
**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA
PAU-6 "SIMONETES"**

ALMOSTER
BAIX CAMP

MARIA ARACELI BOVÉ SUGRAÑES
PROMOTOR

JUNY 2024.

Versió actualitzada febrer 2025

PAU JANSÀ I OLIVÉ
ARQUITECTE

SECRETARIA

MARIA ALMIRALL I FERRERONS, ARQUITECTA, SECRETARIA DE LA DEMARCACIÓ DE TARRAGONA DEL COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA, AMB EL VISTIPLAU DEL PRESIDENT,

CERTIFICO:

PRIMER.- Que segons consta en els arxius i registres d'aquest Col·legi, l'Arquitecte Sr. PAU JANSÀ I OLIVÉ figura inscrit com a col·legiat Exercent amb les dades que tot seguit s'indiquen:

Nom: PAU JANSÀ I OLIVÉ

DNI: 39660269N

Nacionalitat: Espanyola

Adreça: TARRAGONA (TARRAGONA) VIA AUGUSTA, 1, 2

Núm. Col·legiat: 17321-5

Data Col·legiació: vint-i-set de gener de mil nou-cents vuitanta-vuit

Títol d'Arquitecte: vint-i-ú de gener de mil nou-cents vuitanta-vuit

SEGON.- Que en el seu expedient no hi figura cap antecedent desfavorable respecte a l'exercici de la Professió.

I perquè així consti, a petició de l'arquitecte interessat i tingui efectes on procedeixi, lliuro la present certificació amb signatura digital del servidor segur col·legial, a Tarragona a nou de desembre de dos mil vint-i-quatre.

Aquesta certificació té validesa limitada a tres mesos des de la seva data d'expedició.

Es permet la verificació de la integritat d'aquest document amb el codi de verificació segur:

S2024/6/991; Col. 17321; Data: 09/12/2024 a l'adreça <http://comprova.arquitectes.com>



ÍNDEX

I. MEMÒRIA

- I.1. ANTECEDENT
- I.2. OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU-6
- I.3. PREVISIONS URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT VIGENT AL PAU-6
- I.4. DADES DEL PROMOTOR I PROPIETARI
- I.5. AUTOR DEL PROJECTE
- I.6. SUPERFÍCIES REALS DE L'ÀMBIT I DE LES CESSIONS
- I.7. DEFINICIÓ DE LES FINQUES APORTADES.
- I.8. TAULA RELACIÓ PROPIETARIS. M2 FINQUES APORTADES SEGONS TOPOGRÀFIC, M2 FINQUES RESULTANTS, COEFICIENTS I PROPIETARIS
- I.9. TAULA DE FINQUES RESULTANTS. RELACIÓ PROPIETARIS, M2, TIPUS DE PARCEL·LA I COEFICIENTS
- I.10. TAULA DE FINQUES RESULTANTS. RELACIÓ DE LES CESSIONS DE SISTEMES I CESSIONS RESIDENCIALS, M2
- I.11. QUANTIFICACIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ
- I.12. VALORACIÓ I CÀLCUL DE LES DESPESES
- I.13. ADJUDICACIÓ 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC
- I.14. QUADRE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL
- I.15. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

II. PLÀNOLS.

- I.01 SITUACIO, EMPLAÇAMENT I PLANEJAMENT. E: 1/5.000
- I.02 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT POUM. E: 1/2.500
- I.03 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT POUM.
- O.01 FINQUES APORTADES - ORTOFOTO, CARTOGRÀFIC I CADASTRE
E: 1/500 E: 1/1000
- O.02 QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA - ORTOFOTO, CARTOGRÀFIC I CADASTRE
E: 1/500 E: 1/1000
- O.03 FINQUES RESULTANTS - ORTOFOTO, CARTOGRÀFIC I CADASTRE
E: 1/500 E: 1/1000
- O.04 GMLS FINQUES RESULTANTS. E:1/500
- O.05 COTES FINQUES RESULTANTS.

III. FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES APORTADES.

IV. DADES REGISTRALS DE LES FINQUES APORTADES.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament d'Almòster. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE amb el CVE 2FEBDF603C384239883DE3a0159B1F7 i data d'emissió 07/03/2025 a les 15:47:56

I. MEMÒRIA

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMÓSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

I. MEMÒRIA

I.1. ANTECEDENTS

Es proposa la reparcel·lació del Pla d'Actuació Urbanística PAU-6, conegut com l'àmbit "Simonetes", situat a l'extrem oest del nucli urbà d'Almoster, a la comarca del Baix Camp.

El planejament urbanístic general vigent al municipi que dona suport a la formulació d'aquesta proposta de reparcel·lació és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (endavant POUM) d'Almoster, que va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 26 de febrer de 2019, i és vigent des de la seva publicació al DOGC, el dia 9 de maig de 2019, modificat per la Modificació Puntual núm.1 del POUM, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, en sessió de data 24 de gener de 2024, i vigent des de la seva publicació al DOGC, el dia 11 de març de 2024.

El POUM, entre les propostes urbanístiques de caràcter general i els criteris d'estructuració urbana, per tal de reforçar la centralitat del poble d'Almoster i dignificar la seva arribada al nucli urbà, proposa la transformació de la carretera de Castellvell del Camp TV-7048 en l'Avinguda de Catalunya, i el seu entorn no edificat.

Per aconseguir aquest objectiu, en el desenvolupament del POUM es van reordenar les antigues Unitats d'Actuació UA-1 i UA-2, augmentant la seva densitat, passant a anomenar-se PAU-6 (Simonetes) la UA-1 i PAU-7 (Les Planes – Simonetes) la UA-2. Es van realitzar petits ajustaments, amb una ordenació pensada per garantir una gestió independent que permetés donar consistència al gir final de la carretera a l'entrada al nucli urbà i una millor connexió amb el camí del Picarany. A més, en el cas del PAU-6, amb façana directa a la carretera, es van incrementar les intensitats dels usos, tant residencials com en el implantació del comercial.

Per l'anterior, es considera que l'àmbit del PAU-6 esdevé una peça important en el desenvolupament urbanístic d'Almoster, atès que a banda de convertir-se en una de les primeres façanes que trobem a l'entrada al nucli, la seva execució suposarà disposar d'un vial en forma de rambla arbrada que milloraria la connexió amb la zona coneguda com del Picarany, una àrea d'aparcament (amb una previsió de 50 places), i diferents àrees residencials, incloent en aquestes, habitatges de protecció pública.

Per garantir i incentivar el desenvolupament del PAU-6, amb la Modificació Puntual núm.1 del POUM, es van introduir algunes modificacions a l'àmbit, així com es va ajustar la delimitació de les seves qualificacions destinades a aprofitament privat (sense afectar a l'ordenació dels sistemes i permetent mantenir les edificacions residencials existents), excloent de l'àmbit un solar ja edificat.

En relació a les finques que configuren o integren l'actual àmbit del PAU-6, es considera important posar de manifest que recauen sobre una única propietat, titularitat de Araceli Bové Sugrañes, i sobre la qual, caldrà fer efectives les cessions obligatòries i gratuïtes de sistemes d'aquest polígon, una superfície de 2.679,00m², corresponents al Sistema viari (Clau X3u i Xa) i el 10% de l'aprofitament mitjà, així com costejar les despeses de les obres de urbanització.

NORMATIVA D'APLICACIÓ:

- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Arts. 22 i següents.
- Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova que regula el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

I.2. OBJECTIU I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

L'objectiu de l'àmbit del PAU-6 "Simonetes", d'acord amb les previsions del POUM d'Almóster, és que la seva execució reforci la centralitat del poble d'Almóster i dignifiqui la seva arribada al nucli urbà conjuntament amb la transformació de la carretera de Castellvell del Camp TV-7048 en l'Avinguda de Catalunya (actuació fora del l'àmbit del PAU-6), mitjançant la transformació de l'entorn no edificat, amb la creació d'un vial en forma de rambla arbrada que milloraria la connexió amb la zona coneguda com del Picarany, una àrea d'aparcament (amb una previsió de 50 places), i diferents àrees residencials, incloent en aquestes, habitatges de protecció pública.

L'àmbit amb una superfície de 8.302,10m², es troba situat a l'extrem oest del nucli urbà d'Almóster, es troba delimitat al sud per l'Avinguda de Catalunya (carretera de Castellvell del Camp TV-7048) en el seu darrer revolt abans d'arribar al nucli antic, a l'oest pel PAU-7 i terrenys urbans, al nord pel Camí del Picarany, i l'est amb la trama urbana.



L'àmbit del PAU-6 sobre el planejament

La gestió del present projecte de reparcel·lació de l'àmbit del PAU-6 "Simonetes" serà pel sistema de **compensació bàsica**, per la qual els propietaris aportaran els terrenys de cessió obligatòria, que executaran a llur càrrec la urbanització, i es constituirà mitjançant document públic.

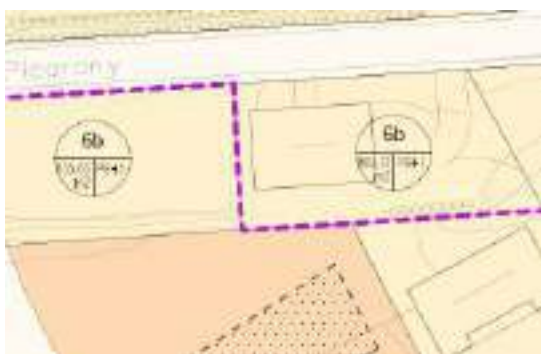
El projecte de reparcel·lació té per objecte concretar l'adjudicació de les parcel·les resultants del procés de reparcel·lació als propietaris actuals de les finques amb dret d'aprofitament i el procedir a la cessió dels sòls qualificats de sistemes i del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament d'Almóster. També, d'acord amb les determinacions de la normativa vigent, es reserven 660 m² de sostre a la construcció d'habitatge de protecció pública.

Les parcel·les resultants compliran la normativa urbanística, i una vegada inscrites al Registre de la propietat, passaran a configurar la nova parcel·lació cadastral.

Com ja s'ha comentat, la superfície de l'àmbit d'actuació PAU-6 "Simonetes" és de 8.302,10 m², d'acord amb la Modificació Puntual núm. 1 del POUM d'Almóster. Segons amb l'aixecament topogràfic, tot ajustant els límits de l'àmbit del PAU als límits físics o de propietat, es manté la superfície. Per tant, l'àmbit està integrat per una única finca registral i cadastral, atès que es considera que l'afectació gràfica a la parcel·la cadastral 1525107CF4612S0001ZS correspon a un error de la representació cadastral que no s'ajusta a la realitat executada, ni prevista pel planejament (amb afectació aprox. de 53 m²), i que serà justificat i modificat conjuntament amb la tramitació de la present reparcel·lació.

De fet, aquesta parcel·la parcialment afectada, corresponent a la referència cadastral 1525107CF4612S0001ZS, que d'acord amb cadastre té una superfície de 925 m², i segons amb les dades registrals té una superfície de 800 m². Sembla evident doncs, que no existeix una coordinació entre la delimitació cadastral i finca registral, tractant-se d'un error de representació.

Referència cadastral	Superfície cadastral m ²	Finca registral Núm.	Superfície registral m ²	Propietat
1525107CF4612S0001ZS	925	179-N	800	Araceli Bové Sugrañes Josep Maria Aragonés Solé
			Registre propietat de Reus núm.2 Tomo 805, llibre 31, foli, 89, finca 179-N	

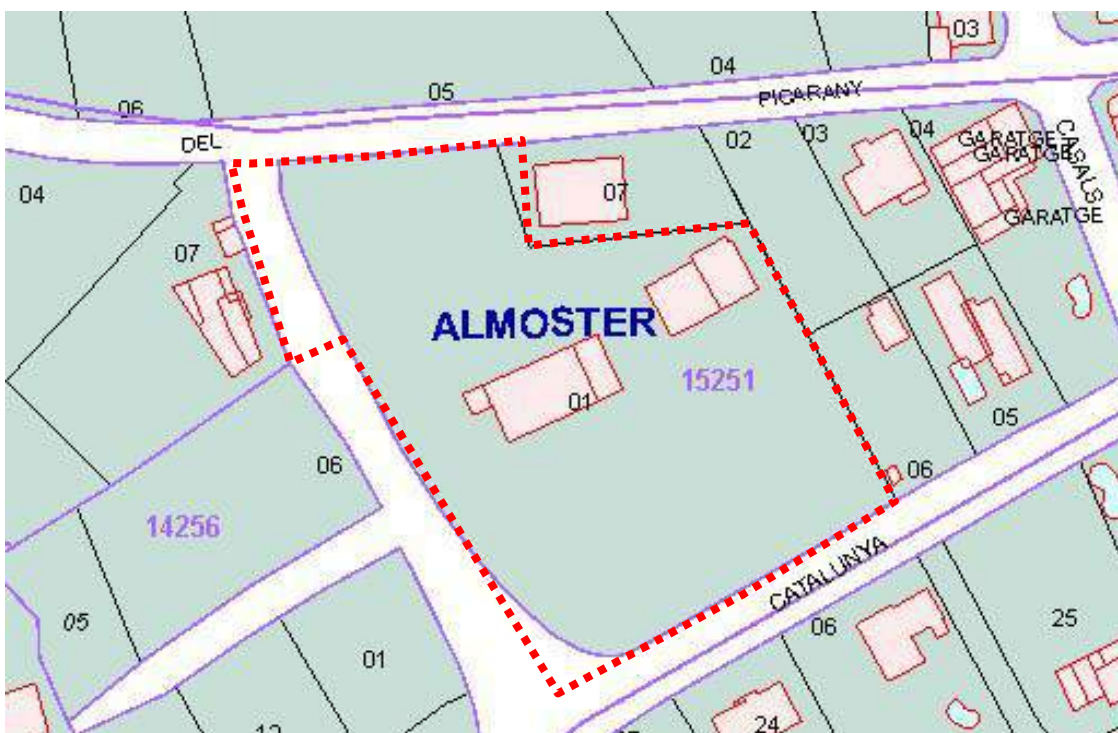


Delimitació nord del PAU-6 cadastre



Delimitació nord del PAU-6 sobre orto i

Tenint en compte l'anterior, l'àmbit de gestió, corresponent al sumatori de diferents finques d'un mateix propietari particular, recau sobre una única finca registral, configurada per a la parcel·la amb referència cadastral 1525101CF4612S0001DS i els vials ja previstos en el cadastre.



Àmbit del PAU-6 sobre cadastre

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMOSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

I.3. PREVISIONS URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT VIGENT AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-6 "SIMONETES".

El Capítol III. Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) de les normes urbanístiques del POUM d'Almóster, regulen els paràmetres i condicions urbanístiques del Polígons d'Actuació Urbanística. Concretament en l'article 137 de la normativa urbanística, preveu els paràmetres i condicions urbanístiques del Polígon d'actuació urbanística PAU-6 "Simonetes" del POUM d'Almóster.

CAPÍTOL III. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (PAU)

Article 137. Paràmetres i condicions del PAU-6 Simonetes

Àmbit

Aquest polígon es troba al centre del nucli urbà, al revolt que fa l'avinguda de Catalunya (carretera de Castellvell del Camp TV-7048) abans d'encarar el nucli antic.

La superfície del polígon d'actuació és de 8.302,10 m².

Objectius

L'objectiu del PAU-6 es reforçar el tram de l'Avinguda Catalunya com a passeig urbà i la cessió i urbanització del vial que connecta l'avinguda de Catalunya i el camí de Picarany, on actualment hi trobem l'inici de la rasa de l'Albareda.

Condicions d'ordenació, edificació i ús

Per la seva centralitat i proximitat relativa al nucli antic se li dona una densitat relativament elevada i es qualifica en la seva part baixa a tocar de la carretera i confrontada la futura rambla, de Zona IIIa oberta de densitat mitjana (clau 4b) i, en la part que toca al camí del Picarany i extrem est, del de Zona de cases aïllades de parcel·la mitjana (clau 6b).

Les edificacions se situaran perpendiculars al vial a construir, sensiblement paral·leles a l'avinguda i a les corbes de nivell del terreny. Es reservarà un espai per a aparcament en la franja paral·lela a l'Av. de Catalunya.

La superfície total de cessions obligatòries i gratuïtes de sistemes d'aquest polígon serà de 2.679,00m² (32,27% del total del polígon), corresponents al Sistema viari (Clau X3u i Xa).

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir-hi el sòl corresponent al percentatge que estableixi el marc legal vigent de l'aprofitament urbanístic del polígon (l'aprofitament mig municipal).

El sòl amb aprofitament privat serà de 5.623,10m², corresponent a un 67,73% del total del polígon.

Densitat màxima 25 hab./hectàrea.

L'edificabilitat màxima del polígon serà de 3.794,89m² de sostre.

E.bruta: 0,4571 E.neta: 0,65

Per a aquest polígon es disposa una reserva de sostre residencial de HPP de 660 m².

Usos: Els que es determinen per a la Zona IIIa oberta de densitat mitjana (clau 4b) i cases aïllades de parcel·la mitjana (clau 6b).

