



Despatx d'Arquitectura i Urbanisme

Amposta C/ Góngora 66, Telf 977 706 380 / Fax 977 706 400
info@dauarquitectura.cat

Ferran Bonanza i Querol, arquitecte
Óscar José i Gonzalvo, arquitecte



M – POUM – 017

Abril 2026

**Modificació puntual número 017
del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Xerta
Per modificar l'àmbit Pla Especial de Villa Retiro
A l'Àmbit: Parcel·les Camí dels Molins 1 i 2 de Xerta**

INDEX

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Antecedents normativa urbanística
- 1.2 Àmbit d'actuació i preexistències
- 1.3 Promoció i tramitació
- 1.4 Redactors
- 1.5 Marc Legal
 - 1.5.1 Planejament d'àmbit general
 - 1.5.2 Planejament Territorial
 - 1.5.3 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Xerta
- 1.6 Estructura de la Propietat

2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

- 2.1 Objecte de la Modificació puntual
- 2.2 Necessitat i conveniència de la Modificació Puntual
- 2.3 Proposta de modificació
- 2.4 Sistema d'actuació i agenda d'actuacions
- 2.5 Normes urbanístiques

3. NORMES URBANÍSTIQUES

- 3.1 Article 61b. Clau 8 equipament privat

4. ANEXOS

- 4.1 Memòria econòmica i financera
- 4.2 Reserva de sistemes urbanístics i valoració econòmica
- 4.3 Certificacions del Registre de la propietat dels propietaris de l'àmbit

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01_ Estat Actual, Àmbit sobre cartografia ICC i planejament POUM	e:1/1000
02_ Proposta modificació puntual planejament POUM	e:1/1000
03_ Estat Actual, Planta baixa nau existent	e:1/150
04_ Estat Actual, Façanes nau existent A-A' i B-B'	e:1/150
05_ Estat Actual, Façanes nau existent C-C' i D-D'	e:1/150
06_ Estat Actual, Seccions	e:1/150
0 _ Estat Actual, Seccions	e:1/150

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTS NORMATIVA URBANÍSTICA

El 15 de maig de 2006 es fa l'aprovació definitiva del Pla Especial Urbanístic de Villa Retiro.

El 24 de juliol de 2006 es realitza l'aprovació definitiva del POUM de Xerta (DOGC 17.11.2006)

El 20 de juny de 2009 la comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va aprovar definitivament la modificació del Pla Especial de Villa Retiro. La modificació consistia en la modificació de la distància de separació de les construccions a límits en veïns, que va passar de 10 a 5 metres.

El 19 de juliol de 2016 la comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va aprovar definitivament la modificació puntual del POUM de Xerta (num 003) de l'àmbit Villa Retiro, que consisteix en la modificació de l'article 61b del POUM de Xerta per inclusió d'una subzona d'equipament privat, i supressió de l'article 57 del POUM de Xerta.

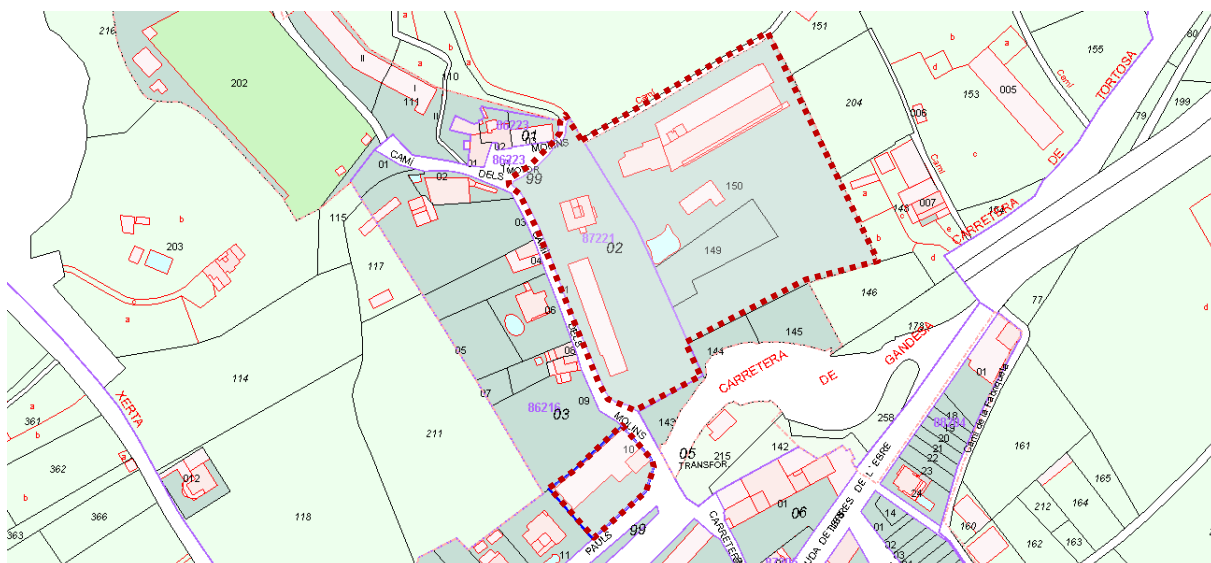
El 19 de juliol de 2016 la comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre va aprovar definitivament la modificació puntual del POUM de Xerta (num 007) de l'àmbit Villa Retiro, que consisteix en la modificació de la distancia de separació a vials, que es proposa que passi de 10 metres a 5 metres.

1.2. ÀMBIT D'ACTUACIÓ I PREEXISTÈNCIES

L'àmbit de la modificació puntual compren complex hoteler Villa Retiro del Camí dels Molins nº 2 més una nau que es troba al Camí dels Molins nº 1.

Les parcel·les cadastrals afectades son les següents:

Situació	Referència Cadastral	Superfície
Camí dels molins nº 1	8621610BF8382B0001SD	1.400 m2
Camí dels molins nº 2	8722101BF8382B0001RD	5.621 m2
	43053A018001500001FH	10.138 m2
	43053A018001490000DP	1.150 m2



La parcel·la 8621610BF8382B0001SD del Camí dels Molins nº 1, es vol partir en dues parcel·les, una que contingui la nau i l'altra l'habitatge existent.



En l'àmbit indicat, per una part hi ha el complex de Villa Retiro, hotel sobre edifici modernista i colonial edificat en **1890** probablement de l'arquitecte Josep Fontserè i Mestre. L'Hotel en l'edifici històric es complementa amb unes habitacions individuals de nova construcció, un restaurant (Torre de l'Indià), zona spa amb piscina i uns extensos jardins amb recuperació dels jardins modernistes.



El restaurant, compta amb una cuina i espais de menjador per oferir servei fins a 550 comensals. El restaurant ofereix una cuina basada en el producte i mercat, que disposa d'una estrella Michelin com a especial distinció. També es disposa d'una escola de cuina des de 2016.

De la propietat del mateix grup empresarial, hi ha els immobles situats a l'altre costat del complex al Camí dels Molins nº 1. Es tracta d'una antiga nau que actualment s'utilitza com a magatzem i un habitatge unifamiliar adossat.



La nau de construcció tradicional amb murs de pedra de paredat, amb detalls amb totxo ceràmic manual, i cobertes d'encavallades de fusta amb teula ceràmica àrab, data del 1830. En un origen fou una destil·leria.



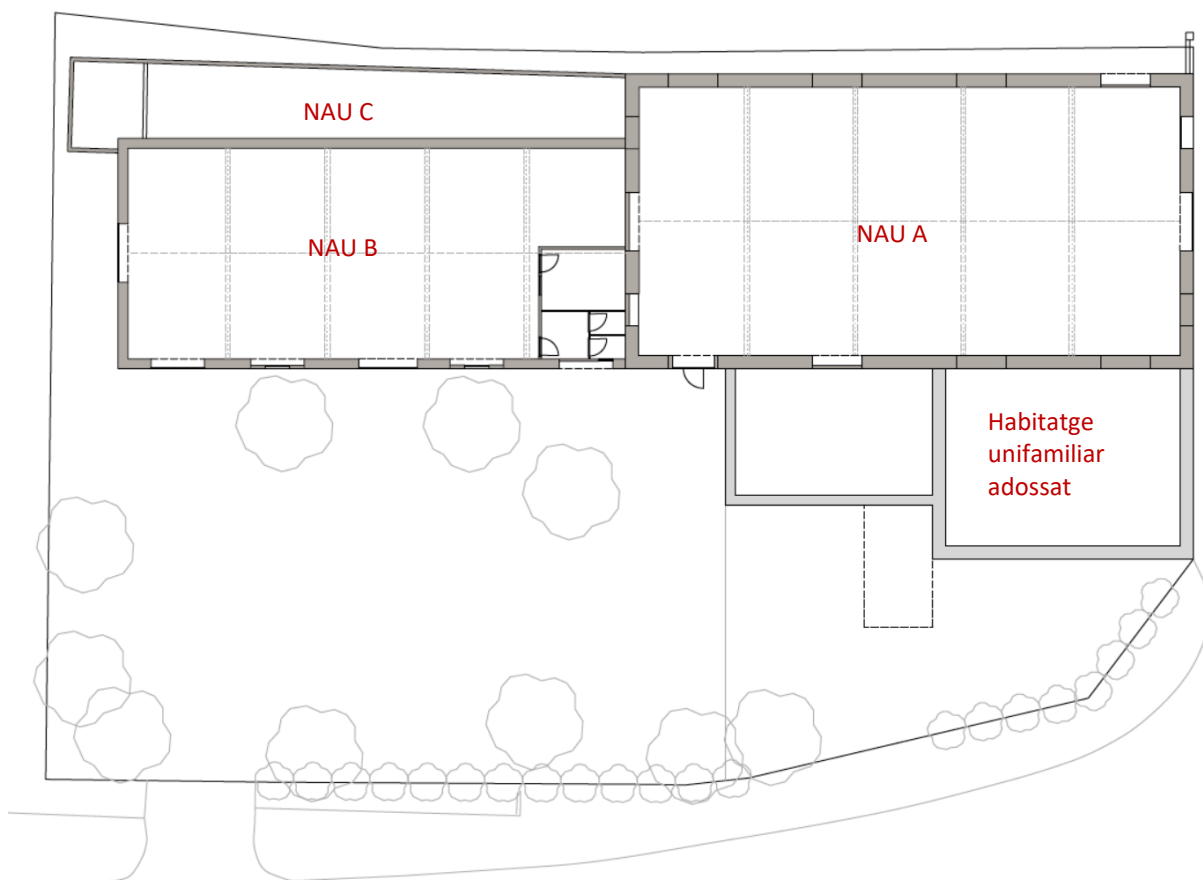


La construcció malgrat tenir interès arquitectònic no es troba dins el catàleg de patrimoni de Xerta. Es tracta d'una construcció sòbria de pedra de paredat amb reforços (brancades, arcades i arcs de descàrrega) de totxo manual ceràmic, amb teulada inclinada de teula corba ceràmica amb cornisa ornamentada amb totxo ceràmica, sobre estructura i encavallades de fusta.

La construcció ha sofert diverses actuacions, sobretot en les seves obertures (tapiades) i en la coberta, que en trams ha estat substituïda per plaques de fibrociment o amb panell sandwich.



En la part, posterior hi ha una construcció a la que no es pot accedir en l'actualitat i que està oculta per la vegetació que va ser una granja de porcs.



Com es veu en planta, l'immoble es compon de tres espais o naus, i que tenen les següents superfícies:

QUADRE DE SUPERFÍCIES TOTALS EA		
	Sup. Útil m²	Sup. Constr. m²
PLANTA BAIXA	476,32	548,23
PB-NAU A	244,20	281,92
PB-NAU B	166,87	196,79
PB-NAU C	65,25	69,52
TOTAL	476,32	548,23

El promotor pensa utilitzar la nau com a producció alimentària per a subministre a comerç minorista (supermercats, comerç local,...), anomenat altrament food retail. Es tracta d'estendre la vessant de cuina, ja principal en el complex Villa Retiro, a la realització d productes alimentaris de qualitat i amb al distintiu de la marca, a la venda directa al consumidor final.

1.3. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

La present modificació del POUM és assumida pel promotor que estaria interessat en desenvolupar una activitat productiva d'aliments cuinats en una antiga nau, d'acord a l'article 101 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), amb la salvetat que la iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti, però tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.

El promotor és:

Escuela de Cocina Fran López SLU .

B55669899

C/ Molins 2 43592 Xerta

El document a realitzar seguirà les especificitats indicades en l'article 102 del TRLU, amb el següent contingut:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Pel que fa a la seva tramitació aquesta queda regulada pel que disposen els articles 96, 97 i el 102 del TRLU.

