

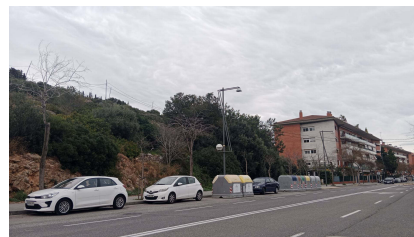
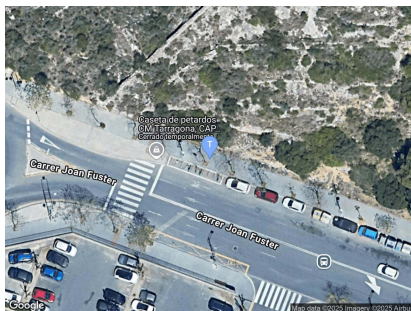
CERTIFICADO DE TASACIÓN

Ferrán Ferrando Monteserin, Arquitecto de la Mercantil **ARCO VALORACIONES S.A.**, inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que la valoración del terreno situado en Calle Joan Fuster Nº 21, Planta Baja, Tarragona (Tarragona) solicitada a nombre de **SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE I ACTUACIONS URBANES, S.A. con CIF A43542380**, para la finalidad de **CONSTITUIR GARANTÍA HIPOTECARIA**, se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y tiene un valor de tasación e hipotecario actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: **TRES MILLONES UN MIL CINCUENTA EUROS CON SEIS CÉNTIMOS.**

VALOR TASACIÓN / HIPOTECARIO: 3.001.050,06 €

Inmueble Valorado: Tarragona
TARRAGONA



IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	C.R.U.(IDUFIR)
SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE I ACTUACIONS URBANES SA. (Privativo - 100,00%)	TARRAGONA 1	0	93765	2304	1450	39		2	43015000803839

SUPERFICIES Y VALORES:

Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)	Valor Hipotecario (€)
93765	5038238CF5544A0001BO	2.669,51	2.678,00	2.669,51	-	3.001.050,06

Método Empleado: Método Residual Dinámico

LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Limitación al Dominio (Solar 1 - Nº Finca 93765):
Segun Nota Simple.

CONDICIONANTES:

Tasación emitida sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES:

[DUE7][A1] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

[DIF1][A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la dirección del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

OBSERVACIONES:

Tasación emitida sin observaciones generales.

FINALIDAD DE LA TASACIÓN:

La finalidad de la tasación es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de Abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de Marzo de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario financiero.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo (B.O.E. núm. 85 de 9 de Abril), con las modificaciones introducidas en la EHA/3011/2.007 de 4 de Octubre (B.O.E. núm. 249 de 17 de Octubre) y la EHA/564/2008 de 28 de Febrero (B.O.E. núm. 56 de 5 de Marzo), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.



Fecha de la Visita: 19/02/2025

Fecha del Informe: 26/02/2025

Fecha de Caducidad: 26/08/2025

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.

Antonio Amat Reyero

Tasador
Arquitecto

Ferrán Ferrando Monteserín

MATRIZ DE RIESGOS DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA: Arco Valoraciones S.A.
Fecha de referencia: 26/02/2025
Encargo recibido de: Particular
Solicitante: SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITAGE I ACTUACIONS URBANES, S.A.

Identificación del SUELO
Referencia Catastral: 5038238CF5544A0001BO
Domicilio: Calle Joan Fuster Nº 21, Planta Baja
Provincia: Tarragona
Municipio: Tarragona
Código Postal: 43007

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5	6
CLASE	1 Tipo de suelo	1					
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas	
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1					
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado	Urbanización recepcionada por el ayuntamiento
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1					
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión	Sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1					
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%	
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m²	1					
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000	
	6 Aprovechamiento sobre rasante m²	1					
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000	
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y número de habitantes	1					
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000	
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2				
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.	

URBANO/SOLAR/PARCELA

SOLICITANTE

NOMBRE: SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITAGE I ACTUACIONS URBANES, S.A.
DNI: A43542380
DIRECCIÓN: C/ Descalços 15
LOCALIDAD: TARRAGONA
MUNICIPIO: Tarragona
PROVINCIA: Tarragona
CÓDIGO POSTAL: 43003

OBJETO DE TASACIÓN

Urbano/Solar/Parcela que se ubica en Calle Joan Fuster Nº 21, Planta Baja (Ref. Cat.: 5038238CF5544A0001BO) - , municipio de Tarragona, provincia de Tarragona

FINALIDAD DEL INFORME

La finalidad de la tasación es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de Abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de 25 de Marzo de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario financiero.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo (B.O.E. núm. 85 de 9 de abril), con las modificaciones introducidas en la EHA/3011/2.007 de 4 de Octubre (B.O.E. núm. 249 de 17 de Octubre) y la EHA/564/2008 de 28 de Febrero (B.O.E. núm. 56 de 5 de Marzo), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y no podrá utilizarse transcurridos seis meses desde su fecha de emisión.

Fecha: 26 de febrero de 2025

1 OBJETO DE TASACIÓN

1.01 IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO TASADO

Solar 1

Calle / Plaza Calle Joan Fuster Nº 21, Planta Baja
Localidad Tarragona
Municipio Tarragona
Provincia Tarragona
Código Postal 43007
Coordenadas GPS X 1,2671073
Coordenadas GPS Y 41,1224306

2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

2.01 DATOS REGISTRALES

Titular	Registro	Sección	Finca	Tomo	Libro	Folio	Hoja	Incrip.	C.R.U.(IDUFIR)
SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE I ACTUACIONS URBANES SA. (Privativo - 100,00%)	TARRAGONA 1	0	93765	2304	1450	39		2	43015000803839

Superficies:

Terreno	Finca	Ref. Catastral	Sup. Registral (m²)	Sup. Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)	Valor Catastral (€)
Solar 1	93765	5038238CF5544A0001BO	2.669,51	2.678,00	2.669,51	-

2.02 OBSERVACIONES

2.03 COMPROBACIÓN DE LINDEROS

Finca Nº 93765:

Los lindes reales y registrales se corresponden aparentemente ya que no se ha realizado visita interior al inmueble.

2.04 IDENTIFICACIONES DEL INMUEBLE. LOCALIZACIÓN

Finca Nº 93765:

El inmueble se identifica y localiza por la descripción registral y catastral inscrita.

2.05 LIMITACIÓN AL DOMINIO:

Finca Nº 93765:

Segun Nota Simple.

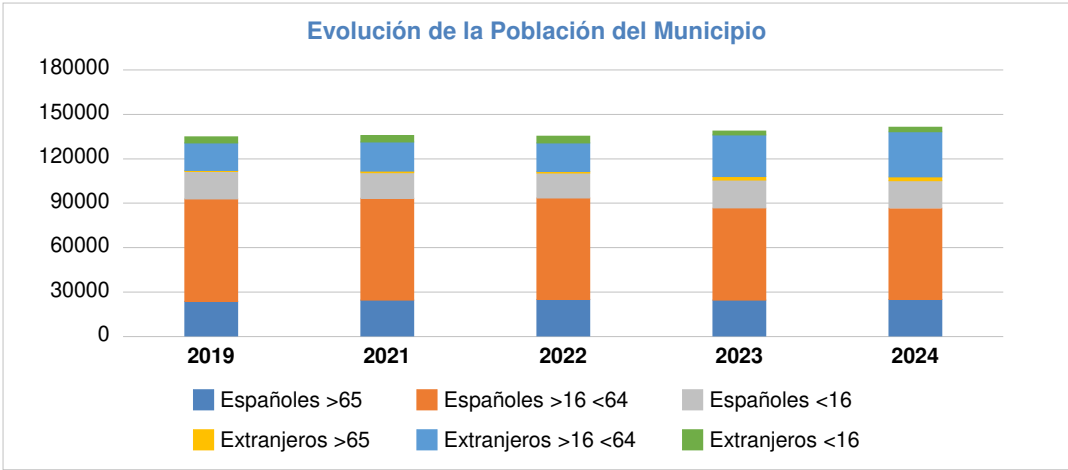
3 LOCALIDAD Y ENTORNO

3.01 UBICACIÓN

Ubicación Relativa al Municipio Nivel medio
Ubicación Relativa en el Barrio o Zona .. Nivel medio
Ubicación Relativa al Inmueble Nivel medio

3.02 POBLACIÓN

Tipo de Núcleo Autónomo
Número de Habitantes 141.151
Crecimiento de la Población Estable
Actividad Dominante Multiple
Nivel de Renta en la Zona Media



Fuente de los datos: Instituto Nacional de Estadística (INE)

3.03 ENTORNO

Rasgos Urbanos de Entorno Barrio Vall Arrabassada
Caracterización del Entorno Vivienda plurifamiliar en bloque aislado
Antigüedad Media de los Edificios del Entorno ... 20

3.04 SIGNIFICACIÓN DE ENTORNO

Tipo de Entorno Urbano
Grado de Desarrollo Alto
Uso Predominante Principal Residencial
Consolidación Media
Renovación Bajo
Uso Predominante Secundario ... Comercial

3.05 INFRAESTRUCTURA EN EL ENTORNO

Luz Suficiente
Electricidad Suficiente
Asfaltado de calles Suficiente
Agua Suficiente
Saneamiento Suficiente
Encintado de Aceras Suficiente

3.06 EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO

Comercial Suficiente
Religioso Suficiente
Deportivo Suficiente
Escolar Suficiente
Comunicaciones Autobus, taxi, puerto comercial, aeropuerto, ferrocarril y carreteras A-7, AP-7 y A-27.
Aparcamientos Suficientes en superficie y libres.
Lúdico Suficiente
Asistencial Suficiente
Zonas Verdes Suficiente

3.07 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO

Barrio Vall Arrabassada. Vivienda plurifamiliar en bloque aislado.