Les edificacions existents abans de l'entrada en vigor del present POUM no hauran de complir amb les distàncies mínimes exigides per aquest.

Condicions de gestió i execució

Es fixa un únic àmbit d'actuació urbanística.

El sistema de gestió serà el de modalitat de compensació bàsica.

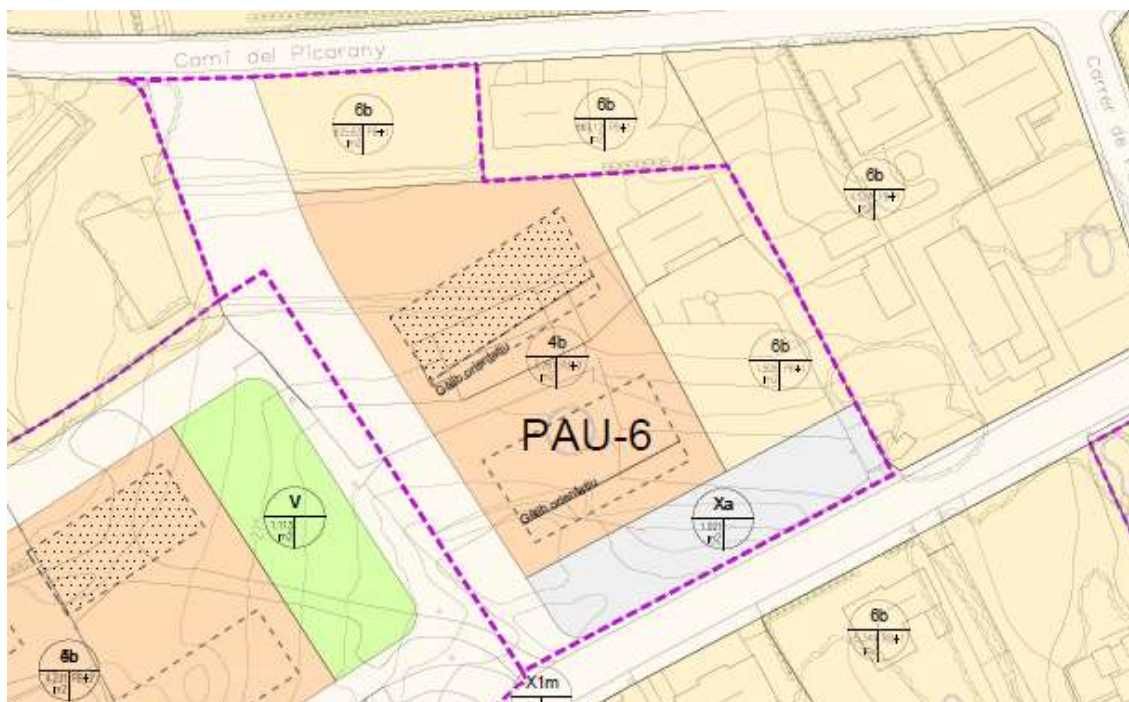
S'hauran de cedir i urbanitzar els sòls qualificats de sistema viari. La vialitat generada haurà de ser una rambla arbrada, entre el camí del Picarany i l'Av. Catalunya.

S'haurà de redactar un projecte d'urbanització que estudiï acuradament els desnivells entre l'avinguda de Catalunya i el Camí del Picarany i les mesures correctores de dissipació d'energia de les aigües pluvials per evitar inundacions aigües avall. El Projecte d'urbanització haurà de preveure les mesures ambientals que assegurin la continuïtat i preservació de l'estructura de barrancs que travessen el poble. Així, caldrà que aquest document sigui informat pel departament de medi ambient i per l'ACA.

Per poder-se iniciar el desenvolupament d'aquest polígon, prèviament s'haurà d'assegurar la suficiència dels recursos d'abastament d'aigua de boca, ja sigui per la construcció d'un nou pou municipal o per un augment de la reserva d'aigua del CAT. Els promotors hauran d'assumir els costos derivats del sanejament amb la possibilitat de signar convenis en els termes establerts en el PSARU per al tractament de les seves aigües residuals en una EDAR pública. Quan no sigui possible, podran dotar-se d'una depuradora pròpia.

Conseqüentment, resulta el quadre de superfícies següent:

PAU-6 - Proposat				
	Superfície (m2)	%	Sostre	
Superfície total àmbit	8.302,10	100,00	0,4571	3.794,89 m²st/m²s
Aprofitament privat	5.623,10	67,73		
Clau 4b	3.280,94		0,75	2.460,71 m²st/m²s
Clau 6b	2.342,16		0,45	1.053,97 m²st/m²s
Cessions	2.679,00	32,27		
Clau X3u	1.657,59			
Clau Xa	1.021,41			
Densitat 25 hab/Ha	20,93			
Edificabilitat màx.	3.794,89			
Reserva HPP	660,00			



L'àmbit del PAU-6

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMOSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

Respecte als paràmetres i condicions urbanístiques de la qualificacions que trobem dins l'àmbit de PAU-6, cal tenir en compte les següents:

SECCIÓ 3A: ZONA D'ILLA OBERTA (CLAU 4)

Article 121. Definició i subzones.

1. Aquesta zona correspon a l'ordenació d'eixample modern de creixements en edificació aïllada o semi aïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats en funció de l'ús predominant. Es tracta de blocs o torres plurifamiliars amb espais annexos comunitaris.
2. Les normes regulen tant les obres de conservació i millora de l'edificació actual com les de nova edificació. Tot, amb l'objectiu limitar aquest tipus d'ordenació als edificis existents i en les parcel·les annexes la tipologia s'ajusta per que aquests eixamples moderns quedin resolts en coherència amb la implantació del municipi.
3. Es defineixen dues subzones, una per les edificacions existents d'aquest tipus d'ordenació i una per les noves edificacions d'aquesta ordenació annexes a la primera:
 - 4b Illa oberta de densitat mitjana
 - 4c Illa oberta de volumetria consolidada

Article 122. Illa oberta de densitat mitjana (4b)

Condicions de parcel·lació	Clau 4b
Front mínim de parcel·la	L'assenyalat als plànols.
Parcel·la mínima	La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m ² .
Agregacions	S'admeten agregacions de parcel·les.
Tanques	Segons l'Article 225.
Condicions de l'edificació	Clau 4b
Tipus d'ordenació	Tipologia unitària en illa oberta amb el criteri d'orientació assenyalat als plànols.
Edificabilitat	0,75 m ² sol/ m ² de sostre.
Fondària edificable plantes pis	L'assenyalada als plànols.
Fondària edificable planta baixa	En general la planta baixa és edificable en un 50 %, excepte si en els plànols d'ordenació s'indica que no és edificable (NE).
Densitat	Es determina una superfície mínima dels habitatges de 70 m ² construïts. Queden exempts d'aquest paràmetre els habitatges de protecció pública. En cas d'edificis plurifamiliars es podrà tenir en compte la superfície mitjana dels habitatges.
Planta baixa	D'acord amb l'Article 242.
Soterrani	Total respectant separacions a carrer i veïns i donant compliment als espais enjardinats. Es permet dos plantes soterrani.
Alçada reguladora màxima (ARM)	Segons el nombre màxim de plantes autoritzat, l'ARM serà la següent: PB+2PP = 10,50 m Per sota del pla definit de coberta s'ha d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat, les antenes parabòliques i d'altres elements i/o aparells similars que puguin distorsionar la imatge tradicional del conjunt del nucli. En tot cas el projecte ha de justificar adequadament la no percepció d'aquests elements des de l'espai públic.
Punt d'aplicació de ARM	D'acord amb l'Article 241.
Nombre màxim de plantes	El nombre màxim de plantes serà de 3

	(PB+2PP).
Alçada lliure mínima	D'acord amb l'Article 242 i següents.
Entresol de planta baixa	Prohibit.
Sota coberta habitable	Només vinculada de l'habitatge del pis inferior o contigu i d'acord amb l'Article 246.
Coberta	<p>Teulada inclinada a dues aigües amb un pendent màxim del 30 %.</p> <p>S'admet terrat pla en un màxim d'un 15 % de la superfície de coberta, excepte si s'hi col·loquen les plaques solars, cas en què es pot arribar fins a un 30 %.</p> <p>L'accés al terrat no podrà superar la línia de pendent de coberta traçada des del ràfec.</p> <p>Els terrats se situaran en la meitat de la parcel·la en que el terreny natural sigui més baix.</p> <p>Si la terrassa arriba fins a façana l'ampit haurà de ser d'obra i acabat com la resta de la façana i s'haurà de significar el darrer forjat en façana.</p> <p>Resta de paràmetres serà d'aplicació l'Article 247.</p>
Elements i cossos sortints	Permès segons l'Article 251 i l'Article 249.
Construccions Auxiliars	Ocupació addicional del 5 %, resta de paràmetres segons l'Article 235.
Espai enjardinat	30% de la superfície (de la parcel·la o del sector). Segons l'Article 222.7.
Condicions d'ús	Clau 4b
Usos admesos	<p>Ús dominant o principal: Residencial, 1(b i d) i 2 de l'Article 258</p> <p>Ús compatible: Terciari i serveis, usos 1, 2, 3 (a, b i d) i 4 de l'Article 259. Equipaments i dotacions usos 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 de l'Article 262. Serveis tècnics ambientals de l'Article 263.</p>
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge. Aquestes places d'aparcament poden: estar situades en el mateix edifici, estar a l'aire lliure a la pròpia parcel·la (en sòl edificable).
Condicions d'estètica	Clau 4b
Composició de façanes. Material / color. Fusteries. Baranes.	Lliure
Mitgeres	Tindran el mateix tractament que la façana. Queden prohibits els envans pluvials prefabricats.
Baixants i canalons	Els baixants i canalons que hagin d'anar vistos hauran de ser de coure, zenc, xapa lacada o de ferro colat pintat o materials ceràmics.
Rètols	Els rètols dels locals comercials seran de colors i materials harmònics amb el conjunt i es disposaran preferentment dins de les obertures existents de la planta baixa.
Altres	<p>No s'admeten les sortides d'evacuació de fums en façana.</p> <p>No s'admeten els aparells de climatització i antenes a les façanes o visibles des de l'espai públic.</p>

SECCIÓ 5A: ZONA CASES AÏLLADES (CLAU 6)

Article 126. Definició i subzones.

1. Aquesta zona d'ordenació extensiva, molt present en el municipi, de baixa densitat de cases actualment unifamiliars es densificarà, en determinades parcel·les grans prop del nucli, permetent les cases bifamiliars adossades i la divisió horitzontal, sense alterar l'aparença volumètrica i la relació d'espais enjardinats privats i edificacions.
2. Les normes regulen tant les obres de conservació i millora de l'edificació actual com les de nova edificació.
3. Determinacions usos:
 - a) Només indústria i altres activitats sotmeses al règim de comunicació, en l'Annex III, segons la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, excepte les activitats del grup 7.1 (escorxadors amb una capacitat de producció de canals fins a 2 t/d), totes les del grup 11 (activitats agroindustrials i ramaderes) i les del grup 12 (altres activitats).
4. Es defineixen tres subzones segons la mida de les parcel·les i la seva posició en relació al nucli,
 - 6a Cases aïllades amb parcel·la petita
 - 6b Cases aïllades amb parcel·la mitjana bifamiliar
 - 6c Cases aïllades amb parcel·la gran

Article 128. Cases aïllades amb parcel·la mitjana bifamiliar (6b)

Condicions de parcel·lació	Clau 6b
Front mínim de parcel·la	15 m.
Parcel·la mínima	La parcel·la mínima es fixa en 600 m ² , excepte en parcel·les escripturades abans de l'entrada en vigor del present POUM que podran mantenir la seva superfície.
Tanques	Segons l'Article 225.
Condicions de l'edificació	Clau 6b
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada. Separacions a carrer 5 metres i a veïns 3 m.
Edificabilitat	0,45 m ² st/m ² s.
Ocupació màxima	30 %
Planta baixa	D'acord amb l'Article 242.
Soterrani	Total de la resta del solar descomptant les separacions a veïns i carrer i la superfície de l'espai enjardinat en l'espai entre l'edificació i el límit de la parcel·la amb veïns es podrà situar la rampa d'accés. Plantes soterrani d'acord amb l'Article 243.
Separacions mínimes	5 m a carrer i 3 m a la resta dels límits de parcel·la.
Alçada reguladora màxima (ARM)	Segons el nombre màxim de plantes autoritzat, l'ARM serà la següent: PB+1PP = 7 m Quan s'autoritzi l'aprofitament de les golfes, l'arrencada de la coberta haurà de complir igualment amb l'ARM.
Punt d'aplicació de ARM	D'acord amb l'Article 241.
Nombre màxim de plantes	El nombre màxim de plantes serà de PB+1PP+G
Alçada lliure mínima	D'acord amb l'Article 242 i següents.
Entresol de planta baixa	Prohibit

Sota coberta habitable	Només vinculada de l'habitatge del pis inferior o contigu i d'acord amb l'Article 246. Sobre la planta segona, els terrats i les obertures verticals s'han de retirar, com a mínim, 1,5 m del perímetre de la coberta.
Coberta	Teulada inclinada amb un pendent màxim del 30 %. S'admet terrat pla. Resta de paràmetres serà d'aplicació l'Article 247.
Elements i cossos sortints	Permès segons l'Article 251 i l'Article 249.
Construccions Auxiliars	Ocupació addicional del 5 %, resta de paràmetres segons l'Article 235.
Espai enjardinat	30 % de la superfície (de la parcel·la o del sector). Segons l'Article 222.7.
Piscina	Si. Superfície màxima del 5 % de la superfície de la parcel·la. Distàncies a veïns 1,5 m distància a carrer 3 m.
Condicions d'ús	Clau 6b
Usos admesos	Ús dominant o principal: Residencial, 1(a, b i d) i 2 de l'Article 258 Ús compatible: Terciari i serveis, usos 1, 2, 3 (b i d) i 4 de l'Article 259. Industrial i logístic: usos 2 i 4 de l'Article 260. Equipaments i dotacions usos 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 de l'Article 262. Serveis tècnics ambientals de l'Article 263.
Dotació mínima d'aparcament	1 plaça per habitatge. Aquestes places d'aparcament poden: estar situades en el mateix edifici o estar a l'aire lliure a la pròpia parcel·la.
Núm. d'habitatges per parcel·la	Es permet l'habitatge unifamiliar i el bifamiliar. Quan hi hagi dos habitatges en una parcel·la la superfície construïda mínima mitjana dels habitatges serà de 100 m2 construïts.
Condicions d'estètica	Clau 6b
Composició de façanes, Material / color envoltent, Fusteries, Baranes.	Lliure
Baixants i canalons	Els baixants i canalons que hagin d'anar vistos hauran de ser de coure, zenc, xapa lacada o de ferro colat pintat o material ceràmic.
Rètols	Els rètols s'hauran d'integrar en les tanques i amb colors i materials harmònics amb el conjunt.
Altres	No s'admeten les sortides d'evacuació de fums en façana. No s'admeten els aparells de climatització i antenes a les façanes o visibles des de l'espai públic.

Pel que fa als sistemes urbanístics, cal tenir en compte el següent:

TÍTOL IV. SISTEMES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 71. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

1. Integren el concepte de sistemes generals i locals, els terrenys reservats per a comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures públics. Configuren l'estructura general del territori assegurant-ne el desenvolupament i funcionament equilibrat i determinen el creixement urbà en la mesura que són fonamentals per assegurar-ne el desenvolupament i funcionament.
2. La consideració de sistemes implica la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa la Llei d'urbanisme i el seu reglament.
3. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
4. En els plànols d'ordenació es delimiten els sistemes que conformen l'estructura general del territori. S'entén que tot i no estar representats, tots els sistemes actuals existents degudament autoritzats abans de l'aprovació d'aquesta normativa (la xarxa viària, la d'espais lliures públics, equipaments comunitaris, etc.) tenen la qualificació de sistema. D'acord amb la Llei d'urbanisme, el POUM concreta els sistemes de comunicacions, d'equipaments comunitaris i d'espais lliures públics.

Article 72. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

Els sòls destinats a sistemes per aquest POUM es qualifiquen de la forma següent:

- Sistema de comunicacions:
 - Sistema viari (Clau X)

[...]

SECCIÓ 1A: SISTEMA VIARI (CLAU X)

Article 80. Definició, tipus i identificació

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i dedicats a la circulació de persones, vehicles, àrees d'aparcament de vehicles i tots els seus elements funcionals que conformin el domini públic viari.
2. S'estableixen les següents subclaus, segons els tipus de via:
 - **X1 Xarxa bàsica territorial**, de caràcter supramunicipal que, juntament amb la bàsica, conforma l'estructura general del territori i que a Almoster distingeix les següents carreteres:
 - Carretera TV-7048, de Castellvell del Camp a Almoster.
 - **X1m Xarxa bàsica territorial d'ús mixt**, tram de la carretera TV-7048 amb un caràcter més urbà en el qual l'ús és mixt carretera i passeig:
 - Tram urbà de la carretera, des de la urbanització Mas Carreras fins a l'Av. Catalunya, 1,(plaça Josep Rosselló) final de la TV-7048.
 - **X3u Xarxa viària complementària urbana**, conformada pels carrers i places que fan possible l'accés a cadascun dels habitatges del municipi.
 - **Xa Àrees per aparcament** que inclou les àrees situades fora de la calçada, especialment destinades a l'estacionament de vehicles automòbils, a l'aire lliure.

