT núm. 02**P.02**

Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SERÒS
Sistema	Equipament
Superfície	2.806,05 m2 sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Seròs, de forma rectangular, de 2.806,05m2 de superfície, que constitueix la parcel·la resultant núm 2 del Projecte de modificació de Reparcel·lació del sector industrial SUD-012, destinada a Sistema d'Equipament (Clau E), que limita:

- al nord-est, amb el límit de l'àmbit amb el sol urbà;
- al sud-est, amb el límit de l'àmbit amb el cementiri municipal de Serós;
- a sud-oest, amb el límit de l'àmbit amb el sol urbà;
- i al nord-oest, amb el límit de l'àmbit amb el sol urbà.

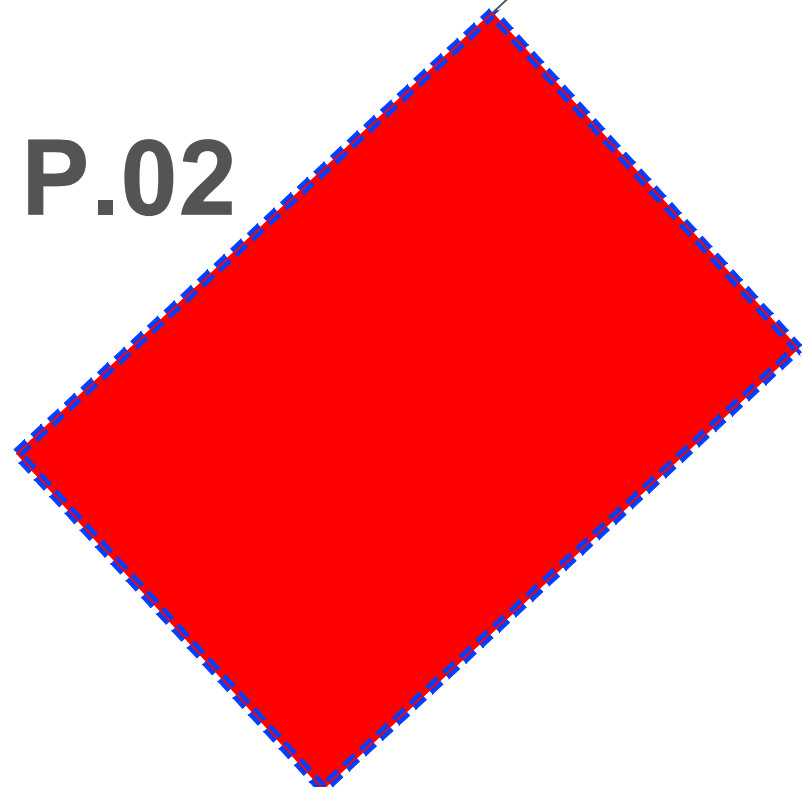
ADJUDICATARI: S'adjudica en concepte de propietari a l'Ajuntament de Serós, que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-102 de Serós

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de carregues i gravàmens.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de carregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau E. Sistema d'Equipaments

P.02



TÍTOL PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
ARENI OFICINA TÈCNICA c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat  ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA Arquitecte Col. núm 74.955-9	PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL
	NOM PLÀNOL: PARCEL.LA RESULTANT P.02
ESCALA: ORIGINALS DIN-A3	1:750 GRÀFICA 
DATA: SETEMBRE 2021	Nº PLÀNOL: FULL 1 DE 1

PARCEL·LA RESULTANT núm. 03**P.03**

Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SERÒS
Sistema	Zones Verdes
Superfície	1.281,42 m2 sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, de forma irregular, de 1.281,42 m2 de superfície, que constitueix la parcel·la resultant núm 3 del Projecte de modificació de Reparcel·lació del sector industrial SUD-012, destinada a Sistema de Zones Verdes (Clau V), que limita:

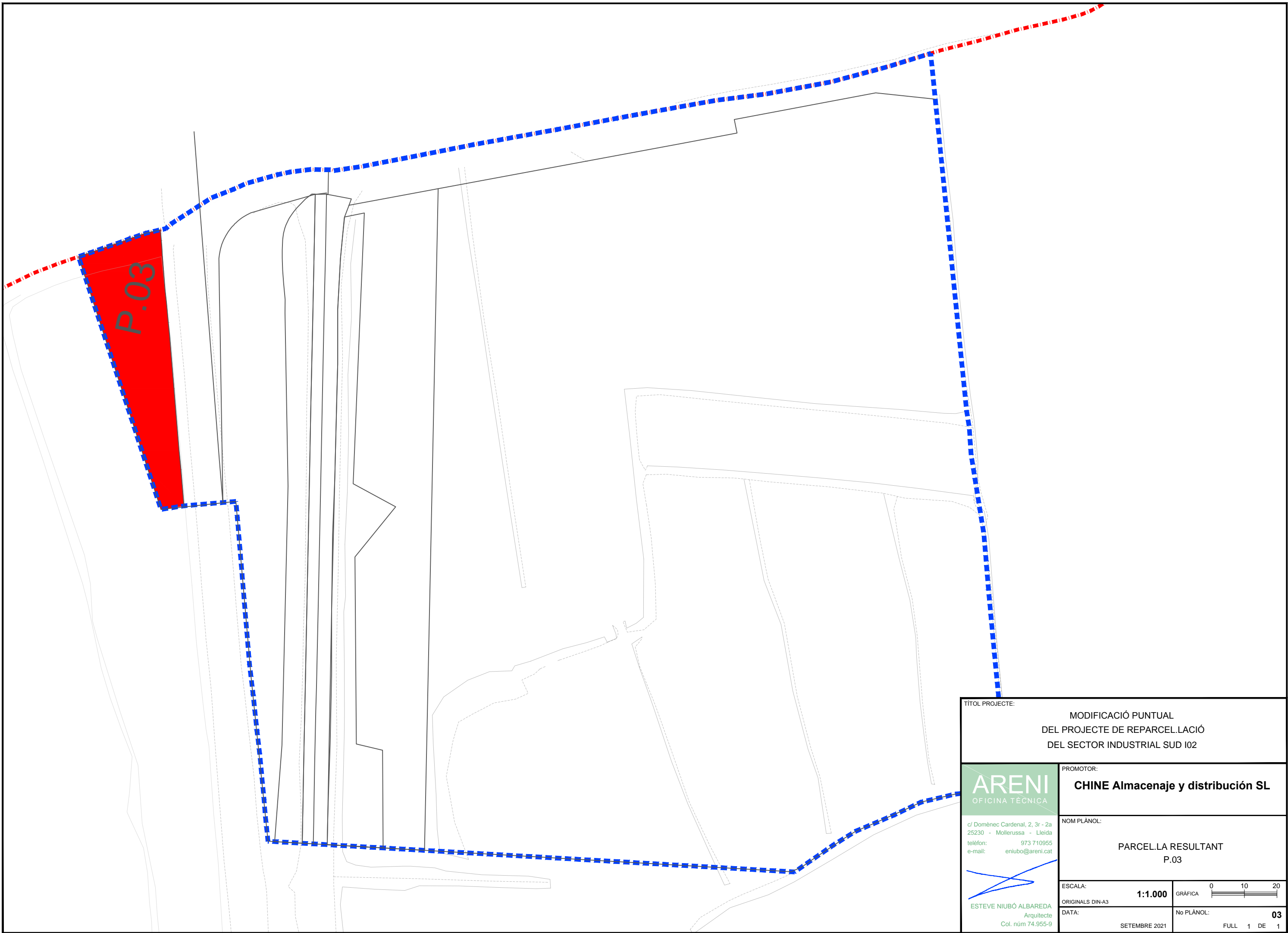
- al nord, amb el límit de l'àmbit amb terme municipal de Fraga;
- al est, amb la parcel·la resultant núm 11 destinada a sistema viari
- a l'oest, amb el límit de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable
- i al sud, amb el límit de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable.

ADJUDICATARI: S'adjudica en concepte de propietari a l'Ajuntament de Serós, que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02 de Serós.


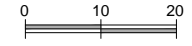
CARREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de carregues i gravàmens.

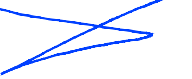
CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de carregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau V. Sistema de Zones Verdes



P.03

TÍTOL PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
 c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat	PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL
	NOM PLÀNOL: PARCEL·LA RESULTANT P.03
ESCALA: 1:1.000 ORIGINALS DIN-A3	GRÀFICA 
DATA: SETEMBRE 2021	No PLÀNOL: 03 FULL 1 DE 1


 ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA
 Arquitecte
 Col. núm 74.955-9

PARCEL·LA RESULTANT núm. 04**P.04**

Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SERÒS
Sistema	Zones Verdes
Superfície	2.663,92, m2 sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, de forma irregular, de 2.663,92 m2 de superfície, que constitueix la parcel·la resultant núm 5 del Projecte modificat de Reparcel·lació del sector industrial SUD-OI2, destinada a Sistema de Zones Verdes (Clau V), que limita:

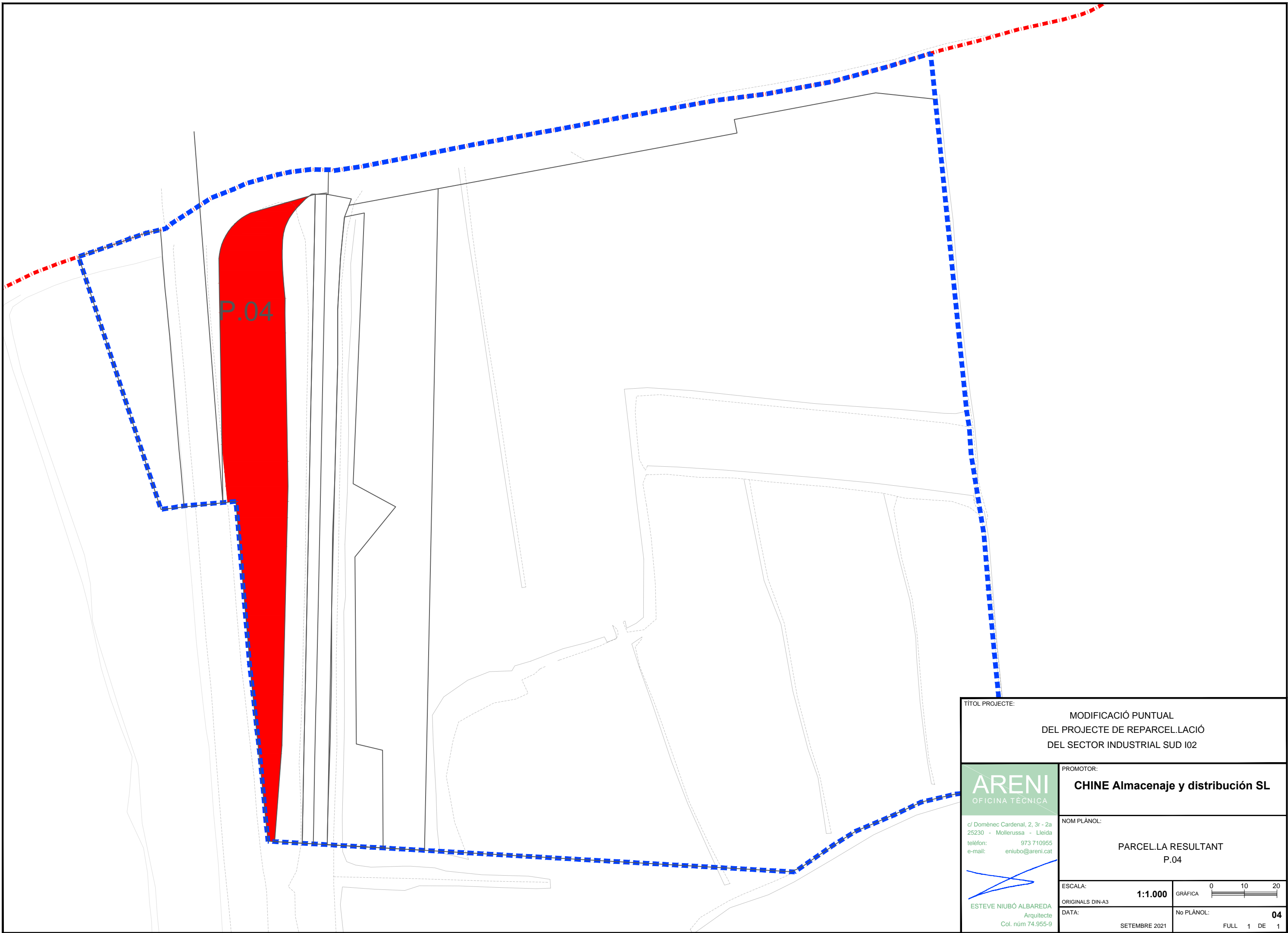
- al nord, amb la parcel·la resultant núm 10 destinada a sistema viari.
- A l'est, amb la parcel·la resultant núm 8 destinada a sistema hidrogràfica corresponent al Canal d'Aragó i Catalunya
- Al sud, amb límit de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable
- i l'oest, amb la parcel·la resultant núm 11 destinada a sistema viari, i amb el límit de l'àmbit amb la carretera C-45-

ADJUDICATARI: S'adjudica en concepte de propietari a l'Ajuntament de Serós, que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02 de Serós.