4 TERRENO

4.01 CARACTERÍSTICAS

El inmueble cuenta con seguridad privada No

Proximidad al núcleo urbano				
Solar 1	Suelo urbano			
	Nº Finca	Ref. Catastral	Sup. Adoptada de Parcela	Inmueble Singular
Solar 1	93765	5038238CF5544A0001BO	2.669,51 m²/s	No

4.02 CONTAMINACIÓN

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No

obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha de informar lo siguiente:

Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente No
 Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores No

5 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

5.01 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

Tipología de Planeamiento General Plan General de Ordenación Urbana
 Nombre del Planeamiento General NPU de Tarragona
 Fase de aprobación en que se encuentra En vigor
 Fecha de aprobación 09/11/2011

5.02 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

El terreno cumple la condición de solar Si
 Requiere Planeamiento de Desarrollo y/o Gestión No
 Posible inicio de construcción en menos de un año Si
 El terreno es parcelona resultante Si
 Supendida concesión de licencias No
 Clasificación del suelo según Planeamiento vigente Urbano consolidado
 Descripción Clasificación del Suelo Suelo urbano directamente edificable
 El sector se divide en más de una Unidad de Gestión No procede
 Infraestructuras Completas
 Observaciones:
 Suelo urbano directamente edificable

5.03 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO

Tipología de Planeamiento de Desarrollo Licencia Directa
 Observaciones:
 Suelo urbano directamente edificable
 Grado de desarrollo alcanzado por el Planeamiento Urbanización finalizada
 Existen limitaciones o afecciones por normativa sectorial y/o legislación (costas, carreteras, FFCC, aeropuertos, red eléctrica, impacto ambiental, etc...) No

5.04 GESTIÓN URBANÍSTICA

5.04.01 EQUIDISTRIBUCIÓN

Sujeto de la Iniciativa de Gestión Privada
 Sistema de Actuación Licencia
 Área sujeta a Expropiación Forzosa No

	Nº Finca	Fase de Gestión
Solar 1	93765	Parcelas resultantes inscritas

Observaciones sobre la gestión urbanística:
 Suelo urbano directamente edificable

5.04.02 URBANIZACIÓN

	Nº Finca	% Urbanización ejecutada	Paralización de la Urbanización
Solar 1	93765	100,00 %	No

Resumen sobre la situación urbanística:
 Suelo urbano directamente edificable

5.05 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Calificación del Suelo Uso residencial
 Descripción Calificación del Suelo clave 14b Zona ordenacion volumetrica especifica

Parcela susceptible de división No
 Usos Característicos Residencial
 Usos Compatibles Comercial, aparcamiento, oficina, equipamiento.
 Usos Prohibidos Resto.
 Actividad actual del terreno No tiene
 Edificabilidad neta máxima (m²/m²) Ocupación según plano y pb+4+desván.
 Retranqueo a Fachada Según plano
 Retranqueo a Linderos Según plano
 Alturas Máximas Permitidas 5
 Ocupación Máxima en Superficie 44,95 %
 Nivel Urbanístico según ECO/805/2003 Nivel I
 Otras consideraciones sobre las ordenanzas reguladoras/Observaciones:
 Edificabilidad según volumetría. Planta desván ligada a planta inferior (1/3 de la planta) que no se computa.
 Se permite al uso comercial en planta baja.
 Se debe disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda.
 Por normativa se deben disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda.
 Tiempo en meses para conseguir la Licencia de Obras 6
 La parcela cumple fachada y parcela mínima, y/o el
 producto edificatorio cumplirá los retranqueos Si

5.06 APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

5.06.01 HIPÓTESIS DE EDIFICACIÓN A DESARROLLAR

Aprovechamiento sobre rasante m² < 10.000

Cálculo de superficie y producto edificatorio probable:

Parcela edificable según volumetría específica.

Esta prevista la construcción de 5 plantas de vivienda sin desván.

En plantas sótano se situarán aparcamientos.

El volumen ocupa un rectángulo de 16x75 m = 1200,00 m²

Planta sótano 1: 1200,00 m² (48 plazas)

Planta sótano 2: 1200,00 m² (48 plazas)

Total BR: 2400,00 m² (96 plazas)

Planta baja: 1200,00 m² (480 m² para uso comercial (8% del sobre rasante), 100 m² para instalaciones ET(no computan en la valoración) y 620,00 m² para 6 viviendas de aprox. 95 m²czc)

Planta 1: 1200,00 m² (12 viviendas)

Planta 2: 1200,00 m² (12 viviendas)

Planta 3: 1200,00 m² (12 viviendas)

Planta 4: 1200,00 m² (12 viviendas)

Planta desván: no se computa en la valoración

Total SR computable: 5900,00 m² (54 viviendas y 480 m² de uso comercial)

Se estiman unos costes de excavación sobre rasante de 554.850 € (54€/m³ x 10.275 m³) y de 453.600 € bajo rasante para el aparcamiento (8400 m³) al tratarse de terreno rocoso y en pendiente.

Estos gastos complementarios se incluyen en los costes de construcción adoptados para cada uso.

Calidad de la edificación del producto a desarrollar Medio

Se dispondrá de Zonas Comunes Especiales No

Se dispondrá de ascensor Si

5.06.02 UNIDADES DE ELEMENTOS POR TIPOLOGÍA

Inmueble	Residencial (viv. 1ª residencia)	Locales	Plazas de garaje
Solar 1	54	3	96

5.06.03 SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO SEGÚN TIPOLOGÍA

Inmueble	Residencial (viv. 1ª residencia)	Locales	Plazas de garaje
Solar 1	5.900,00 m²c	480,00 m²c	2.400,00 m²c

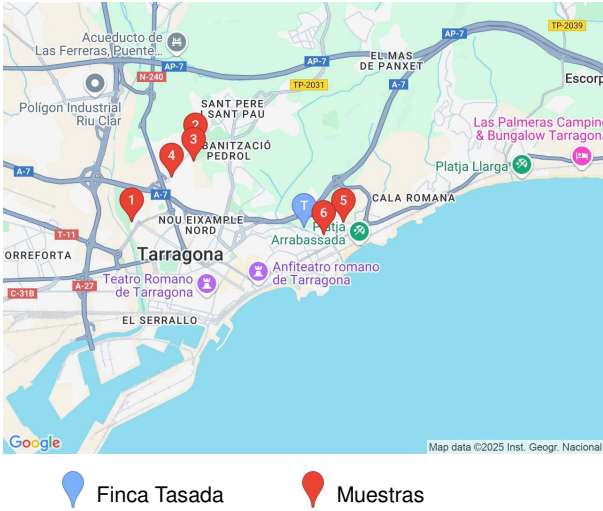
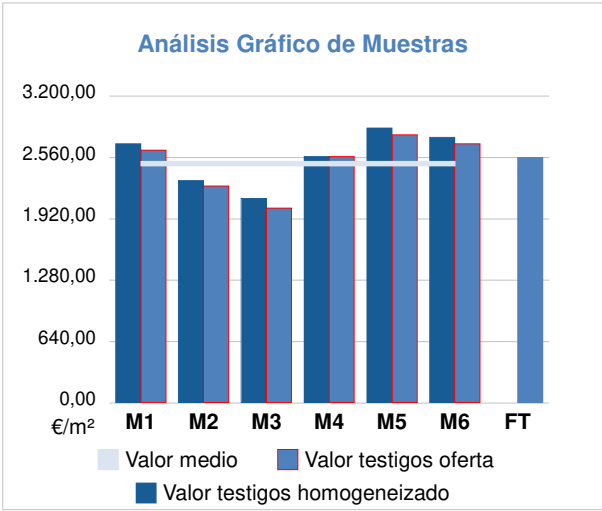
6 RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

6.01 RÉGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACIÓN

Nº Finca	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
93765	Desconocido	Desconocido	Desconocido

7 INFORMACIÓN DE MERCADO

7.01 PRODUCTO EDIFICATORIO [PISO]



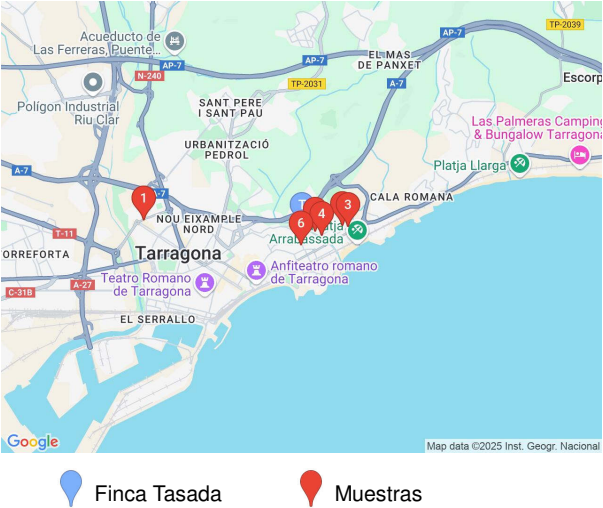
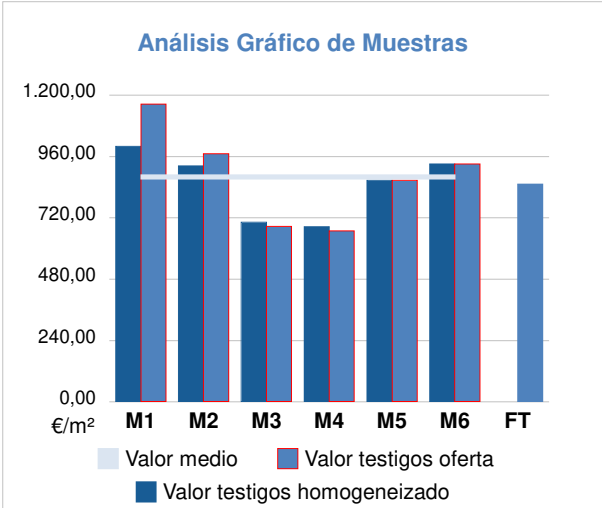
Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle Ernest Vilches Domínguez 6	Avenida Paisos Catalans 35	Calle Pi I Margall 32	Avenida Paisos Catalans 3, 2º	Calle Merce Rodoreda 9, 4º	Calle Llorenç Villalonga 4, Bajo	Calle Joan Fuster Nº 21, Planta Baja
Población	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona
Código Postal	43005	43007	43007	43007	43007	43007	43007
Fecha Sondeo	07/11/2024	16/08/2024	16/08/2024	25/02/2025	26/02/2025	26/02/2025	19/02/2025
Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	Particular	API	API	Promotora	Internet	Internet	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	-
Año Const. [Aprox.]	2010	2006	2003	2025	1999	1999	1900
Año Reha. [Aprox.]							-
Planta	11	8	8	7	9	6	-
Nivel Económico	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra
Calidad Edif.	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Media
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Const. PP.ZZ.CC (m²)	84,70	90,20	110,00	104,00	125,00	133,00	0,00
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	2.634,00	2.258,31	2.027,30	2.564,90	2.793,60	2.698,50	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Ubicación de la Edif.	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Acabados	Igual	Igual	Peor	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Entorno	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Antigüedad	Peor	Peor	Peor	Igual	Peor	Peor	-
Precio Venta (€)	223.100,00	203.700,00	223.003,00	266.750,00	349.200,00	358.900,00	-
Coef. Homog.	1,0250	1,0250	1,0506	1,0000	1,0250	1,0250	-

Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	2.634,0024	2.258,3149	2.027,3000	2.564,9038	2.793,6000	2.698,4962	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	2.699,8525	2.314,7728	2.129,9321	2.564,9038	2.863,4400	2.765,9586	-
Valor en Peso	449,98	385,80	354,99	427,48	477,24	460,99	-

Porcentaje de Gastos Comerciales: 3,00 %
Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 2.556,48 €/m²

7.02 PRODUCTO EDIFICATORIO [GARAJE]

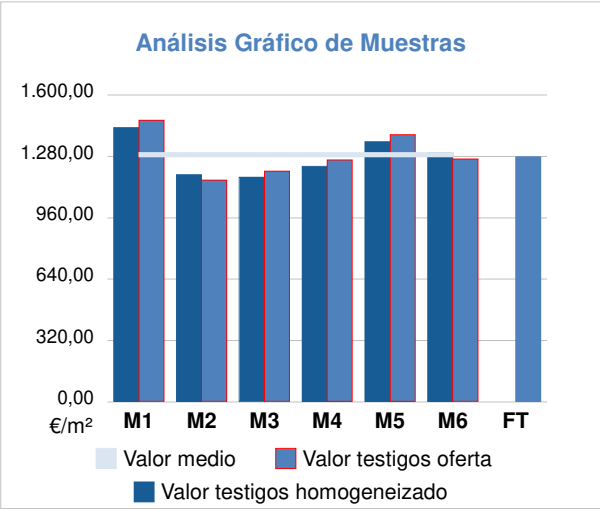


Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle Doctor Mallafre Guasch 3	Calle Joan Fuster 15, -1	Calle Salvador Espriu 30	Calle Joan Fuster 7, -1	Calle Merce Rodoreda 8, -1	Avenida Amadeus Mozart 30, -1	Calle Joan Fuster Nº 21, Planta Baja
Población	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona
Código Postal	43005	43007	43007	43007	43007	43007	43007
Fecha Sondeo	07/11/2024	25/02/2025	25/02/2025	25/02/2025	25/02/2025	25/02/2025	19/02/2025
Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	Particular	API	Internet	API	Internet	Internet	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Garaje	Garaje	Garaje	Garaje	Garaje	Garaje	-
Año Const. [Aprox.]	2004	2006	1996	2005	2006	2002	1900
Año Reha. [Aprox.]							-
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Const. PP.ZZ.CC (m²)	20,00	24,00	34,00	26,00	28,00	24,00	0,00
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	1.164,00	970,00	684,71	667,81	866,07	929,58	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Ubicación de la Edif.	Mejor	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Acabados	Mejor	Mejor	Peor	Peor	Igual	Igual	-
Zona - Entorno	Mejor	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Antigüedad	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Precio Venta (€)	23.280,00	23.280,00	23.280,00	17.363,00	24.250,00	22.310,00	-
Coef. Homog.	0,8574	0,9500	1,0250	1,0250	1,0000	1,0000	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	1.164,0000	970,0000	684,7059	667,8077	866,0714	929,5833	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	997,9845	921,5000	701,8235	684,5029	866,0714	929,5833	-
Valor en Peso	166,33	153,58	116,97	114,08	144,35	154,93	-

Porcentaje de Gastos Comerciales: 3,00 %
Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 850,24 €/m²

7.03 PRODUCTO EDIFICATORIO [LOCAL]



Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Plaza Angels 1, Bajo	Calle Reial 30, Bajo	Calle Caputxins, 25, Bajo	Calle Alguer 1, Bajo	Calle Pere Martell, 13, Bajo	Calle Portella 13, Bajo	Calle Joan Fuster Nº 21, Planta Baja
Población	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona
Código Postal	43003	43005	43005	43005	43005	43003	43007
Fecha Sondeo	25/02/2025	05/09/2024	26/02/2025	26/02/2025	26/02/2025	26/02/2025	19/02/2025
Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	Internet	API	Internet	Internet	Internet	Internet	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Local	Local	Local	Local	Local	Local	-
Año Const. [Aprox.]	2008	1970	1980	1970	1980	1900	1900
Año Reha. [Aprox.]						2000	-
C.T.F.	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,95	0,00
Sup. del Local	> 65 <= 100	> 150 <= 200	> 150 <= 200	> 150 <= 200	> 150 <= 200	> 200	> 100 <= 150
Ubicación	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Neutra	Buena	Neutra
Long. Fachada.	3 - 10	3 - 10	3 - 10	3 - 10	3 - 10	3 - 10	< 3
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Construida (m²)	86,00	273,00	106,00	104,00	251,00	230,00	480,00
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	1.466,28	1.154,76	1.201,48	1.259,13	1.391,24	1.265,22	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Situación de la Edif.	Mejor	Igual	Mejor	Mejor	Mejor	Igual	-
Accesibilidad	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Visibilidad	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Coef. Tabla Fondo	Peor	Peor	Peor	Peor	Peor	Peor	-
Precio Venta (€)	126.100,00	315.250,00	127.357,12	130.950,00	349.200,00	291.000,00	-
Coef. Homog.	0,9738	1,0250	0,9738	0,9738	0,9738	1,0250	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	1.466,2791	1.154,7619	1.201,4823	1.259,1346	1.391,2351	1.265,2174	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	1.427,7893	1.183,6309	1.169,9434	1.226,0823	1.354,7152	1.296,8478	-
Valor en Peso	237,96	197,27	194,99	204,35	225,79	216,14	-

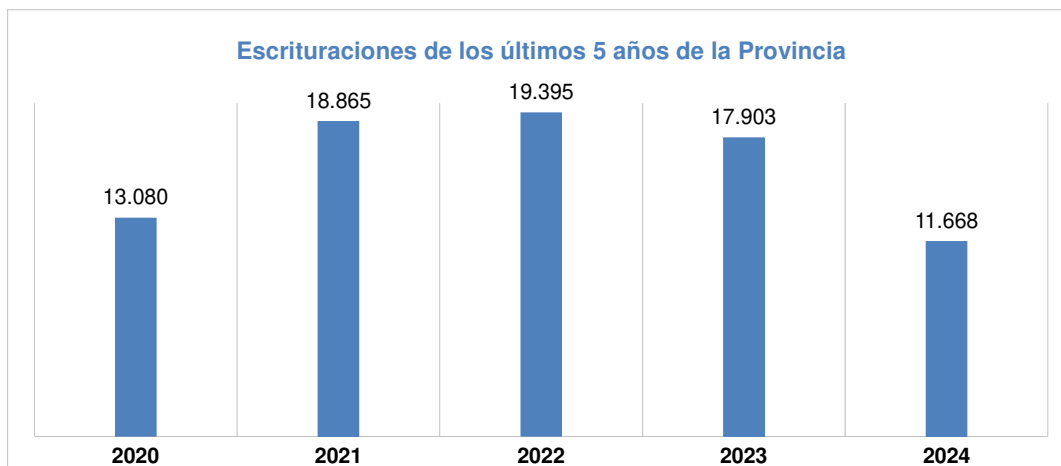
Porcentaje de Gastos Comerciales: 3,00 %
Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 1.276,50 €/m²

7.04 ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL INMUEBLE
7.04.01 OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA

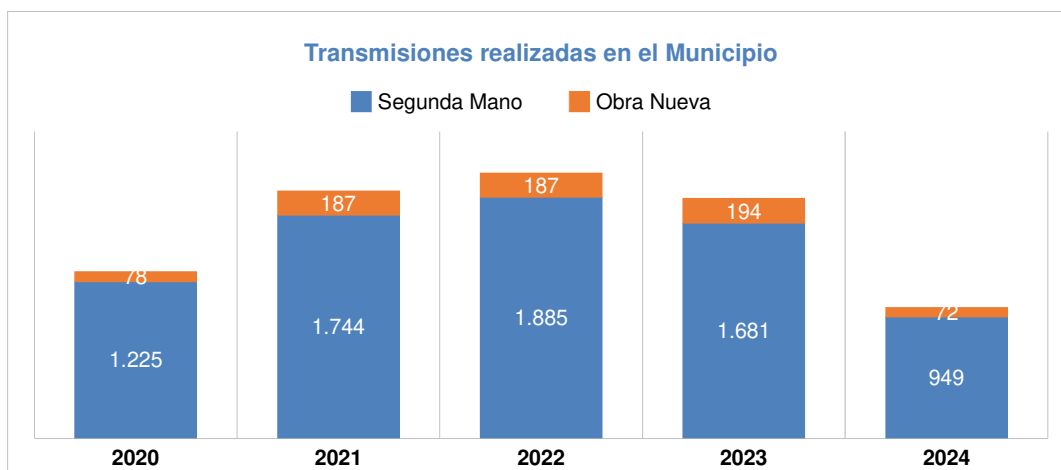
La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es baja; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano media.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es la demanda es baja; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano media.

GRÁFICAS:



Fuente de los datos: Notarios de España



Fuente de los datos: Ministerio de Fomento

7.04.02 ANÁLISIS DEL INMUEBLE TASADO

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es normal y no se observan factores ambientales negativos.

Calificación del inmueble (proyectado): Media

7.04.03 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO Y SUS TESTIGOS

Se realiza sondeo de inmuebles de similares características en el entorno mas proximo.

7.04.04 OBSERVACIONES

Se valora el inmueble como parcela directamente edificable de un edificio plurifamiliar.

8

CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

8.01 INTRODUCCIÓN.

Para el cálculo del valor del suelo se utilizará el método residual según se establece en la normativa de valoración ECO/805/2003, aplicándose, si procede, un coeficiente corrector (C.C.) que se explicará en observaciones de este punto.