[...]

- Aparcament de suport al nucli antic al costat del cementiri (A1),
- Aparcament proper al nucli, situat en el PAU-1 Cooperativa, a la zona dels Horts (A2).
- Aparcament àrea d'equipaments del Carrer camí de la Font (A3),
- Aparcament àrea d'equipaments escolars, entrada per Carrer Pau Casals (A4),
- Aparcament àrea d'equipaments de la zona esportiva (A5).

Article 84. Xarxa bàsica territorial d'ús mixt (Clau X1m)

1. La xarxa viària bàsica territorial d'ús mixt es tram de la carretera TV-7048 des de la Mas Carreras fins a l'Av. Catalunya, 1, final de la TV-7048, que a més de la seva condició de carretera té un ús de passeig a peu molt estès entre la gent del poble.
2. En aquest tram de carretera s'aplicaran mesures d'urbanització i de pacificació del trànsit rodat com bandes rugoses, senyalització horitzontal i/o senyalització vertical.

Article 87. Àrees per aparcament (Clau Xa)

La Clau Xa, d'àrees per aparcament, inclou les àrees situades fora de la calçada, especialment destinades a l'ús d'estacionament de vehicles automòbils, a l'aire lliure que es grafien en els plànols d'ordenació.

Article 90. Xarxa viària amb arbrat

Els plànols del POUM indiquen els eixos viaris prioritaris per la implantació d'arbrat seguint les recomanacions de l'estudi de mobilitat i l'informe ambiental, aquest tractament de vials arbrats serà d'obligat compliment per als eixos viaris de nova creació inclosos en el desenvolupament dels PAU's que així ho indiqui la seva fitxa, per la resta d'eixos viaris existents es tindrà que incloure en cas de ser reurbanitzats

I.4. DADES DE LA PROMOTORA, PROPIETARIA I AUTOR DEL PROJECTE

La promotora i propietaria dels terrenys és la senyora Maria Araceli Bové Sugrañes, amb D.N.I. 39.852.454-D, i domicili al carrer Camí Picarany, 7 CP 43393 del terme municipal d'Almóster.

El tècnic projectista de la present documentació és en Pau Jansà i Olivé, membre del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Demarcació de Tarragona, col·legiat amb el número 17.321-5, i amb domicili a la Via Augusta 1, 2n, 43003, de Tarragona. El número de telèfon és el 977231374, el de fax és el 977249525, i l'e-mail: p.jansa@coac.cat.



Delimitació propietat

I.5. SUPERFÍCIES DE L'ÀMBIT I DE LES CESSIONS

PAU-6 "Simonetes"	Superfície	%	Sostre			Habitatges
			Coeficient	m2	%	
Superfície total àmbit	8.302,10	100	0,4571	3794,89	100	21
Aprofitament privat	5.623,10	67,73		3.514,67	100	21
<i>Clau 4b - Illa oberta densitat mitjana</i>	3.280,94	39,52	0,75	2460,71	70,01	17
<i>Residencial lliure</i>				1800,71	51,23	12
<i>Residencial HPP</i>				660,00	18,78	5
<i>Clau 6b - Cases aïllades bifamiliar</i>	2.342,16	28,21	0,45	1053,97	29,29	4
Cessions	2.679,00	32,27				--
<i>Clau X3u- Xarxa viàra complementària urbana</i>	1.657,59	19,97				
<i>Clau Xa- Àrees per aparcament</i>	1.021,41	12,30				

Densitat 25 hab/Ha	20,76	Per arrodoniment	21
Densitat bruta	0,4571		
Edificabilitat neta	0,65		
Edificabilitat màx.	3.794,89		
Reserva HPP	660,00		

El que justifica el compliment amb les prescripcions del PAU-6 "Simonetes".

I.6. DEFINICIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

D'acord amb les dades que consten en la Direcció General de Cadastre (en el moment de la redacció d'aquest document) i en el Registre de la Propietat núm.2 de Reus, i tenint en compte que cal realitzar alguns ajustaments per adaptar les delimitacions gràfiques representades a la realitat, la relació de les parcel·les i finques que conformen l'àmbit del PAU6 és la que figura en la taula següent:

Finc a	DADES CADASTRE		DADES REGISTRE PROPIETAT		AIXECAMENT TOPOGRÀFIC	
	Identificació	Superfície m2	Núm.	FINCA MATRIU Superfície m2	FORA ÀMBIT Superfície m2	DINS ÀMBIT Superfície m2
A	1525101CF4612S0001DS	7.736,00	179	8.882,00	76,74	7.661,12
	Regularització parcel·la cadastral	53,00				
	1525107CF4612S0001ZS					
	VIALS	1.093,00				
	Total	8.882,00		8.882,00	579,90	8.302,10
B*	1525107CF4612S0001ZS	925,00	179-N	800,00	0,00	0,00

*Amb la regularització cadastral de la Finca A, la Finca B no resultarà afectada, i per tant, quedarà fora de l'àmbit del PAU-6.

FINCA MATRIU APORTADA

D'acord amb descripció de la Nota simple incorporada a l'Annex.

FINCA A- Finca d'Almoster núm.179

Dades registrals	
Finca núm:	179
Inscripció:	IDUFIR 43013000200108 Registre propietat de Reus núm.2 Tom 1.326, llibre 44, foli, 94, inscripció 7ª
Superfície:	8.882 m²
Descripció de la finca segons registre:	
URBANA, antes rústica en término de Almoster, partida Simoneta , regadío, sembradura, algarrobos y olivos de extensión después de varias segregaciones ocho mil ochocientos ochenta y dos metros cuadrados. Linda al Este, parte con José Llevat y parte con el camino de Picarany; al Sur, carretera Reus a Almoster, antes sucesores de José Llevat; al Oeste con tierras de José Anglès; y al Norte con el camino de Picarany. Sobre parte de esta finca se ha construido una casa, compuesta de planta baja destinada a guardar frutos, animal y carro y un porche, y un alto destinado a vivienda de superficie la planta baja, ciento ochenta y dos metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, más once metros cuarenta y nueve decímetros de porche; y la planta en alto, ciento cuarenta y cuatro metros noventa decímetros cuadrados útil y ciento setenta y ocho metros treinta y seis decímetros cuadrados edificada.	
Límits	Linda al Este, parte con José Llevat y parte con el camino de Picarany; al Sur, carretera Reus a Almoster, antes sucesores de José Llevat; al oeste con tierras de José Anglès; y al Norte con el camino de Picarany.
Titularitat	Maria Araceli Bové Sugrañes 39.852.454-D Titular con caracter privativo, del pleno dominio de la totalidad de esta finca Herencia.
Estat de Càrregues	AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 7 TOM: 1.326 LIBRO: 44 FOLIO: 94 FECHA: 01/10/21

I.7. Taula Relació Propietaris. M2 Finques Aportades segons Topogràfic, M2 Finques Resultants, Coeficients i Propietaris

En el quadre següent es relacionen les finques aportades a l'àmbit del PAU-6, incorporant la identificació dels seus propietaris, les parcel·les cadastrals que configuren la finca matriu i la seva identificació i superfície registral.

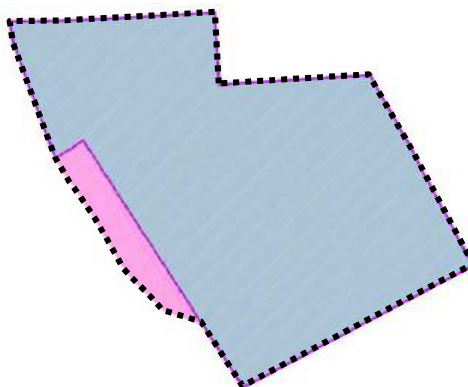
Finca	Propietari	DADES CADASTRE		DADES REGISTRE PROPIETAT	
		Identificació		Núm.	FINCA MATRIU Superfície m2
A	Araceli Bové Sugrañes	1525101CF4612S0001DS		179	8.882,00
		Regularització parcel·la cadastral 1525107CF4612S0001ZS			
		VIALS			

A continuació es relaciona la finca aportada, amb la superfície de les diferents parcel·les cadastrals que la configuren, així com les seves superfícies d'acord amb la seva aportació a l'àmbit en qüestió.

Finca	DADES CADASTRE			REGISTRE	AIXECAMENT TOPOGRÀFIC		
	Superfície m2	Superfície m2	%	FINCA MATRIU Superfície m2	FORA ÀMBIT Superfície m2	DINS ÀMBIT Superfície m2	%
A	7.736,00	8.882,00	100,00	8.882,00	76,74	7.661,12	92,28
	53,00				53,00	0,64	
	1.093,00				503,16	587,98	7,08
Total	8.882,00		100,00		579,90	8.302,10	100,00

Identificació de la finca aportada | Referència cadastral (superfície en m² de les parcel·les -en cas dels vials) Suma de les superfícies i representació del % | Superfície de la finca matriu | Superfícies en m² segons cadastre situades fora i dins de l'àmbit, i la representació en %.

La superfície fora d'àmbit de la finca A, correspon a uns terrenys classificats com a sòl urbà; inclosos dins un Polígon d'Actuació Urbanística (PAU-7), qualificats amb la clau Clau X3u - Sistema viàri.



Delimitació finca registral amb indicació superfície inclosa i exclosa en el PAU-6

FINQUES RESULTANTS PER AFECTACIÓ DELIMITACIÓ ÀMBIT PAU-6

Finca A' Inclosa en àmbit PAU-6

Identificació	
Superfície	8.302,10m ²
Adreça:	Avinguda Catalunya, 24 43393 Almoŕter
Referència:	1525101CF4612S0001DS
Planejament:	
Ordenació del sòl:	Sòl urbà PAU-6 Clau 4b - Illa oberta densitat mitjana (residencial lliure i HPP) Clau 6b - Cases aïllades bifamiliar Clau X3u- Xarxa viària complementària urbana Clau Xa- Àrees per aparcament
Edificació:	Amb edificacions que després es descriuran

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMOSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

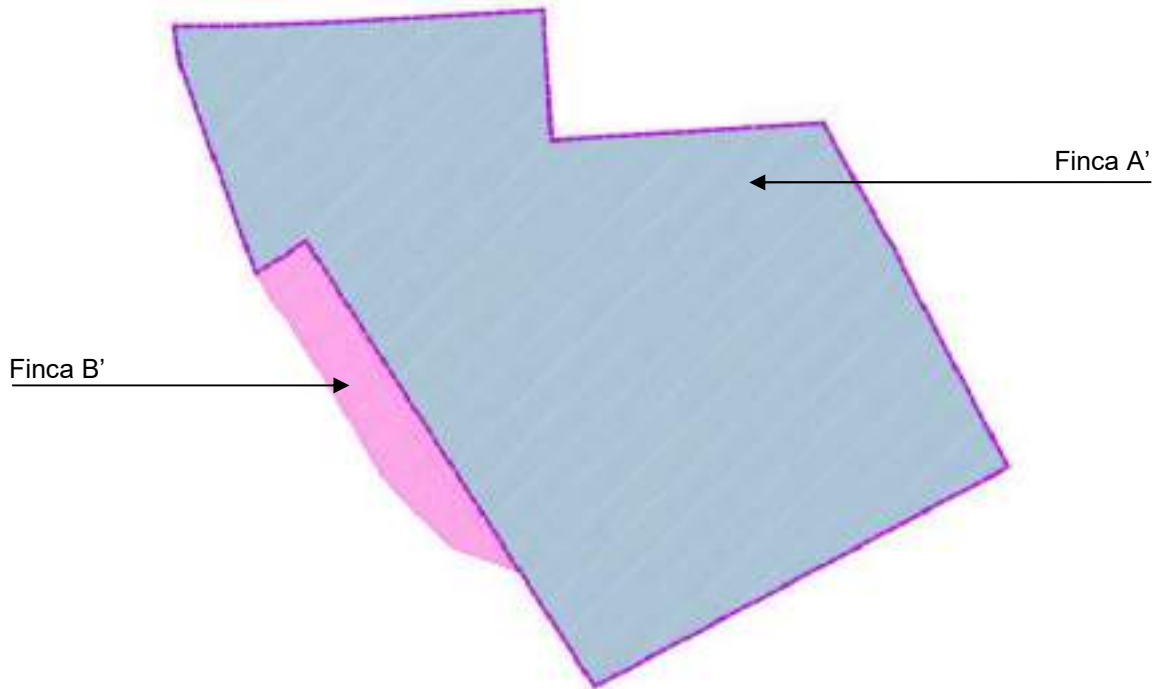
Dades registrals	
Finca núm:	179
Inscripció:	IDUFIR 43013000200108
	Registre propietat de Reus núm.2 Tom 1.326, llibre 44, foli, 94, inscripció 7ª
Superfície:	8.302,10m ²
Descripció de la finca segons registre:	
<p>URBANA, antes rústica en término de Almóster, partida Simoneta antes ocupada por sembradura, algarrobos y olivos en regadío, actualmente sin cultivo, de extensión después de varias segregaciones ocho mil trescientos dos metros cuadrados diez centímetros cuadrados. Sobre parte de esta finca se construyo una casa, compuesta de planta baja destinada a guarda de frutos, animal y carro y un porche, y un alto destinado a vivienda de superficie la planta baja, ciento ochenta y dos metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, más once metros cuarenta y nueve decímetros de porche; y la planta alto, ciento cuarenta y cuatro metros noventa decímetros cuadrados útil y ciento setenta y ocho metros treinta y seis decímetros cuadrados edificada.</p> <p>Por cédula expedida en Madrid , el 21/05/1969 ha sido otorgada la calificación definitiva de vivienda de Protección Oficial subvencionada.</p> <p>Referencia Catastral: 1525101CF4612S0001DS</p>	
Límits	Linda al Este, parte con finca registral 179N identificada con la referencia catastral 1525107CF4612S0001ZS, también con las parcelas catastrales 1525107CF4612S0001ZS y 1525106CF4612S0001SS; al Sur, con la carretera Reus a Almóster, hoy identificada también como Avenida Catalunya; al Oeste con el límite del ambito PAU-7, hoy pendiente desarrollarse, con la finca 1.520 y parte de la finca de la que se segrega; y al Norte, con parte del camino de Picarany y parte de la finca registral 179N identificada con la referencia catastral 1525107CF4612S0001ZS.
Titularitat	Maria Araceli Bové Sugrañes 39.852.454-D Titular con caracter privativo, del pleno dominio de la totalidad de esta finca Herencia.
Estat de Càrregues	AFECCIÓN AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 7 TOM: 1.326 LIBRO: 44 FOLIO: 94 FECHA: 01/10/21

Finca B' Fora d'àmbit PAU-6 (Resultant segregació Finca A)

Identificació	
Superfície	579,90 m ²
Adreça:	Sense nom 43393 Almóster
Referència:	Vial
Planejament:	
Ordenació sòl:	Sòl urbà PAU-7 Clau X3u - Sistema viàri
Edificació:	Sense edificacions
Dades registrals	
Finca núm:	179
Inscripció:	IDUFIR 43013000200108
	Registre propietat de Reus núm.2 Tom 1.326, llibre 44, foli, 94, inscripció 7ª
Superfície:	579,90 m ²

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMÓSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

Descripció de la finca segons registre:	
URBANA, antes rústica en término de Almofter, partida Simoneta antes ocupada por sembradura, algarrobos y olivos en regadío, actualmente sin cultivo, de extensión después de varias segregaciones quinientos setenta y nueve metros cuadrados noventa centímetros cuadrados.	
Límits	Linda al Norte y Este, con el ambito PAU-6, hoy pendiente de ejectutar, y la finca de la que se segrega; al Sur y Oeste, con terrenos previstos como futuros viales en el PAU-7, que unirán el Camí de Picarany con la Avd. Catalunya.
Titularitat	Maria Araceli Bové Sugrañes 39.852.454-D Carácter privatiu, del ple domini de la totalitat de la finca per Herència.
Estat de Càrregues	AFECCIÓN AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 7 TOM: 1.326 LIBRO: 44 FOLIO: 94 FECHA: 01/10/21



Finques resultants afectació Àmbit PAU-6

I.8. Taula de finques resultants. Relació propietaris, m2, tipus de parcel·la i coeficients.

En el quadre següent es relacionen les finques resultants per tal de complir amb el Polígon d'Actuació Urbanística PAU-6 "Simonetes".