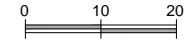

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de carregues i gravàmens.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de carregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau V. Sistema de Zones Verdes



P.04

TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
		PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL	
c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat		NOM PLÀNOL: PARCEL·LA RESULTANT P.04	
ESCALA:	1:1.000	GRÀFICA	
ORIGINALS DIN-A3		DATA:	No PLÀNOL: 04 SETEMBRE 2021 FULL 1 DE 1
 ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA Arquitecte Col. núm 74.955-9			

PARCEL·LA RESULTANT núm. 05**P.05**

Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SERÒS
Sistema	Zones Verdes
Superfície	4.183,22 m2 sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, de forma irregular, de 4.183,32 m2 de superfície, que constitueix la parcel·la resultant núm 6 del Projecte de Reparcel·lació del sector industrial SUD-OI2, destinada a Sistema de Zones Verdes (Clau V), que limita:

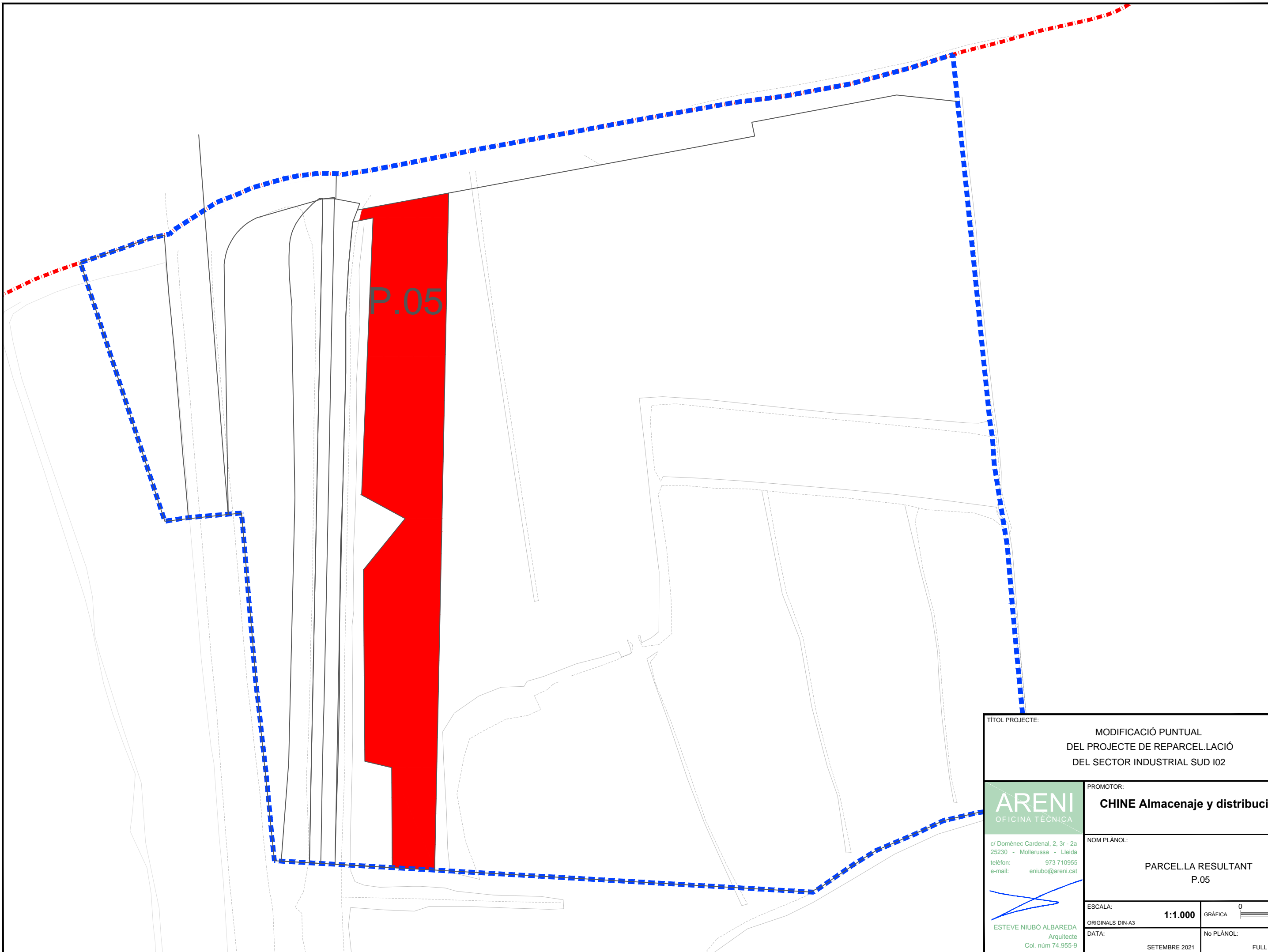
- al nord, amb la parcel·la resultant núm 10 destinada a sistema viari. (Camí de la Boga)
- A l'est, amb la parcel·la resultant núm 1 destinada a zona industrial
- Al sud, amb límit de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable, i amb la parcel·la resultant núm. 9 destinada a zona verda.
- i l'oest, amb la parcel·la resultant núm 7 destinada a zona verda.

ADJUDICATARI: S'adjudica en concepte de propietari a l'Ajuntament de Serós, que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02 de Serós.


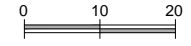
CARREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de carregues i gravàmens.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de carregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau V. Sistema de Zones Verdes



P.05

TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
		PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL	
c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat		NOM PLÀNOL: PARCEL·LA RESULTANT P.05	
ESCALA:	1:1.000	GRÀFICA	
ORIGINALS DIN-A3		DATA:	No PLÀNOL: 05 SETEMBRE 2021 FULL 1 DE 1

ARENI
OFICINA TÈCNICA

c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a
25230 - Mollerussa - Lleida
telèfon: 973 710955
e-mail: eniubo@areni.cat

ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA
Arquitecte
Col. núm 74.955-9

PARCEL·LA RESULTANT núm. 06**P.06**

Adjudicatari	CONFEDERACIÓ HIDROGRÀFICA DE L'EBRE
Sistema	Zones Verdes
Superfície	1.467,20 m2 sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, de forma irregular, de 1.467,08 m2 de superfície, que constitueix la parcel·la resultant núm 8 del Projecte modificat+ de Reparcel·lació del sector industrial SUD-OI2, destinada a Sistema de Zones Verdes (Clau V), que limita:

- al nord, amb la parcel·la resultant núm 10 destinada a sistema viari.
- A l'est, amb la parcel·la resultant núm 08 destinada a sistema hidrogràfic (Canal d'Aragó i Catalunya)
- Al sud, amb límit de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable.
- i l'oest, amb la parcel·la resultant núm 4 destinada a zona verda,

ADJUDICATARI: S'adjudica en concepte de propietari a la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, , que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02 de Serós.

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de carregues i gravàmens.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de carregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau V. Sistema de Zones Verdes

PARCEL·LA RESULTANT núm. 07**P.07**

Adjudicatari	CONFEDERACIÓ HIDROGRÀFICA DE L'EBRE
Sistema	Zones Verdes
Superfície	1.749,73 m2 sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, de forma irregular, de 1.749,73 m2 de superfície, que constitueix la parcel·la resultant núm 9 del Projecte de Reparcel·lació del sector industrial SUD-I02, destinada a Sistema de Zones Verdes (Clau V), que limita:

- al nord, amb la parcel·la resultant núm 10 destinada a sistema viari.
- A l'est, amb la parcel·la resultant núm 5 destinada a zona verda
- Al sud, amb límit de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable.
- i l'oest, amb la parcel·la resultant núm 9 destinada al sistema viari (Camí de servei del Canal d'Aragó i Catalunya)

ADJUDICATARI: S'adjudica en concepte de propietari a la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, , que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02 de Seròs.


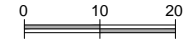
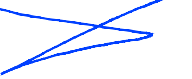
CARREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de carregues i gravàmens.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de carregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau V. Sistema de Zones Verdes



P.07

TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
		PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL	
c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat		NOM PLÀNOL: PARCEL·LA RESULTANT P.07	
ESCALA:	1:1.000	GRÀFICA	
ORIGINALS DIN-A3		DATA:	No PLÀNOL: 07 SETEMBRE 2021 FULL 1 DE 1
 ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA Arquitecte Col. núm 74.955-9			

PARCEL·LA RESULTANT núm. 08**P.08**

Adjudicatari	CONFEDERACIÓ HIDROGRÀFICA DE L'EBRE
Sistema	Hidrogràfic
Superfície	686,57 m2 sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, de forma rectangular, de 686,57 m2 de superfície, que constitueix la parcel·la resultant núm 10 del Projecte de Reparcel·lació del sector industrial SUD-OI2, destinada a Sistema Hidrogràfic (Clau H), corresponent al Canal d'Aragó i Catalunya, que limita.

- al nord, amb la parcel·la resultant núm 10 destinada a sistema viari.
- A l'est, amb la parcel·la resultant núm 9 destinada a sistema viari (Canal d'Aragó o Catalunya)
- Al sud, amb límit de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable.
- i l'oest, amb la parcel·la resultant núm 6 destinada a zona verda


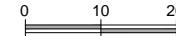
ADJUDICATARI: S'adjudica en concepte de propietari a la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02 de Serós.

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de carregues i gravàmens.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de carregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau H. Sistema Hidrogràfic



TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
		PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL	
c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat		NOM PLÀNOL: PARCEL.LA RESULTANT P.08	
ESCALA:	1:1.000	GRÀFICA	
ORIGINALS DIN-A3		DATA:	No PLÀNOL: 08 SETEMBRE 2021 FULL 1 DE 1


ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA
 Arquitecte
 Col. núm 74.955-9

PARCEL·LA RESULTANT núm. 09**P.09**

Adjudicatari	CONFEDERACIÓ HIDROGRÀFICA DE L'EBRE
Sistema	Viari
Superfície	815,98 m2 sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, de forma irregular, de 886,17 m2 de superfície, que constitueix la parcel·la resultant núm 11 del Projecte modificat de Reparcel·lació del sector industrial SUD-I02, destinada a Sistema de Zones Viari (Clau X), que limita:

- al nord, amb la parcel·la resultant núm 10 destinada a sistema viari (Camí de la Boga).
- A l'est, amb parcel·la resultant núm. 7 destinada a zona verda
- Al sud, amb límit de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable.
- i l'oest, amb la parcel·la resultant núm. 8 destinada a sistema hidrogràfic (Canal d'Aragó i Catalunya)

ADJUDICATARI: S'adjudica en concepte de propietari a la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, , que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02 de Serós.


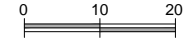
CARREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de carregues i gravàmens.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de carregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau X. Sistema Viari



P.09

TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
		PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL	
c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat		NOM PLÀNOL: PARCEL.LA RESULTANT P.09	
ESCALA:	1:1.000	GRÀFICA	
ORIGINALS DIN-A3		DATA:	No PLÀNOL: 09 SETEMBRE 2021 FULL 1 DE 1

ARENI
OFICINA TÈCNICA

c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a
25230 - Mollerussa - Lleida
telèfon: 973 710955
e-mail: eniubo@areni.cat

ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA
Arquitecte
Col. núm 74.955-9

PROMOTOR:
CHINE Almacenaje y distribución SL

NOM PLÀNOL:

**PARCEL.LA RESULTANT
P.09**

ESCALA: **1:1.000** GRÀFICA 

ORIGINALS DIN-A3 DATA: No PLÀNOL: **09**
SEPTEMBRE 2021 FULL 1 DE 1

PARCEL·LA RESULTANT núm. 10**P.10**

Adjudicatari	AJUNTAMENT DE SERÒS
Sistema	Viari
Superfície	2.388,46 m2 sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, de forma irregular, de 2.3488,46 m2 de superfície, que constitueix la parcel·la resultant núm 12 del Projecte modificat de Reparcel·lació del sector industrial SUD-I02, destinada a Sistema Viari (Clau X), corresponent a part del Camí de la Boga, que limita;

- al nord, amb la límit de l'àmbit amb el terme municipal de Farga.
- A l'est, amb la parcel·la resultant núm 04 destinada a zona verda i al límit de l'àmbit amb sòl no urbanitzable
- Al sud, amb la parcel·la resultant núm. 1 destinada a zona industrial), amb la parcel·la resultant núm 4, 5 i 7 destinada a zona verda, amb la parcel·la resultant núm 9 destinada a zona viària i amb la parcel·la núm 8 destinada a sistema hidrogràfic
- i l'oest, amb la parcel·la resultant núm 11 destinada sistema viari


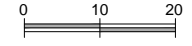

ADJUDICATARI: S'adjudica en concepte de propietari a l'ajuntament de Serós, que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02 de Serós.

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de carregues i gravàmens.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de carregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau X. Sistema Viari



TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
		PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL	
c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat		NOM PLÀNOL: PARCEL·LA RESULTANT P.10	
ESCALA:	1:1.000	GRÀFICA	
ORIGINALS DIN-A3		DATA:	No PLÀNOL: 10 SETEMBRE 2021 FULL 1 DE 1
 ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA Arquitecte Col. núm 74.955-9			

PARCEL·LA RESULTANT núm. 11**P.11**

Adjudicatari	GENERALITAT DE CATALUNYA
Sistema	Viari
Superfície	1.409,50 m2 sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situada al terme municipal de Serós, de forma irregular, de 1.409,50 m2 de superfície, que constitueix la parcel·la resultant núm 15 del Projecte modificat de Reparcel·lació del sector industrial SUD-I02, destinada a Sistema Viari (Clau X), corresponent carreta C-45, que limita;

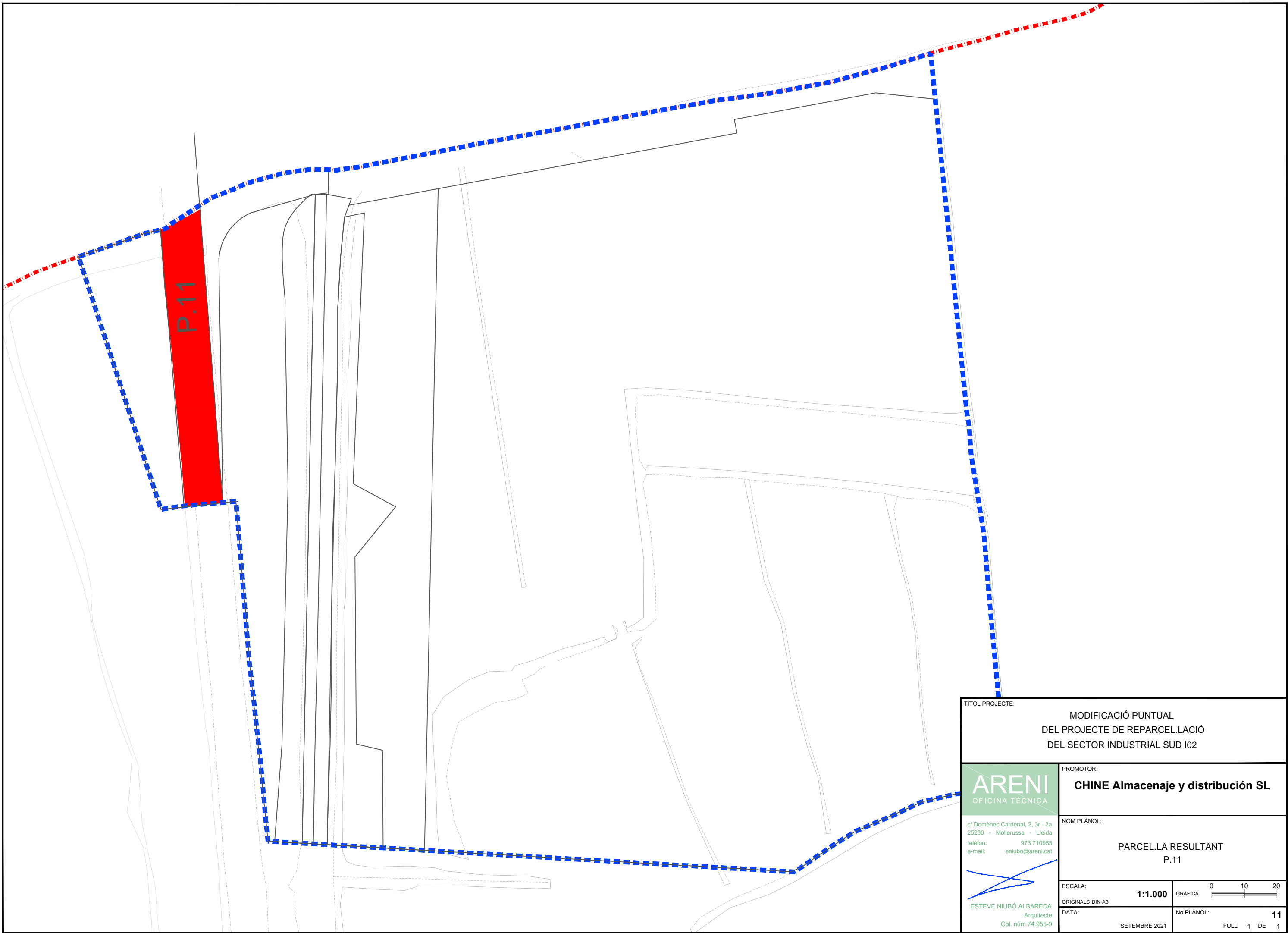
- al nord, amb la límit de l'àmbit amb el terme municipal de Farga (Carretera A-242)
- A l'est, amb la parcel·la resultant núm, 4 destinada a zona verda, i amb la parcel·la resultant núm. 10 destinada a sistema viari
- Al sud, amb el límit de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable amb la carretera C-45.
- i l'oest, amb la parcel·la resultant núm. 3 destinada a zona verda.