Una de las variables que se utilizará en las fórmulas es el coste de construcción, para cuya estimación se han utilizado los valores estándares de ejecución material orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos, las estimaciones de publicaciones especializadas y la percepción personal del técnico. Además, se han sumado los Gastos Generales del mercado.

- MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

Los cálculos del valor del suelo, mediante el método residual estático, vendrán determinados por la fórmula que se muestra a continuación:

$$F = VM(1 - b) - \sum Ci$$

F = Valor del Terreno.

VM = Valor de Mercado del Inmueble.

b = Margen de Beneficios del Promotor adoptado.

Ci = Costes Necesarios Considerados.

El coeficiente b adoptado será el máximo entre el mínimo considerado en la normativa de valoración anteriormente mencionada y el cálculo realizado según la siguiente fórmula:

$$b = 1,5 \cdot (TLR + PR)$$

TLR = Tasa Libre de Riesgo adoptada.

PR = Prima de Riesgo adoptada.

- MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO:

En el presente informe, se ha calculado el valor del suelo mediante el método residual estático para aumentar el grado de información y como medida de control sobre el valor calculado mediante el método residual dinámico, que en definitiva será el valor de tasación. Para determinar este último valor, mediante el mencionado método, se hace necesario la construcción de una tabla de flujos y la aplicación de la fórmula del Valor Actual Neto, que viene representada en la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los ingresos previstos en el periodo J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los ingresos.

tk = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

En la estimación de la tabla de flujos se deberá tener en cuenta que:

- Los Gastos e Ingresos se consideran flujos de caja negativos y positivos respectivamente, por lo que el VAN resultará positivo si el proyecto financiero tiene rentabilidad mayor de cero. Este valor coincidirá con el valor adjudicado al suelo ya que, al haber introducido todas las inversiones iniciales necesarias menos esta, el valor residual que quedará será el que le corresponda al mencionado terreno.
- En este estudio, no se tendrá en cuenta los resultados financieros, los extraordinarios, el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), ni la inflación, además, no se seguirá el criterio contable de devengo, por lo que sólo se analizarán las entradas y salidas de tesorería.
- El esquema que se representa es una simplificación de la realidad, con cobros y pagos que se repartirán en periodos de tiempo concretos, y proporcionará un valor en unidades monetarias actualizado al momento inicial que resumirá todo el análisis realizado.
- En la tabla figuran los periodos de tiempo con el número n-1, es decir 0, 1, 2, 3, etc.
- El tipo de actualización de un proyecto financiero puede representar el coste de capital ponderado de los recursos necesarios para financiarlo o la rentabilidad media anual exigible para llevar a cabo dicho proyecto. Por ello, para hallar la tasa mínima para actualizar los flujos de caja, se estimará la Tasa Libre de Riesgo en términos constantes y la prima de riesgo media de los productos edificatorios adoptados. A ello se le añadirán los diferenciales apropiados que incluyan los resultados financieros y el riesgo adecuado del proyecto.
- En puntos posteriores se mostrarán los flujos de caja para cada uno de los suelos valorados, según los diversos conceptos y periodos que los forman.

8.02 CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO.

8.02.01 SOLAR 1

- Superficies y edificabilidades:

Superficie de Terreno Adoptada 2.669,51 m²

Edificabilidad Lucrativa Patrimonializable 6.380,00 m²c

Proyecto de obra No

- Margen de beneficio de promotor en Método Residual Estático:

TLR 2,95 %

PR Adoptada 9,10 %

PR (Mín) 8,25 %

...

b Adoptada 0,1844

- Cálculo de costes de construcción:

Costes de producto edificatorio:

Descripción	Superficie (m²)	Coste Const. (€/m²)	Total Const. (€)
Piso	5.900,00	1.250,00	7.375.000,00
Garaje	2.400,00	625,00	1.500.000,00
Local	480,00	625,00	300.000,00
TOTAL	8.780,00		9.175.000,00

Gastos de Parcela Finalista:

Concepto	€/m²s	€	% sobre C.C.
Honorarios	256,0535	683.537,50	7,45
Gastos Generales	446,8048	1.192.750,00	13,00
Desglose de Gastos Generales:			
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios en parcela finalista			2,00
- Gastos por licencias y tasas de la construcción de inmueble			5,00
- Prima de seguros en construcción de inmueble			2,00
- Gastos de administración del promotor			2,00
- Otros gastos por construcción de inmueble			2,00
Urbanización	0,00	0,00	-
TOTAL	702,8583	1.876.287,50	20,45

TOTAL GASTOS:**11.051.287,50 €****- Cálculo del Valor Optimo de Venta:**

Descripción	Superficie (m²)	Precio Venta (€/m²)	Total Venta (€)
Piso	5.900,00	2.556,4766	15.083.211,94
Garaje	2.400,00	850,2443	2.040.586,32
Local	480,00	1.276,5015	612.720,72
TOTAL	8.780,00		17.736.518,98

- Cálculo del Valor de Suelo (Método Residual Estático):

Valor de Mercado del Inmueble 17.736.518,98 €

Costes Necesarios Considerados 11.051.287,50 €

Margen de Beneficios del Promotor adoptado 18,44 %

$$F = (17.736.518,98 (1 - 0,1844) - 11.051.287,50)$$

Valor Solar 1 por Método Residual Estático: 3.414.617,38 €

Valor unitario por metro cuadrado de suelo: 1.279,12 €/m²

- Cálculo del Valor de Suelo (Método Residual Dinámico):

Periodo de Tiempo Utilizado:	Años
CONCEPTOS	Miles de €
	PERIODOS

Inversión + Gastos	Miles de €	0	1	2	3	4
Parcela Finalista - Gastos Generales de la const. de inmueble	1.192,750	0,000	298,187	417,463	477,100	0,000
Parcela Finalista - Gastos Honorarios Técnicos de la const.	683,536	170,884	136,707	136,707	239,238	0,000
Coste Const. Piso	7.375,000	0,000	0,000	3.687,500	3.687,500	0,000
Coste Const. Garaje	1.500,000	0,000	1.350,000	150,000	0,000	0,000
Coste Const. Local	300,000	0,000	0,000	270,000	30,000	0,000
Total Inversión + Gastos	11.051,286	170,884	1.784,894	4.661,670	4.433,838	0,000

Ventas	Miles de €	0	1	2	3	4
Venta Piso	15.083,212	0,000	0,000	0,000	6.033,285	9.049,927
Venta Garaje	2.040,586	0,000	0,000	0,000	816,234	1.224,352
Venta Local	612,721	0,000	0,000	0,000	0,000	612,721
Total Ventas	17.736,519	0,000	0,000	0,000	6.849,519	10.887,000

Cash-Flow	6.685,233	-170,884	-1.784,894	-4.661,670	2.415,681	10.887,000
------------------	------------------	-----------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------

VAN	3.001,050	-170,884	-1.583,055	-3.666,979	1.685,349	6.736,620
------------	------------------	-----------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------

VALOR ACTUAL NETO (VAN)	1124,1951 €/m²s
--------------------------------	------------------------

Tasa Libre de Riesgo Nominal	2,9500 %
Prima de Riesgo Nominal	9,1000 %
Prima de Riesgo por apalancamiento	1,5000 %
Prima de Riesgo adicional	1,5000 %
Tasa de Actualización Nominal mínima	15,0500 %
Inflación a largo plazo	2,4900 %
Tasa de Actualización Mínima (Cte)	12,2549 %
Tasa de Actualización Adoptada Anual (Cte)	12,7500 %
Tasa de Actualización Adoptada Periodo (Cte)	12,7500 %
Plazo máximo estimado correspondiente a la construcción	48 meses
Plazo máximo estimado correspondiente a la comercialización	60 meses

F = Valor unitario de suelo (€/m²s) x Superficie de suelo (m²s)

F = 1124,1951 €/m²s x 2.669,51 m²s

F = 3.001.050,06 €

Valor Solar 1 por Método Residual Dinámico: 3.001.050,06 €

VALOR DEL TERRENO Solar 1: 3.001.050,06 €

9 RESUMEN DE VALORES

DESGLOSE DE VALORES POR FINCAS

- Se muestra el valor desglosado por fincas registrales para el reparto de cargas.

Fincas del elemento Solar 1:

Finca	Superficie Adop. (m²)	Valor Tasación (€)
93765	2.669,51	3.001.050,06

10 RESUMEN DE LA TASACIÓN

10.01 VALOR DE TASACIÓN/HIPOTECARIO

10.02 CONDICIONANTES

10.03 ADVERTENCIAS GENERALES

[DIF1][A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la dirección del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

10.04 OBSERVACIONES

10.05 JUICIO CRÍTICO

Parcela para bloque plurifamiliar aislado en barrio Vall Arrabassada, proxima al centro de la ciudad pero en zona tranquila y cercana al mar.

Estimación de tiempo de venta de inmuebles de similares características en la misma zona: 12 meses.

11 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

11.01 COMPROBACIONES REALIZADAS

Inspección Ocular Interior del Inmueble	Si	Descripción Registral	Si
Superficie	No	Estado de Conservación	Si
Estado de Ocupación y Tenencia	Si	Régimen de Protección	Si
Adecuación Urbanística	Si	Consulta a la Documentación de Planeamiento	Si

11.02 DOCUMENTACIÓN FACILITADA

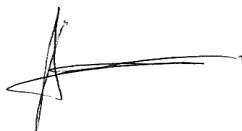
Proyecto Visado	No	Licencia de Obra	No
Cédula Urbanística	No	Calificación Provisional	No
Calificación Definitiva	No	Contrato de Arrendamiento	No
Escritura	No	Nota Simple	Si
Estatuto de la Comunidad	No	Recibo última Renta	No
Certificado Catastral	No	Certificado del régimen de ocupación y tenencia	No
Certificado del Registro de la Propiedad	No	Certificado de las reformas realizadas en el inmueble	No
Derechos de Riego	No	Certificado Final de Obra	No
Otros	Si		

12 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de la Visita: 19/02/2025

Fecha de caducidad del informe: 26/08/2025

POR LA SOCIEDAD
Arco Valoraciones S.A.