Finca	Propietari	DADES CADASTRE		Residencial LLIURE	Residencial HPP	%
		Superfície m2	Sup. sostre m2			
1	M ^a Araceli Bové Sugrañes	835,64	376,04	376,04		10,70
2	M ^a Araceli Bové Sugrañes	1.506,52	677,93	677,93		19,29
3	M ^a Araceli Bové Sugrañes	3.280,94	2.460,71	1.800,71		51,23
					660,00*	18,78
Total		5.623,10	3.514,68	2.854,68	660,00*	100,00

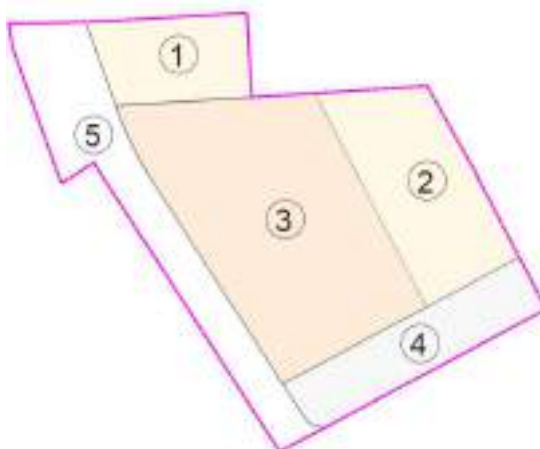
*Superfície residencial HPP per cessió parcial (495,59m²/sostre) a l'Ajuntament.

I.9. Taula de finques resultants. Relació de les cessions de sistemes i cessions residencials, m2.

CESSIÓ SISTEMES		
Finca	Propietari	Superfície m2
4	Clau Xa- Àrees per aparcament	1.021,41
5	Clau X3u- Xarxa viària complementària urbana	1.657,59
TOTAL		2.679,00

CESSIÓ RESIDÈNCIAL AJUNTAMENT		
Finca	Propietari	Superfície m2
3*	Ajuntament	660,00 m² HPP

3* Superfície integrada en la finca resultant 3 (taula punt I.8)



Imatge de les finques resultantsreparcel·lació PAU-6

I.10. QUANTIFICACIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ.

La previsió de les despeses, tant de gestió com d'urbanització, per aconseguir l'execució completa de les obres d'urbanització del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-6 "Simonetes", són les següents:

Aquestes quantitats són provisionals, pendents de la liquidació definitiva de les obres d'urbanització, han estat pressupostades prèviament al Projecte d'Urbanització.

CONCEPTE: URBANITZACIÓ PAU-6 SIMONETES		
CAPÍTOLS:		
M2 urbanització		2.679,00
Preu M2/Urbanitzat		205,20 €
Preu M2/Urbanitzar aparcament		105,20 €
1. Urbanització vials (X3u)	1.657,59 m ²	340.137,47 €
2. Urbanització aparcament (Xa)	1.021,41 m ²	107.452,33 €
	PEC	447.589,80 €
	PEC	447.589,80 €
	21% IVA	93.993,86 €
TOTAL	PEC + IVA	541.583,66 €

El pressupost d'execució per contracta a l'expressada ascendeix la quantitat de CINC-CENTS QUARANTA-UN MIL CINC-CENTS VUITANTE-TRES EUROS SEIXANTA-SIS CENTIMS MÉS IVA.

I.11. VALORACIÓ I CàLCUL DE LES DESPESES

La valoració de l'adjudicació de les despeses de l'obra urbanitzadora sobre les finques resultants del Polígon d'Actuació Urbanística PAU-6 "Simonetes" queda reflectida en els quadres adjunts:

CÀLCUL DE LES DESPESES D'HONORARIS				
	Despeses €	Desp/Sup àmbit €/m ² sòl	Desp/Sup solars €/m ² sòl	Desp/Sup sostre €/m ² sostre
Planejament, gestió, ...				
Projecte reparcel·lació	4.000,00	0,48	0,71	1,14
Projecte d'urbanització	8.000,00	0,96	1,42	2,28
Direcció d'urbanització	8.000,00	0,96	1,42	2,28
Gestió i assessorament legal	500,00	0,06	0,09	0,14
Certificacions registre	200,00	0,02	0,04	0,06
Taxes ajuntament	500,00	0,06	0,09	0,14
Inscripció registre propietat	3.000,00	0,36	0,53	0,85
Planejament, gestió, ...	24.200,00	2,91	4,30	6,89
21% IVA	5.082,00			
TOTAL	29.282,00			

CÀLCUL DE LES DESPESES INDEMNITZACIONS				
	Despeses €	Desp/S. àmbit €/m ² sòl	Desp/S. solars €/m ² sòl	Desp/S. sostre €/m ² sostre
Indemnitzacions	0	0	0	0
21% IVA	0			
TOTAL	0			

CÀLCUL DE LES DESPESES OBRA URBANITZACIÓ				
	Despeses €	Desp/Sup àmbit €/m ² sòl	Desp/Sup solars €/m ² sòl	Desp/Sup sostre €/m ² sostre
Urbanització				
Urbanització vials (X3u) (1.657,59 m ² * 205,20 €/m ²)	340.137,47	40,97	60,49	96,78
Urbanització aparcament (Xa) (1.021,41 m ² * 105,20€/m ²)	107.452,33	12,94	19,11	30,57
Urbanització	447.589,80	53,91	79,60	127,35
21% IVA	93.993,86			
TOTAL	541.583,66			

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMOSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

COST TOTAL D'EXECUCIÓ				
	Despeses €	Desp/Sup àmbit €/m2 sòl	Desp/Sup solars €/m2 sòl	Desp/Sup sostre €/m2 sostre
Planejament, gestió, ...	24.200,00	2,91	4,30	6,89
Indemnitzacions	-	-	-	-
Cost urbanització	447.589,80	53,91	79,60	127,35
TOTAL DESPESES	471.789,80	56,83	83,90	134,23
21% IVA	99.075,86			
TOTAL DESPESES+IVA	570.865,66			
Superfícies d'aplicació		Sup sòl àmbit	Sup solars	Sup sostre
Superfície sòl o sostre		8.302,10	5.623,10	3.514,68
90% AM superfícies sòl o sostre			5.060,79	3.163,21
Repercussió de les despeses (€/m2)			93,22	180,47

I.12. ADJUDICACIÓ 10% DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.

Del 10% d'aprofitament mig, una superfície de sostre de 562,31 m², s'adjudicarà en l'equivalent de 660 m² de sostre de HPP de sòl urbà residencial, clau 4b-HPP de règim general, de conformitat amb l'Administració actuant.

S'ha estimat el preu de 2.848,00 €/m² de valor de venda per al sostre útil de residencial lliure.

S'ha estimat el preu de 1.983,28 €/m² de valor de venda igual per al sostre d'habitatge d'HPP, tan general com concertat.

A continuació es justifica el 10% d'aprofitament mig de cessió de conformitat amb l'Administració actuant.

Valor de venda m2 construït i valor total PAU

VALOR DE VENDA M2 CONSTRUÏT I VALOR TOTAL PAU					
Tipus habitatge	€/m2 sostre útil	Coefficient conversió	€/m2 sostre construït	M2 sostre PAU	Total valor €
LLIURE	2.848,00	0,80	2.278,40	2.854,68	6.504.102,91
HPP	1.983,28	0,80	1.586,62	660,00	1.047.171,84
				3.514,68	7.551.274,75

Valor Repercussió

VALOR REPERCUSSIÓ					
Tipus habitatge	Valor final habitatge	Despeses associades construcció		Valor de construcció	Valor repercussió €
LLIURE	2.278,40	1,40	1.627,43	1.350,00	277,43
HPP	1.586,62	1,40	1.133,30	1.000,00	133,30

Tipus habitatge	Valor repercussió €	Unitat de valor	M2 sostre PAU	Total valor €
LLIURE	277,43	1,000	2.854,68	791.969,79
HPP	133,30	0,48	660,00	87.979,89
			3.514,68	879.949,68

Cessió del 10% del Aprofitament Mig

CESSIÓ 10% AM		
	Valor €	
LLIURE	791.969,79	
HPP	87.979,89	
TOTAL €	879.949,68	87.994,97

Valor Cessió 10% Transformat Sostre Lliure/HPP Construït

VALOR CESSIÓ 10% AM TRANSFORMAT A SOSTRE LLIURE CONSTRUÏT			
	10% AM	VR €/M2	m2 sostre
LLIURE	87.994,97	277,43	317,18
HPP	87.994,97	133,30	660,11

Tenint en compte l'anterior, els interessos públics i socials, es considera que el millor és fer la cessió a l'Ajuntament de **660 m² de sostre residencial destinat a HPP previstos en la resultant FINCA 3.**

I.13. QUADRE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

Finca	Propietari	Superfície m2	Residencial Lliure	Residencial HPP	% en Quota Urbanització	Quota Urbanització
1	M ^a Araceli Bové Sugrañes	835,63	376,04		12,46	58.763,35
2	M ^a Araceli Bové Sugrañes	1.506,52	677,93		22,45	105.939,36
3	M ^a Araceli Bové Sugrañes	3.280,95	1.800,71		65,09	307.087,09
	Ajuntament d'Almóster			660,00	-	
4	Ajuntament d'Almóster Sistemes - Xa Àrees per aparcament	1.657,59	-	-	-	-
5	Ajuntament d'Almóster Sistemes - X3U XARXA VIÀRIA COMPLEMENTÀRIA URBANA	1.021,00	-	-	-	-
Total		8.301,69	2.854,68	660,00	100,00	471.789,80

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMÓSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

I.14. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

Les parcel·les resultants són les reflectides en el quadre del punt 9 d'aquesta memòria i en els plànols O.02 i O.03 del present Projecte de Reparcel·lació, i la descripció individualitzada de cada parcel·la resultant és la següent:

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-6 "SIMONETES"			
FINCA RESULTANT	FINCA 1		
Classificació	Qualificació		
SÒL URBÀ	CASES AÏLLADES AMB PARCEL·LA MITJANA BIFAMILIAR (6B)		
Tipus d'ordenació		Nombre de plantes	
EDIFICACIÓ AÏLLADA - Residencial lliure		PB+1PP+G	
Paràmetres urbanístics		POUM	Reparcel·lació
SUPERFÍCIE PARCEL·LA		200 m ²	835,63 m ²
FRONT MÍNIM PARCEL·LA		15 m	41,63 m
EDIFICABILITAT MÀXIMA NETA		0,45 m ² st/m ² s.	376,04 m ²
OCUPACIÓ MÀXIMA		30%	250,69 m ²
SEPARACIÓ MÀX.	A CARRER	5 m	3,00 m
	A LLINDARS	3 m	1,50 m
Referència cadastral		Propietari	
		ARACELI BOVÉ SUGRAÑES	
Descripció literal			
<p>Finca 1- URBANA, antes rústica en término de Almoster, partida Simoneta antes ocupada por sembradura, algarrobos y olivos en regadío, actualmente sin cultivo, de extensión después de varias segregaciones ochocientos treinta y cinco metros cuadrados sesenta y tres centímetros cuadrados.</p> <p>Linda al Norte con el camino de Picarany; al Este con la finca 179-N, al Sur finca de la que se segrega y al Oeste con futuro vial de conexión entre el Camí de Picarany y la Avda. Catalunya.</p>			
Càrregues			
<p>Gravada: A benefici de certificació del PAU-6 SIMONETES d'Almoster. Afecta al Pagament del 12,46% de les despeses d'urbanització i gestió segons el compte de liquidació, quantificat provisionalment el total del sector en 471.789,80 euros més IVA.</p>			

Aclariment

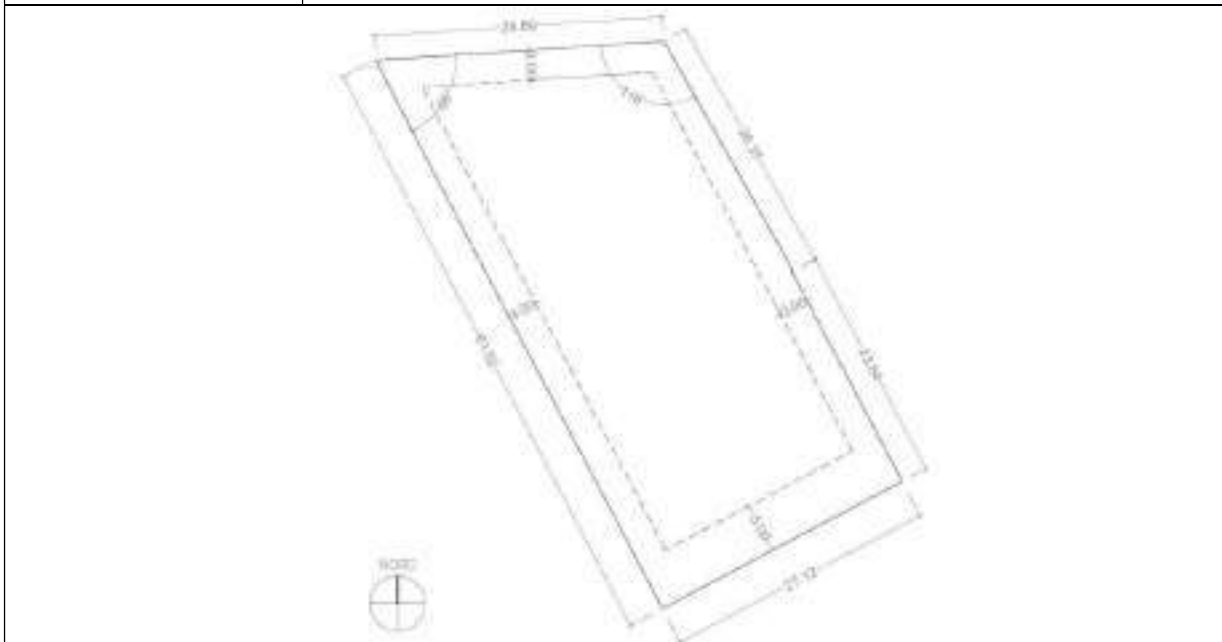
Els paràmetres normatius que conté aquesta fitxa són els determinats al POUM i el seu objecte és simplement el de justificar el compliment de les condicions mínimes de parcel·la establertes en ell.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMOSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-6 "SIMONETES"

FINCA RESULTANT

FINCA 2



Classificació	Qualificació
SÒL URBÀ	CASES AÏLLADES AMB PARCEL·LA MITJANA BIFAMILIAR (6B)

Tipus d'ordenació	Nombre de plantes
EDIFICACIÓ AÏLLADA - Residencial lliure	PB+1PP+G

Paràmetres urbanístics	POUM	Reparcel·lació
SUPERFÍCIE PARCEL·LA	200 m ²	1.506,52 m ²
FRONT MÍNIM PARCEL·LA	15 m	27,12 m
EDIFICABILITAT MÀXIMA NETA	0,45 m ² st/m ² s.	677,93 m ²
OCUPACIÓ MÀXIMA	30%	451,96 m ²
SEPARACIÓ MÀX.	A CARRER	5 m
	A LLINDARS	3 m

Referència cadastral	Propietari
	ARACELI BOVÉ SUGRAÑES

Descripció literal

Finca 2- URBANA, antes rústica en término de Almoster, partida Simoneta, de extensión después de varias segregaciones mil quinientos seis metros cuadrados cincuenta y dos centímetros cuadrados. Sobre parte de esta finca se construyo una casa, compuesta de planta baja destinada a guarda de frutos, animal y carro y un porche, y un alto destinado a vivienda de superficie la planta baja, ciento ochenta y dos metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, más once metros cuarenta y nueve decímetros de porche; y la planta alto, ciento cuarenta y cuatro metros noventa decímetros cuadrados útil y ciento setenta y ocho metros treinta y seis decímetros cuadrados edificada.

Por cédula expedida en Madrid , el 21/05/1969 ha sido otorgada la calificación definitiva de vivienda de Protección Oficial subvencionada.

Linda al Norte con la finca 179-N, con referencia catastral 1525107CF4612S0001ZS; al Este con las parcelas catastrales 1525107CF4612S0001ZS y 1525106CF4612S0001SS, al Sur con finca de la que se segrega, destinada a la futura zona de Aparcamiento, y Oeste con la finca que se segrega que se destinara a la usos residenciales plurifamiliares.

Càrregues

Gravada: A benefici de certificació del PAU-6 SIMONETES d'Almoster. Afecta al Pagament del **22,45%** de les despeses d'urbanització i gestió segons el compte de liquidació, quantificat provisionalment el total del sector en 471.789,80 euros més IVA.