ADJUDICATARI: S'adjudica en concepte de propietari a la Generalitat de Catalunya , que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02 de Seròs.


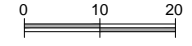

CARREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de carregues i gravàmens.

CARREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de carregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau X. Sistema Viari



P.11

TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
		PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL	
c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat		NOM PLÀNOL: PARCEL·LA RESULTANT P.11	
ESCALA:	1:1.000	GRÀFICA	
ORIGINALS DIN-A3		DATA:	No PLÀNOL: 11 SETEMBRE 2021 FULL 1 DE 1
 ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA Arquitecte Col. núm 74.955-9			

11. Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit

Tal i com exigeix la legislació urbanística vigent – article 40.2 i 45 del TRLUC - , mitjançant el present Projecte de Reparcel·lació, s'ha de cedir a l'Administració actuant, es a dir, l'Ajuntament de Seròs, el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit del sector industrial SUD – I02.

"Article 40. limitacions del dret d'aprofitament urbanístic

1. *Els propietaris o propietàries de sol urbà no consolidar, en els supòsits regulats per l'article 43, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació urbanística, referit a llurs finques, excepte en els supòsits següents;*

a) *En el cas de les àrees residencials estratègiques, en les quals el percentatge es pot reduir fins al 85%.*

b) *En els supòsits de modificació del planejament urbanístic general que estableix l'article 43.1, en els quals el percentatge és del 85%.*

2. *Els propietaris de sòl Urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l'aprofitament Urbanístic del sector, referit a llurs finques. "*

"Article 45. Deure addicional deis propietaris de 501 urbanitzable delimitat

1. *Els propietaris de sòl Urbanitzable delimitat tenen a més deis que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sol necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.*

2. *L'administració actuant ha de fixar L'emplaçament del sol de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la inciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d' actuació.*

3. *La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s 'ha de cedir. En aquests dos darrers casos, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sol. "*

En base a l'establert en l'article 45 del TRLUC, i degut a que en el document del Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD-I02 s'estableix la condició de que la zona industrial (Clau 5.1) ha d'estar formada per una parcel·la única, **la cessió corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector serà substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.**

El valor econòmic equivalent al 15% de l'aprofitament urbanístic, a favor de l'Ajuntament de Seròs, és el que s'estableix en el Compte de Liquidació Provisional del present document.

Per altra part, pel que fa al sufragament de les despeses d'urbanització derivades del 15% d'aprofitament cedit a l'Administració local, l'article 46 del TRLUC estableix:

"Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament

L'administració actuant no participa en les carregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats. "

Conseqüentment l'Ajuntament de Seròs no participarà en el pagament de les despeses derivades de la urbanització del 15% de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, i per tant, aquestes despeses han de ser assumides per la resta de propietaris de l'àmbit de forma proporcional al seu coeficient de participació en el mateix.

Per tant, l'Ajuntament de Seròs rep el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector (en aquest cas, l'equivalent del seu valor econòmic) lliure de càrregues.

12. Diferències d'adjudicació

L'article 126.1. d) i e) del TRLUC estableix:

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

e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible".

Segons l'article 139.3 del RLUC:

"139.3 Excepció feta del supòsit previst per l'apartat 2. a) de l'article anterior, i llevat d'acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries. "

d'acord amb els articles anteriors, s'estableix la possibilitat d'indemnitzar en metàl·lic a aquells propietaris o propietàries del sector els quals aporten una escassa quantia de drets.

La no adjudicació de parcel·la a un dels propietaris de les finques aportades amb dret a aprofitament (Ajuntament de Seròs) del present projecte de reparcel·lació és objecte de compensació econòmica (indemnització), i queda reflectit en el Compte de Liquidació Provisional.

El Text Refós de la Llei del Sòl i de Rehabilitació urbana, per tal d determinar el valor d'aquestes indemnitzacions, en el seu article 40.2 defineix el següent:

*"Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.
(..)*

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le corresponderla si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo. "

Per tant, el percentatge a incrementar les despeses d'urbanització en els càlculs de les indemnitzacions per no adjudicació i/o excessos/defectes d'adjudicació és el següent:

Indemnitzacions propietaris



Taxes		
1	Taxa lliure de risc (TLR)	0,224%
	Banc Espanya: rendiment intern al marcat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys (resolució 1 de setembre de 2016)	
2	Prima de risc (PR)	14,000%
Total		14,224%

13. Compte de liquidació provisional

Segons disposen els articles 120.1 del TRLUC i els articles 144.1.d), 149 i 154 del RLUC, les finques resultants quedaran afectades amb caràcter real, al pagament del saldo de la liquidació definitiva, així com de l'import que corresponguin en el saldo del Compte de Liquidació Provisional del Projecte:

"Article 120 TRLUC.- Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de allotjament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen e/s conceptes següents:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de regim de sòl.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats de/s instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sol.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.(. ..)"

"Article 144 RLUC.- Contingut de la memòria

144.1 En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

(. ..)

d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:

1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció de/ projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de carregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament."

"Article 149 RLUC.- Compte de liquidació provisional

149.1 En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte..

149.2 Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

149.3 Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament e/s saldos resultants.

149.4 S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament. "

"Article 154 RLUC.- Afectació de les finques al pagament de les carregues d'urbanització

154.1 Queden afectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar totes les persones titulars del domini o altres drets reals sobre les finques de resultat que resultin del projecte de reparcel·lació que constessin inscrits amb anterioritat a l'aprovació del projecte.

154.2 Les finques resultants deis projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació urbanística, queden afectades al pagament de:

a) El saldo de la liquidació definitiva.

b) L'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.

c) La quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les carregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les i indemnitzacions que poguessin tenir lloc.

154.3 Aquesta afecció s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística. "

El Compte de Liquidació provisional determina les quantitats econòmiques que correspon abonar o percebre als propietaris afectats en la reparcel·lació com a resultat del procés de redistribució de beneficis i càrregues.

De conformitat amb l'establert en l'article 144 i 149 del RLUC, el Projecte de Reparcel·lació ha de preveure un compte de liquidació provisional en el que s'avaluïn les despeses d'urbanització, d'altres despeses del Projecte i les indemnitzacions que es procedeixin per cancel·lació de càrregues i altres a satisfer als seus titulars.

En el Compte de Liquidació Provisional de la reparcel·lació, d'acord amb el que disposa l'article 149.1 del RLUC, s'especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i les demés despeses del projecte a que es refereix l'article 120 del TRLUC.

Així mateix, d'acord amb l'establert de l'article 149.1 RLUC, mencionada respecte de cada una de les finques resultants la responsabilitat que els hi correspon per raó de les despeses d'urbanització.

En aquest apartat es comptabilitzaran les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris, que son les previstes en el Projecte d'Urbanització, això coma d'altres conceptes imputables, com poden ser indemnitzacions.

Així mateix, de conformitat amb el previst en l'article 120.1 del TRUC, s'inclouen coma despeses d'urbanització, les relatives a la despesa del planejament, del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació, així com les despeses de formalització i inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.

DESPESES D'URBANITZACIÓ

De l'anterior es desprèn que la quantitat total de despeses d'urbanització a repartir entre els propietaris que participen en el repartiment és de **705.599,11 €**

Aquestes despeses inclouen:

1. PEC cost urbanització	641.222,14 €
2. Cost redacció projectes urbanístics	56.450,,00 €
3. Despeses registrals, varis i imprevistos	8.326,97 €

En aquestes despeses no s'ha aplicat l'IVA, ja que davant de la incertesa actual i constant oscil·lació dels seus percentatges, s'ha decidit no aplicar-lo en els valors finals de les despeses d'urbanització d'aquest sector.

INDEMNITZACIONS

El Compte de Liquidació Provisional del present Projecte de Reparcel·lació, a part de les despeses d'urbanització, preveu les següents indemnitzacions:

- De **61.238,77 € per a l'Ajuntament de Seròs**, en concepte de substitució de la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic per l'equivalent del seu valor econòmic.

- De 31.475,91 € per l'Ajuntament de Seròs, com a compensació per la no adjudicació de parcel·la resultant corresponent al dret inicial (provinent de la finca aportada amb dret a aprofitament). L'import resultant d'aquesta indemnització és negatiu, é a dir, a pagar per l'Ajuntament de Seròs, degut a que les despeses d'urbanització són superior al valor de repercussió del sòl.

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

PLA PARCIAL URBANÍSTIC MUNICIPI	SUD I02 SERÒS
------------------------------------	------------------

RESUM ZONES DE VALOR

ZONA DE VALOR	€/m2 sostre	m2 sostre	Valor total zona
Clau 5,1 Industrial	24,44	16.704,72	408.258,48

total sostre	16.704,72	Total valor (Vs)	408.258,48
total sostre adjudicat	16.704,72	Drets adjudicats	100,00%

Cost obres urbanització	705.599,11	Valor descomptant urbanització i taxes (Vso)	-397.705,05
Cost urbanització reparcel.lació	-705.599,11	% per als càlculs Excès / Defecte i indemnitzacions per la no adjudicació	-154,930%
Cost urbanització reparcel.lació + taxes	-805.963,53		

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

PROPIETARIS	FINQUES APORTADES AMB DRET A ADJUDICACIÓ		Drets inicials		Adjudicacions		Excès / Defecte adjudicacions		Indemnitzacions		Percentatge adjudicació sense cessió A.M. administració actuant	Despeses		Compte liquidació provisional		
	Superfície (m2)	%	Valor a adudicar (€)		Valor a adjudicar (€)	%	Valor a adjudicar (€)	% Excès / Defecte	Adjuntament (defecte adjudicació lliur de càrregues)	Instal.lacions / edificis existents		Indemnització a devengar	Cost urbanització	Suma imdenitzaicon s atribuïdes a les FINQUES INICIALS (E+G+H)	Suma despeses atribuïdes a les FINQUES RESULTANTS (J+K)	COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (+ IVA) L+M
			A	B												
1 CHINE Almacenaje y distribución S.L.	36.230,35	92,81%	326.703,52	80,02%	408.258,48	100,00%	126.353,24	-24,963%			100,00%	-156.116,10 €	-705.599,11 €	126.353,24 €	-861.715,21 €	-735.361,97 €
2 Ajuntament de Seròs	2.806,05	7,19%	20.316,19	4,98%	0,00	0,00%	-31.475,91	100,00%			0,00%	0,00 €	0,00 €	-31.475,91 €	0,00 €	-31.475,91 €
3 Ajuntament de Seròs (15% A.M.)			61.238,77	15,00%	0,00	0,00%	-94.877,33	100,00%	156.116,10		0,00%	0,00 €	0,00 €	61.238,77 €	0,00 €	61.238,77 €
TOTAL	39.036,40	100,00%	408.258,48	100,00%	408.258,48	100,00%	0,00		156.116,10	0,00	1,00	-156.116,10	-705.599,11	156.116,10	-861.715,21	-705.599,11

Sòl excès de la reparcel.lació

Sistema general- Vialitat (Carreterse C-45 Generalitat	4.613,94
Sistema general - Vial + Zona Verda	11.345,49
Sistema general - Vial + S Hidrogràfic (CHE)	686,57

TOTAL SUPERFÍCIE SECTOR 55.682,40

*** Segons l'apartat 3 de l'art. 139 del RLU, determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques:**

Excepció feta del suport previst per l'apartata 2,a) de l'article anterior, i llevat d'acord entre les persones propietaries afectades, en el projecte de reparcel.lació no es poden fer adjudicacions que excedeixen el 15% dels drets de les persones adjudicatàries.

ADJUDICACIÓ INDIVIDUALITZADA PER PROPIETARIS

PROPIETARI	Parcel.les adjudicades						Percentatge adjudicació sense cessió A.M. Administració actuant	Suma imdenitzacions atribuïdes a les FINQUES INICIALS	Suma despeses atribuïdes a les FINQUES RESULTANTS	COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL (+IVA)
	Nº	SUPERFÍCIE (M2)	CLAU	% Adjudicació parcel.la	sostre (m2 st)	Valor parcel.la(€)				
Chine Almacenaje y distribución S.L.	1	36.230,35	Clau 5.1	100,00%	16.704,72	408.258,48	100,00%	126.353,24	-861.715,21	-735.361,97
TOTAL		36.230,35			16.704,72	408.258,48	100,00%	126.353,24	-861.715,21	-735.361,97

14. Peticions registrals

S'interessa al Sr. Registrador de la Propietat competent que procedeixi, d'acord amb el disposat en el RD 1093/1997, de 24 de juliol, pel que s'aproven les "Normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística", dur a terme:

- La rectificació de descripcions registrals, segregacions, immatriculació de finques o excessos/defectes de cabuda, reprendre el tracte successiu, cancel·lació de drets reals incompatibles en el seu cas.
- La inscripció de les parcel·les resultants als propietaris que correspongui segons el Projecte, amb la seva corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb l'especificat.

Seròs, Setembre de 2021

Esteve Niubó Albareda
Arquitecte, Col. Núm. 74955-9
Oficina Tècnica ARENI SL

ANNEX 1 Estudi de mercat

El present Annex 2 – Estudi de mercat, del projecte de reparcel·lació del sector industrial SUD I02 de Seròs. Té el següent contingut:

INDEX

1. Mètode de càlcul del valor de repercussió del sòl

- 1.1 Mètode residual estàtic
- 1.2 Valor en venda (Valor de mercat)
- 1.3 Coeficient despeses (k)
- 1.4 Valor de construcció (Despeses)

2. Càlcul del valor de repercussió del sòl

1 Mètode de càlcul del valor de repercussió del sòl

1.1 Mètode residual estàtic

El mètode utilitzat per al càlcul del valor de repercussió del sòl en la present reparcel·lació és el Mètode Residual Estàtic, definit en el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el *Reglament de valoracions de la Llei del Sòl*

El mètode residual estàtic consisteix en l'anàlisi de les inversions en valors actuals en base de l'ús més intensiu i millor possible. S'estima mitjançant la detracció del valor del immoble actual en venda i del conjunt de despeses, obtenint de forma residual el valor del sòl.

La seva aplicació està lligada als mètodes de valoració del cost de reposició i del mercat, ja que el valor del immoble té que ser conegut en base a l'anàlisi del mercat, i per la metodologia del cost de la reposició s'obté el total de despeses a tenir en compte (llicències, projectes, direccions d'obra, planejament, indemnitzacions, ...)

La fórmula per calcular el valor residual estatoc es determina en l'article 22.2 de R.D. 1495/2011 i defineix el valor del terreny com:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

On:

VRS	Valor de Repercussió del Sòl
Vv	Valor en venda del metre quadrat d'edificació del producte immobiliari acabat
K	Coefficient que pondera la totalitat de les despeses generals
Vc	Valor de la construcció

1.2 Valor en venda (Valor de mercat)

Segons el Pla Parcial Urbanístic del sector industrial SUD I02 de Seròs, en el sector es defineixen la següent tipologia de sostre:

- **Zona industrial (Clau 5.1)**, corresponent a la tipologia d'edificació aïllada.