Antonio Amat Reyero

Departamento de Control
Arquitecto Técnico



Cristina Martínez Martínez

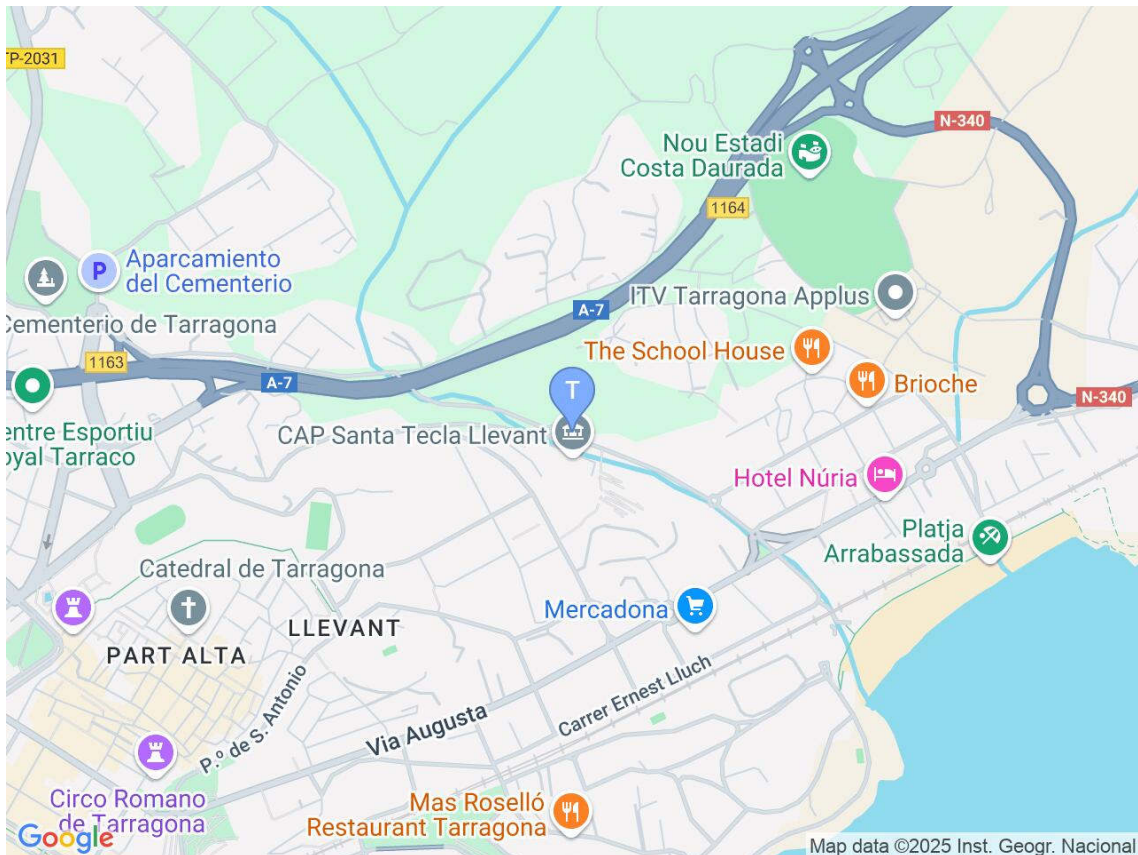
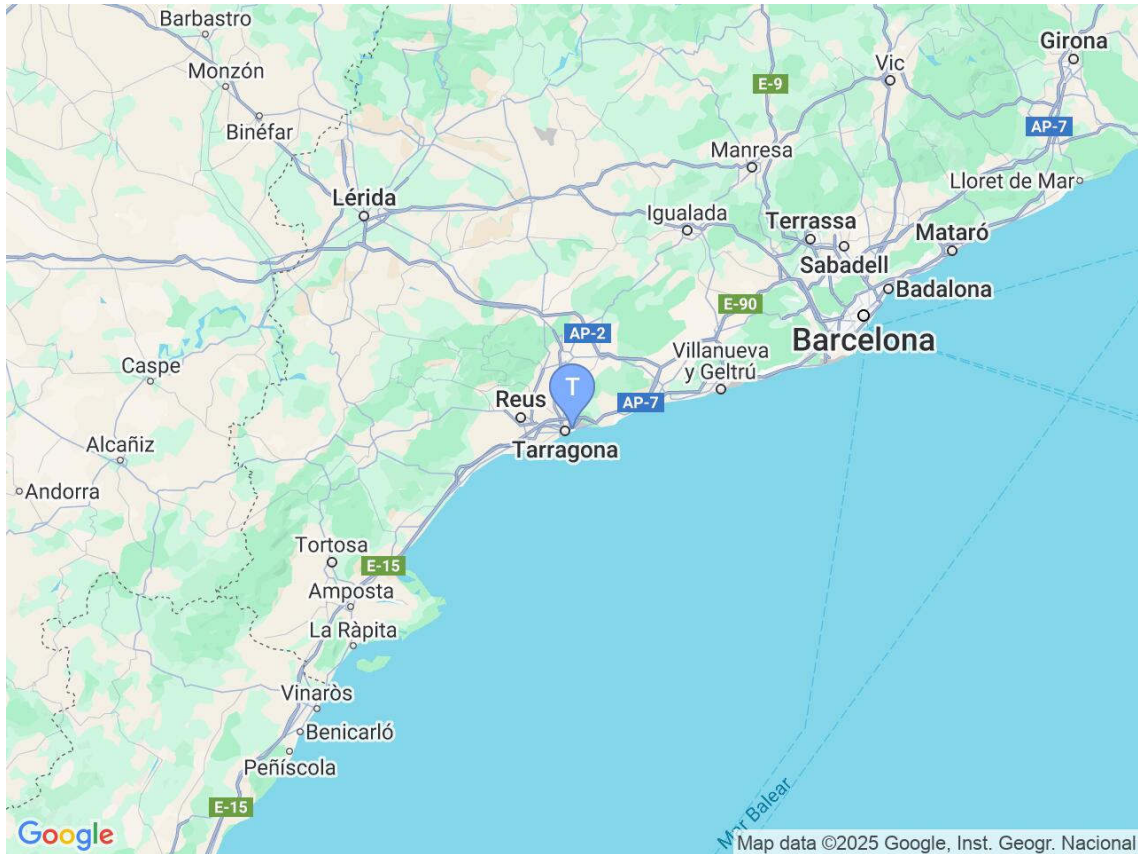
Tasador
Arquitecto



Ferrán Ferrando Monteserín

26 de Febrero de 2025

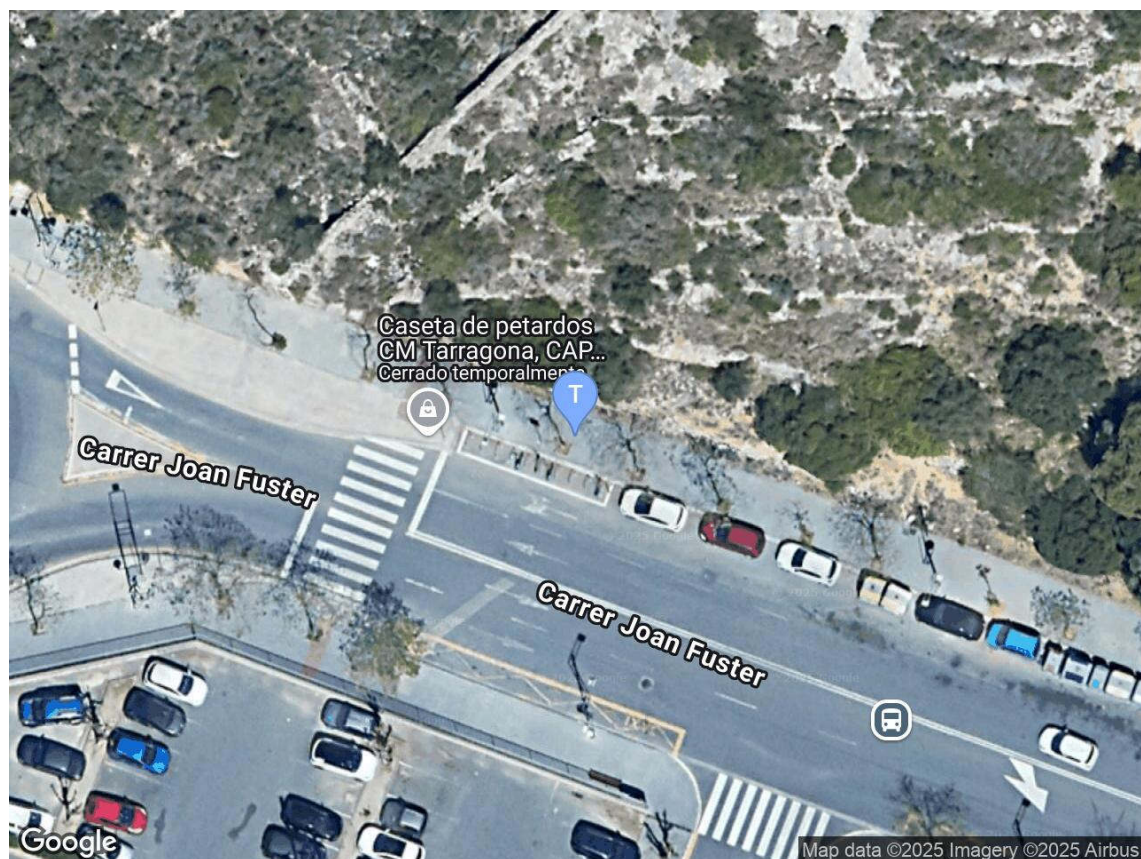
ANEXO-1.1
PLANO DE SITUACIÓN



A map of the Llevant area in Barcelona. The main road shown is Carrer Joan Fuster. Key locations include:

- Guarderia Municipal (Municipal Daycare) marked with a school icon.
- Parking del Hospital (Hospital Parking) marked with a 'P' icon.
- CAP Santa Tecla Llevant (Primary Care Center).
- Hospital Lleuger Santa Tecla - Llevant marked with a red 'H' icon.
- Centre Públic Sociosanitari Llevant (Public Socio-sanitary Center) marked with a target icon.
- EVENTALISTA* marked with a target icon.
- Llar d'infants Baobab Lestonnac-l'Ensenyança (Children's Home) marked with a school icon.
- A blue 'T' icon indicating a tram stop.