Aclariment

Els paràmetres normatius que conté aquesta fitxa són els determinats al POUM i el seu objecte és simplement el de justificar el compliment de les condicions mínimes de parcel·la establertes en ell.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-6 "SIMONETES"

FINCA RESULTANT		FINCA 3	
			
Classificació		Qualificació	
SÒL URBÀ		ILLA OBERTA DE DENSITAT MITJANA (4B)	
Tipus d'ordenació		Nombre de plantes	
UNITÀRIA EN ILLA OBERTA amb el criteri d'orientació assenyalat als plànols.		PB+2PP	
Paràmetres urbanístics		POUM	Reparcel·lació
SUPERFÍCIE PARCEL·LA		2.000 m ²	3.280,95 m ²
FRONT MÍNIM PARCEL·LA		--	--
EDIFICABILITAT MÀXIMA NETA		0,75 m2st/m2s.	1.800,71 m ² 660,00 m ²
OCUPACIÓ MÀXIMA		--	--
SEPARACIÓ MÀX.	A CARRER	--	--
	A LLINDARS	--	--
Referència cadastral		Propietari	
		ARACELI BOVÉ SUGRAÑES	
Descripció literal			
<p>Finca 3- URBANA, antes rústica en término de Almoster, partida Simoneta, de extensión después de varias segregaciones tres mil doscientos ochenta metros cuadrados noventa y cinco centímetros cuadrados.</p> <p>Linda al Norte y Este, con partes de la finca que se segrega, destinada a residencial bifamiliar, al Sur con part de la finca que se segrega que se destinará a la futura zona de Aparcamiento, y Oeste con la finca que se segrega que se destinara a futuro vial de conexión entre el Camí de Picarany y la Avd. Catalunya.</p>			
Càrregues			
<p>Gravada: A benefici de certificació del PAU-6 SIMONETES d'Almoster. Afecta al Pagament del 65,09% de les despeses d'urbanització i gestió segons el compte de liquidació, quantificat provisionalment el total del sector en 471.789,80 euros més IVA. La part corresponent al 10% d'aprofitament mig adjudicat a l'Ajuntament d'Almoster, per un total de 495,59 m² de sostre d'HPP NO participa en les despeses de gestió i urbanització.</p>			

Aclariment

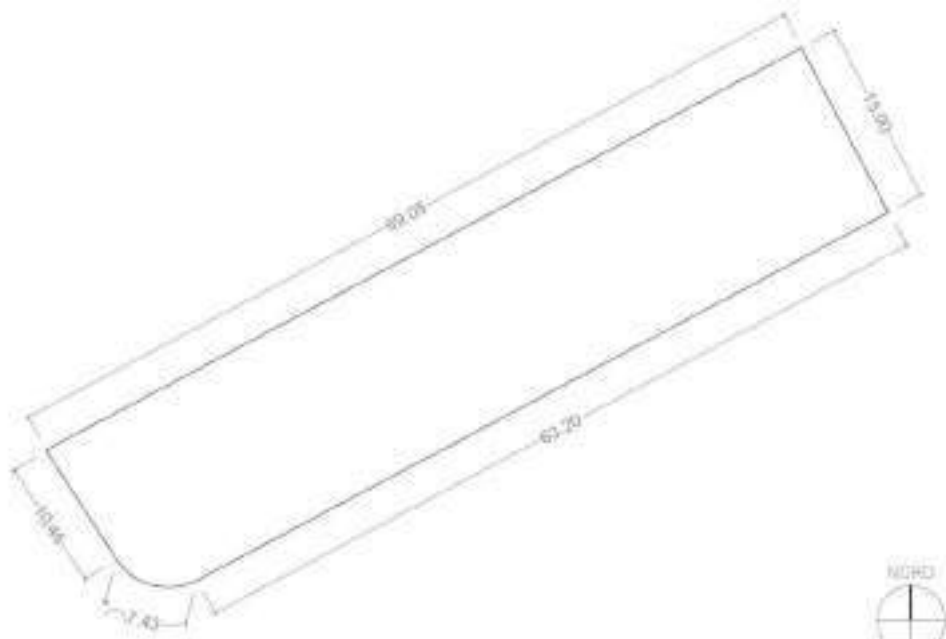
Els paràmetres normatius que conté aquesta fitxa són els determinats al POUM i el seu objecte és simplement el de justificar el compliment de les condicions mínimes de parcel·la establertes en ell.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMOSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-6 "SIMONETES"

FINCA RESULTANT

FINCA 4



Classificació		Qualificació	
SÒL URBÀ		SISTEMES - Xa ÀREES PER APARCAMENT	
Tipus d'ordenació			
La Clau Xa, d'àrees per aparcament, inclou les àrees situades fora de la calçada, especialment destinades a l'ús d'estacionament de vehicles automòbils, a l'aire lliure que es grafien en els plànols d'ordenació.			
Paràmetres urbanístics		POUM	Reparcel·lació
SUPERFÍCIE PARCEL·LA		--	1.021,00 m ²
FRONT MÍNIM PARCEL·LA		--	--
EDIFICABILITAT MÀXIMA NETA		--	--
OCUPACIÓ MÀXIMA		--	--
SEPARACIÓ MÀX.	A CARRER	--	--
	A LLINDARS	--	--
Referència cadastral		Propietari	
		AJUNTAMENT D'ALMOSTER	
Descripció literal			
Finca 4- URBANA, antes rústica en término de Almoster, partida Simoneta antes ocupada por sembradura, algarrobos y olivos en regadío, actualmente sin cultivo, de extensión después de varias segregaciones mil ventiuo metros cuadrados.			
Linda al Norte con finca que se segrega, destinada a usos residencial bifamiliar y plurifamiliar, al Este con la parcela catastral 1525106CF4612S0001SS, al Sur con la Avda Catalunya, y al Oeste con el con futuro vial de conexión entre el Camí de Picarany y la Avda. Catalunya.			
Càrregues			
Gravada:			
Pagament del 0,00% de les despeses d'urbanització segons el compte de liquidació, quantificat provisionalment el total sector en 471.789,80 euros més IVA.			

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMOSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

Aclariment

Els paràmetres normatius que conté aquesta fitxa són els determinats al POUM i el seu objecte és simplement el de justificar el compliment de les condicions mínimes de parcel·la establertes en ell.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMOSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU-6 "SIMONETES"

FINCA RESULTANT	FINCA 5	
		
Classificació	Qualificació	
SÒL URBÀ	SISTEMES - X3U XARXA VIÀRIA COMPLEMENTÀRIA URBANA	
Tipus d'ordenació		
X3u Xarxa viària complementària urbana, conformada pels carrers i places que fan possible l'accés a cadascun dels habitatges del municipi.		
Paràmetres urbanístics	POUM	Reparcel·lació
SUPERFÍCIE PARCEL·LA	--	1.657,59 m ²
FRONT MÍNIM PARCEL·LA	--	--
EDIFICABILITAT MÀXIMA NETA	--	--
OCUPACIÓ MÀXIMA	--	--
SEPARACIÓ MÀX.	A CARRER	--
	A LLINDARS	--
Referència cadastral	Propietari	
	AJUNTAMENT D'ALMOSTER	
Descripció literal		
<p>Finca 5 - URBANA, antes rústica en término de Almoster, partida Simoneta antes ocupada por sembradura, algarrobos y olivos en regadío, actualmente sin cultivo, de extensión después de varias segregaciones mil seiscientos cincuenta y siete metros cuadrados cincuenta y nueve centímetros cuadrados.</p> <p>Linda al Norte con el camino de Picarany; al Este con finca se que segrega y que se destinaran a fincas residencial bifamiliar y plurifamiliar, al Sur con vial conocido como la Avda. Catalunya, y al Oeste con parte de la parcela catastral 1425607CF4612N0001ER y el PAU-7 pendiente de desarrollarse.</p>		
Càrregues		
<p>Gravada:</p> <p>Pagament del 0,00% de les despeses d'urbanització segons el compte de liquidació, quantificat provisionalment el total sector 471.789,80 euros més IVA.</p>		

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMOSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

Aclariment

Els paràmetres normatius que conté aquesta fitxa són els determinats al POUM i el seu objecte és simplement el de justificar el compliment de les condicions mínimes de parcel·la establertes en ell.

Juny de 2024

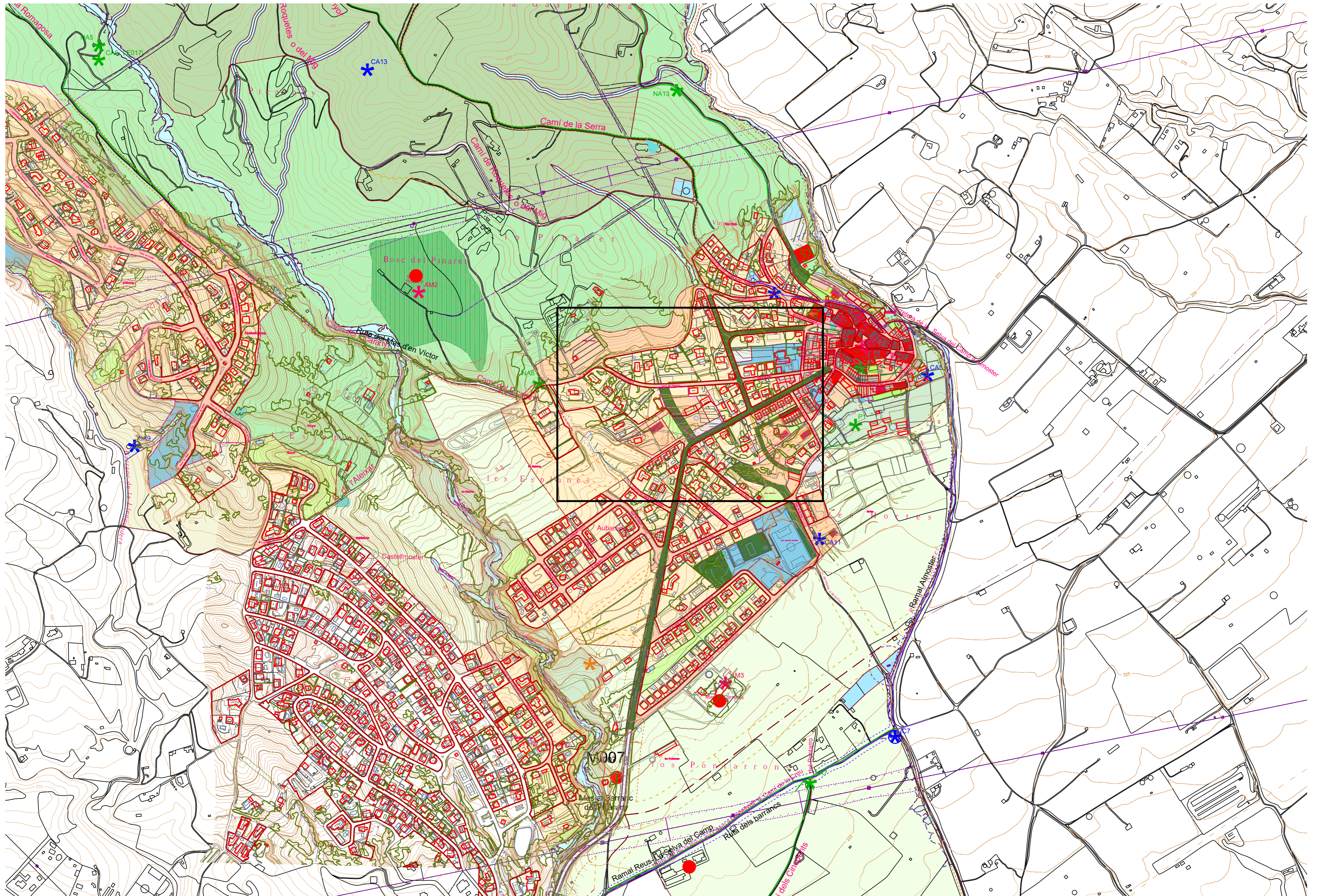
L'arquitecte,

Pau Jansà i Olivé.

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament d'Almóster. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 2FEBDF603C384239883DE3A0159B1F7 i data d'emissió 07/03/2025 a les 15:47:56

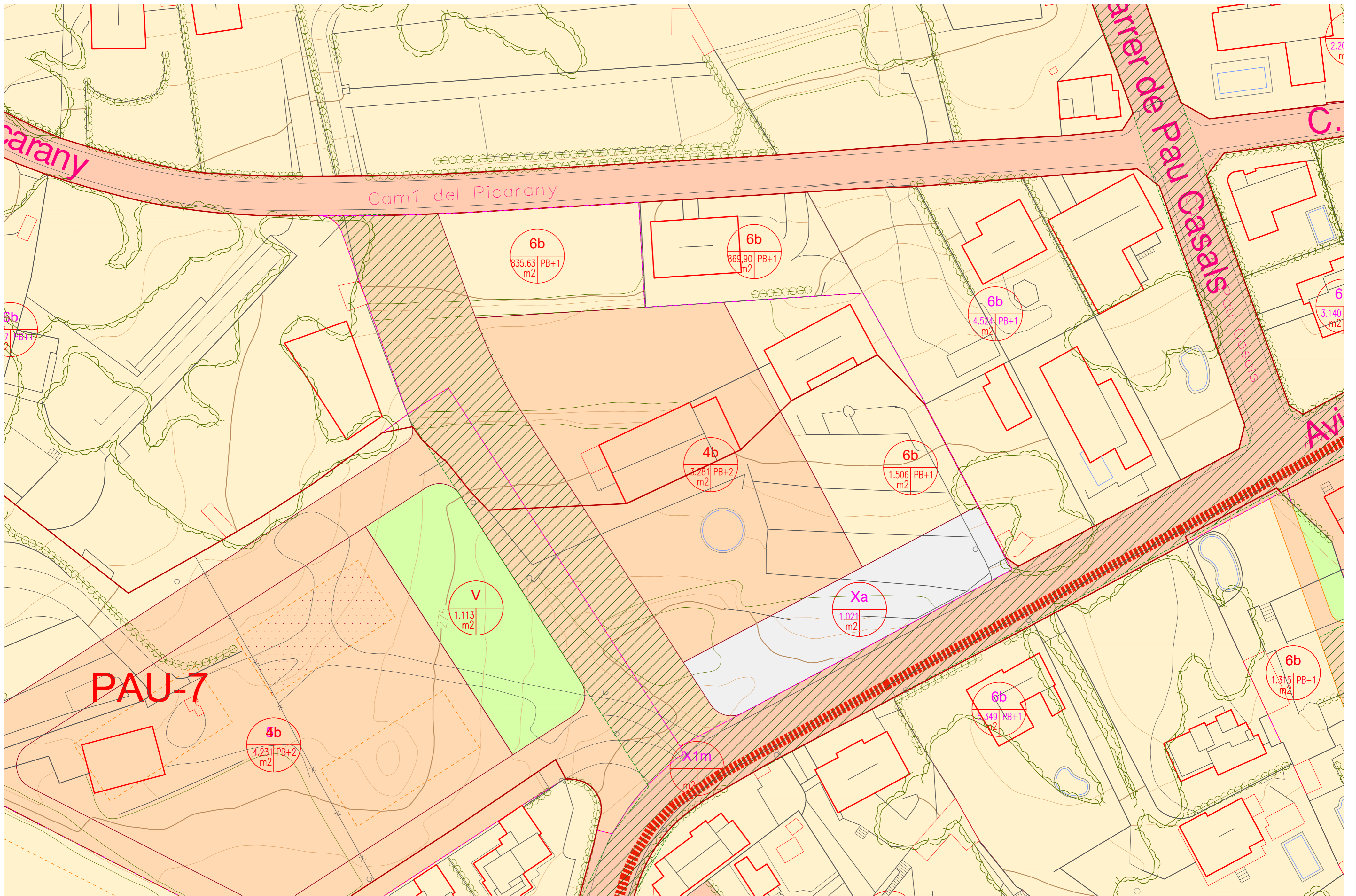
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMÓSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.



SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
 PAU JÀNKAI OLIVE / núm. 1732 / 5 de 5 dies 24/02/2025 a 10h 14:14:36
 Refectat d'entrada el dia 24/02/2025 a 10h 14:15:22 amb el número d'assentament E2035000463

Versió actualitzada febrer 2025.