En el present cas, la modificació comporta un increment del sostre edificable, i en conseqüència resta subjecte a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 de la Llei d'Urbanisme.

S'estima que no correspon el tràmit d'informe previ de la Comissió territorial d'urbanisme definit a l'article 99.2.a de la LU per quan la modificació no preveu la transformació global d'usos existents o la seva intensitat, sinó que simplement incorpora una ampliació puntual d'aquests usos, i la vigència del planejament urbanístic és superior a 5 anys (24 de juliol de 2006).

L'esquema procedimental per a la tramitació de la Modificació de les POUM és el següent:

- 1) Formulació del document urbanístic.
- 2) Procediment d'avaluació ambiental, si escau, de l'article 86 bis de la TRLU , amb redacció d'informe de sostenibilitat ambiental, informe territorial i urbanístic sobre l'avanç de pla, emissió del document de referència i redacció de l'informe de sostenibilitat ambiental d'acord amb el document de referència. Si no pertoca avaluació ambiental es segueix el tràmit urbanístic.
- 3) Adopció de l'acord d'aprovació inicial.
- 4) Exposició pública de 30-45 dies mitjançant
 - Edicte Publicat als diaris oficials.
 - Publicació en un dels diaris de difusió.
 - Notificació als propietaris afectats.
- 5) Sol·licitud dels informes als organismes que resulti preceptiu.
- 6) Informe tècnic de les al·legacions i informes emesos pels diferents organismes.
- 7) Aprovació Provisional per l'Ajuntament.
- 8) Aprovació definitiva per la Comissió d'Urbanisme de Terres de l'Ebre.
- 9) Publicació de l'edecte i normativa al DOGC i entrada en vigència.

1.4. REDACTORS

El present document és redactat per encàrrec del promotor, per:

Oscar José Gonzalvo, arquitecte col·legiat nº 32.471-1,
Ferran Bonanza Querol, arquitecte col·legiat nº 30.363-1,
del gabinet Ferran i Òscar Arquitectes Associats SLP,
ubicat al C/Góngora nº66 d'Amposta (Tarragona), amb CIF número B-43.599.828

1.5. MARC LEGAL

1.5.1. Planejament d'àmbit general

Aquesta modificació puntual s'empara en allò que s'estableix en la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i posteriors modificacions del mateix), i en el que es determina en el Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i posteriors modificacions del mateix).

La modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. L'article mencionat estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació. Així doncs la seva tramitació s'ajusta al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que en són d'aplicació del Capítol II, Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic, del Títol Tercer de la mateixa Llei.

La justificació de la present modificació es farà d'acord amb l'article 97. Justificació de la modificació de les figures del planejament, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Donant compliment a l'art 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos del TRLUC, i atès que es proposa una transformació o recuperació d'usos d'una part d'àmbit de la modificació (porció parcel·la 8621610BF8382B0001SD on és la nau) la memòria descriptiva conté en el punt 1.6. Estructura de la propietat la identitat dels propietaris, en aquest cas La Torre de l'Indiano SL.

Seguint donant compliment a l'art 99, aquest indica que en el document s'ha de preveure una agenda o programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

I una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata. Aquest punt es justifica en annex de la memòria, com avaluació econòmica i financera.

Segons article 100 punt 3, en sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i

equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit.

La present modificació, el nou ús no es residencial, per tant les reserves per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics serà de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre .

Com les reserves no es poden realitzar en l'àmbit d'actuació, segons l'article 100.4, es substituirà per l'equivalent d'aquesta reserva pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Es justifica en annex Reserva de sistemes urbanístics i equivalència econòmica.

1.5.2. Planejament territorial

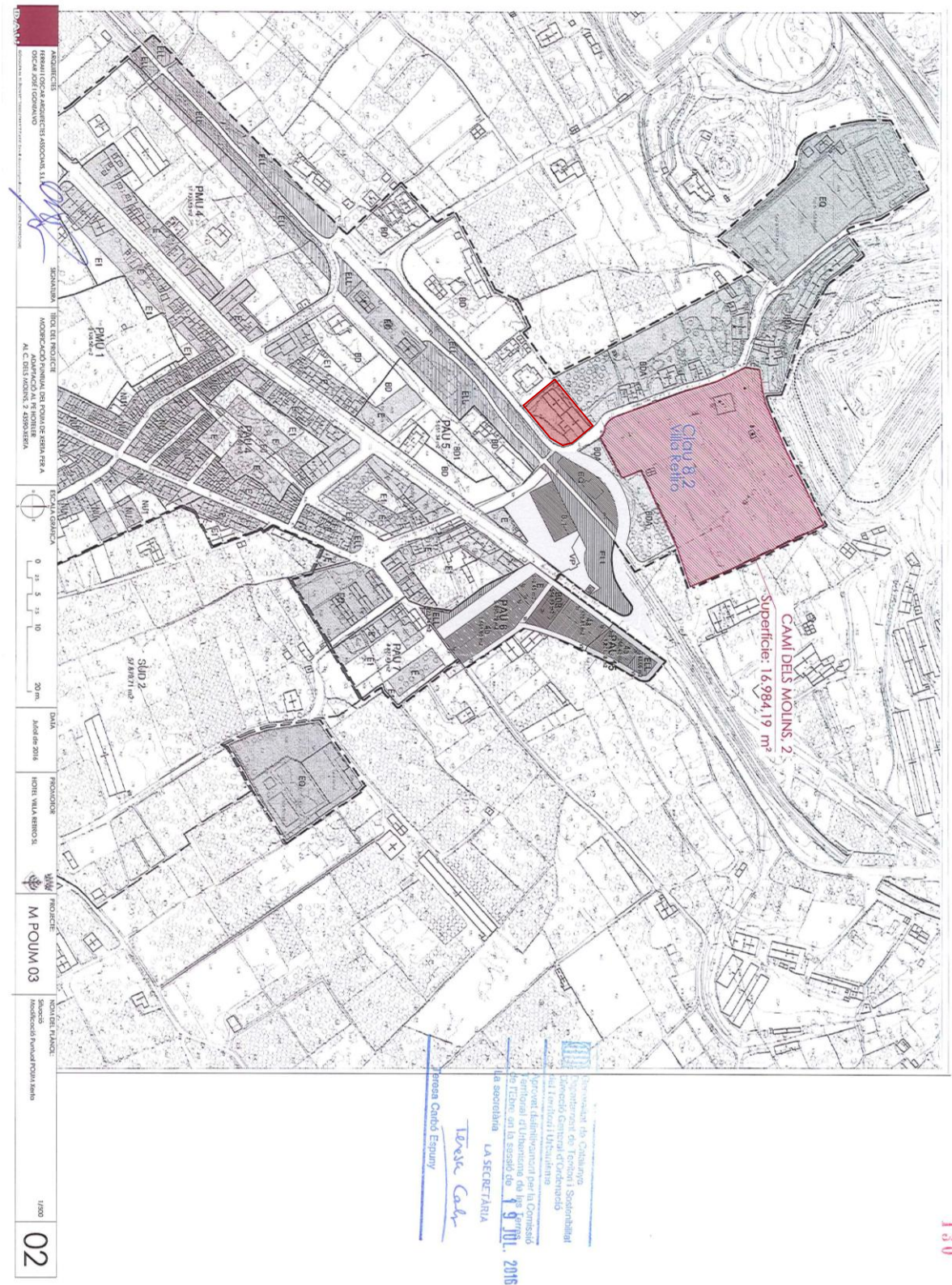
El Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre, aprovat definitivament en data 27 de juliol de 2010 per mitjà de l'Acord GOV/130/2010, de 27 de juliol, estableix per al nucli de Xerta estratègies de creixement moderat.



1.5.3. Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Xerta

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre en data 24 de juliol de 2006 va acordar aprovar definitivament el POUM de Xerta, el qual va ser publicat al DOGC de 17 de novembre de 2006.

Plànol de qualificació del sòl amb l'àmbit d'actuació identificant la subzona Villa Retiro clau 8.2, i la parcel·la que actualment es troba qualificada com a clau BDA, baixa densitat subzona A :



La definició de subzona Villa Retiro clau 8.2 es troba en la modificació puntual del POUM de Xerta num 003 de l'àmbit Villa Retiro, com article 61.b.

Article 61B. Zona de serveis privats. Clau 8.

1. Definició. 1.1 Comprèn els sòls urbans que acullen usos i activitats econòmiques de caràcter privat diferents de la industrial i la logística, existents actualment al municipi i els que s'estableixin de nou, amb predomini d'un ús concret com és el cas dels usos terciaris, comercials, centres d'investigació i recerca, residencial temporal, les activitats relacionades amb el turisme, les lúdiques, les recreatives, les socioculturals i d'altres. 1.2 S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

2. Subzones. S'estableixen les següents subzones en funció dels usos predominants, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona:

- Subzona Residència gent gran Clau 8.1
- Subzona Villa Retiro Clau 8.2

3. Paràmetres específics de la subzona Residència gent gran . Clau 8.1

DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'edificació destinada a residència per a gent gran, caracteritzada per la volumetria específica per aquesta única qualificació i l'existència d'un espai no edificable a la resta de parcel·la que es destinarà a jardins lliures d'edificació o verd privat.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ Les condicions de parcel·lació són les existents. No es permet la divisió o segregació. Superfície mínima: 2500 m². Front mínim: 15 m.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- **Tipus d'edificació:** volumetria específica, dins del gàlib màxim.
- **Nombre màxim d'habitatges:** 0
- **Edificabilitat màxima:** 2640 m².
- **Profunditat Edificable:** L'existent.
- **Ocupació màxima:** la grafiada als plànols d'ordenació. La resta de superfície edificable no ocupada amb edificació, fora del gàlib màxim, passarà a ser verd privat.
- Les edificacions existents fora del gàlib màxim grafiat als plànols d'ordenació, situades en clau VP Verd Privat, hauran de ser enderrocades amb caràcter previ a l'inici de l'activitat.
- **Separacions mínimes:** distància mínima de 2 m a carrer; distància mínima de 0 m a via verda.
- **Alçària reguladora màxima:** L'existent. L'edificació futura no superarà l'alçària de l'edificació existent.
- **Nombre màxim de plantes:** PB+2+G
- **Longitud màxima del conjunt edificat:** No s'estableix. Dins del gàlib.
- **Tanques:** l'alçada màxima de les tanques serà 1.80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0.60 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten el balustres, les gelosies de ceràmica vidre, i/o plàstic.
- **Construcció auxiliar:** no s'admet, tant sols el necessari per l'accés al pàrquing soterrat.
- **Cossos sortints:** no s'admeten.
- **Elements sortints:** no s'admeten.
- **Material i acabats de façana:** les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter tradicional del nucli amb predomini del caràcter pla de les façanes. Es recomana el mur de pedra trasdossada calcària de la zona amb junta seca.
- **Espai lliure de parcel·la:** es mantindrà obligatòriament enjardinat i arbrat en la proporció de 1 arbre per cada 100 m² de verd privat.

CONDICIONS D'ÚS L'ús serà el de residència per gent gran. S'ordenarà segons els paràmetres de la clau 8,1. S'admeten el usos de lleure per la gent gran a l'espai lliure de parcel·la. S'admetran els usos complementaris per les instal·lacions de funcionament del servei de residència, com aparcament, cuines, lavanderies, etc.

No s'admeten més usos que els indicats.

Qualsevol canvi d'ús de l'edificació requerirà una modificació puntual de planejament amb proposta justificada, i l'informe favorable de la comissió territorial d'Urbanisme.

4. Paràmetres específics de la subzona Villa Retiro . Clau 8.2

DEFINICIÓ Aquesta zona regula l'àmbit situat a la parcel·la del Camí dels Molins nº 2 de Xerta, destinat a hotel, restauració, spa i sala de ball amb serveis complementaris per al seu funcionament.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ Les condicions de parcel·lació són les existents, amb una superfície de parcel·la de 16.984,70 m2. No es permet la divisió o segregació.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- **Tipus d'edificació:** aïllada.
- **Nombre màxim d'habitatges:** 0
- **Ocupació màxima:** 15%
- **Edificabilitat màxima:** 0,25m²st/m²s
- **Separacions mínimes:** distància mínima de 10 m a carrer; distància mínima de 5 m a veïns.
- **Alçària reguladora màxima:** 10,00 m
- **Nombre màxim de plantes:** PB+2
- **Tanques:** l'alçada màxima de les tanques serà 2.00 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0.60 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten el balustres, les gelosies de ceràmica vidre, i/o plàstic.
- **Espai lliure de parcel·la:** es mantindrà enjardinat i arbrat.