 The map is credited to Google and the Institut Geogràfic Nacional.



ANEXO-2.1
INFORMACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5038238CF5544A0001BO

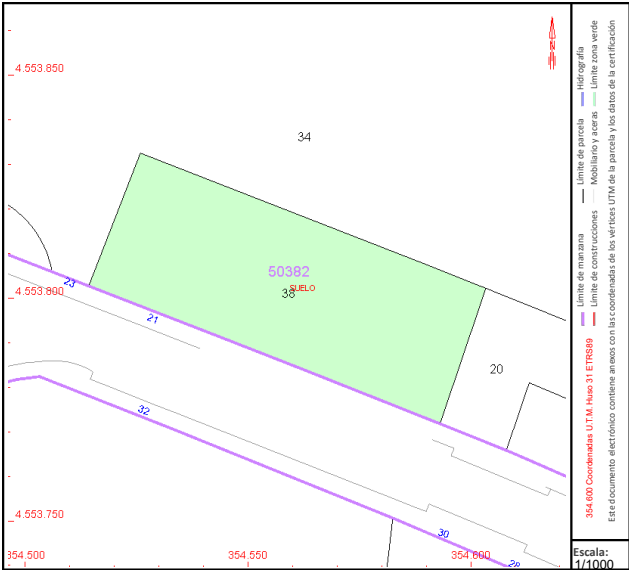
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JOAN FUSTER 21 Suelo
43007 TARRAGONA [VALL ARRABASSAD] [TARRAGONA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 2.678 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



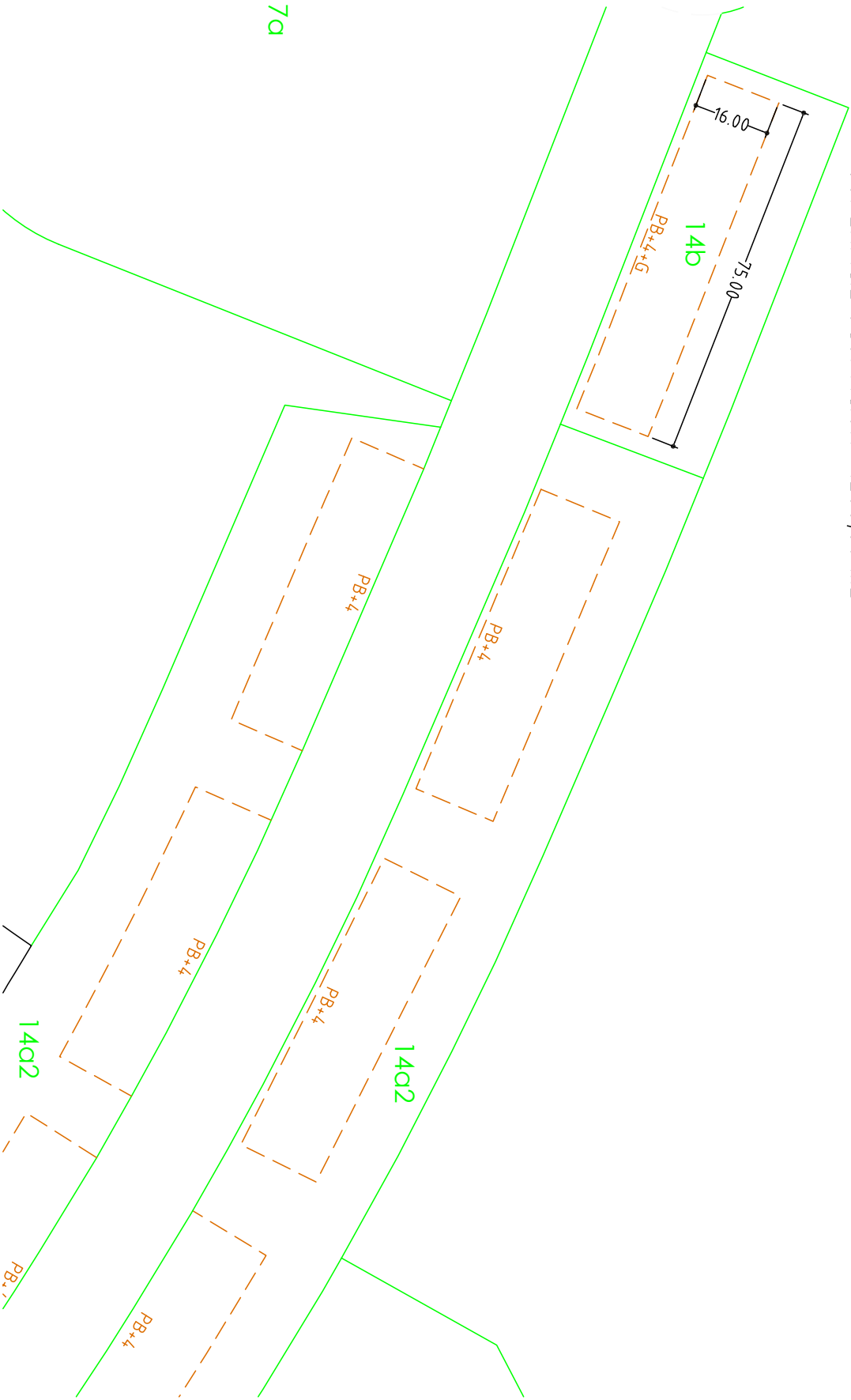
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 25 de Febrero de 2025

ANEXO-3.2
PLANO DE DISTRIBUCIÓN

7a

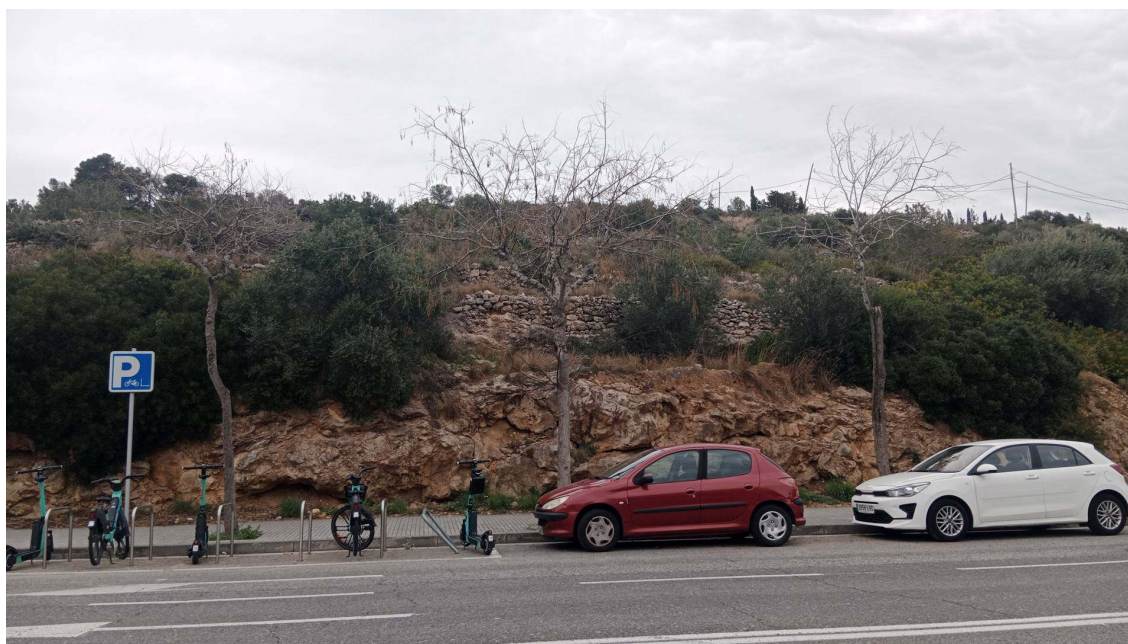
SUPERFICIE PARCELA: 2672,09 m2
SUPERFICIE OCUPACION: 1200,06 m2
6a