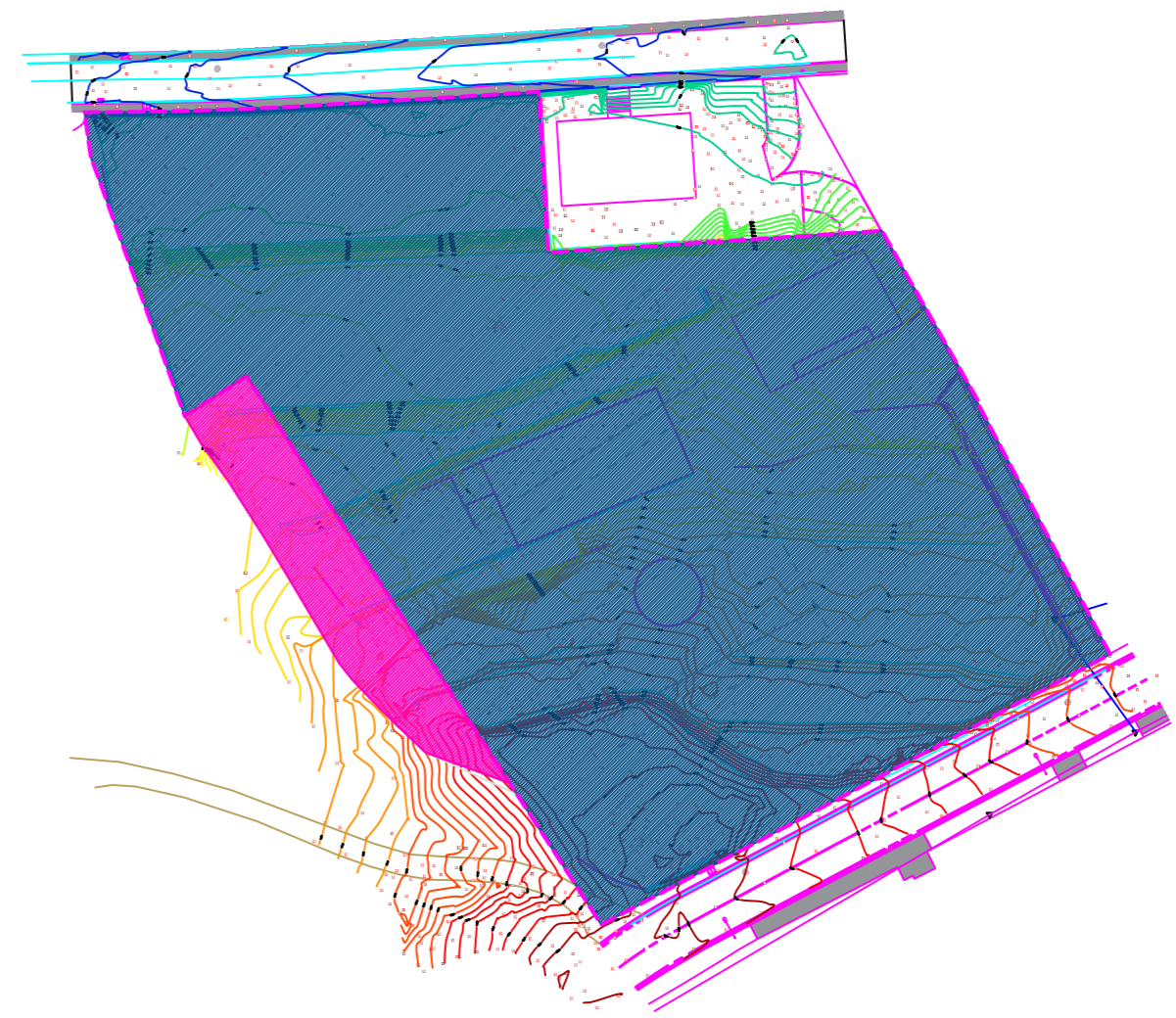


Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original, cedit per l'Ajuntament d'Almòster. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Àrea de l'Urbanisme i el Territori, a l'adreça: www.almoster.cat/validador i data d'emissió 07/03/2025 a les 15:47:56.



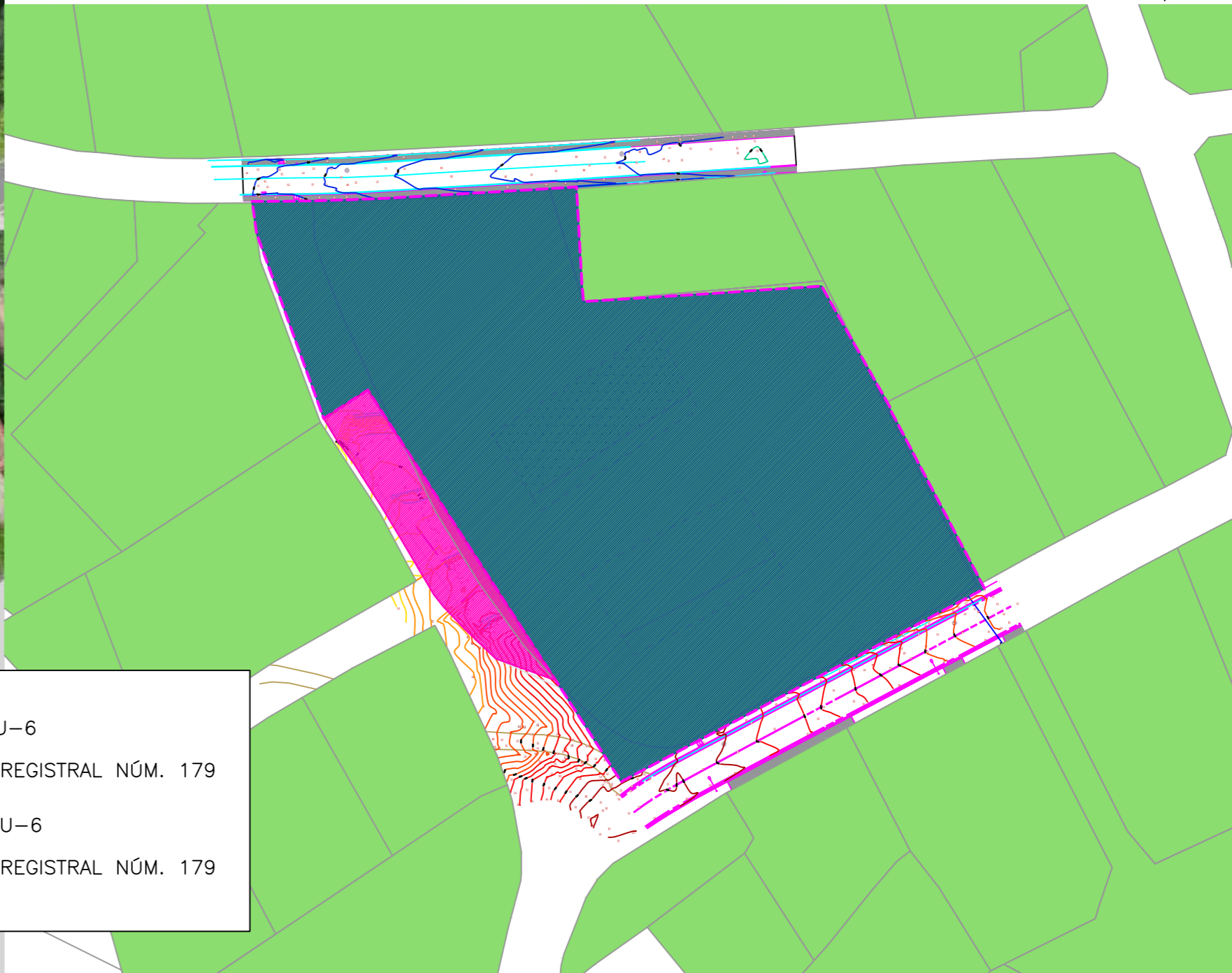
DELIMITACIÓ ÀMBIT SOBRE ORTOFOTOMAPA

1/500



DELIMITACIÓ ÀMBIT SOBRE TOPOGRÀFIC

1/1000



DELIMITACIÓ ÀMBIT SOBRE PARCEL·LA CADASTRE AFECTADA

1/1000

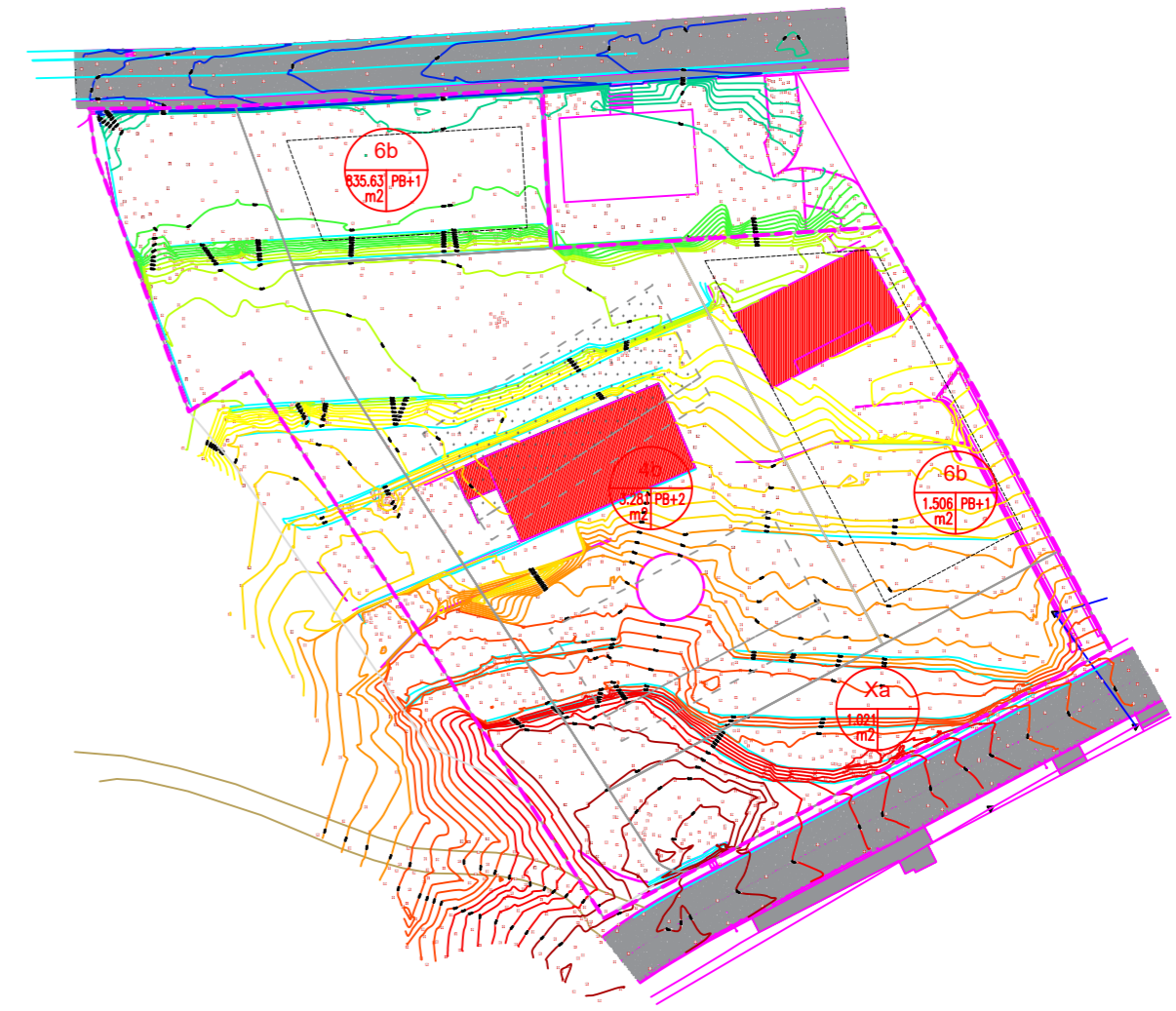
- ÀMBIT INCLÒS EN PAU-6
- ÀMBIT FINCA REGISTRAL NÚM. 179
- ÀMBIT EXCLÒS EN PAU-6
- ÀMBIT FINCA REGISTRAL NÚM. 179

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
 PAU JANSÀ OLIVÉ / núm. 1732 / 5 / 01 dia 24/07/2025 a les 14:14:38
 reflectat d'entrada el dia 24/07/2025 a les 14:13:22 amb el número d'assentament E2035000463



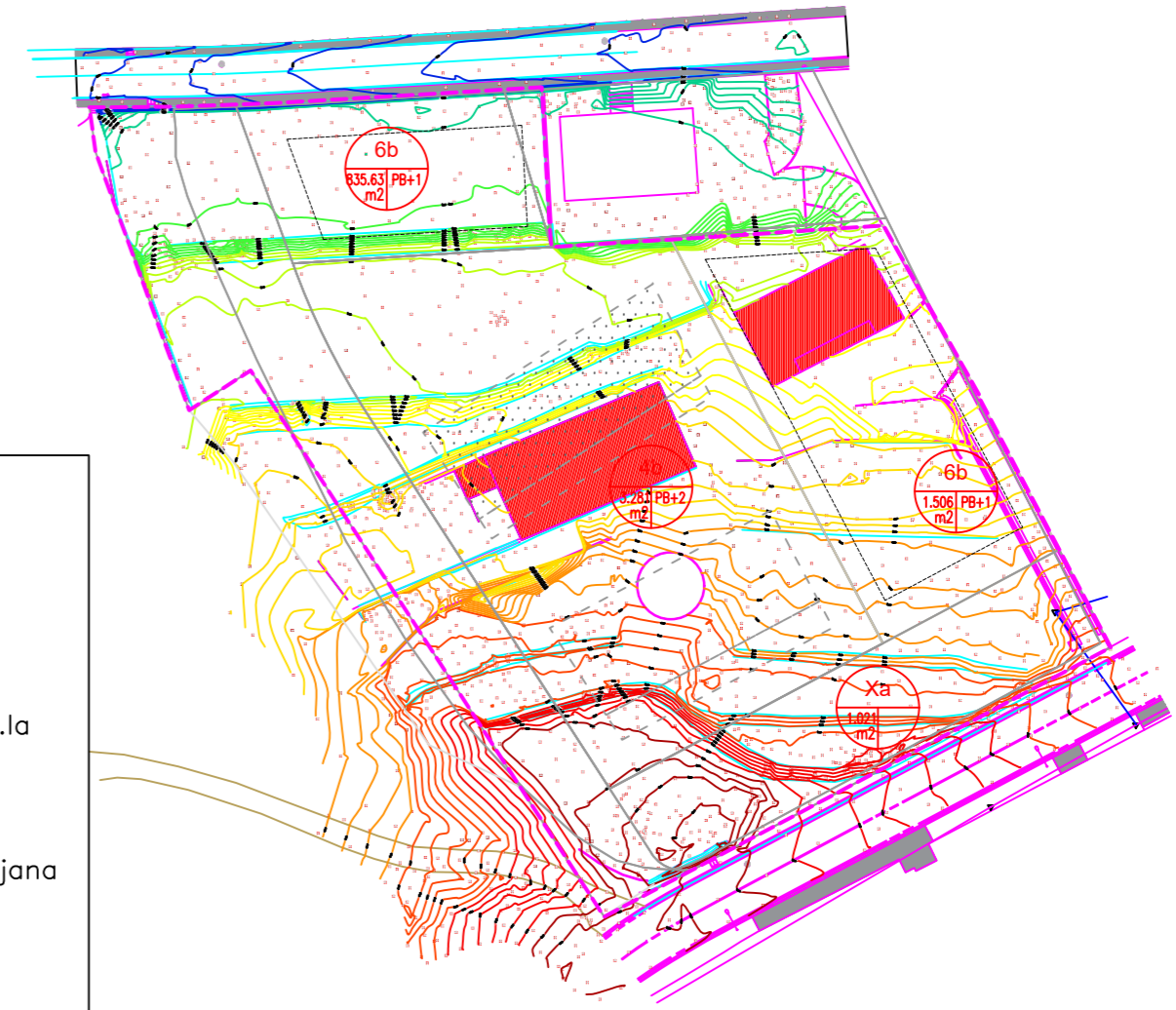
QUALIFICACIONS PAU-6 SOBRE ORTOFOTOMAPA

1/500



QUALIFICACIONS PAU-6 SOBRE TOPOGRÀFIC

1/1000

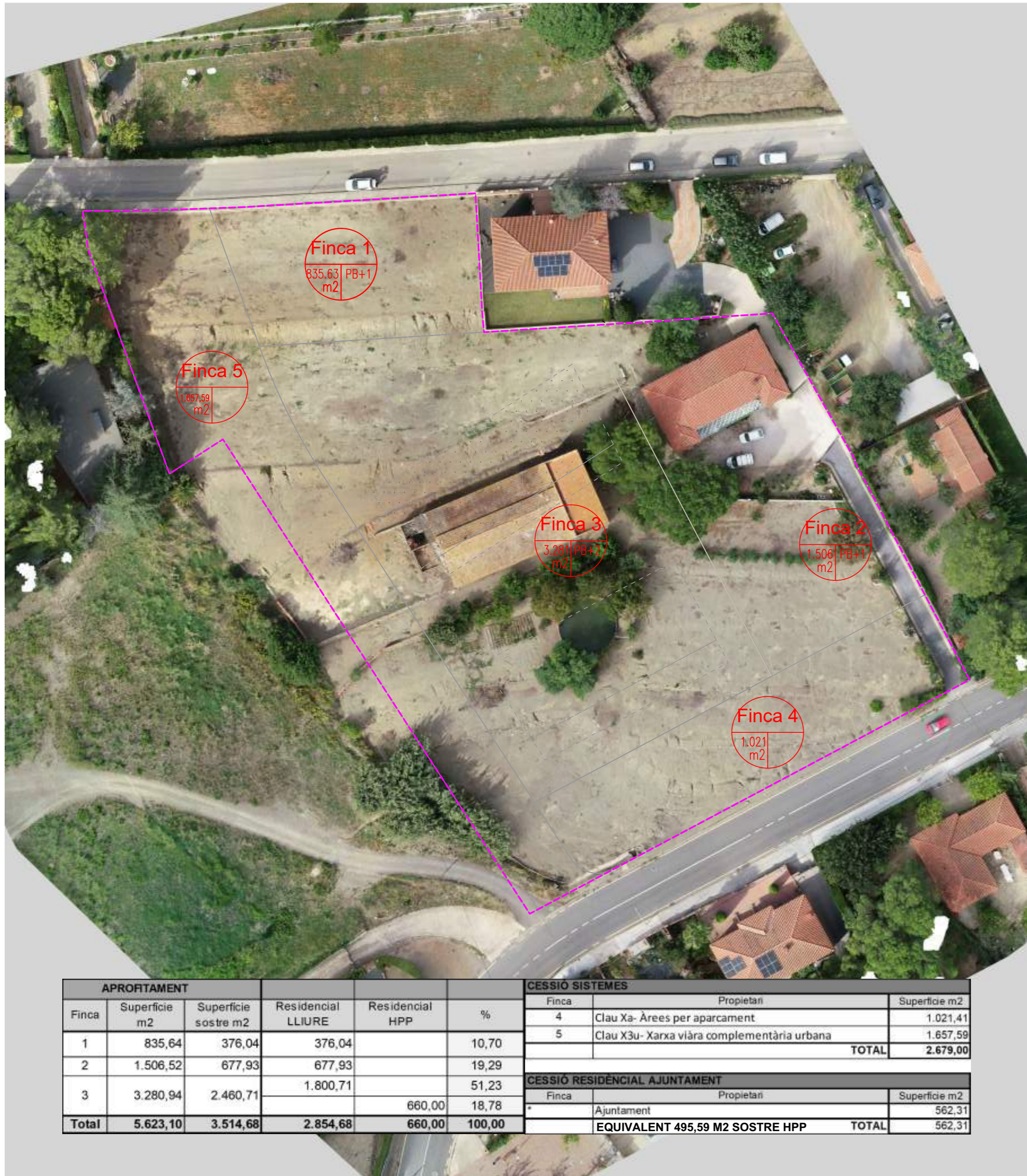


QUALIFICACIONS PAU-6 SOBRE CADASTRE AFECTAT

1/1000

LÍMIT PAU-6
ZONES EN SÒL URBÀ
 CASES AILADES
 6b. Cases aïllades amb parcel·la mitjana bifamiliar
 ILLA OBERTA
 4b. Illa oberta de densitat mitjana
SISTEMES
 XARXA VIÀRIA
 X1m Xarxa viària d'ús mixt
 Xa. Àrees d'aparcament