A continuació es detalla com s'ha de calcular el valor en venda d'aquest tipologia.

Per tal de poder fixar el preu en veta del sostre industrial del sector industrial SUD I02 s'ha realitzat un estudi de mercat sobre les ofertes existents a data d'avui.

Aquets estudi de mercat ha considerat les edificacions industrials equivalents a l'entorn, i s'han ponderat els seus preus tenint en compte la seva tipologia i ubicació.

Les fonts considerades per a la realització d'aquest estudi han esta les pagines webs dedicades a la promoció de la venda d'edificacions industrials.

S'adjunta a continuació el quadre resum d'aquest estudi de mercat sobre els valors de venda actuals de les edificacions industrials:

UBICACIÓ	TIPOLOGIA	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	PREU	FONT	Preu /m²st	COEFICIENT PONDERACIÓ			Preu/m²st ponderat	
						per estat	per tipologia	per ubicació		
Serós	Serós	nau ind.	375,00 m²st	149.000,00 €	Idealista	397,33 €	1,25	1,10	1,10	600,97 €
Pol. Ind. Collestret	Alcarràs	nau ind.	1.300,00 m²st	470.000,00 €	Idealista	361,54 €	1,05	1,10	0,95	396,70 €
c/Pinyana	Torrefarrera	nau ind.	1.160,00 m²st	600.000,00 €	Idealista	517,24 €	1,10	1,00	0,95	540,52 €
c/d'Alcarràs	Lleida	nau ind.	1.368,00 m²st	468.000,00 €	Idealista	342,11 €	1,00	1,10	0,80	301,05 €
Magraners	Lleida	nau ind.	4.706,00 m²st	935.000,00 €	Idealista	198,68 €	1,20	1,00	0,80	190,74 €
Pol. Ind. dels Frares	Lleida	nau ind.	1.902,00 m²st	1.200.000,00 €	Habitacïa	630,91 €	1,00	1,00	0,70	441,64 €
TOTAL										411,94 €

El resultat de l'estudi és un valor en venda (Vv) de 411,94 €/m2 sostre industrial, el qual s'arrodoneix a 415,00 €/m2 sostre.

Aquest valor en venda (Vv) de 415,00 €/m2 sostre és el que s'ha utilitzat en el **Compte de Liquidació Provisional del Projecte de Reparcel·lació del sector SUD I02**, per al càlcul del valor residual del sòl per a la tipologia de sostre industrial.

1.3 Coeficient despeses (K)

Segons l'article 22.2 de R.D. 1492/2011:

"Article 22. Valoració en situació de sol urbanitzat no edificat.

(...)

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d' 1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Es pot reduir fins a un mínim d' 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim d' 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Segons les consideracions de l'article anterior, i en base a la situació del mercat immobiliari actual i de la tipologia i ús previst en el sector, en el Compte de Liquidació Provisional de present projecte s'ha considerat com a **coeficient K el valor de 1,37**

1.4 Valor de construcció (Despeses)

Per al càlcul del valor residual pel procediment estàtic s'han d'estimar els costos derivats de la construcció, honoraris dels tècnics, impostos, atxes, llicències, etc., així com els costos de promoció i gestió, per tal d'obtenir el valor de construcció (Vc)

a) Cost de construcció

Per al càlcul de la base del cost de construcció, s'ha agafat com a referència el Boletín Económico de la Construcción (BEC)

El cost de construcció, que es global per a tot el conjunt del territori espanyol, li aplicarem una reducció del 45 a 50% a causa de:

- Les baixades constants de preu del sector de la construcció, per tal d'adaptar-se a la seva demanda actual i real.
- Equilibrar el preu de venda final per m2 de sostre construït, i el seu cost de construcció, ja que costos superiors donarien lloc a una promoció poc viable econòmicament.

Per tant, s'ha considerat el següent **cost de construcció** per a la tipologia de **sostre industrial del sector SUD I02: 228 €/m sostre.**

b) Promoció

A les despeses de construcció s'han d'afegir les despeses de promoció sent aquestes:

- Impostos i taxes
- Honoraris dels tècnics redactors i directors dels projectes
- Cost llicència
- Cost asseguradora

Aquestes despeses son aproximadament un 20% sobre els costos de construcció

2 Càlcul del valor de repercussió del sòl

Una vegada trobats tots els valors que intervenen en la equació, es procedeix a calcular el valor de repercussió del sòl mitjançant el mètode residual estàtic:

1. VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL

DADES GENERALS SECTOR

SUPERFÍCIE SECTOR	MÈTODE DE CÀLCUL	SUPERFÍCIE SÒL PRIVAT	ZONA	SOSTRE
Valor de Repercussió del Sòl				
55.752,57 m²s	Mètode residual estàtic	36.230,35 m²st	1 - Industrial Clau 5.1	16.704,72 m²st
	$VRS = (Vv/K) - Vc$		Total	16.704,72 m²st

- VRS Valor de repercussió del sòl
 Vv Valor de venda del producte immobiliari acabat
 K Coeficient de ponderació de les despeses generals
 Vc Valor de la construcció

1.1 - VALOR DE VENDA (Vv)

Valor de venda (immoble acabat)	Clau 5.1	
	Total	per m² de sostre
<i>(segons estudi de mercat)</i>	6.932.458,80 €	415,00 €

1.2 - COEFICIENT DE PONDERACIÓ (K)

K	Valor general	1,40
	Valor mínim <i>(unifamiliars, HPO, naus industrials, per qualitat o tipologia,...)</i>	1,20
	Valor màxim <i>(extraordinària localització, dinàmica immobiliària, alta qualitat,...)</i>	1,50
	Valor considerat	K= 1,37

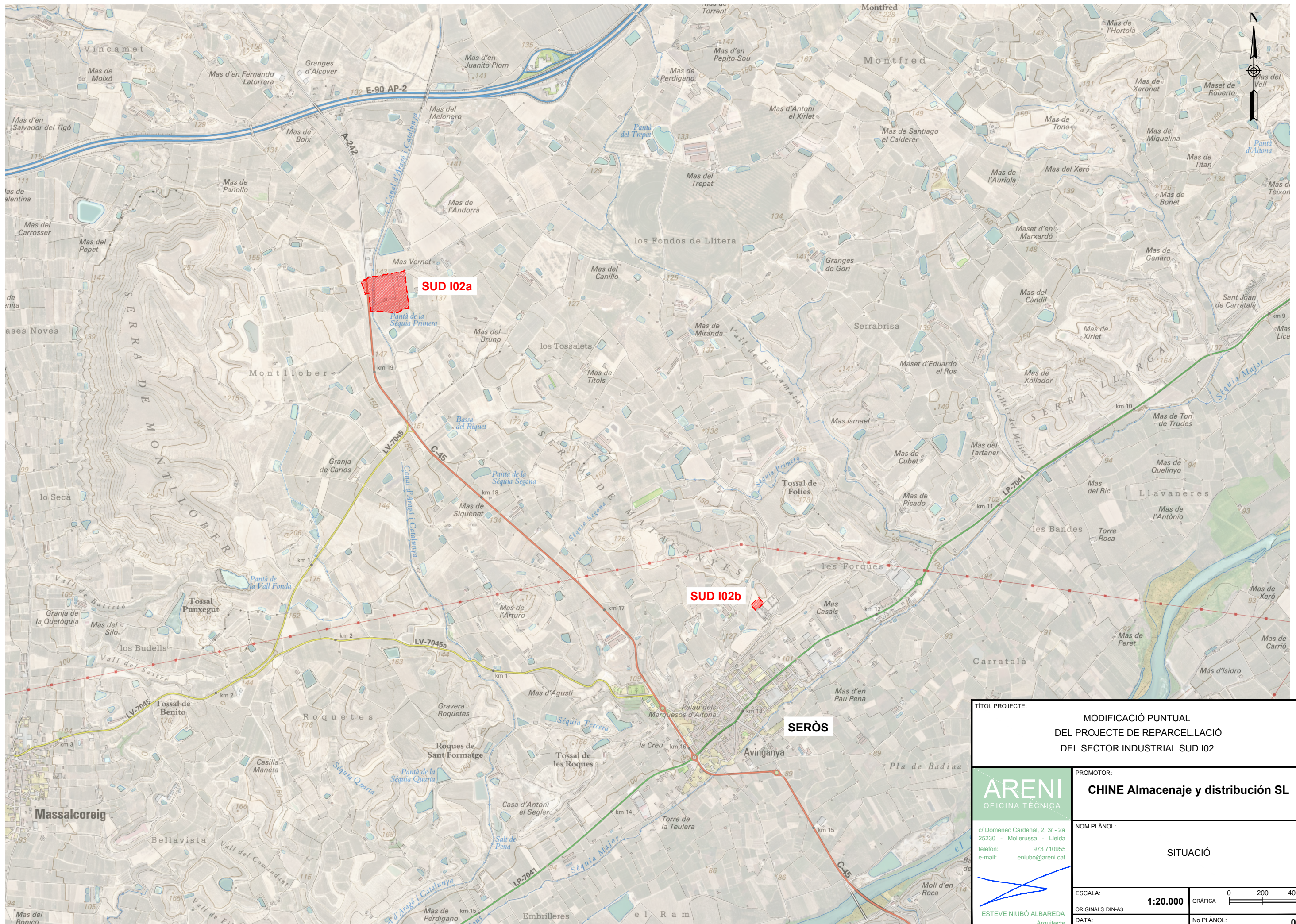
1.3 - VALOR DE LA CONSTRUCCIÓ (Vc)


Clau 5.1		
Despeses construcció i gestió	Total	per m² de sostre
euro/m ² st construït (CCC)	-3.808.676,16 €	-228,00 €
Impostos (2% VM)	-138.649,18 €	-8,30 €
Honoraris (9% CCC)	-342.780,85 €	-20,52 €
Llicències (3% CCC)	-114.260,28 €	-6,84 €
Assegurances (6,5% CCC)	-247.563,95 €	-14,82 €
TOTAL	-4.651.930,43 €	-278,48 €
TOTAL SUMATORI COSTOS	Total	per m² de sostre
	-4.651.930,43 €	-278,48 €

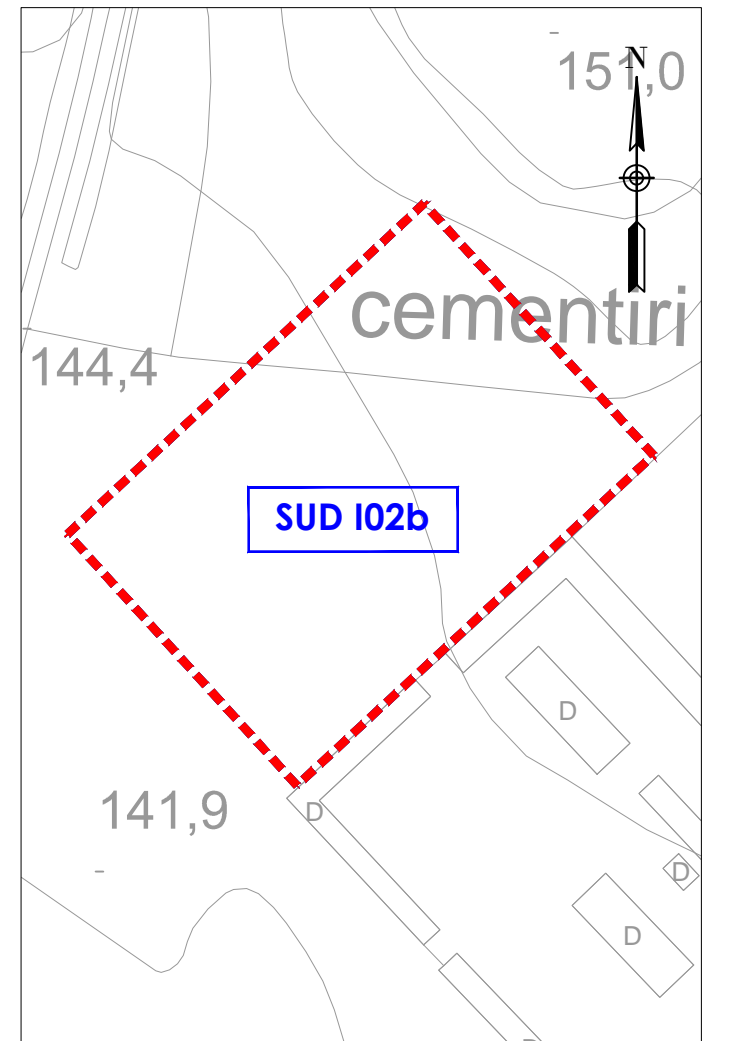
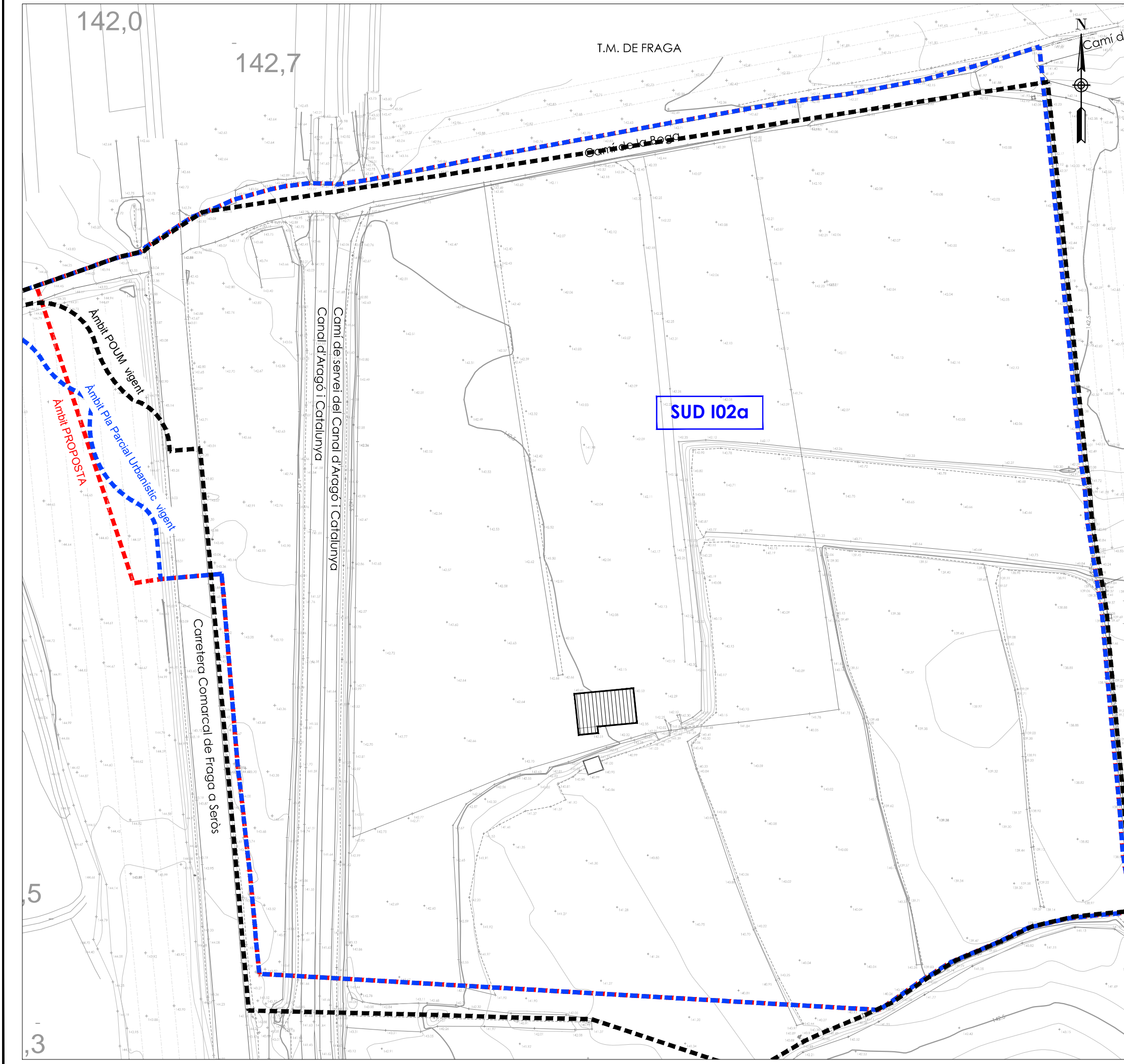
1.4 - VALOR DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL (VRS)