ANEXO-4.1
FOTOGRAFÍAS - EXTERIOR



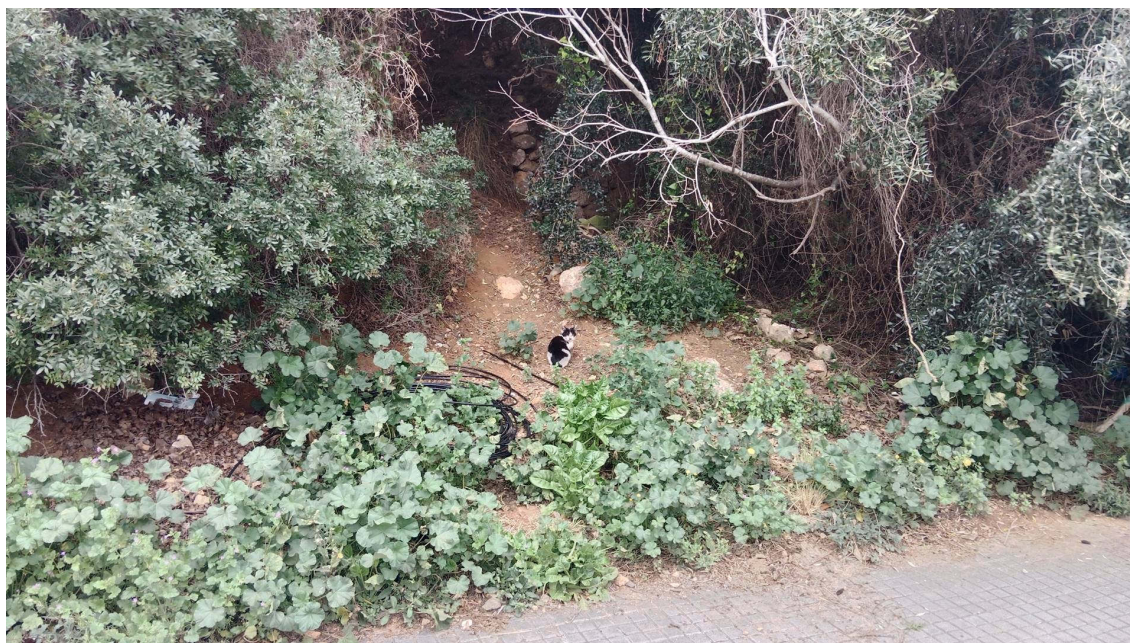
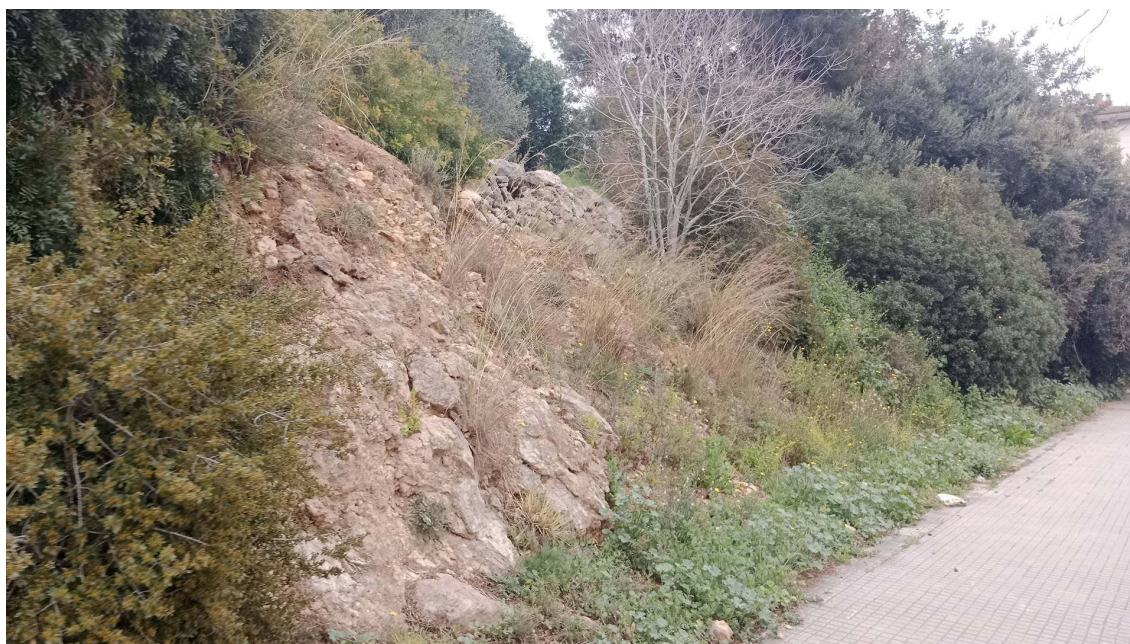
ANEXO-4.2
FOTOGRAFÍAS - EXTERIOR



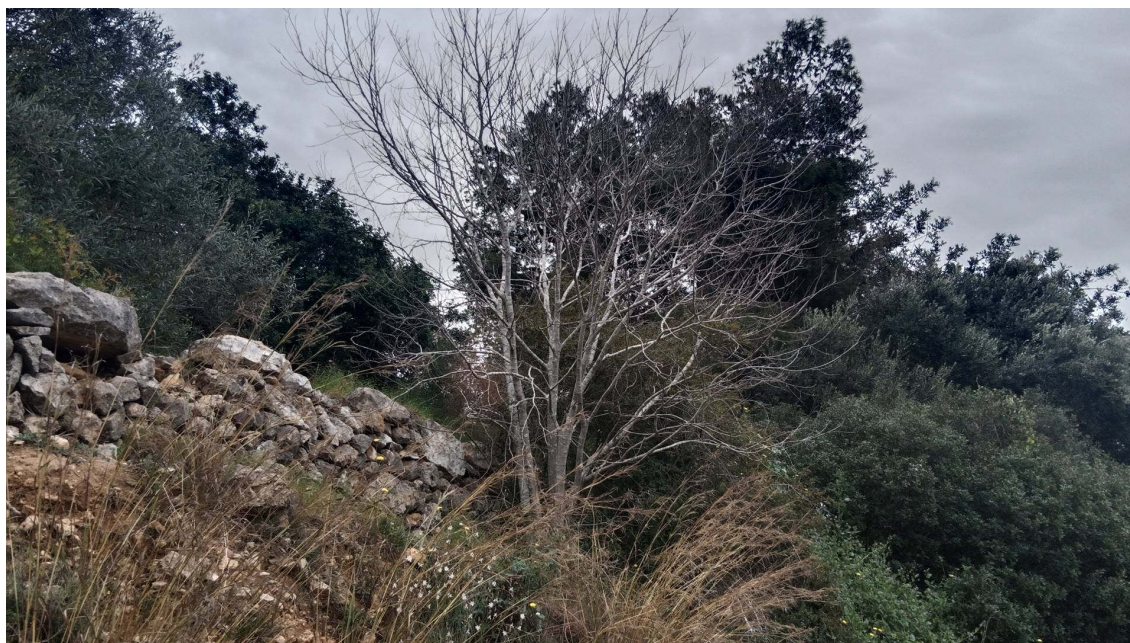
ANEXO-5.1
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



ANEXO-5.2
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



ANEXO-5.3
FOTOGRAFÍAS - INTERIOR



ANEXO-6.1

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOAQUIN MARIA LARRONDO LIZARRAGA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TARRAGONA Nº 1

Calle Pons d'Icart 2 2º
43004 - TARRAGONA (T)
Teléfono: 977219950
Fax: 977139736

Correo electrónico: tarragona1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

FERRAN FERRANDO MONTESERIN

con DNI/CIF: 48017287A

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P11CU97F**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V.: 24301528AF4CED27

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

ANEXO-6.2

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVAREGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TARRAGONA N° 1**Finca: 93765**

Tomo: 2304 Libro: 1450 Folio: 39 Inscripción: 2 Fecha: 08/10/2020

Referencia/s Catastral/es: 5038238CF5544A0001BO

CRU: 43015000803839

ESTADO DE COORDINACIÓN: No coordinado con catastro

URBANA: FINCA CUATRO del proyecto de parcelación de las fincas situadas entre la calle Joan Fuster i Ortells y el Polígono de Actuación 102 Parcel·les Iborra, a la Vall de l'Arrabassada, de esta Ciudad, de forma rectangular, de superficie dos mil seiscientos sesenta y nueve metros cincuenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte y Oeste, con la finca resultante 0; Sur, con la calle de Joan Fuster Ortells; Este, con la finca de referencia catastral 5038220.- Destino: nueva ordenación volumétrica específica, edificación plurifamiliar, clau 14b.- Clasificada patrimonial.-

- RESUMEN DE TITULARES -

==>> TITULARES ACTUALES:

SERVEI MUNICIPAL DE L'HABITATGE I ACTUACIONS URBANES, S.A., C.I.F.: A43542380

- 100% del pleno dominio, por título de aportación, al Tomo 2304, libro 1450, folio 39, inscripción 2ª de fecha 08 de octubre de 2020. En virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario don Martín Garrido Melero, en Tarragona, el día 21 de julio de 2020, con número de protocolo 1235/2020.

-- RESUMEN DE CARGAS --

Afecta durante el plazo de CINCO AÑOS al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse declarado exención/no sujeción.

Carga inscrita con fecha: 08/10/2020

Tomo: 2.304 Libro: 1.450 Folio: 39 Inscripción: 2

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de emisión de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

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



C.S.V.: 24301528AF4CED27

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 4

ANEXO-6.3

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de emisión: La fecha de creación del sello electrónico y que consta al pie de este documento.

ADVERTENCIA: Se advierte que la transmisión de las viviendas adquiridas por ejecución hipotecaria, por compensación o por pago de deuda hipotecaria posteriores a la entrada en vigor de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda, está sujeta a los derechos de tanteo y retracto de la Generalitat de Catalunya, respecto de las primeras y posteriores transmisiones. Quedan exceptuadas las ya transmitidas entre la fecha de entrada en vigor del Decret-Llei 1/2015 de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria (27 de marzo de 2015) y el 31 de diciembre de 2019 (art.2 del citado Decret-Llei en su redacción dada por el Decret-Llei 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda).

La presente información registral tiene el valor de nota simple y, por tanto, es puramente informativa y no da fe del contenido de los asientos (art.222 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, 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.



C.S.V.: 24301528AF4CED27

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

ANEXO-6.4

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

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 TARRAGONA l a día veintiséis de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 24301528AF4CED27

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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.).