CONDICIONS D'ÚS L'ús serà el hotel, restauració, bar, cafeteria, spa, educatiu i sala de ball. S'ordenarà segons els paràmetres de la clau 8,2.

S'admetran els usos complementaris per les instal·lacions de funcionament del servei, com aparcament, cuines, lavanderies, etc.

No s'admeten més usos que els indicats.

Qualsevol canvi d'ús de l'edificació requerirà una modificació puntual de planejament amb proposta justificada, i l'informe favorable de la comissió territorial d'Urbanisme.

La clau BDA es troba definida en l'article 61 del POUM de Xerta.

Article 61. Zona de baixa densitat (clau BD)

1. DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'espai de creixement segons les necessitats de la demanda existent actualment i avarca els sòls de replè de bosses urbanes existents i els del voltant de la població, especialment la part sud orientada al riu. L'ordenació serà amb cases unifamiliars aïllades, envoltades d'espai lliure i amb façana als quatre paraments, amb espai verd lliure privat, del tipus ciutat-jardí.

2. SUBZONES

BD: Baixa densitat. Part de la parcel·la edificable en Pb+1Pp.

BD1: Baixa densitat. Part de la parcel·la edificable en Pb.

BDO: Baixa densitat. Part de la parcel·la no edificable.

BDA: Baixa densitat subzona A. En aquesta subzona s'admet un sol habitatge per cada parcel·la d'acord amb la resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Terres de l'Ebre.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Parcel·la mínima: 400m².

Façana mínima de parcel·la: 12 m.

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Alçada: 7,30m corresponents a Pb+1Pp.

Alçada (altres subzones): 3,30 m corresponents a Pb.

Ocupació màxima parcel·la: 30% de la superfície de la parcel·la.

Edificabilitat màxima: 0,5 m²st\ ms.

Separacions mínimes de l'edificació respecte el límit de parcel·la:

- A carrer: 5 metres.
- A laterals: 3 metres .

Cossos volats: En cas d'existir, no poden ultrapassar l'ocupació màxima ni envair les separacions obligatòries.

Edificació secundària: S'admet una edificació secundària que no podrà ultrapassar l'ocupació màxima, no envairà separacions i computarà dins el sostre màxim. Tindrà una sola planta baixa no residencial (magatzem, garatge o similar) amb una ocupació màxima del 7% i una alçada de 3,30 m.

Composició de façana: Lliure.

Coberta: Lliure. No podrà ultrapassar els plans inclinats de pendent màxima del 30% situats a la cara superior del nivell del darrer forjat. Cap element es situarà per damunt d'un pla virtual situat 3,3 metres per sobre de la cara superior del darrer forjat.

5. CONDICIONS D'ÚS

Habitatge unifamiliar (s'admeten aparellades en parcel·la mínima amb projecte conjunt i sense dividir la parcel·la).

Hoteler.

Residencial (residències de gent gran, etc.).

Comerç (segons legislació vigent de superfícies comercials).

Oficines.

Docent.

Sanitari assistencial.

Sociocultural.

Esportiu.

Religiós.

Públic administratiu.

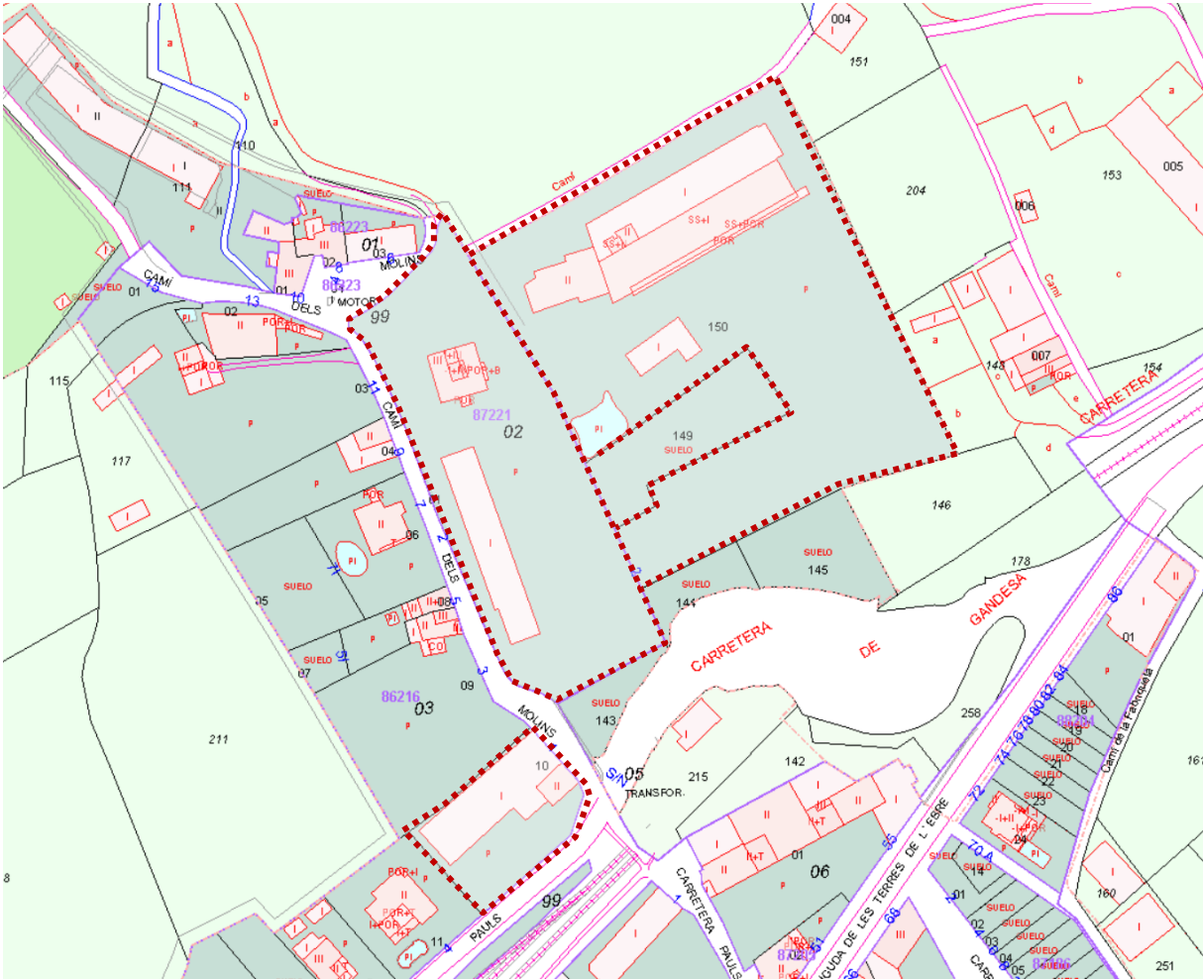
Aparcament i magatzem en planta baixa.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Hi ha 4 finques privades de l'àmbit , totes d'un sol propietari:

TORRE DEL INDIANO SL
B56439250
Camí dels molins nº 2 XERTA

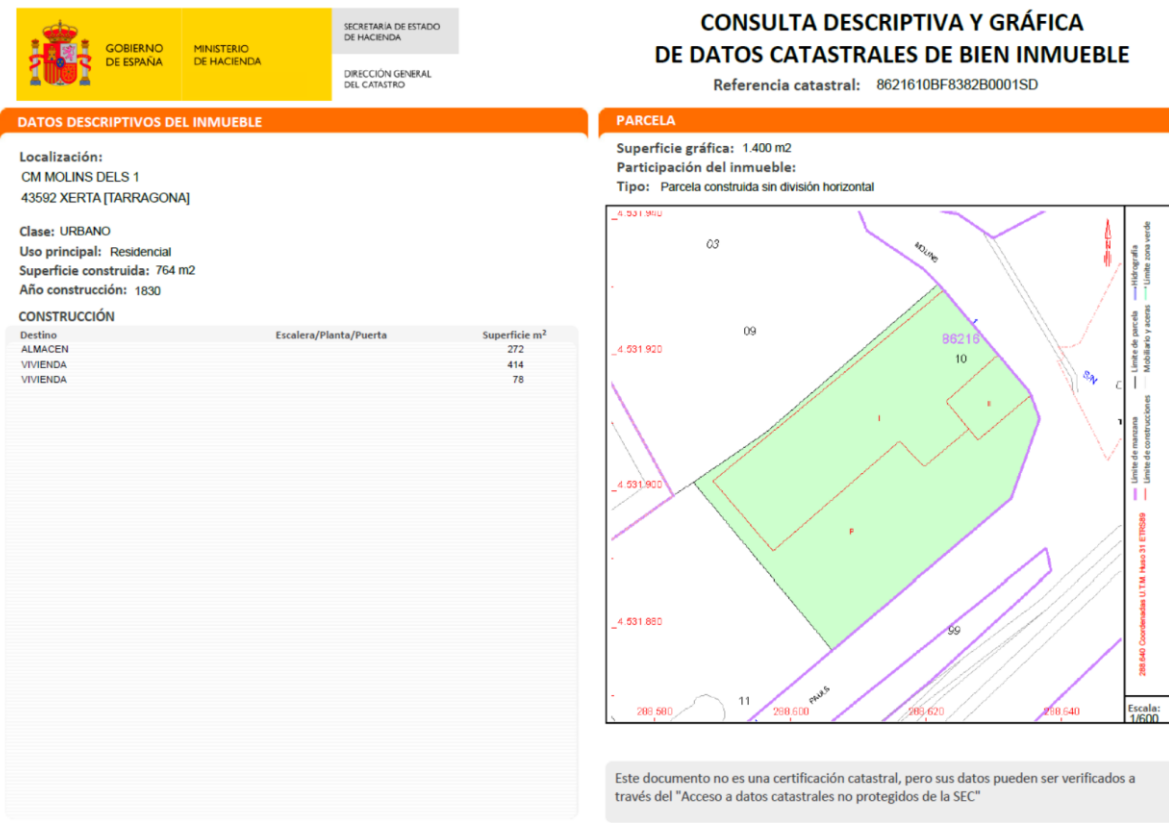
Situació	Referència Cadastral	Superfície
Camí dels molins nº 1	8621610BF8382B0001SD	1.400 m2
Camí dels molins nº 2	8722101BF8382B0001RD	5.621 m2
	43053A018001500001FH	10.138 m2
	43053A018001490000DP	1.150 m2



En el punt 4.3 de la memòria s’aporten les certificacions del Registre de la propietat dels propietaris de l’àmbit

S'adjunten a continuació les fitxes cadastrals de cadascuna de les finques de l'àmbit:

1



2



3



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

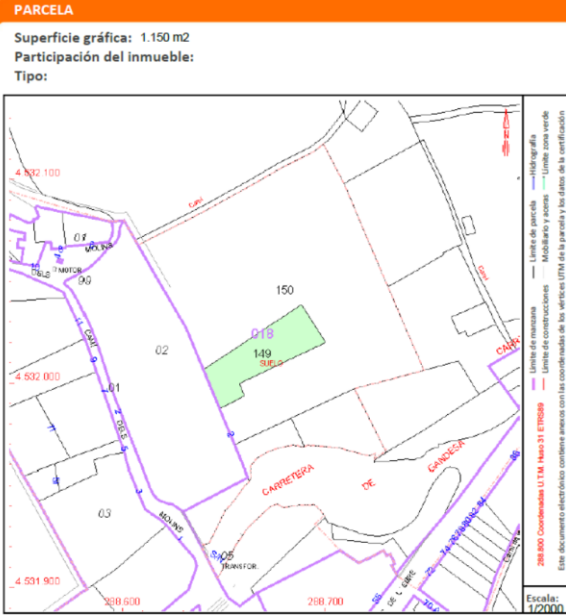
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM MOLINS DELS Suelo Polígono 18 Parcela 149
HORTA DE DALT. 43592 XERTA [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



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

Jueves , 14 de Mayo de 2026

4



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

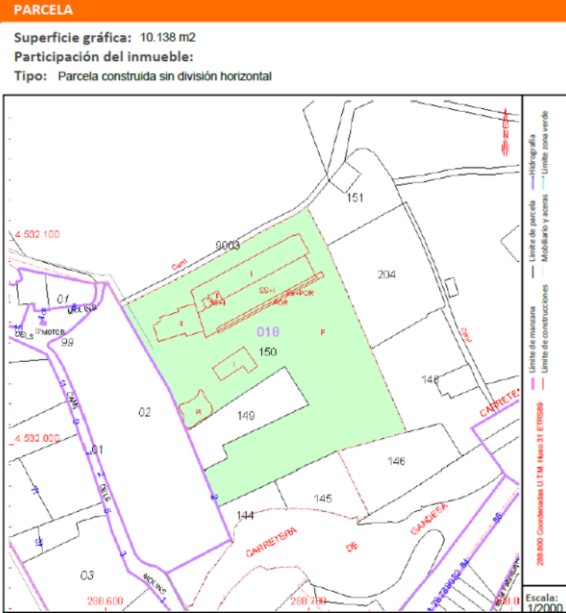
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM MOLINS DELS 2 Polígono 18 Parcela 150
HORTA DE DALT. 43592 XERTA [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 3.194 m2
Año construcción: 1880

CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1/00/01	271
HOTELERO	1/01/01	271
OCIO HOSTEL.	2/SM/01	781
OCIO HOSTEL.	2/00/01	1.373
PORCHE 100%	2/00/02	124
OCIO HOSTEL.	2/01/01	41
HOTELERO	3/00/01	165
DEPORTIVO	4/-1/01	168



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

Jueves , 14 de Mayo de 2026

2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

2. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

2.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'objecte de la proposta es habilitar la nau existent a acollir l'ús de producció alimentària (indústria alimentària), ja que actualment es troba classificada com a clau BDA, baixa densitat subzona A, i no compleix amb els usos admesos ni per la tipologia de construcció.