Clau 5.1		
Valor del sòl urbanitzat	Total	per m² de sostre
F = Valor de repercussió del sòl	408.258,48 €	24,44 €
Coefficient d'homogenització		1
Valor final en euros * sostre construït		408.258,48 €

PLANOLS

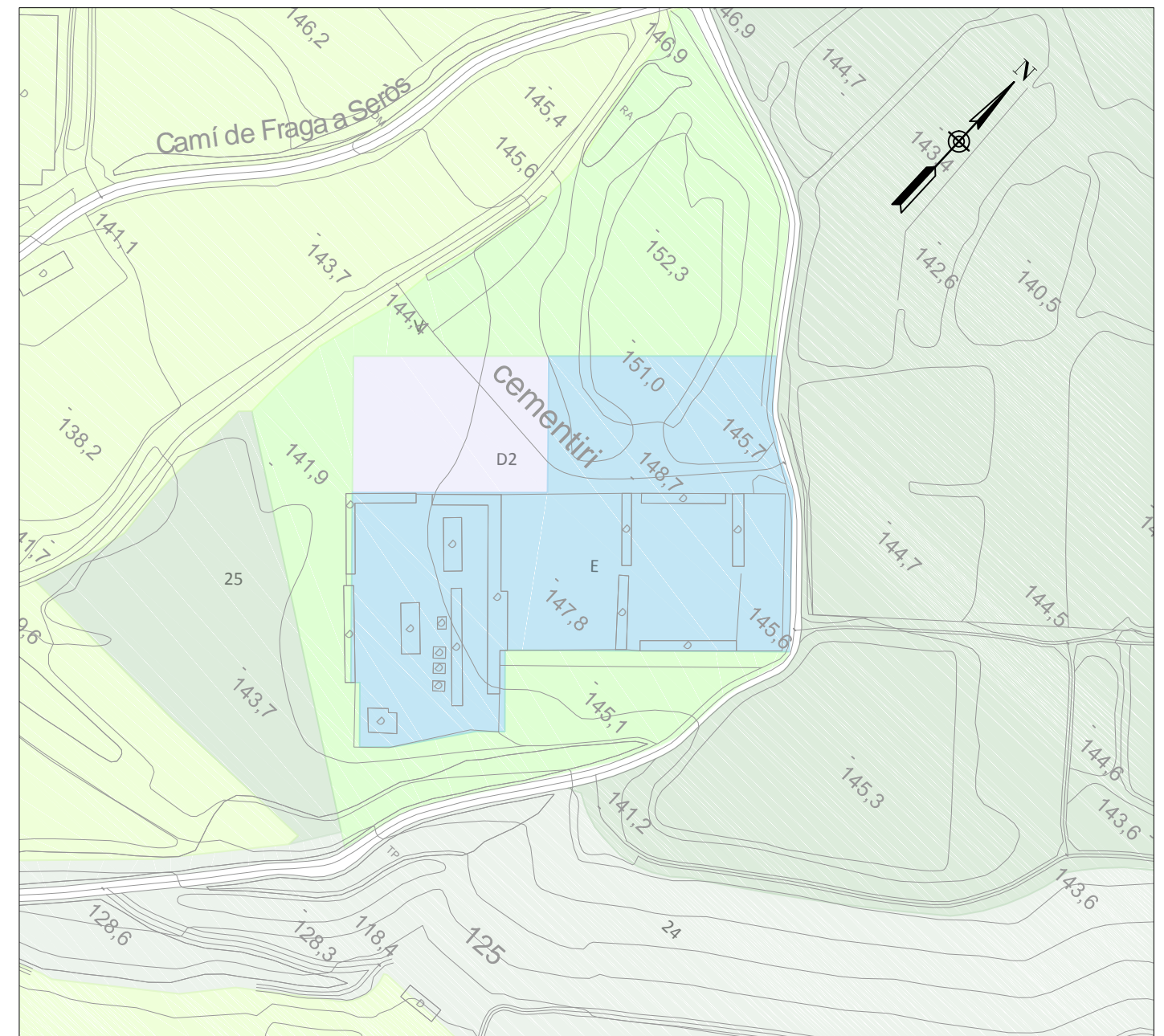
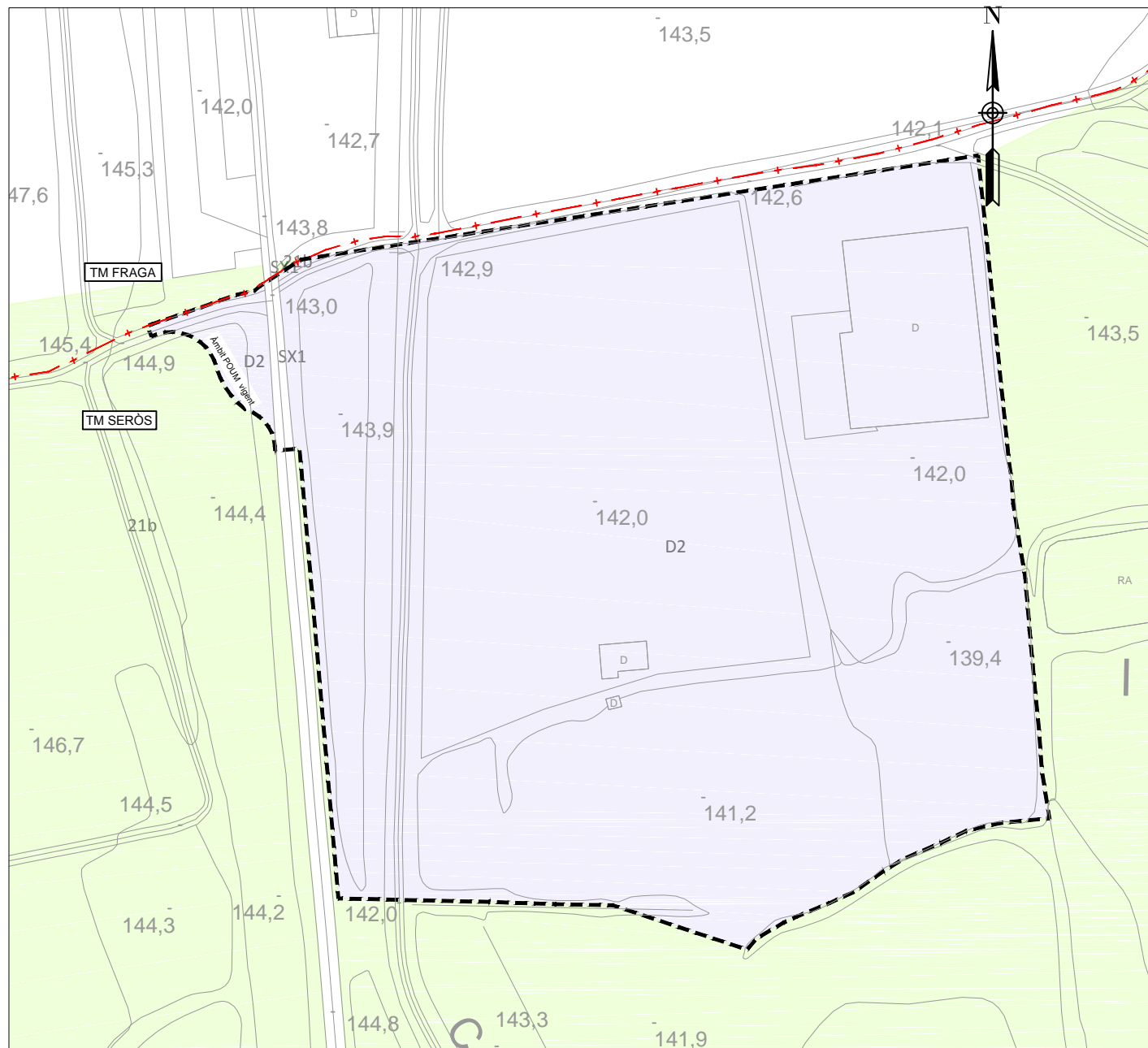


TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
		PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL	
c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat		NOM PLÀNOL: SITUACIÓ	
ESCALA:	1:20.000	GRÀFICA	0 200 400
ORIGINALS DIN-A3		DATA:	No PLÀNOL: 01
	SETEMBRE 2021		FULL 1 DE 1



- Àmbit POUM vigent
- Àmbit PPU vigent
- Àmbit modificació PPU proposada

TÍTOL PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
<p style="font-size: small; margin-top: 5px;">c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat</p>	PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL
NOM PLÀNOL: TOPOGRÀFIC	
ESCALA: 1:1.000	GRÀFICA
ORIGINALS DIN-A3 DATA: SETEMBRE 2021	No PLÀNOL: 02 FULL 1 DE 1



REGIM JURÍDIC DEL SÒL	
SU	Sòl Urbà
SUD/SUND	Sòl Urbanitzable delimitat/Sòl urbanitzable no delimitat
SNU	Sòl No Urbanitzable
PAU	Polígon d'Actuació Urbanística
PMU	Pla de Millora Urbana

ZONES EN SÒL URBÀ	
1a	Nucli històric
1b	Nucli tradicional
2	Eixample tradicional
3	Cases agrupades existents
4	Cases unifamiliars
5	Zonad tolerancia industrial
6	Zona d'activitats
NE	No edificable

ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE	
21a	Agrícola de secà
21b	Agrícola de regadiu
21c	Agrícola de regadiu tradicional
21d	Zona d'horts urbans
22	Forestal
24	Zona d'interés paisatgístic
25	Sòl de valor natural i connectors biològics

SISTEMES GENERALS	
V	Zona verda
X	Xarxa Viària
E/E5	Equipament/Equipament esportiu
H	Sistema Hidrogràfic
ST	Serveis Tècnics
D	Habitatge Dotacional públic

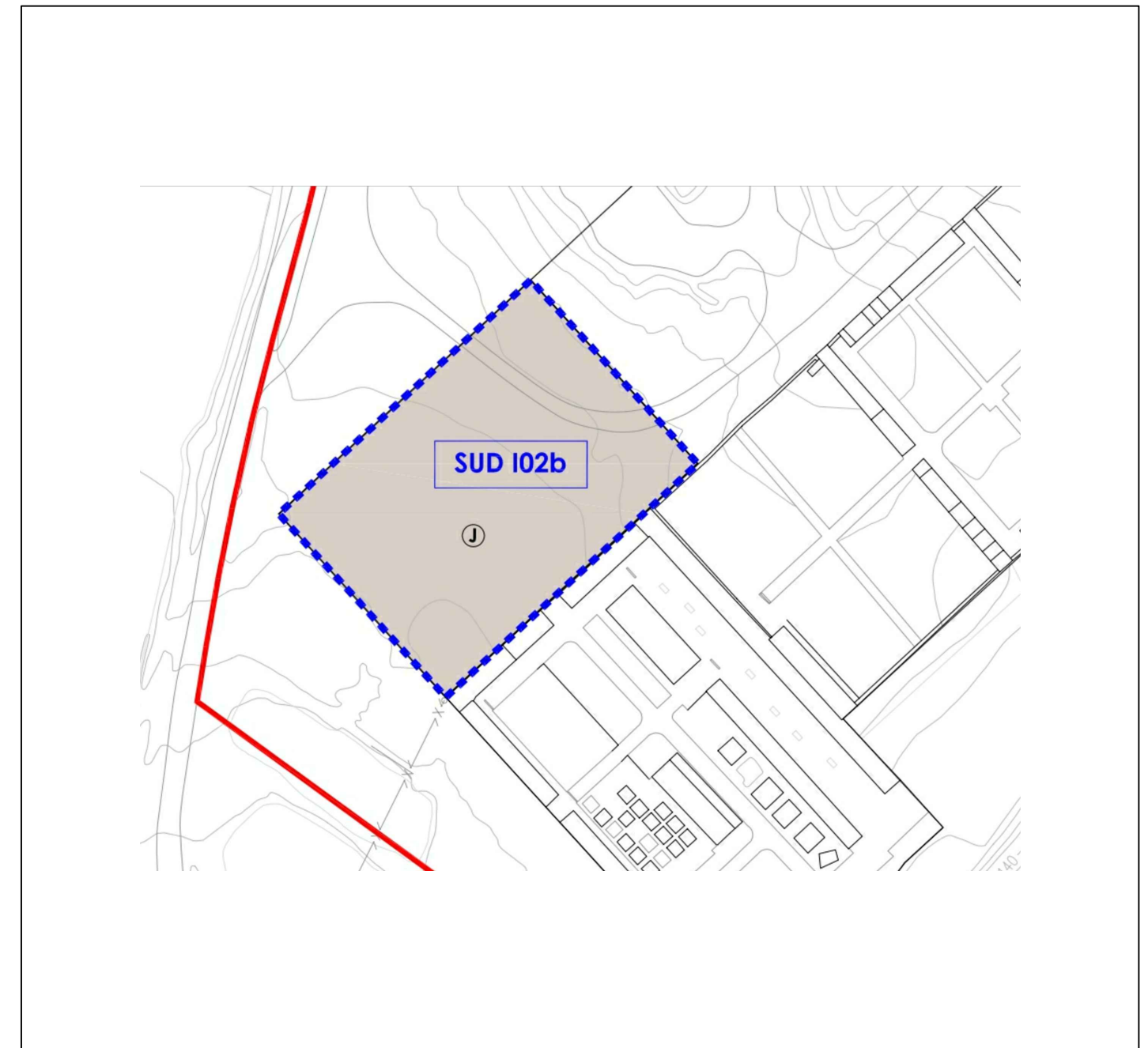
SÒL URBANITZABLE	
SUN D	Sòl urbanitzable no delimitat
SUD I	Sòl urbanitzable delimitat Industrial

TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
PROMOTOR:		CHINE Almacenaje y distribución SL	
NOM PLÀNOL:		POUM vigent	
ESCALA:		1:2.000	GRÀFICA
ORIGINALS DIN-A3		No PLÀNOL: 03	
DATA:		SETEMBRE 2021	FULL 1 DE 1