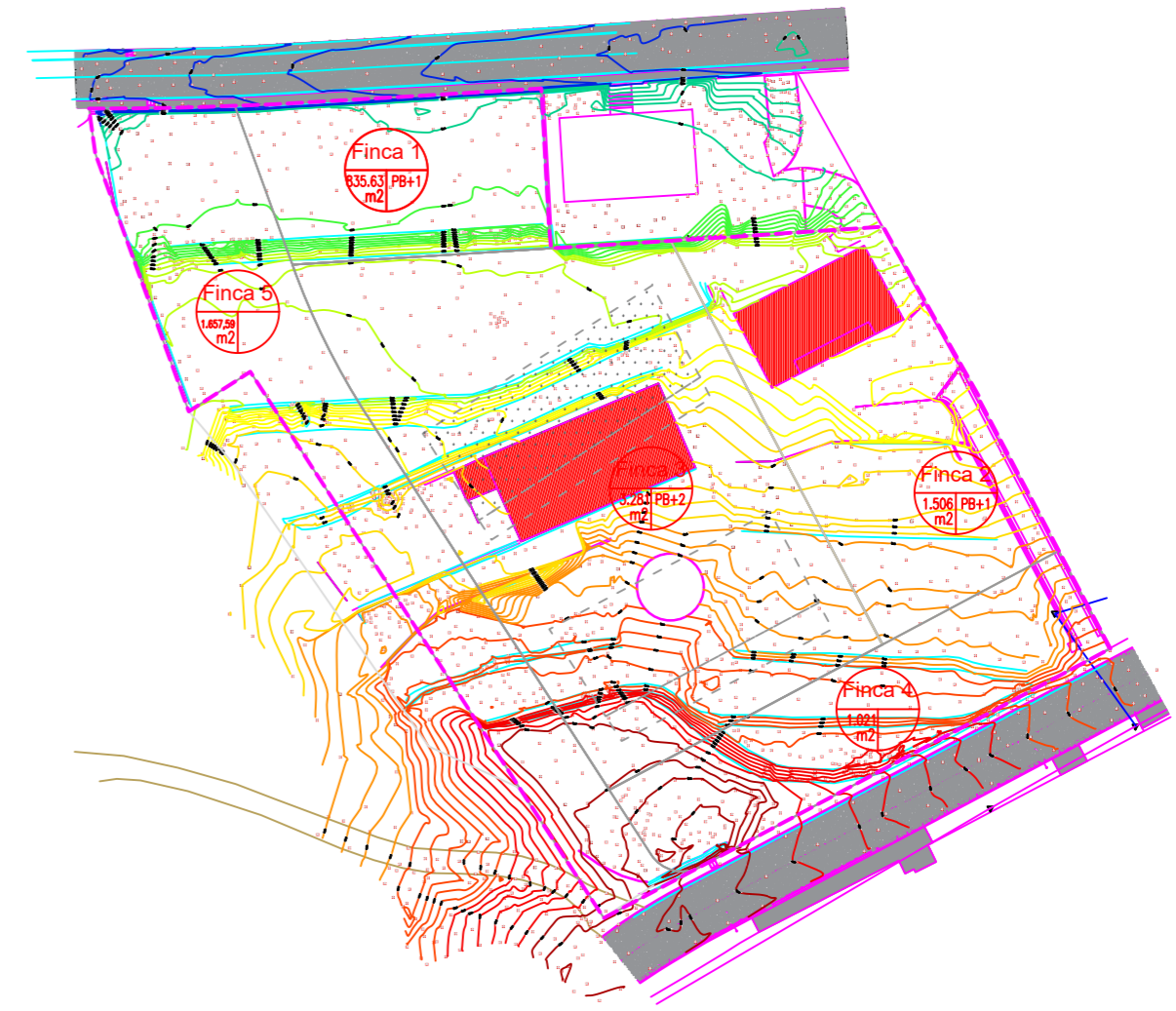
SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
 PAU JANSÀ OLIVÉ / núm. 1732 / 5 / 05 / dia 24/07/2025 a les 14:14:38
 Resolució d'entrada el dia 24/07/2025 a les 14:13:22 amb el número d'assentament E2035000463



APORTAMENT						CESSIÓ SISTEMES		
Finca	Superfície m2	Superfície sostre m2	Residencial LLIURE	Residencial HPP	%	Finca	Propietari	Superfície m2
1	835,64	376,04	376,04		10,70	4	Clau Xa- Àrees per aparcament	1.021,41
2	1.506,52	677,93	677,93		19,29	5	Clau X3u- Xarxa viària complementària urbana	1.657,59
3	3.280,94	2.460,71	1.800,71		51,23	TOTAL		2.679,00
				660,00	18,78	CESSIÓ RESIDENCIAL AJUNTAMENT		
						Finca	Propietari	Superfície m2
							Ajuntament	562,31
Total	5.623,10	3.514,68	2.854,68	660,00	100,00	EQUIVALENT 495,59 M2 SOSTRE HPP		TOTAL 562,31

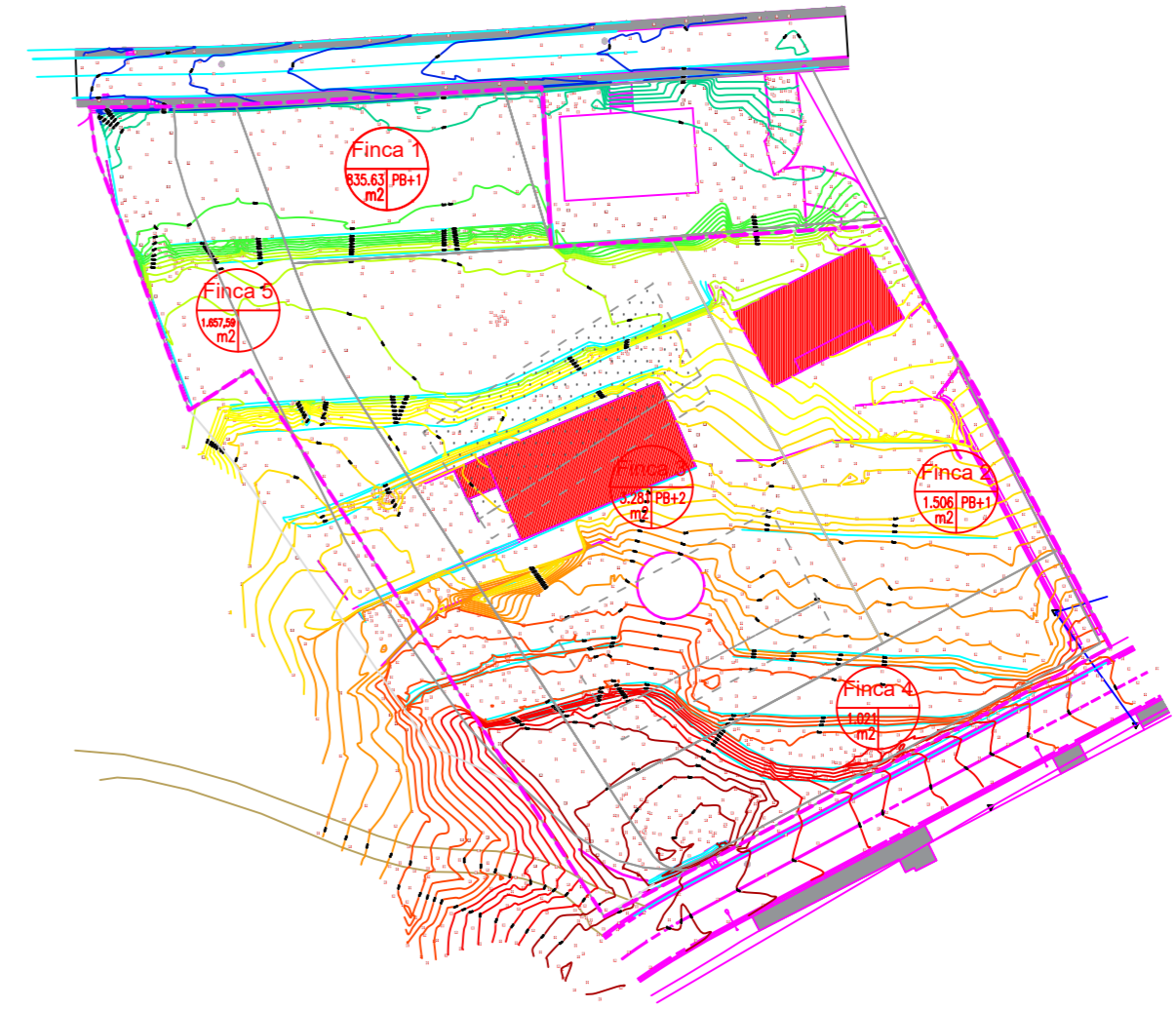
FINQUES RESULTANTS PAU-6 SOBRE ORTOFOTOMAPA

1/500



FINQUES RESULTANTS PAU-6 SOBRE TOPOGRÀFIC

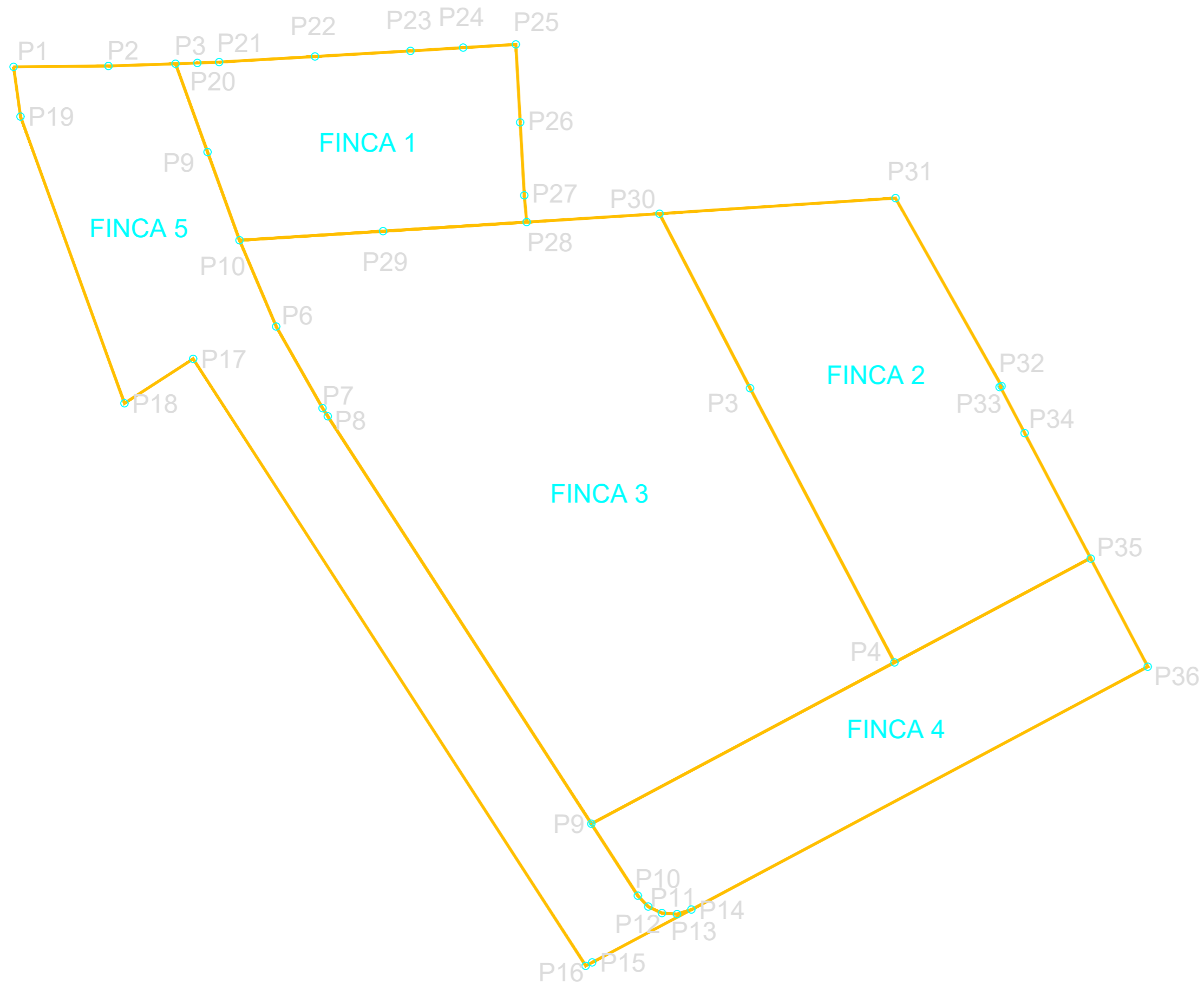
1/1000



FINQUES RESULTANTS PAU-6 SOBRE CADASTRE AFECTAT

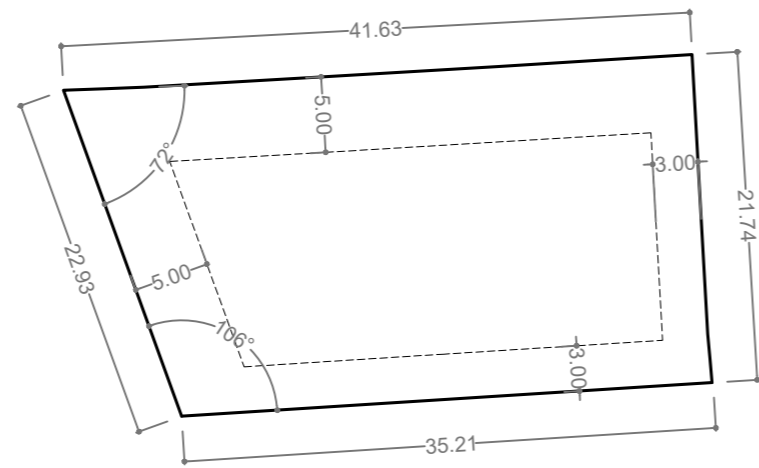
1/1000

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
 PAU JANSÀ OLIVÉ / mm:1732 / 5
 Resolució d'entrada el dia 24/07/2025 a les 14:13:28 amb el número d'assentament E2035000463