2.2. NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'article 97. *Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic*, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, TRLUC, i posterior modificacions, estableix que les propostes de la modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Aquesta modificació puntual es justifica la necessitat de l'objecte de la modificació per diferents motius:

- 1- Adequar a planejament urbanístic una construcció existent (la nau), que es troba com a volum disconforme dins la clau urbanística actual BDA.
- 2- Preservar una construcció existent de cert valor arquitectònic i patrimonial dins el municipi de Xerta, com a antiga destil·leria.
- 3- Donar-li un ús a l'edificació existent adequada a la seva morfologia (indústria alimentària – nau)
- 4- Permetre implementar un nou ús al complex de Villa Retiro per diversificar oferta, que repercutirà en una major dinamització econòmica a nivell local amb nous llocs de treball, d'aquesta manera combatre el despoblament rural que sofreix Xerta (municipi de menys de 2.000 habitants - 1.186 Idescat 2025)

Donant compliment a l'art 99. Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos del TRLUC, i atès que es proposa una transformació o recuperació d'usos d'una part d' àmbit de la modificació (porció parcel·la 8621610BF8382B0001SD on és la nau) la memòria descriptiva conté en el punt 1.6. Estructura de la propietat la identitat dels propietaris, en aquest cas La Torre de l'Indiano SL.

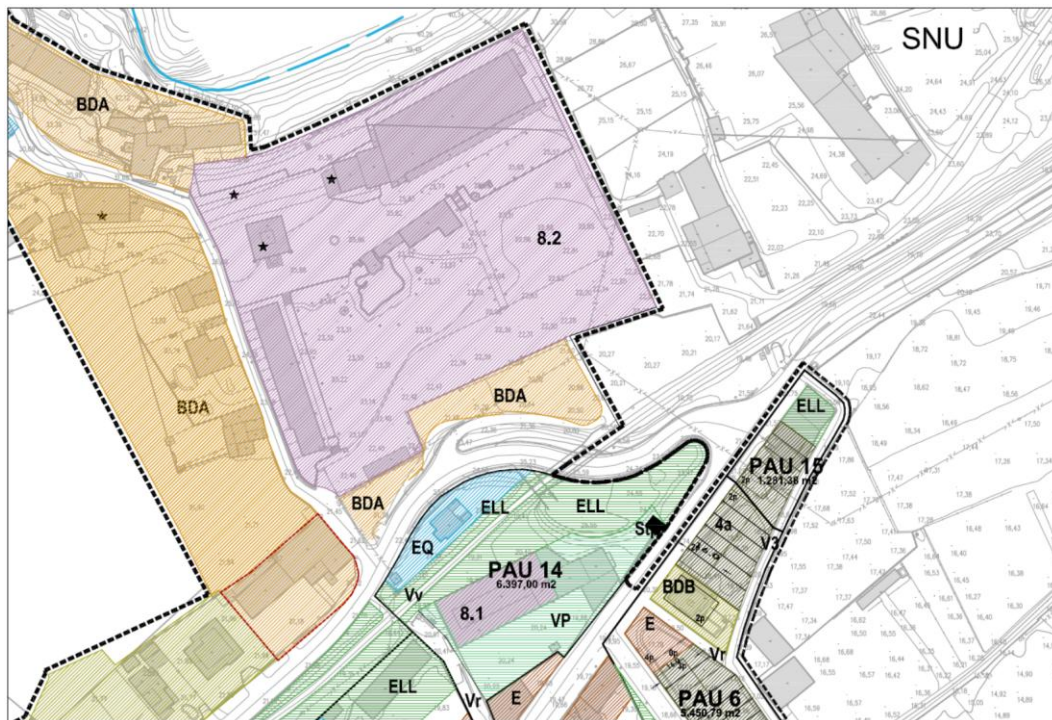
També es realitza la previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació, en el punt 2.4 Sistema d'actuació i agenda d'actuacions

I una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata en annex 4.1

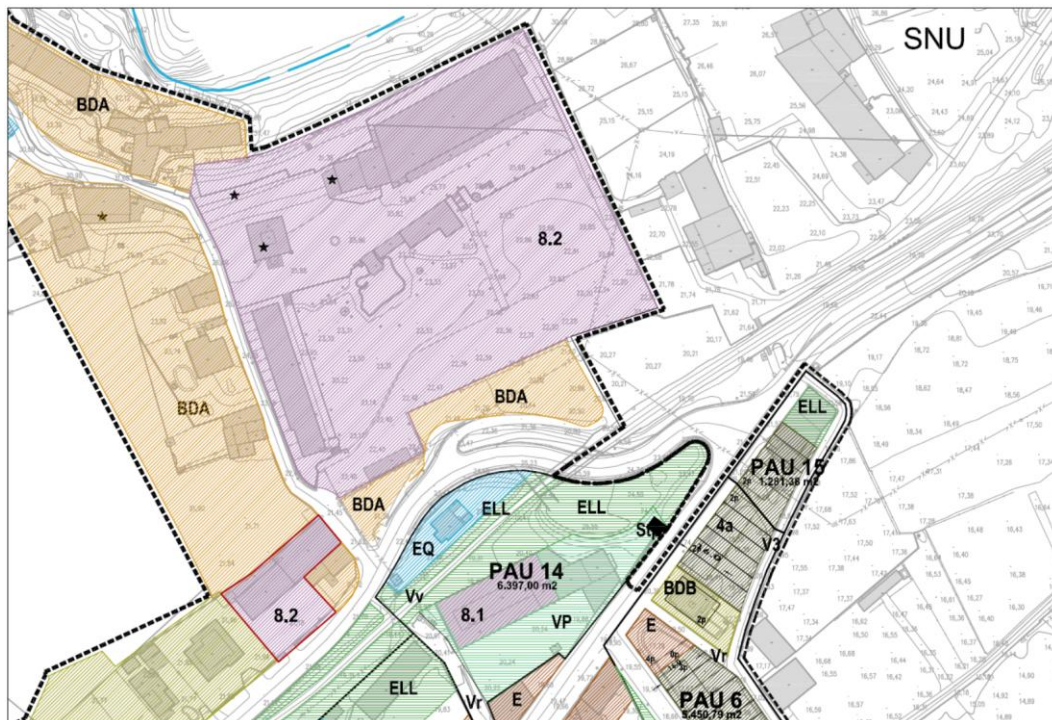
2.3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL

Es planteja d'una banda modificar els plànols d'ordenació de sòl urbà per incloure la nau existent (actualment clau BDA) dins de la clau de Villa Retiro (clau 8.2).

Planejament actual:



Proposta de modificació:



Es proposa qualificar la zona de la nau i camp exterior com a clau 8.2, mantenint la volumetria amb els següents paràmetres:

Distància a vial: alineació a vial
 Distància a veïns: => 1m
 Superfície edificable: 820 m²
 Alçada reguladora: 10,00 m
 Ús: Industrial alimentari.

La construcció existent s'afegeix com a dotació edificatòria de 820 m² al complex Villa Retiro sense afectar la seva edificabilitat. Els usos s'ampliaran a industrial alimentari.

SUPERFÍCIES	POUM Vigent	Proposta modificació
Clau BDA	14.593,66	13.435,82
Clau 8.2	0,00	1.157,84
TOTAL	14.593,66	14.593,66

per tant el redactat de la clau 8.2 serà:

Article 61B. Zona de serveis privats. Clau 8.

4. Paràmetres específics de la subzona Villa Retiro . Clau 8.2

DEFINICIÓ Aquesta zona regula l'àmbit situat a la parcel·la del Camí dels Molins nº 1 i 2 de Xerta, destinat a hotel, restauració, producció alimentària, spa i sala de ball amb serveis complementaris per al seu funcionament.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ Les condicions de parcel·lació són les existents, amb una superfície de 2 parcel·les, Camí dels Molins nº 1 de 1.157,84 m² i per Camí dels Molins nº 2 parcel·la de 16.984,70 m². No es permet la divisió o segregació.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- **Tipus d'edificació:** aïllada.
- **Nombre màxim d'habitatges:** 0
- **Ocupació màxima:** 15%
- **Edificabilitat màxima:** 0,25m²st/m²s
- **Separacions mínimes:** distància mínima de 10 m a carrer; distància mínima de 5 m a veïns.
- **Alçada reguladora màxima:** 10,00 m
- **Nombre màxim de plantes:** PB+2
- **Tanques:** l'alçada màxima de les tanques serà 2.00 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0.60 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten el balustres, les gelosies de ceràmica vidre, i/o plàstic.
- **Espai lliure de parcel·la:** es mantindrà enjardinat i arbrat.
- **Edifici en Camí dels Molins nº1:** S'inclou la construcció amb la volumetria existent definida en la documentació gràfica. Podrà disposar d'una superfície construïda de fins 850 m²st (porxos computen la meitat). Aquesta superfície pot ase augmentant les plantes interiors o amb elements auxiliars que estiguin dins de la parcel·la amb possible alineació a vial i separat de veïns 1 m.

CONDICIONS D'ÚS L'ús serà el hotel, restauració, indústria alimentària, bar, cafeteria, spa, educatiu i sala de ball. S'ordenarà segons els paràmetres de la clau 8,2.

S'admetran els usos complementaris per les instal·lacions de funcionament del servei, com aparcament, cuines, lavanderies, sales tècniques (grup electrogen), etc.

No s'admeten més usos que els indicats.

Qualsevol canvi d'ús de l'edificació requerirà una modificació puntual de planejament amb proposta justificada, i l'informe favorable de la comissió territorial d'Urbanisme.

2.4. SISTEMA ACTUACIÓ I AGENDA DE LES ACTUACIONS.

2.4.1 Sistema actuació

Ateses les característiques de la present Modificació Puntual, que afecta una única parcel·la totalment consolidada per l'edificació i l'urbanisme circumdant, **no es preveu la delimitació de cap Polígon d'Actuació Urbanística (PAU)**, quedant exempta de l'aplicació dels sistemes d'actuació per sectors previstos a l'article 119 i següents del TRLU.

L'execució de les previsions d'aquest document s'articularà mitjançant el mecanisme d'**Actuació Aïllada en Sòl Urbà**, a desenvolupar a través d'una llicència directa d'obres i activitat. Les obligacions urbanístiques derivades de l'article 100 del TRLU es faran efectives mitjançant la **monetització substitutòria** de les cessions, fixada en 19.275,45 € (veure annex 4.2), la qual es formalitzarà a través d'un **Conveni Urbanístic** a subscriure entre l'Ajuntament de Xerta i la propietat promotora, amb caràcter previ a l'aprovació definitiva o condicionant l'eficàcia d'aquesta

2.4.2 Agenda actuacions

D'acord amb el que disposa l'article 99.1.b de la LU, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, o de la intensitat dels usos, han d'incloure en la documentació la previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

En la present modificació, l'execució immediata del planejament es limita a efectuar les obligacions urbanístiques derivades de l'article 100 del TRLU. Es fixa un termini de 6 mesos a comptar des de l'aprovació definitiva i publicació de la figura de Modificació puntual per procedir a formalitzar-ho

Xerta, 18 de maig de 2026

Oscar Jose Gonzalvo
Arquitecte col nº 32.471-1

Ferran Bonanza Querol
Arquitecte col nº 30.363-1

3. NORMES URBANÍSTIQUES

3. NORMES URBANÍSTIQUES

La present modificació comporta la incorporació d'una modificació d'article (61b) per introduir els canvis en la clau 8.2 continguda en aquest article, quedant el seu redactat de la següent manera:

Article 61B. Zona de serveis privats. Clau 8.