ARENI
OFICINA TÈCNICA

c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a
25230 - Mollerussa - Lleida
telèfon: 973 710955
e-mail: eniubo@areni.cat

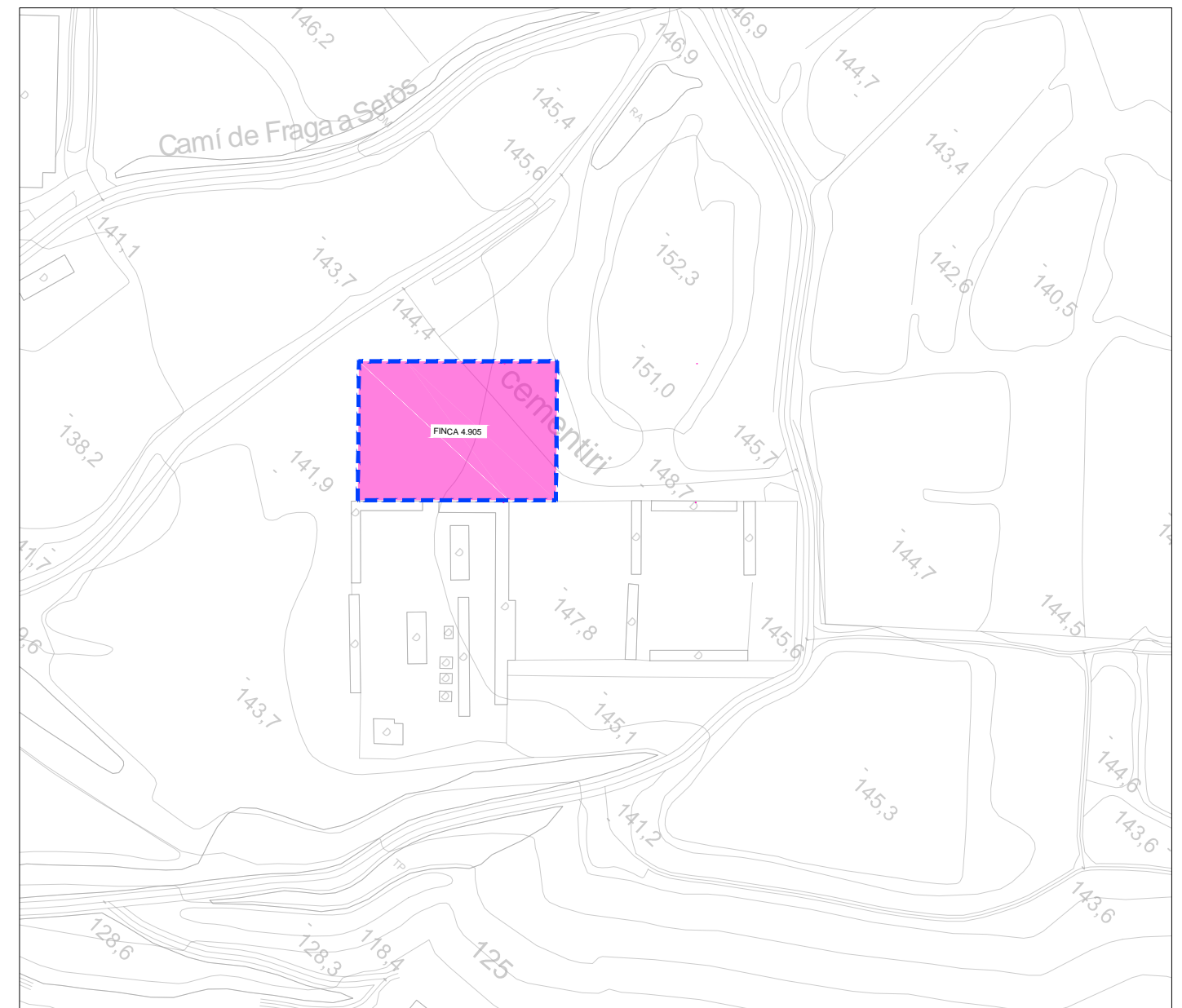
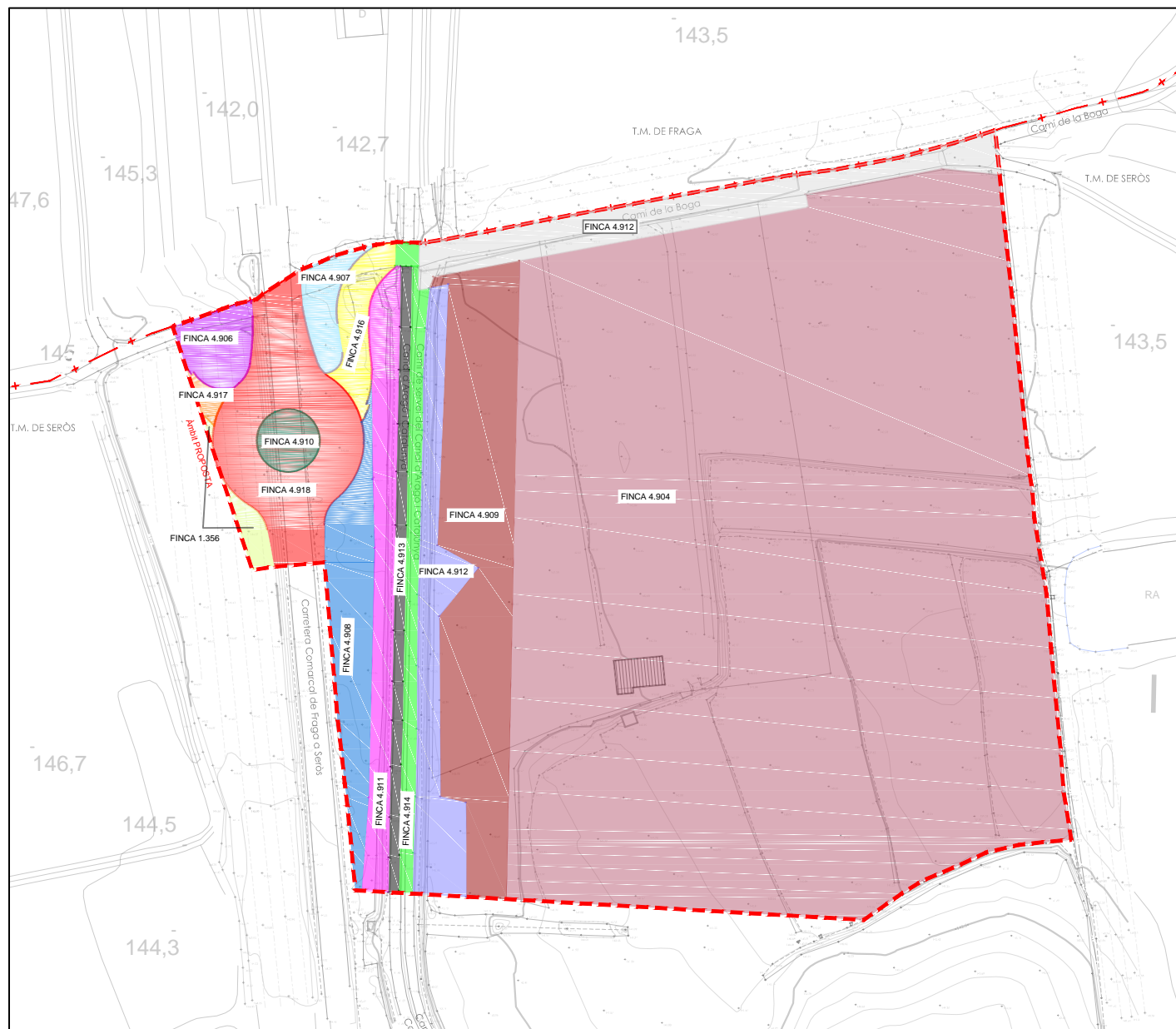
(Signature)
ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA
Arquitecte
Col. núm 74.955-9



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

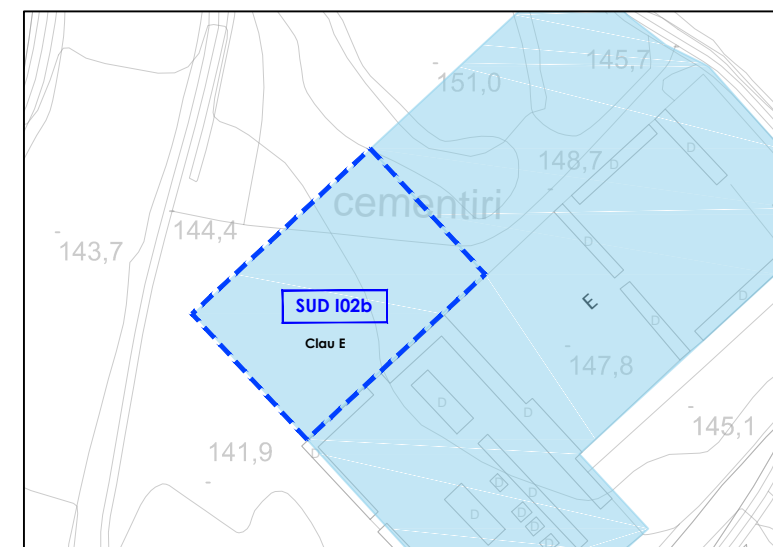
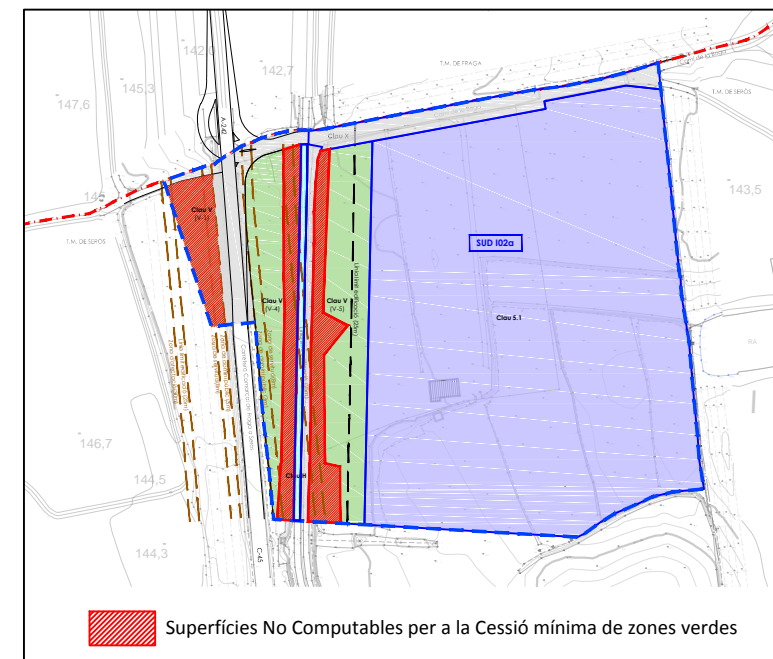
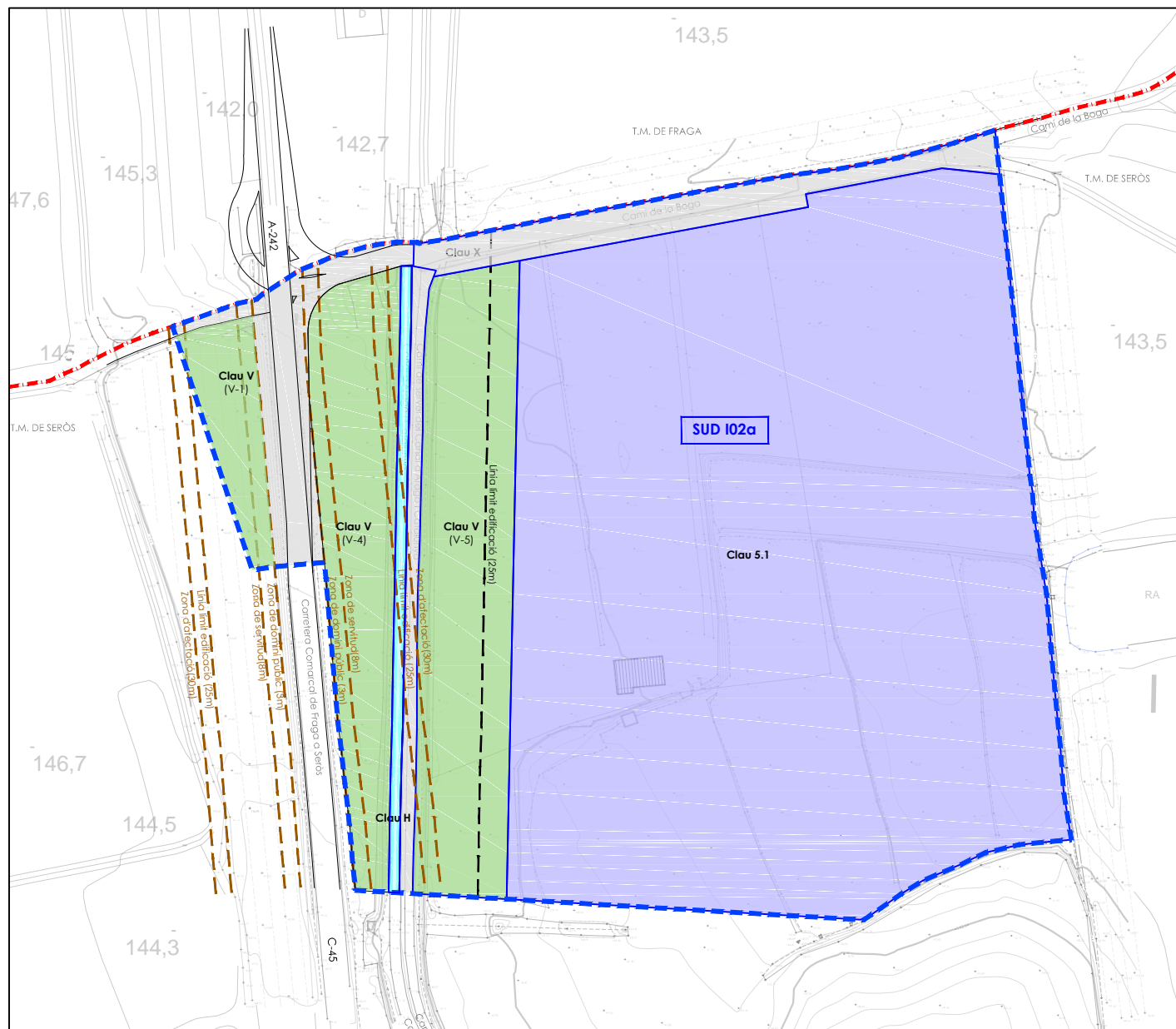
Finca	Finca cadastral	Propietari	Superfície aportada per finca		Superfície aportada per propietari	
			m² sòl	%	m² sòl	%
A	25254A005000130000XR	CHINE - Almacenaje y distribución, S.L.	1.197,50 m²s	2,15%	45.053,76 m²s	80,91%
B	25254A003000050000XZ		2.751,46 m²s	4,94%		
C	25254A003000040000XS		41.104,80 m²s	73,82%		
D	25254A003090010000XU	Generalitat de Catalunya	1.409,50 m²s	2,53%	1.409,50 m²s	2,53%
E	25254A003090090000XP	Confederación Hidrográfica del Ebro	4.817,51 m²s	8,65%	4.817,51 m²s	8,65%
F	25254A005090030000XO	Ajuntament de Seròs (Sistema viari)	186,93 m²s	0,34%	1.595,58 m²s	2,87%
G	25254A003090310000XS		235,85 m²s	0,42%		
H	25254A003090100000XG		1.118,90 m²s	2,01%		
I	25254A003090020000XH		53,90 m²s	0,10%		
J	25254A002001480000XD	Ajuntament de Seròs	2.806,05 m²s	5,04%	2.806,05 m²s	5,04%
TOTAL SECTOR			55.682,40 m²s	100,00%	55.682,40 m²s	100,00%

TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
 c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat		PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL	
ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA Arquitecte Col. núm 74.955-9		NOM PLÀNOL: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT Segons Pla Parcial 2014	
ESCALA:	S/E	GRÀFICA:	
ORIGINALS DIN-A3		No PLÀNOL:	05
DATA:	SETEMBRE 2021	FULL	1 DE 2



Finca Registral	Finca cadastral	Propietari	Superfície aportada per finca		Superfície aportada per propietari				
			m2 sòl	%	m2 sòl	%			
4904	1959701BF8915N	CHINE almacenaje y distribución SL.	36230,35	65,07%	36434,73	65,43%			
1356	25254A00500013		204,38	0,37%					
4905	3940301BF8934S0001FS	Ajuntament de Seròs	2806,05	5,04%	11853,95	21,29%			
4906	1659702BF8915N0000QS		508,28	0,91%					
4907	1559501BF8915N0000GS		407,91	0,73%					
4908	1559802BF8915N0000DS		1452	2,61%					
4909	1659702BF8915N0000QS		4183,32	7,51%					
4915	25254A003090100000XG		1863,13	3,35%					
4916	-		533,68	0,96%					
4917	-		99,58	0,18%					
4910	1559901BF8915N0000IS		Generalitat de Catalunya	314,16			0,56%	2576,21	4,63%
4918	-			2262,05			4,06%		
4911	25254A003090090000XP	Confederación hidrogràfica del Ebro	1467,08	2,63%	4817,51	8,65%			
4912	1659703BF8915N0000PS		1749,73	3,14%					
4913	25254A003090090000XP		686,57	1,23%					
4914	1559801BF8915N0000RS		914,13	1,64%					
TOTAL SECTOR			55682,40	100%	55682,40	100%			

TÍTOL PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
 c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a 25230 - Mollerussa - Lleida telèfon: 973 710955 e-mail: eniubo@areni.cat	PROMOTOR: CHINE Almacenaje y distribución SL
	NOM PLÀNOL: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT Segons Proj.Reparcelació 2016
ESCALA: 1:2.000	GRÀFICA 0 20 40
ORIGINALS DIN-A3	No PLÀNOL: 05
DATA: SETEMBRE 2021	FULL 2 DE 2



- Àmbit POUM vigent
- Àmbit modificació PPU
- Límit terme municipal
- Zones de protecció de Carretera C-45
- Zona protecció Canal d'Aragó i Catalunya

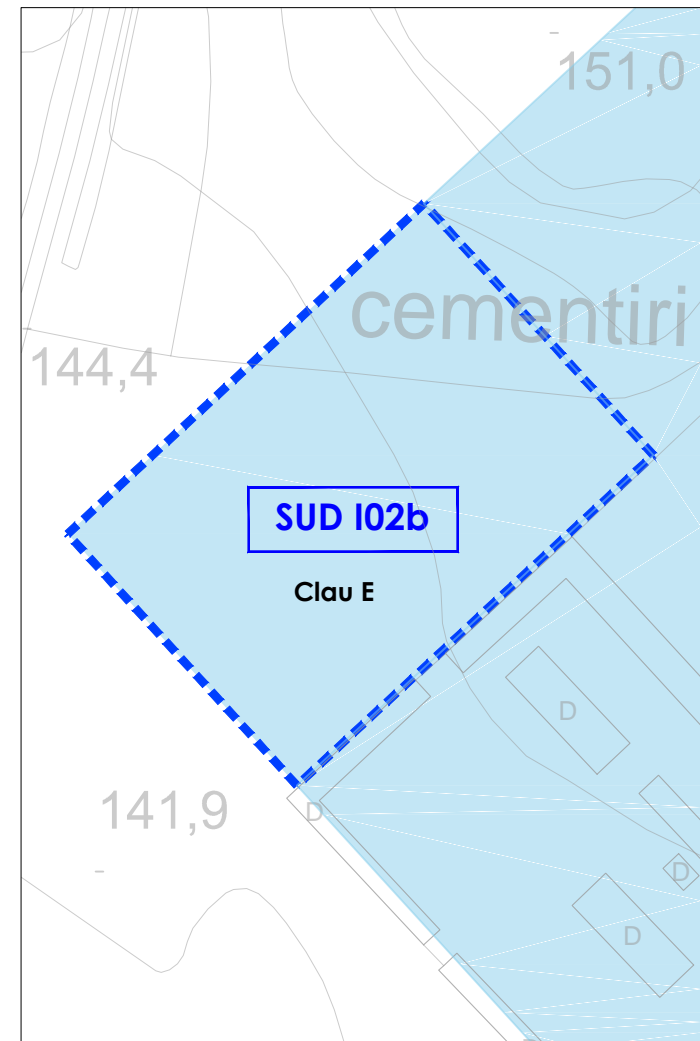
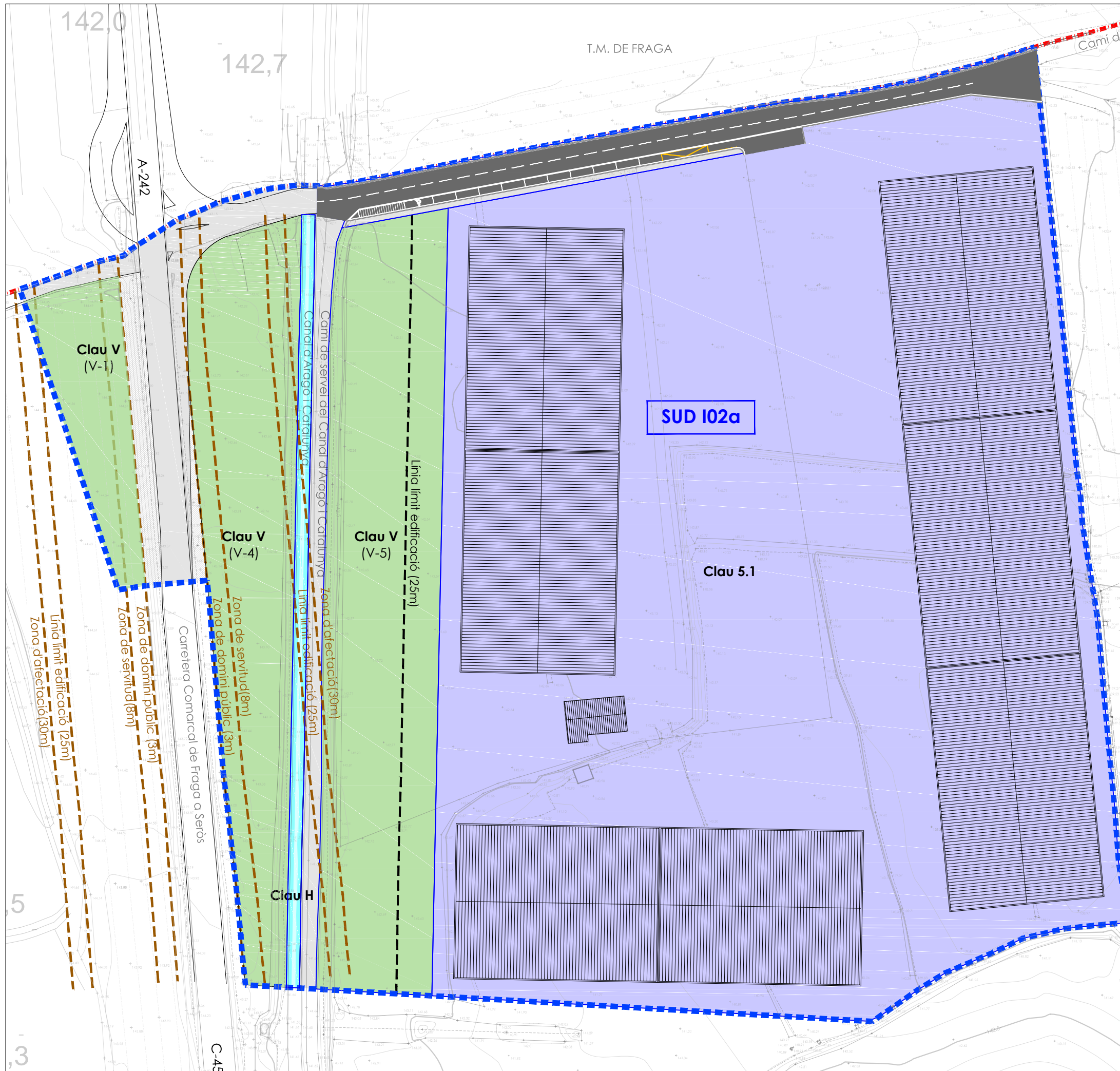
SUD I02 - PARÀMETRES GENERALS	NORMATIUS PPU	SUD I02	ZONIFICACIÓ	SOSTRE
SUD I02a - Sup.àmbit carretera C-45	52.876,35	m2 sòl	19.452,05	m2 sòl 34,93%
SUD I02b - Sup.àmbit discontinuo equipament	2.806,05	m2 sòl	2.806,05	m2 sòl 5,04%
Superfície total sector	55.682,40	m2 sòl		
IEB	0,30	m2st/m2s		
Sostre	16.704,72	m2 sostre		
Usos principals	Industrial			
Cessió mínima equipament (5% sup.sector)	2.784,12	m2 sòl	36.230,35	m2 sòl 65,07%
Cessió mín. Zona Verda (10%sup.sector)	5.568,24	m2 sòl	36.230,35	m2 sòl 65,07%
Cessió Aprofitament Urbanístic	15% AU			16.704,72 m2 sostre 100%
		TOTAL	55.682,40	100,00%
			6.769,73	m2 sòl 12,16%

SISTEMES				
Clau E -	Sistema d'equipament			
Clau V -	Sistema Zones Verdes			
V-1	1281,42	m2 sòl		
V-4	4131,00	m2 sòl (*)	11.345,49	m2 sòl 20,38%
V-5	5933,07	m2 sòl (*)	686,57	m2 sòl 1,23%
Clau H -	Sistema Hidrogràfic		4.613,94	m2 sòl 8,29%
Clau X -	Sistema viari			

ZONES				
Clau 5.1 -	Zona Industrial			

(*) Superfície computable per cessió mínima de zones verdes (part d'els zones verdes V-4 i V-5)

TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
PROMOTOR:		CHINE Almacenaje y distribución SL	
NOM PLÀNOL:		ORDENACIÓ Zonificació	
ESCALA:		1:2.000	GRÀFICA
ORIGINALS DIN-A3		DATA:	No PLÀNOL: 06
ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA Arquitecte Col. núm 74.955-9		SETEMBRE 2021	FULL 1 DE 1



- Àmbit POUM vigent
- Àmbit modificació PPU
- Límit terme municipal
- Zones de protecció de Carretera C-45
- Zona protecció Canal d'Aragó i Catalunya

TÍTOL PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02

ARENI
OFICINA TÈCNICA

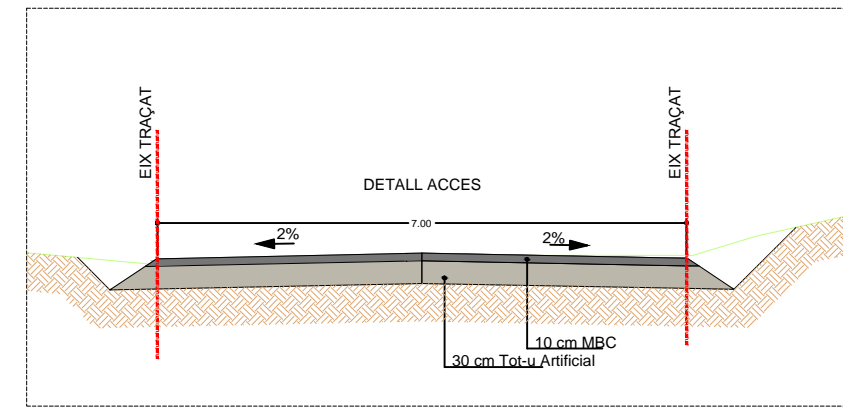
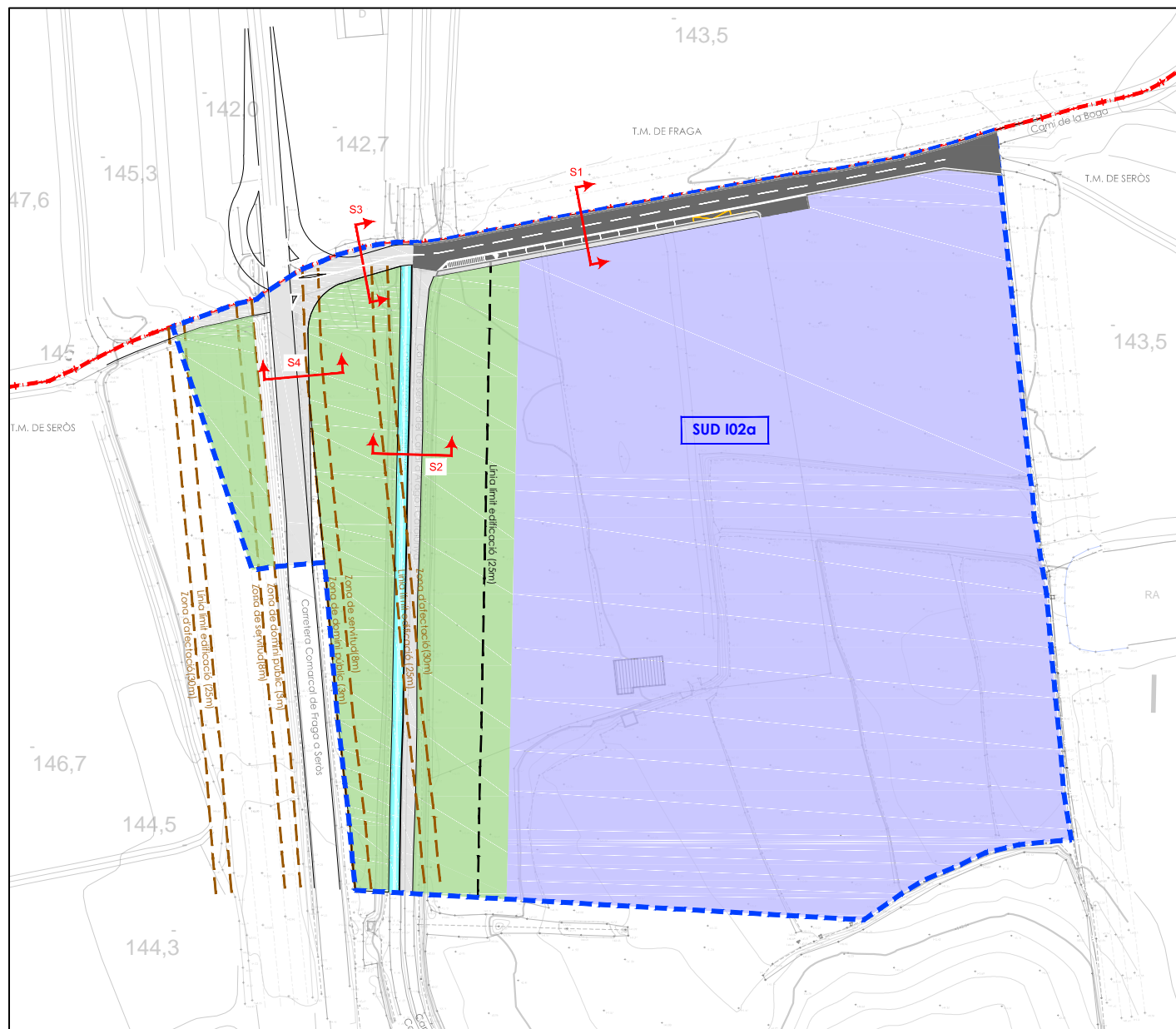
c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a
25230 - Mollerussa - Lleida
telèfon: 973 710955
e-mail: eniubo@areni.cat

ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA
Arquitecte
Col. núm 74.955-9

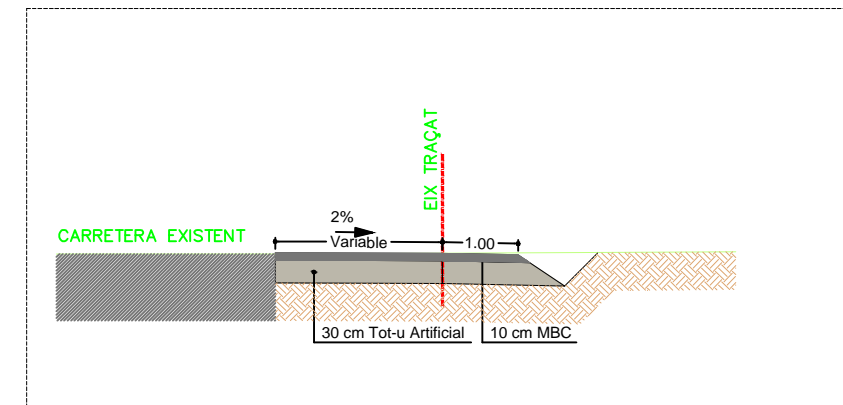
PROMOTOR:
CHINE Almacenaje y distribución SL

NOM PLÀNOL:
ORDENACIÓ
Ordenació indicativa

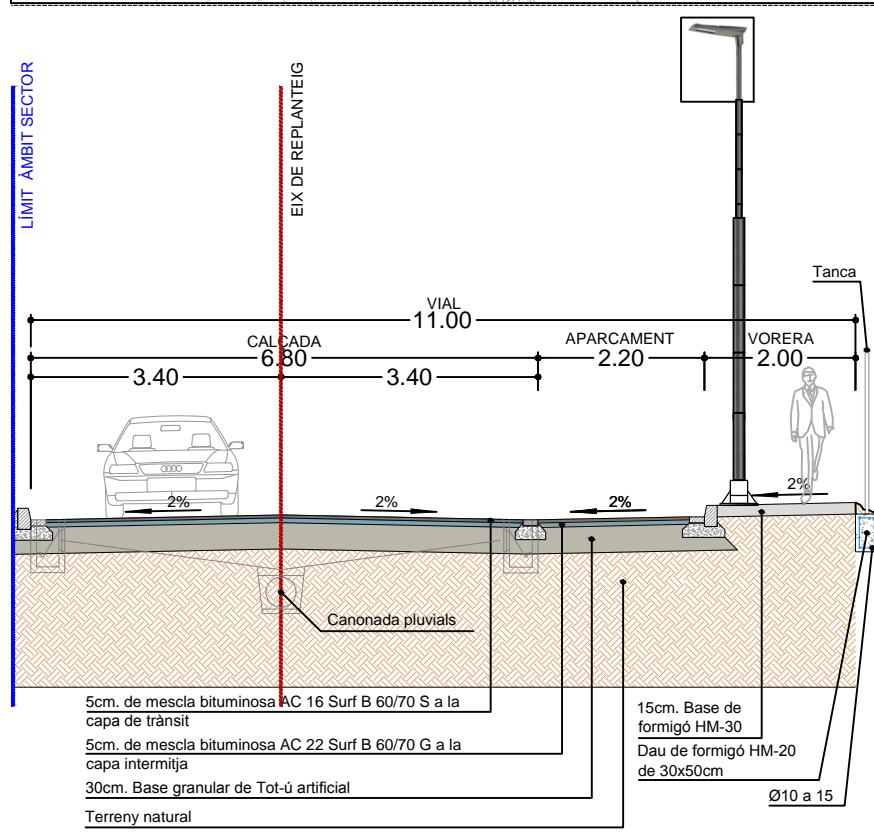
ESCALA:	1:1.000	GRÀFICA	
ORIGINALS DIN-A3		No PLÀNOL:	07
DATA:	SEPTEMBRE 2021	FULL	1 DE 1



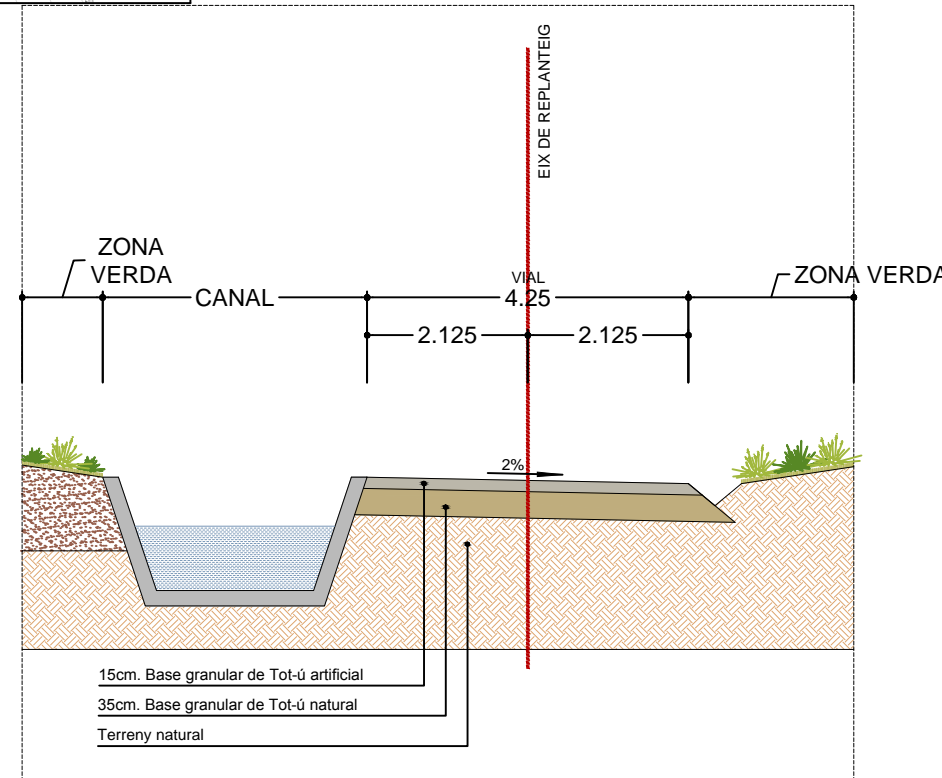
SECCIÓ TIPUS 3
ACCES



SECCIÓ TIPUS 4
CARRILS ACCELERACIÓ/DESCELERACIÓ



SECCIÓ TIPUS 1
CAMÍ DE LA BOGA



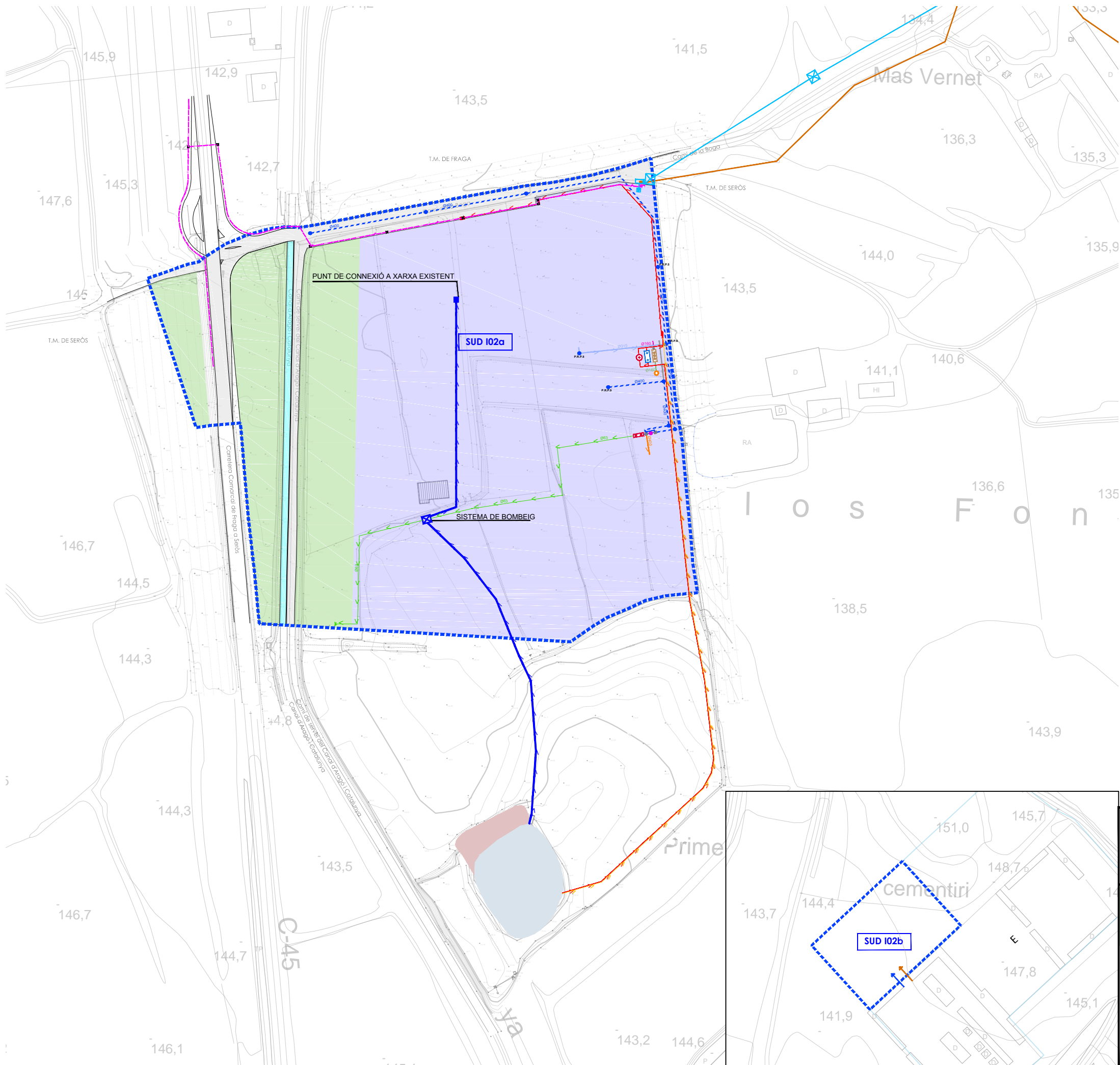
SECCIÓ TIPUS 2
CAMÍ DE SERVEI DEL CANAL D'ARAGÓ I CATALUNYA

TÍTOL PROJECTE:		MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02	
PROMOTOR:		CHINE Almacenaje y distribución SL	
NOM PLÀNOL:		URBANITZACIÓ BÀSICA Vialitat - Seccions	
ESCALA:	1:2.000	GRÀFICA	0 20 40
ORIGINALS DIN-A3		No PLÀNOL:	08
DATA:	SETEMBRE 2021	FULL	1 DE 1

ARENI
OFICINA TÈCNICA

c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a
25230 - Mollerussa - Lleida
telèfon: 973 710955
e-mail: eniubo@areni.cat

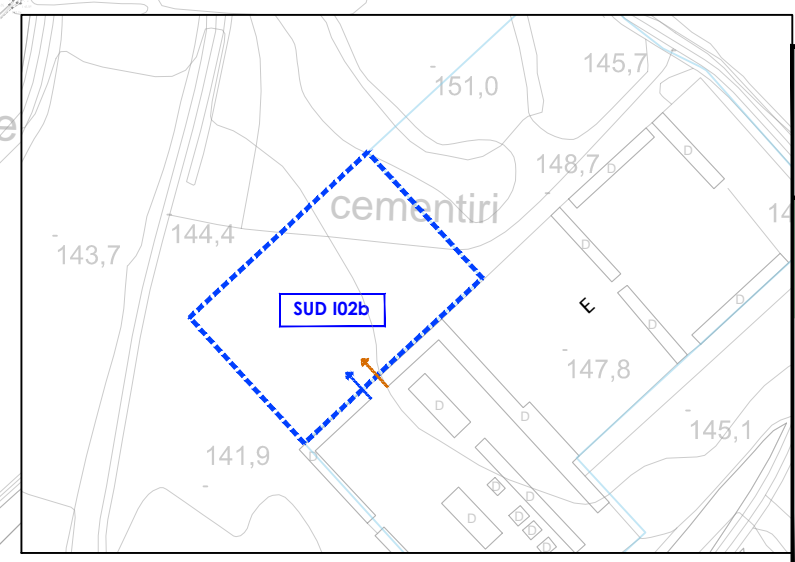
ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA
Arquitecte
Col. núm 74.955-9



■ ■ ■ ■ ■ Àmbit modificació PPU

SERVEIS EXISTENTS	
	Xarxa d'aigua potable - existent
	Xarxa d'aigua potable - sistema de bombeig
	Xarxa elèctrica (baixa tensió) - existent
	Xarxa elèctrica (baixa tensió) - conexió a parcel·la
	Xarxa antiincendis

SERVEIS PROPOSATS	
	Xarxa de reg
	Xarxa d'aigua pluvials
	Xarxa d'aigua pluvials - pous
	Separador hidrocarburs
	Dipòsit acumulació
	Xarxa elèctrica proposada
	Enllumenat públic
	Xarxa antiincendis
	Hidrant incendis
	Baixa tensió



TÍTOL PROJECTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL SUD I02

PROMOTOR: **CHINE Almacenaje y distribución SL**

NOM PLÀNOL: **URBANITZACIÓ BÀSICA Xarxa Serveis**

ESCALA: **1:2.000**

GRÀFICA: 0 20 40

ORIGINALS DIN-A3

DATA: SETEMBRE 2021

No PLÀNOL: **09**

FULL 1 DE 1

ARENI
OFICINA TÈCNICA

c/ Domènec Cardenal, 2, 3r - 2a
25230 - Mollerussa - Lleida
telèfon: 973 710955
e-mail: eniubo@areni.cat

ESTEVE NIUBÓ ALBAREDA
Arquitecte
Col. núm 74.955-9