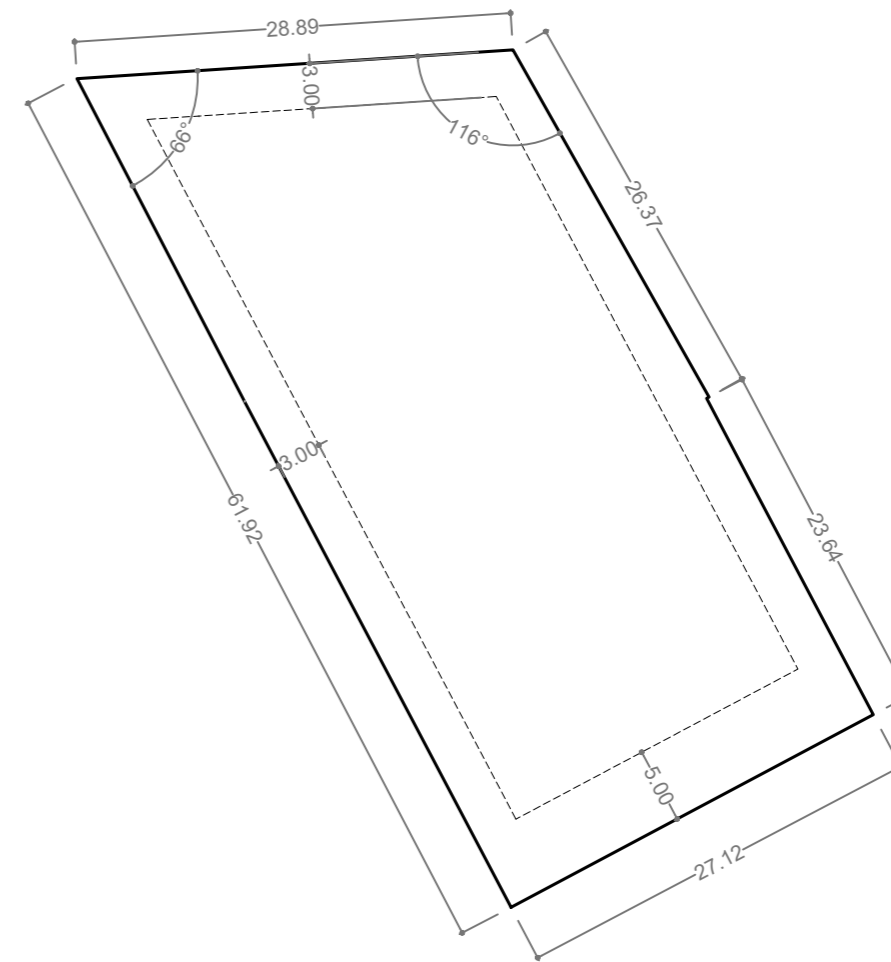


QUADRE DE COORDENADES		
EST	NORD	PT
341392.9401	4562331.9279	P1
341404.5293	4562332.0366	P2
341412.7223	4562332.3081	P3
341416.6297	4562321.5288	P4
341420.5370	4562310.7496	P5
341425.0196	4562300.2096	P6
341430.6779	4562290.2514	P7
341431.3262	4562289.2488	P8
341463.5020	4562239.4907	P9
341469.1832	4562230.7051	P10
341470.4550	4562229.3663	P11
341472.1260	4562228.5804	P12
341473.9682	4562228.4546	P13
341475.7305	4562229.0061	P14
341463.6136	4562222.5587	P15
341462.8170	4562222.1349	P16
341414.8780	4562296.2698	P17
341406.4807	4562290.8398	P18
341393.7867	4562325.8586	P19
341415.3878	4562332.4083	P20
341418.0533	4562332.5086	P21
341429.7533	4562333.1946	P22
341441.4533	4562333.8806	P23
341447.8690	4562334.2747	P24
341454.2847	4562334.6688	P25
341454.8182	4562325.1418	P26
341455.3197	4562316.1858	P27
341455.6110	4562312.9717	P28
341438.0742	4562311.8607	P29
341471.8305	4562313.9965	P30
341500.6572	4562315.9004	P31
341513.6159	4562292.9355	P32
341513.4559	4562292.8525	P33
341516.4346	4562287.1979	P34
341524.4755	4562271.9334	P35
341531.4664	4562258.6620	P36

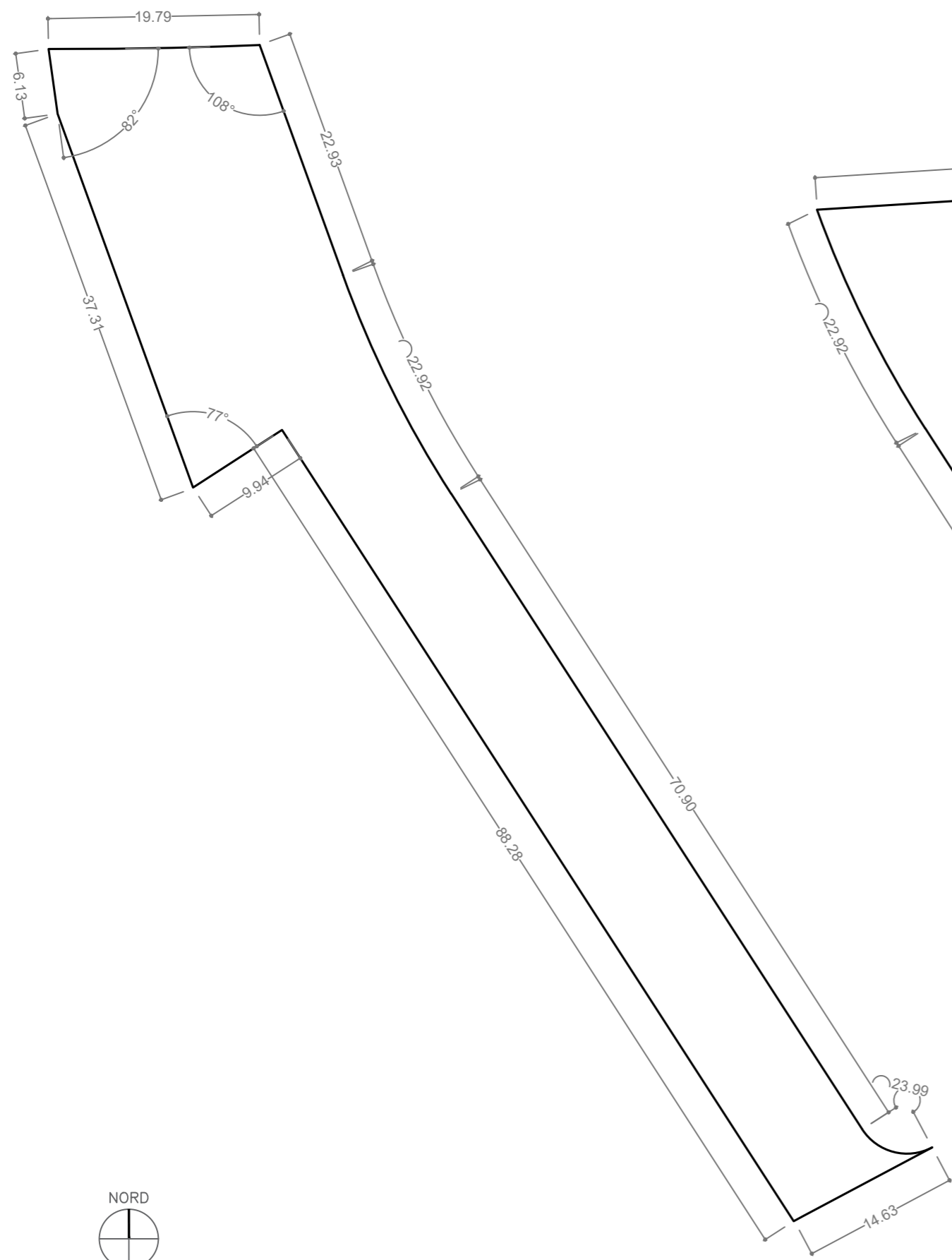
FINCA 1



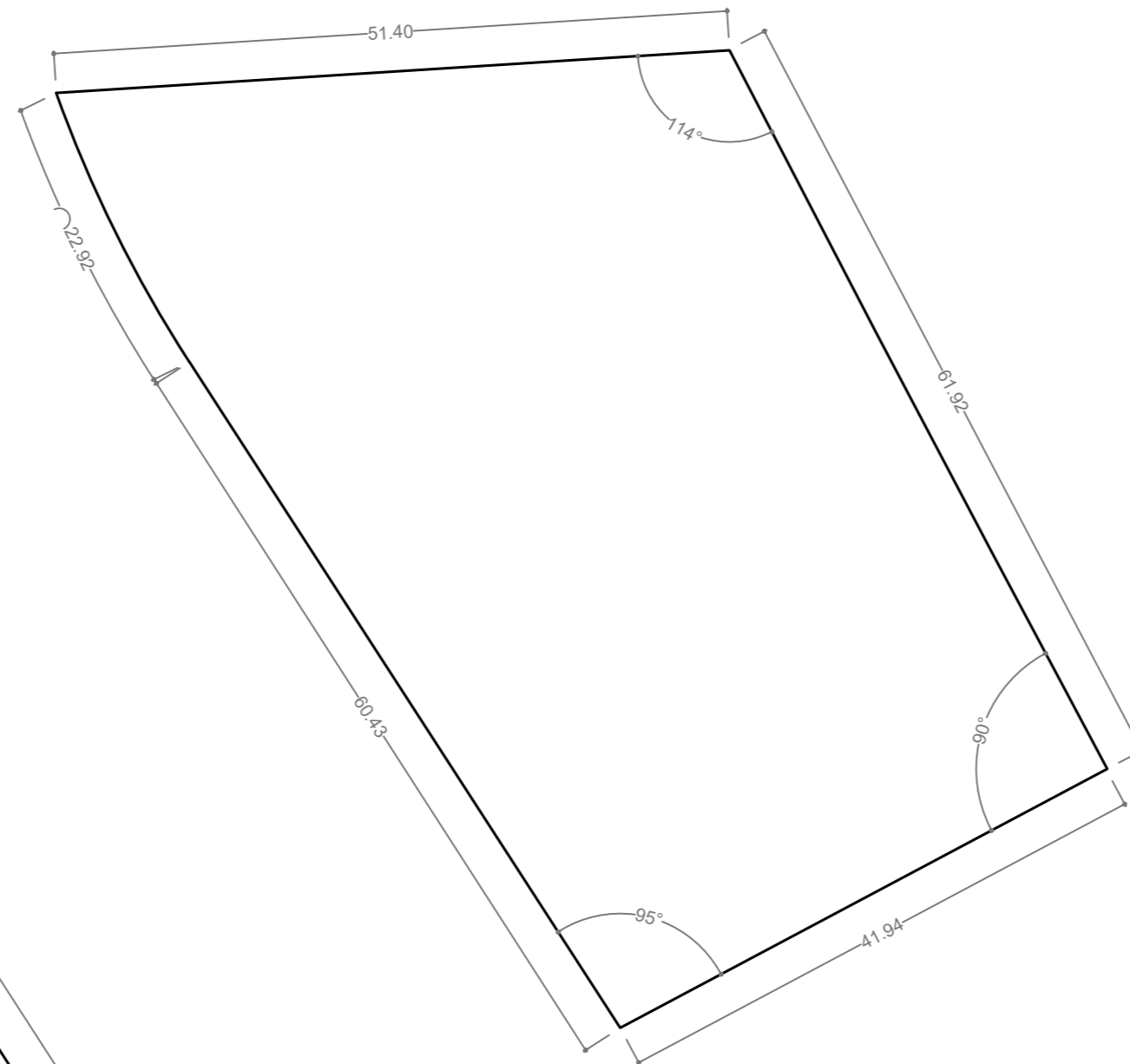
FINCA 2



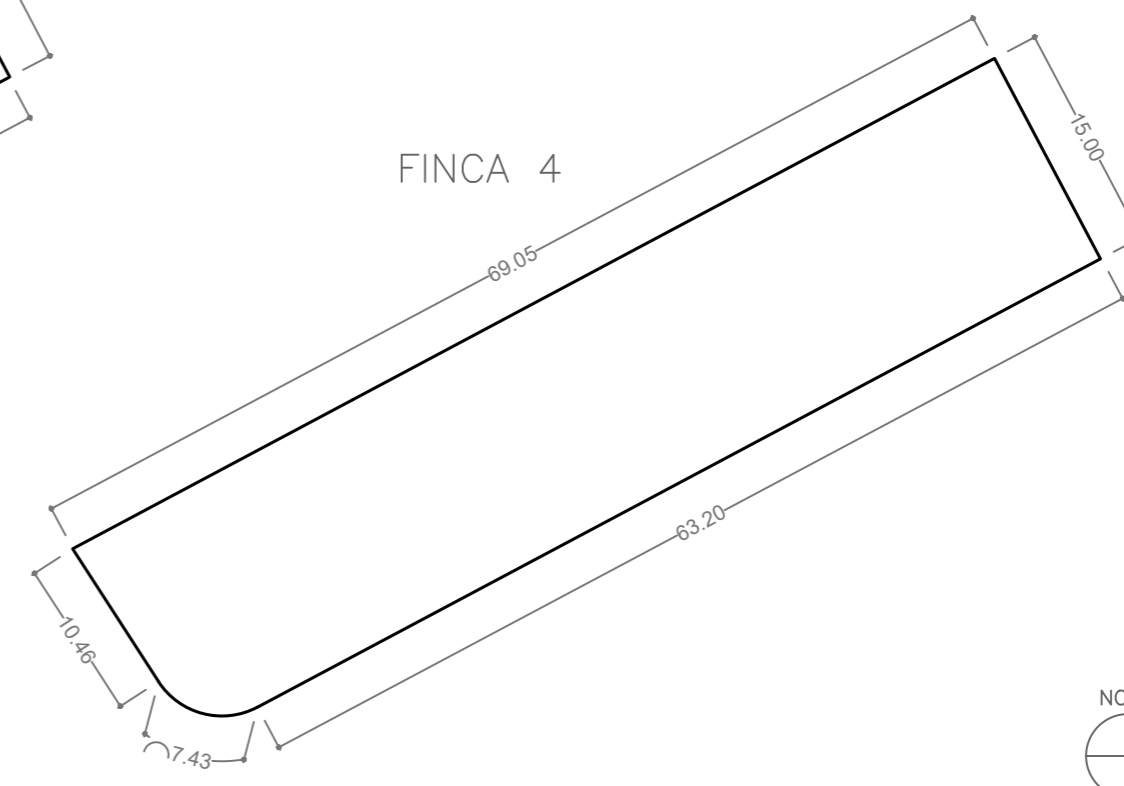
FINCA 5



FINCA 3



FINCA 4



SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
 PAU JANSÀ OLIVE / mmi.1732.15
 Ref: 24/07/2025 a les 14:13:28 amb el número d'assentament E2035000463

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament d'Almóster. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de l'Ens amb el CVE 2FEBDF603C384239883D1E3A0159B1F7 i data d'emissió 07/03/2025 a les 15:47:56

ANNEXES

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMOSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES APORTADES.
DADES REGISTRALS DE LES FINQUES APORTADES.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMÓSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

FITXES CADASTRALS DE LES FINQUES APORTADES.
DADES REGISTRALS DE LES FINQUES APORTADES.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ MODALITAT DE COMPENSACIÓ BÀSICA DEL PAU-6 "SIMONETES"
ALMÓSTER - BAIX CAMP - JUNY 2024. Versió actualitzada febrer 2025.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS N°2
REGISTRADOR DON ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA

C/ General Moragues, n° 76 baixos
43203 Reus
Tel. 977326207
Fax 977316162
e-mail: reus2@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Reus, 12 de abril de 2024

Finca: FINCA DE ALMOSTER N°: 179
(Código Único Registral número: 43013000200108)

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA, antes rústica en término de Almoster, partida Simoneta, regadío, sembradura, algarrobos y olivos de extensión después de varias segregaciones ocho mil ochocientos ochenta y dos metros cuadrados. Linda al Este, parte con José Llevat y parte con el camino de Picarany; al Sur, carretera Reus a Almoster, antes sucesores de José Llevat; al Oeste con tierras de José Anglès; y al Norte con el camino de Picarany. Sobre parte de esta finca se ha construido una casa, compuesta de planta baja destinada a guardar frutos, animal y carro y un porche, y un alto destinado a vivienda de superficie la planta baja, ciento ochenta y dos metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, más once metros cuarenta y nueve decímetros de porche; y la planta en alto, ciento cuarenta y cuatro metros noventa decímetros cuadrados útil y ciento setenta y ocho metros treinta y seis decímetros cuadrados edificada.

Por cédula expedida en Madrid, el 21/05/1969 ha sido otorgada la calificación definitiva de vivienda de Protección Oficial subvencionada.
Referencia Catastral: 1525101CF4612S0001DS

TITULARIDAD

MARIA ARACELI BOVE SUGRAÑES, con N.I.F 39.852.454-D, casada en régimen de separación de bienes, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca Herencia.

Instancia de fecha 23/06/21, .

Inscripción: 7^a **Tomo:** 1.326 **Libro:** 44 **Folio:** 94 **Fecha:** 01/10/2021
0:00:00

Según lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a los efectos del R.D. 368/2011 de 11 de marzo, se hace constar que Almoster aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los términos



C.S.V.: 2430132834CB1C7F

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

municipales afectados por la servidumbre aeronáutica civil del aeropuerto de Reus.

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 7 TOMO: 1.326 LIBRO: 44 FOLIO: 94 FECHA: 01/10/21

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan, en virtud de la posible revisión de la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

NOTA NUMERO: 2 MARGEN: 7 TOMO: 1.326 LIBRO: 44 FOLIO: 94 FECHA: 01/10/21

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

----- ADVERTENCIAS -----

La información contenida en la precedente nota simple se refiere al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Esta nota simple tiene valor puramente informativo -artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria-, careciendo de garantía -artículo 332 del Reglamento Hipotecario-. La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro -artículo 225 de la Ley Hipotecaria-.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado



Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 2 a día doce de abril del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2430132834CB1C7F

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2430132834CB1C7F