1. Definició. 1.1 Comprèn els sòls urbans que acullen usos i activitats econòmiques de caràcter privat diferents de la industrial i la logística, existents actualment al municipi i els que s'estableixin de nou, amb predomini d'un ús concret com és el cas dels usos terciaris, comercials, centres d'investigació i recerca, residencial temporal, les activitats relacionades amb el turisme, les lúdiques, les recreatives, les socioculturals i d'altres. 1.2 S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

2. Subzones. S'estableixen les següents subzones en funció dels usos predominants, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona:

- Subzona Residència gent gran Clau 8.1
- Subzona Villa Retiro Clau 8.2

3. Paràmetres específics de la subzona Residència gent gran . Clau 8.1

DEFINICIÓ Aquesta zona ordena l'edificació destinada a residència per a gent gran, caracteritzada per la volumetria específica per aquesta única qualificació i l'existència d'un espai no edificable a la resta des parcel·la que es destinarà a jardins lliures d'edificació o verd privat.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ Les condicions de parcel·lació són les existents. No es permet la divisió o segregació. Superfície mínima: 2500 m². Front mínim: 15 m.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- **Tipus d'edificació:** volumetria específica, dins del gàlib màxim.
- **Nombre màxim d'habitatges:** 0
- **Edificabilitat màxima:** 2640 m².
- **Profunditat Edificable:** L'existent.
- **Ocupació màxima:** la grafiada als plànols d'ordenació. La resta de superfície edificable no ocupada amb edificació, fora del gàlib màxim, passarà a ser verd privat.
- Les edificacions existents fora del gàlib màxim grafiat als plànols d'ordenació, situades en clau VP Verd Privat, hauran de ser enderrocades amb caràcter previ a l'inici de l'activitat.
- **Separacions mínimes:** distància mínima de 2 m a carrer; distància mínima de 0 m a via verda.
- **Alçària reguladora màxima:** L'existent. L'edificació futura no superarà l'alçària de l'edificació existent.
- **Nombre màxim de plantes:** PB+2+G
- **Longitud màxima del conjunt edificat:** No s'estableix. Dins del gàlib.
- **Tanques:** l'alçada màxima de les tanques serà 1.80 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0.60 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten el balustres, les gelosies de ceràmica vidre, i/o plàstic.
- **Construcció auxiliar:** no s'admet, tant sols el necessari per l'accés al pàrquing soterrat.
- **Cossos sortints:** no s'admeten.
- **Elements sortints:** no s'admeten.

- **Material i acabats de façana:** les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter tradicional del nucli amb predomini del caràcter pla de les façanes. Es recomana el mur de pedra trasdossada calcària de la zona amb junta seca.
- **Espai lliure de parcel·la:** es mantindrà obligatòriament enjardinat i arbrat en la proporció de 1 arbre per cada 100 m² de verd privat.

CONDICIONS D'ÚS L'ús serà el de residència per gent gran. S'ordenarà segons els paràmetres de la clau 8,1. S'admeten el usos de lleure per la gent gran a l'espai lliure de parcel·la. S'admetran els usos complementaris per les instal·lacions de funcionament del servei de residència, com aparcament, cuines, lavanderies, etc.

No s'admeten més usos que els indicats.

Qualsevol canvi d'ús de l'edificació requerirà una modificació puntual de planejament amb proposta justificada, i l'informe favorable de la comissió territorial d'Urbanisme.

4. Paràmetres específics de la subzona Villa Retiro . Clau 8.2

DEFINICIÓ Aquesta zona regula l'àmbit situat a la parcel·la del Camí dels Molins nº 1 i 2 de Xerta, destinat a hotel, restauració, producció alimentària, spa i sala de ball amb serveis complementaris per al seu funcionament.

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ Les condicions de parcel·lació són les existents, amb una superfície de 2 parcel·les, Camí dels Molins nº 1 de 1.157,84 m² i per Camí dels Molins nº 2 parcel·la de 16.984,70 m². No es permet la divisió o segregació.

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- **Tipus d'edificació:** aïllada.
- **Nombre màxim d'habitatges:** 0
- **Ocupació màxima:** 15%
- **Edificabilitat màxima:** 0,25m²st/m²s
- **Separacions mínimes:** distància mínima de 10 m a carrer; distància mínima de 5 m a veïns.
- **Alçària reguladora màxima:** 10,00 m
- **Nombre màxim de plantes:** PB+2
- **Tanques:** l'alçada màxima de les tanques serà 2.00 m, es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0.60 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o preferentment, amb vegetació d'arbust viu. No s'admeten el balustres, les gelosies de ceràmica vidre, i/o plàstic.
- **Espai lliure de parcel·la:** es mantindrà enjardinat i arbrat.
- **Edifici en Camí dels Molins nº1:** S'inclou la construcció amb la volumetria existent definida en la documentació gràfica. Podrà disposar d'una superfície construïda de fins 850 m²st (porxos computen la meitat). Aquesta superfície pot ase augmentant les plantes interiors o amb elements auxiliars que estiguin dins de la parcel·la amb possible alineació a vial i separat de veïns 1 m.

CONDICIONS D'ÚS L'ús serà el hotel, restauració, indústria alimentària, bar, cafeteria, spa, educatiu i sala de ball. S'ordenarà segons els paràmetres de la clau 8,2.

S'admetran els usos complementaris per les instal·lacions de funcionament del servei, com aparcament, cuines, lavanderies, sales tècniques (grup electrogen), etc.

No s'admeten més usos que els indicats.

Qualsevol canvi d'ús de l'edificació requerirà una modificació puntual de planejament amb proposta justificada, i l'informe favorable de la comissió territorial d'Urbanisme.

4. ANEXOS

4.1. MEMÒRIA ECONÒMICA I FINANCERA

Memòria justificativa analítica per a la Modificació Puntual del planejament urbanístic d'iniciativa privada al municipi de Xerta, elaborada en termes comparatius d'acord amb els requisits econòmics de l'article 101.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLU).

1. Escenari A: Ordenació Vigent (Nau fora d'ordenació)

En aquest estat, la nau arrossega la limitació jurídica i urbanística de "**fora d'ordenació**". Les obres estan estrictament restringides per llei a les de mera conservació i manteniment, estant totalment prohibit l'ús d'indústria alimentària. L'immoble només pot aspirar a un lloguer com a magatzem convencional de baixa activitat o indústria admesa obsoleta.

- **Superfície útil real:** 476,32 m²
- **Preu de mercat estimat (Lloguer magatzem):** 1,80 €/m²/mes (preu contingut per l'obsolescència, manca de llicències polivalents i restriccions estructurals).
- **Ingressos bruts mensuals:** 476,32 m² × 1,80 €/m² = 857,38 €/mes
- **Ingressos bruts anuals:** 857,38 € × 12 = 10.288,51 €/any
- **Despeses i penalització per risc (20%):** 2.057,70 €/any (Manteniment obligatori d'edificació antiga, elevat risc de desocupació per falta d'atractiu comercial i primes d'assegurança per situació de precarietat urbanística).

Rendiment Net Anual Escenari A (RA): 8.230,81 €/any

Valoració de l'immoble per capitalització de rendes (taxa de descompte del 9% exigida per l'elevat risc jurídic sectorial): **91.453,44 €**

2. Escenari B: Nova Ordenació (Ús alimentari admès + Volumetria existent)

L'aprovació de la modificació de planejament elimina la condició limitant de fora d'ordenació i habilita l'**ús d'indústria alimentària**, sector altament demandat a la comarca de les Terres de l'Ebre per a la transformació i envasat de productes agroalimentaris locals (oli, cítrics, conserves). Es planteja reciclar íntegrament el volum construït mitjançant una inversió privada d'adequació interior.

A. Inversió Inicial Estimada (I)

- **Redacció de la Modificació Puntual i taxes urbanístiques:** 12.000,00 €
- **Obres d'adequació interior (548,23 m² construïts × 120 €/m²):** 65.787,60 € (Aïllaments, revestiments sanitaris, cambres, instal·lacions sectorials).
- **Projecte d'activitat ambiental, llicència i instal·lacions:** 6.000,00 €

Total Inversió Inicial Privat (I): 83.787,60 €

B. Rendiment de la Nova Activitat Regularitzada

- **Preu de mercat estimat (Lloguer nau alimentària):** 3,50 €/m²/mes (increment substancial gràcies a la seguretat jurídica de la clau urbanística i l'especificitat sanitària).
- **Ingressos bruts mensuals:** 476,32 m² × 3,50 €/m² = 1.667,12 €/mes
- **Ingressos bruts anuals:** 1.667,12 € × 12 = 20.005,44 €/any
- **Despeses de gestió i manteniment (10%):** 2.000,54 €/any (manteniment d'instal·lacions renovades i gestió optimitzada).

Rendiment Net Anual Escenari B (RB): 18.004,90 €/any

Valoració de l'immoble per capitalització (la taxa de descompte baixa al 7% al convertir-se en un actiu regulat, segur i d'alta demanda): **257.212,86 €**

3. Balanç Comparatiu i Indicadors de Rendibilitat (Horitzó a 10 anys)

A continuació es detalla la matriu de rendibilitat econòmica consolidada que contraposa ambdós escenaris en un termini d'amortització estàndard de 10 anys:

Indicador / Paràmetre	Escenari A (Vigent)	Escenari B (Proposat)	Diferencial Net
Rendiment Net Anual	8.230,81 €	18.004,90 €	+ 9.774,09 €/any
Valor de l'Actiu	91.453,44 €	257.212,86 €	+ 165.759,42 €
Inversió Requerida	0,00 €	83.787,60 €	- 83.787,60 €
Flux de Caixa (10a)	82.308,10 €	96.261,40 €	+ 13.953,30 €

- **Renda Diferencial Positiva:** La modificació puntual genera un increment net de 9.774,09 € anuals de rendiment per a la propietat.
- **Període d'Amortització Tècnica (Payback):** El desemborsament privat (83.787,60 €) queda totalment amortitzat en 8,5 anys. A partir d'aquí, la viabilitat econòmica és benefici pur.
- **Plusvàlua Patrimonial Neta:** L'eliminació de la taca jurídica provoca una plusvàlua patrimonial neta (deduint la reforma) de 81.971,82 € de forma directa.

4. Conclusió de la Memòria Econòmica (Art. 101.4 TRLU)

L'estudi comparatiu demostra feixugament que l'ordenació vigent aboca la parcel·la a la infrautilització, congelant el seu valor i actuant com un fre per al desenvolupament productiu de Xerta a causa de les rigideses del text de fora d'ordenació.

Per contra, la modificació de planejament per iniciativa privada propicia la viabilitat de l'operació sense requerir cap tipus d'inversió ni recurs públic per part de l'Ajuntament. Permet, reaprofitant una infraestructura preexistent i sense consumir nou sòl de matriu rústica, optimitzar la superfície útil de 476,32 m² cap a un ús d'alt valor afegit (alimentari). Això garanteix la sostenibilitat econòmica exigida, promou la creació d'ocupació local, incrementa la base fiscal municipal i resol una anomalia urbanística preexistent, complint amb escriure els objectius fixats per l'article 99.c del TRLU.

4.2 Reserva de sistemas urbanístics i valoración econòmica

4.2. RESERVA DE SISTEMES URBANÍSTICS I VALORACIÓ ECONÒMICA

1. El Marc Legal de la Monetització (Substitució en metàl·lic)

El TRLU (Decret Legislatiu 1/2010) i el seu Reglament (Decret 305/2006) regulen clarament que, en supòsits on la cessió física de sòl sigui inviable o desaconsellable pel planejament (com és el cas d'una nau consolidada en sòl urbà on no pots "tallar" un tros de sostre o de pati per fer-ne una plaça pública), **es pot substituir la cessió de sòl pel seu equivalent en metàl·lic**.

- **Destinació dels fons:** Els diners que paguis a l'Ajuntament per aquest concepte han d'anar integrats obligatòriament al **Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH)** i l'Ajuntament els haurà de destinar a adquirir o millorar sistemes urbanístics en altres punts del municipi.
- **Acord bilateral:** Això se sol formalitzar mitjançant un **Conveni Urbanístic** que s'aprova conjuntament amb la Modificació Puntual de planejament.

2. Valoració econòmica

Per tal d'establir les bases econòmiques i el valor de repercussió urbanística del canvi d'ús (de magatzem en precari a indústria alimentària), es desglossa l'equivalència econòmica directa per cada mòdul tipus de **100 m² de sostre construït** (que en proporció real equivalen a 86,88 m² útils de nau):

- **Valor Patrimonial en Escenari A (Ordenació vigent / Fora d'ordenació):** 16.681,66 € (a raó d'un ràtio unitari de 166,82 €/m²st).
- **Valor Patrimonial en Escenari B (Nova ordenació / Ús alimentari regulat):** 46.918,24 € (a raó d'un ràtio unitari de 469,18 €/m²st).
- **Plusvàlua Urbanística Bruta (Diferencial de Repercussió):** 30.236,58 € per cada 100 m²st de nau.
- **Rendiment Net d'Explotació en Escenari A:** 1.501,36 €/any per mòdul (lloguer com a magatzem, deduint un 20% de despeses i risc).
- **Rendiment Net d'Explotació en Escenari B:** 3.284,06 €/any per mòdul (lloguer com a indústria alimentària, deduint un 10% de despeses).
- **Renda Diferencial Positiva Acumulable:** 1.782,70 € anuals per cada 100 m²st.

3. Compliment de l'Article 100 del TRLU: Valoració de Cessions

L'article 100 del TRLU determina l'obligatorietat de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl reservat per a sistemes urbanístics locals (vials, zones verdes, equipaments) que es generi com a conseqüència del canvi d'ordenació i major aprofitament. Atesa la impossibilitat física i de disseny urbanístic d'expropiar o segregar una porció de terreny en una parcel·la totalment consolidada per l'edificació d'una nau existent, la normativa habilita la **substitució de la cessió de sòl pel seu equivalent en metàl·lic (Monetització)**.

Càlcul Analític de la Compensació Econòmica

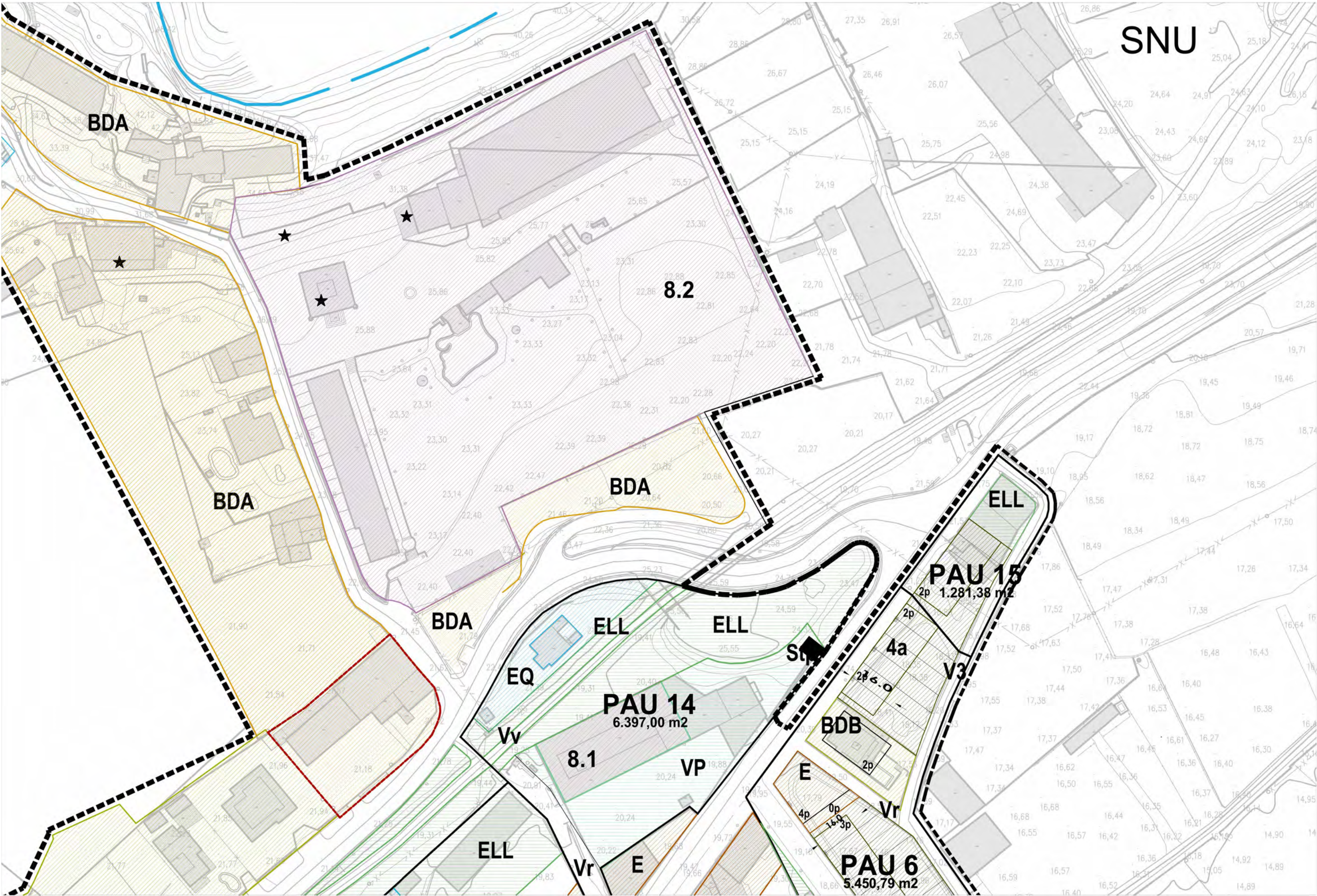
La valoració es realitza mitjançant el mètode de repercussió en sostre, avaluant el 7,5 m²st per cada m²st edificable de la plusvàlua jurídica realment generada en el canvi de claus urbanístiques:

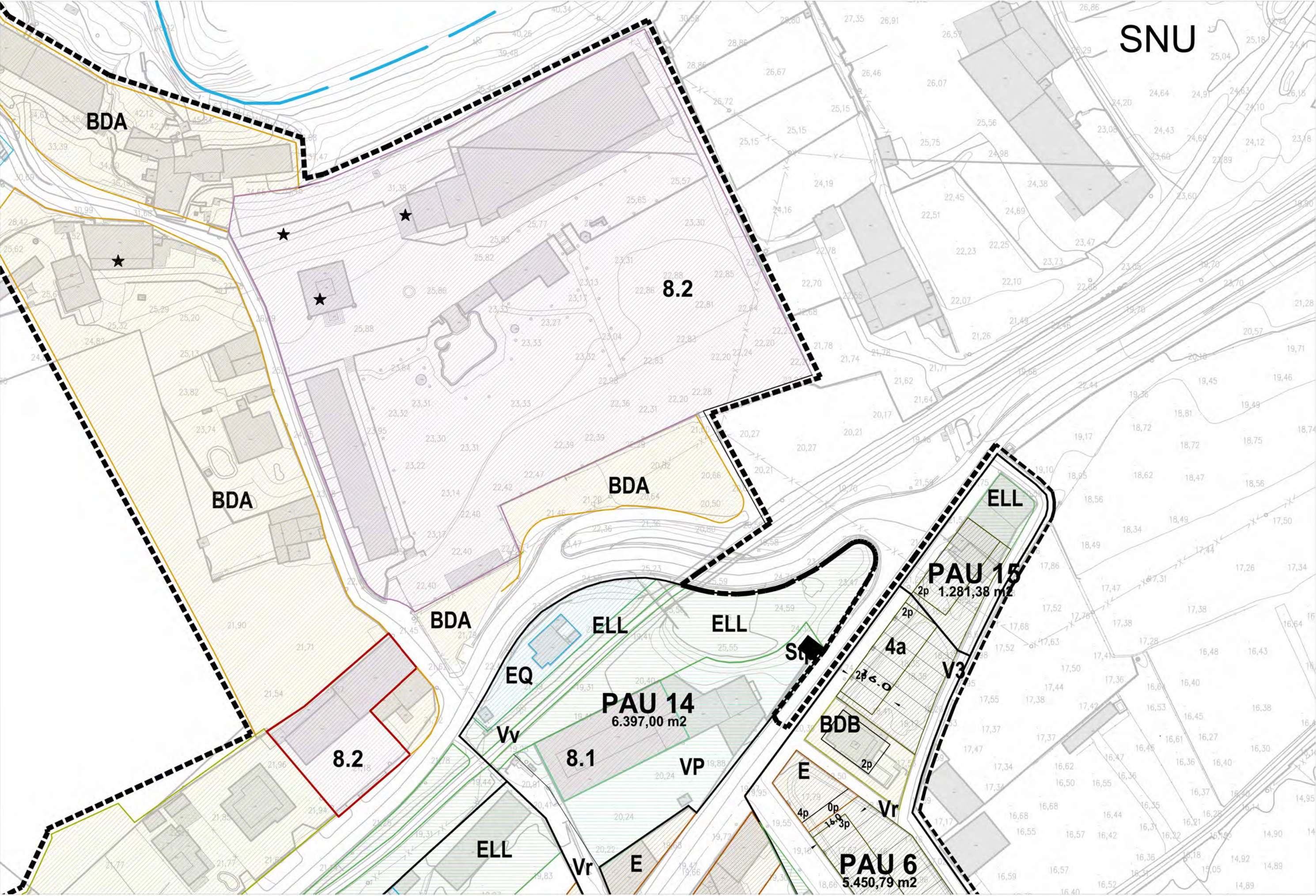
- **1. Base de Plusvàlua:** Plusvàlua unitària de repercussió = 469,18 €/m²st - 166,82 €/m²st = 302,36 €/m² de sostre.
- **2. Superfície m²st:** La reserva de sistemes urbanístics és de 63,75 m²st que resulta de la reserva de 7,5 m²st per cada 100 m²st (altres usos) sobre la superfície construïda total prevista de 850 m².
- **3. Liquidació total de la cessió substitutòria per a la nau:** 302,36 €/m²st × 63,75 m²st = 19.275,45 €.

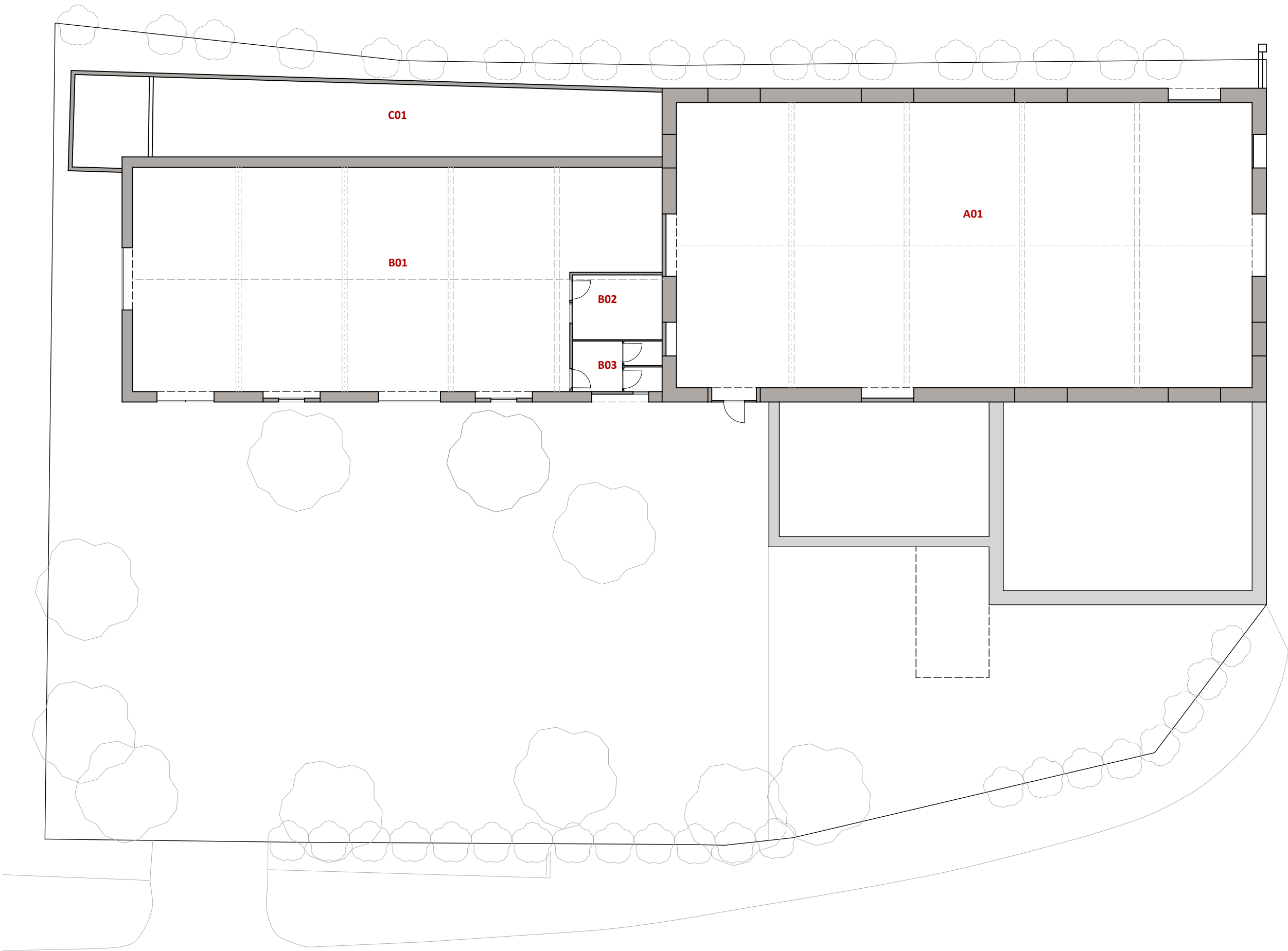
Aquests fons de monetització (19.275,45 €) seran transferits per la iniciativa privada a l'Ajuntament de Xerta amb caràcter d'ingrés obligatori en el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH), destinats a la millora de sistemes públics de la localitat.

4.3 Certificacions del Registre de la propietat dels propietaris de l'àmbit

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

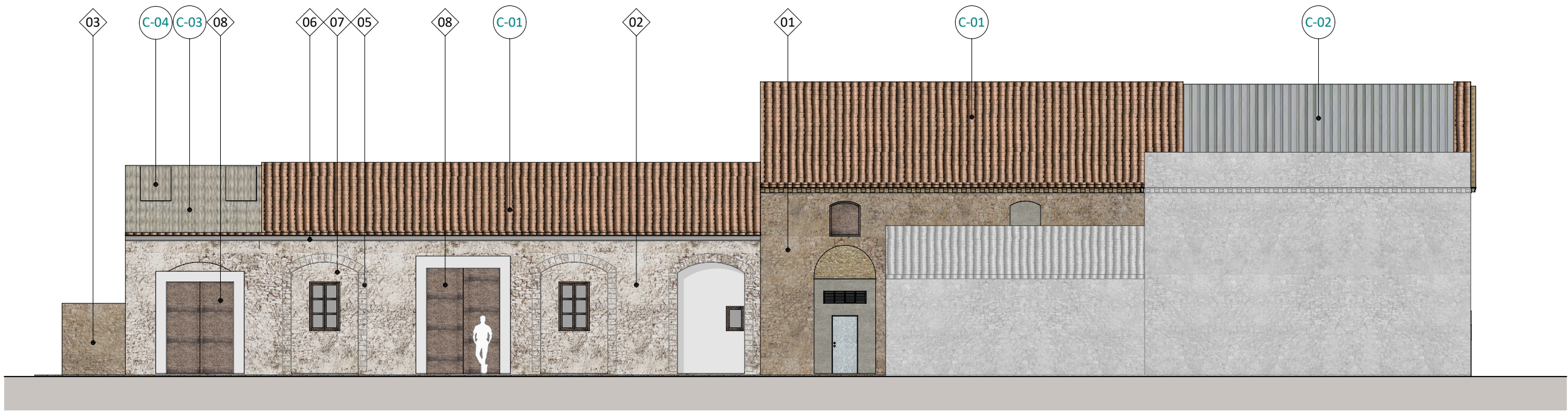




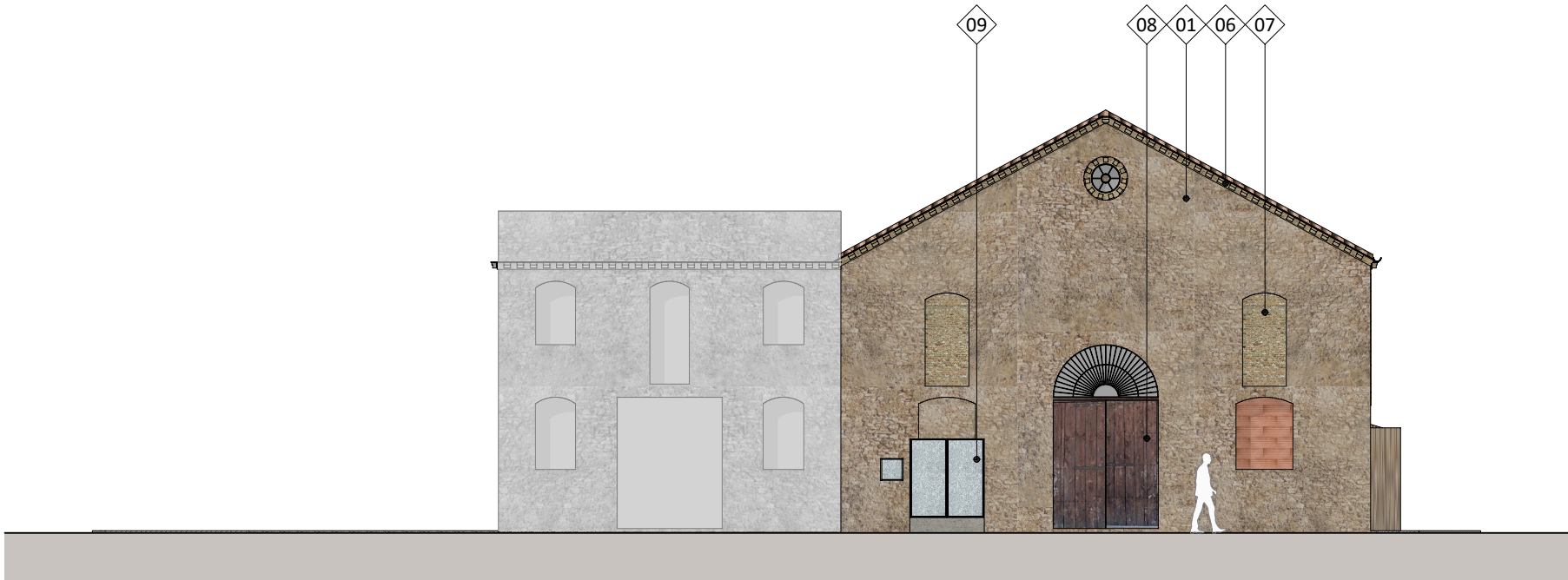


QUADRE DE SUPERFÍCIES ÚTILS EA		Sup. m²
PLANTA BAIXA		411,07
PB-NAU A		244,20
A01	Espai diàfan	244,20
PB-NAU B		166,87
B01	Espai diàfan	160,29
B02	Oficina	8,65
B03	Banys	6,58
PB-NAU C		65,25
C01	Espai diàfan	65,25

QUADRE DE SUPERFÍCIES TOTALS EA		
	Sup. Útil m²	Sup. Constr. m²
PLANTA BAIXA	476,32	548,23
PB-NAU A	244,20	281,92
PB-NAU B	166,87	196,79
PB-NAU C	65,25	69,52
TOTAL	476,32	548,23



ESTAT ACTUAL FAÇANA **A-A'**



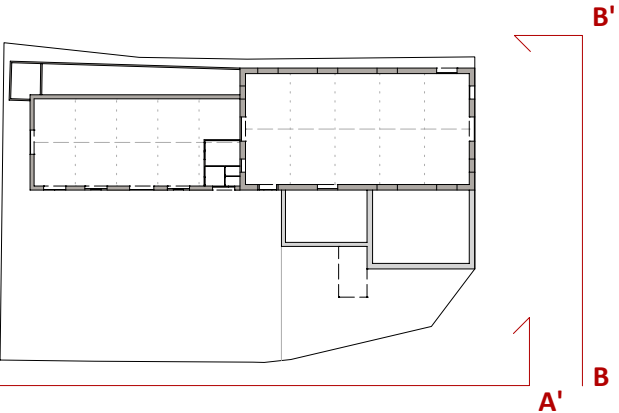
ESTAT ACTUAL FAÇANA **B-B'**

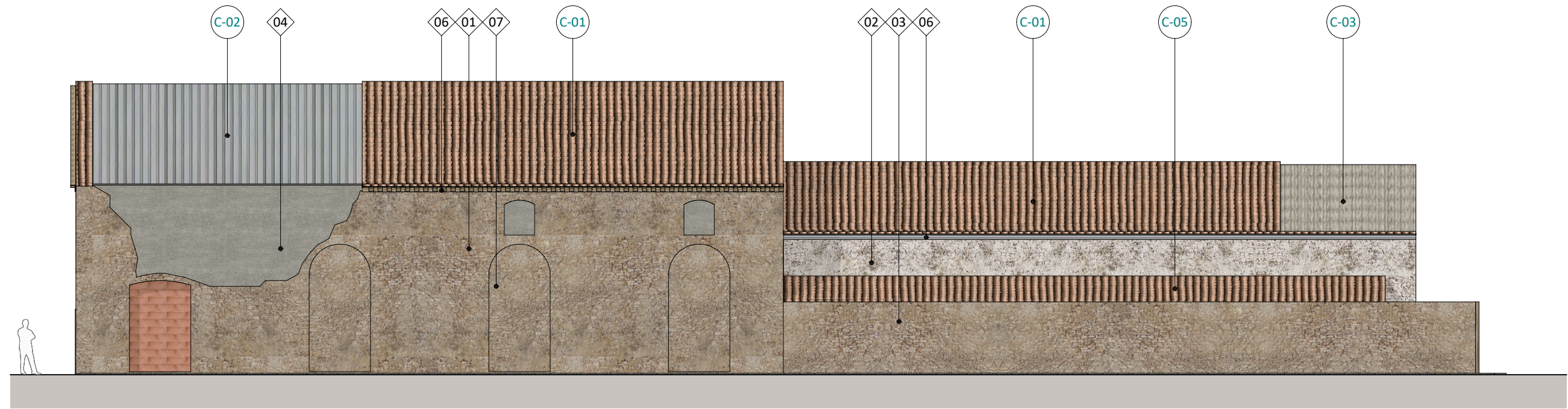
LLEGENDA ACABATS

- 01 Mur de paredat de pedra vista de 55cm de gruix
- 02 Mur de paredat de pedra vista blanquejat de 40 cm de gruix
- 03 Mur a determinar
- 04 Mur reparat acabat amb arrebossat de morter
- 05 Arcs i brancals de totxo massís
- 06 Cornisa decorativa
- 07 Obertura tapiada amb totxo massís
- 08 Fusteria de fusta
- 09 Armari d'electricitat

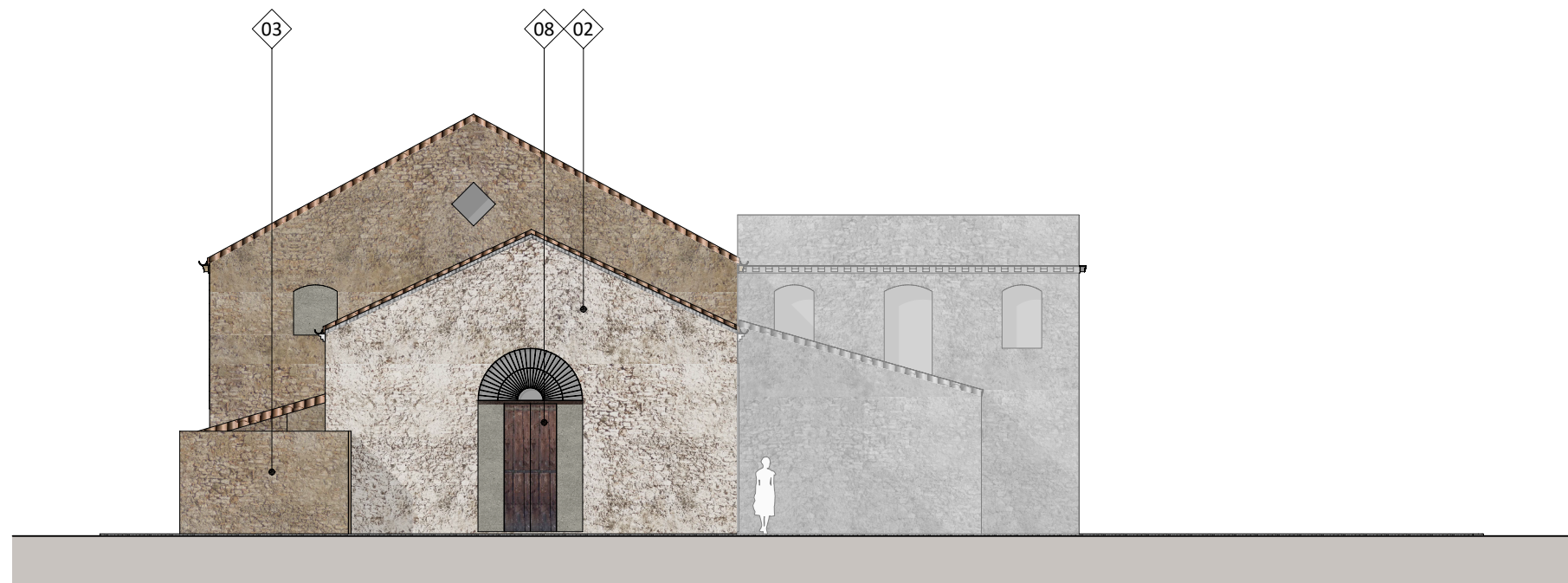
LLEGENDA COBERTA

- C-01 Coberta inclinada de teula àrab sobre rastrells, corretges i cavalls de fusta
- C-02 Coberta inclinada de panell Sandwich sobre corretges d'acer galvanitzat i biga d'acer laminat
- C-03 Coberta inclinada de plaques de fibrociment sobre biguetes autoportants de formigó
- C-04 Panells translúcids
- C-05 Coberta inclinada a determinar
- C-06 Canal de recollida d'aigües de teula àrab





ESTAT ACTUAL FAÇANA C-C'



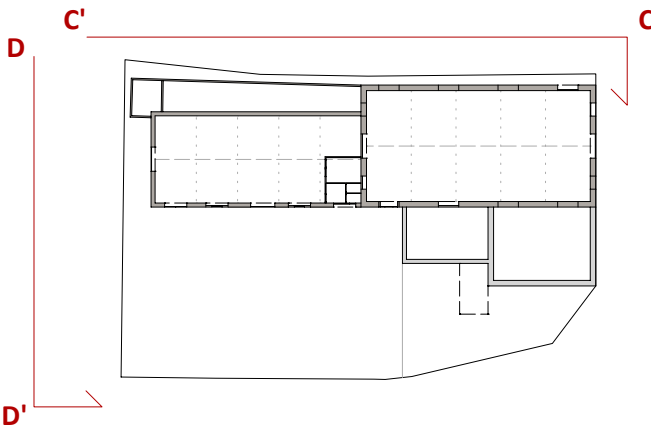
ESTAT ACTUAL FAÇANA D-D'

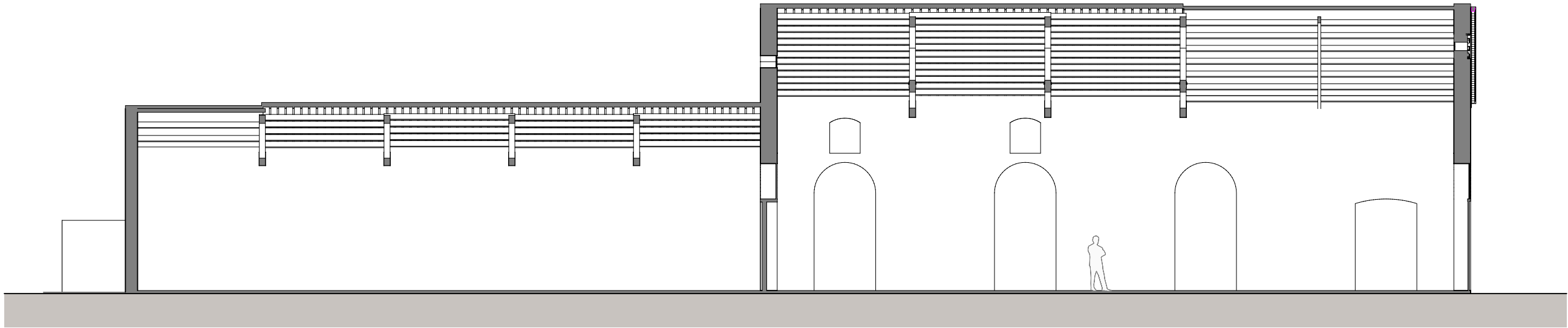
LLEGENDA ACABATS

- 01 Mur de paredat de pedra vista de 55cm de gruix
- 02 Mur de paredat de pedra vista blanquejat de 40 cm de gruix
- 03 Mur a determinar
- 04 Mur reparat acabat amb arrebossat de morter
- 05 Arcs i brancals de totxo massís
- 06 Cornisa decorativa
- 07 Obertura tapiada amb totxo massís
- 08 Fusteria de fusta
- 09 Armari d'electricitat

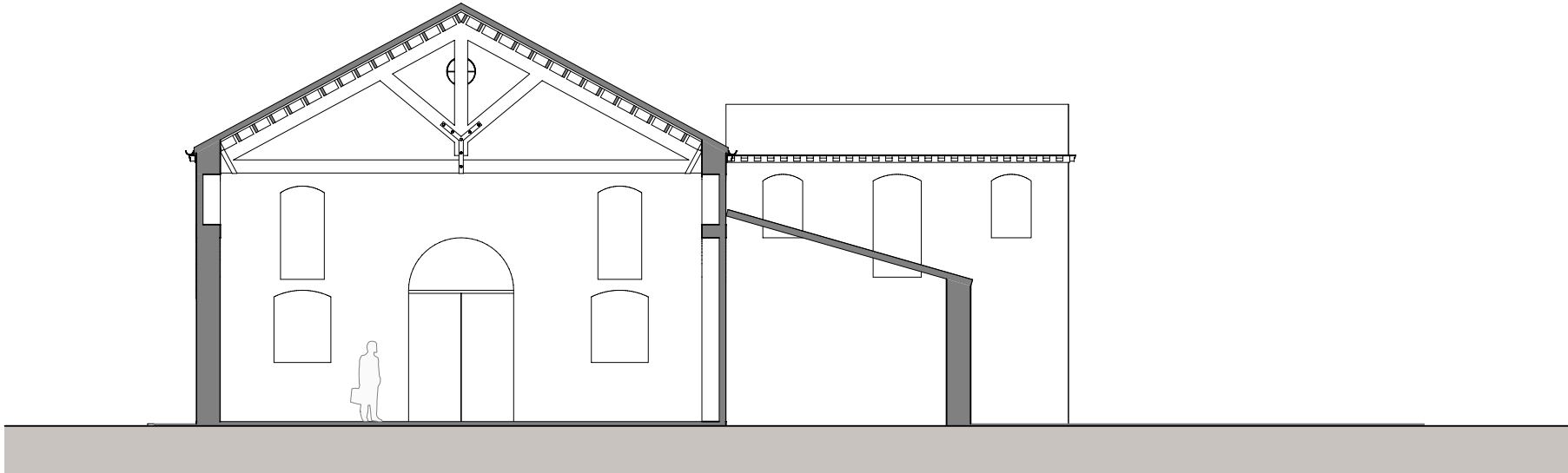
LLEGENDA COBERTA

- C-01 Coberta inclinada de teula àrab sobre rastrells, corretges i cavalls de fusta
- C-02 Coberta inclinada de panell Sandwich sobre corretges d'acer galvanitzat i biga d'acer laminat
- C-03 Coberta inclinada de plaques de fibrociment sobre biguetes autoportants de formigó
- C-04 Panells translúcids
- C-05 Coberta inclinada a determinar
- C-06 Canal de recollida d'aigües de teula àrab

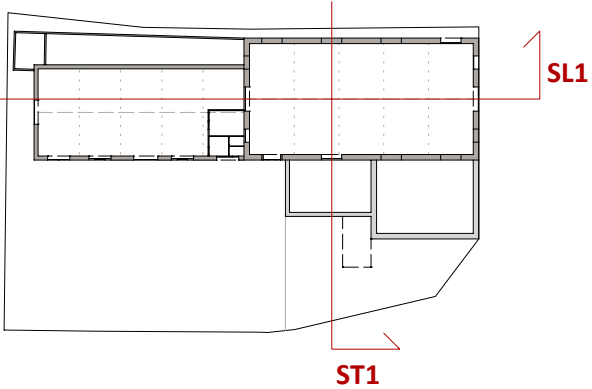


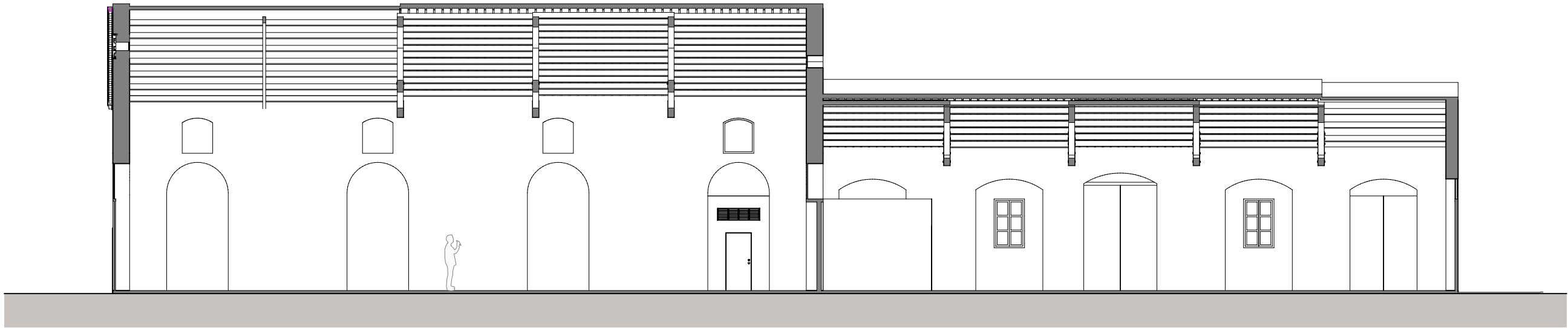


ESTAT ACTUAL SECCIÓ LONGITUDINAL **SL1**

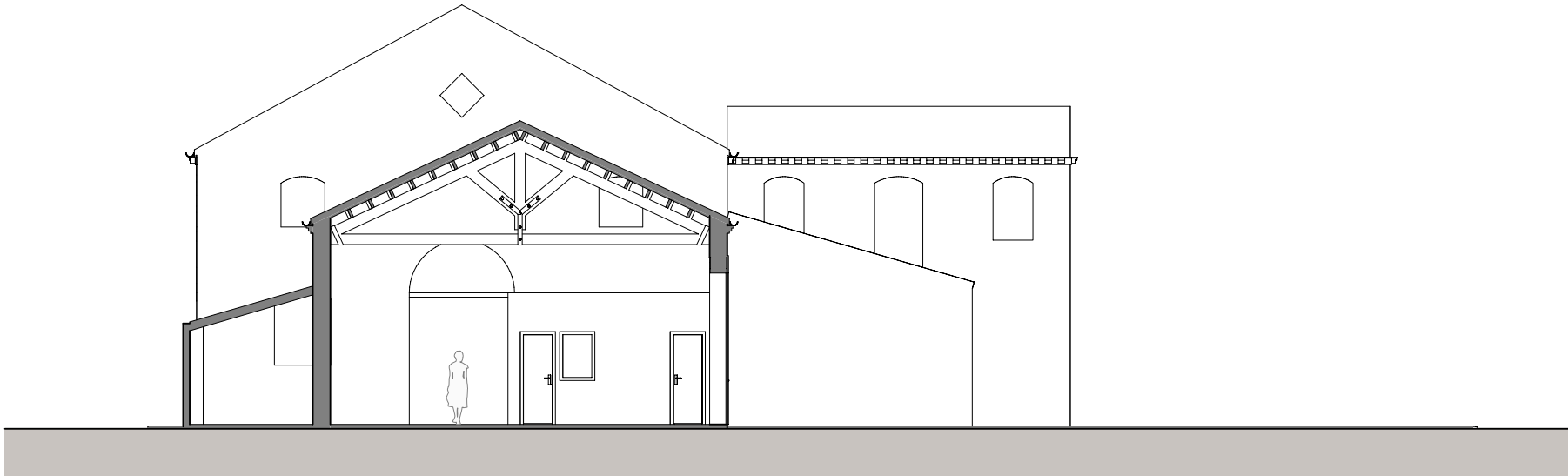


ESTAT ACTUAL SECCIÓ TRANSVERSAL **ST1**





ESTAT ACTUAL SECCIÓ LONGITUDINAL **SL2**



ESTAT ACTUAL SECCIÓ TRANSVERSAL **ST2**