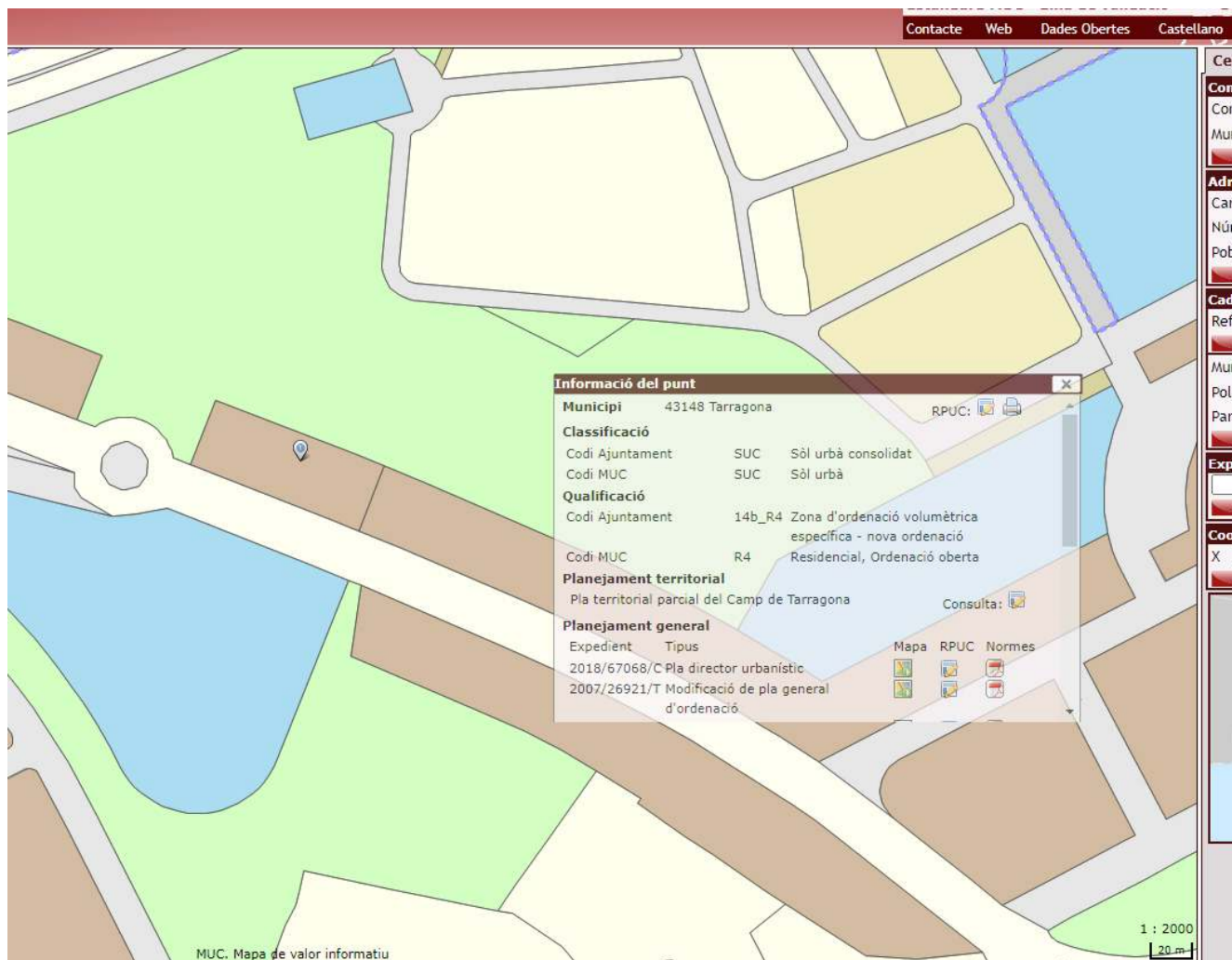


C.S.V.: 24301528AF4CED27

WWW.REGISTRADORES.ORG

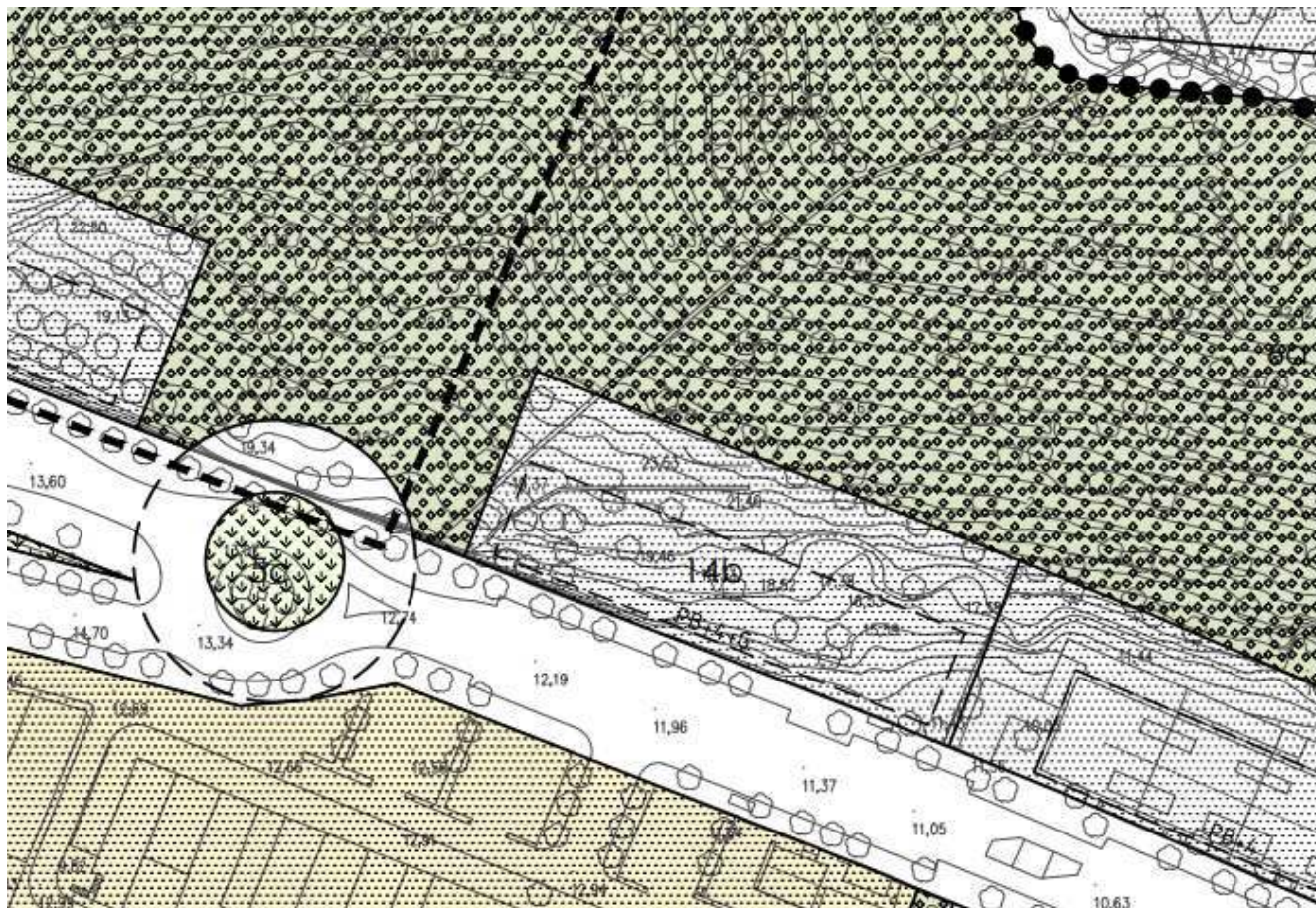
Pág. 4 de 4

ANEXO-7.1
 PLANO URBANISTICO



ANEXO-7.2

PLANO URBANISTICO



ANEXO-8.1
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

Escrit d'aclariments a l'Estudi de Detall illes 1,2 i 3 del PP20

Expedient municipal ED 29637/94

De l'informe del tècnic municipal s'en desprèn que considera correcte l'estudi de detall presentat, amb dues salvetats que s'aclareixen seguidament.

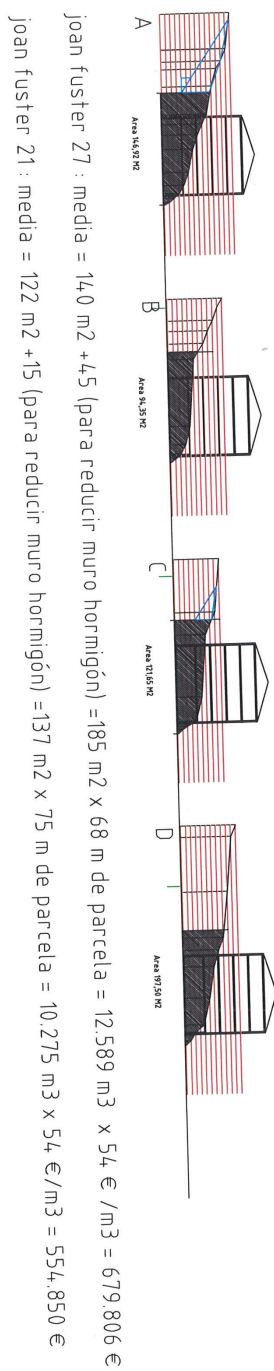
Usos dels edificis

En resultar l'estudi de detall informat en base a la tercera revisió del PG de Tarragona, el tècnic ha considerat oportú el fer esment de la consideració relativa a que l'ús d'habitatge queda restringit al 92 % del sostre en els edificis 1 i 2, i a la part proporcional de l'edifici 3 que xifra en 809 m2.

Per aquest motiu, i d'acord amb l'esmentat informe, serà en el tràmit de llicència, el moment en el que caldrà justificar el destí del sostre que es projecti, d'acord amb els diferents usos compatibles o comprometre la llicència a l'execució posterior en un altre dels edificis de la mateixa propietat.

ANEXO-8.2

DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



ANEXO-8.3
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



CAPÍTOL 8.-SUBZONA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA. NOVA ORDENACIÓ.- (Clau 14b)

Article 187.- Definició

Aquesta subzona comprèn terrenys per als quals es requereix una disposició de volums i una forma urbana de caràcter singular, que no es pot considerar consolidada per l'edificació actual i on no hi ha normativa anterior adient als fins que es proposen.

Dins de la subzona d'ordenació volumètrica específica es distingeixen els subtipus següents:

1. Ordenació volumètrica (clau 14b)
2. Ordenació volumètrica (clau 14b2).
3. Ordenació volumètrica (clau 14b4).
4. Ordenació volumètrica (clau 14b5).
5. Ordenació volumètrica (clau 14b6).

Article 188.- Tipus d'ordenació

1. Les noves ordenacions estaran determinades per les mateixes NPU directament o pels futurs PMU, segons el cas, d'acord amb les regulacions i les prescripcions que fixi el planejament general.

Pel que fa a l'ordenació de volums, les NPU poden preveure diverses alternatives. La seva regulació quedarà concretada pel contingut dels plànols d'ordenació de les NPU i pels paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

2. En el cas que les NPU, en els plànols d'ordenació, determinin la nova ordenació, amb inclusió de modelacions, les edificacions s'hi ajustaran. Per qüestions de detall, o quan es justifiqui, es podrà modificar la modelació mitjançant un pla de millora urbana o una llicència d'ordenació de volums.

3. Quan les NPU no incloguin la modelació, l'edificabilitat permesa que hi figura es disposarà mitjançant un pla de millora urbana. Per a aquest supòsit s'estableixen en aquesta subzona quatre tipus: subzona 14b2, subzona 14b4, subzona 14b5, subzona 14b6.

4. En el cas de la clau 14b6, l'ocupació màxima serà del 50 %, les separacions de les edificacions a vial, de 10 m i a la resta de partions, de 5 m. Els usos admesos són: restauració i hotel·ler (s'entendran exclusivament els grups 0 i 1, llevat del cas hotel·ler on s'admetran els complementaris del principal, en tots els grups), quedant la resta prohibits.

Article 189.- Edificabilitats

Les edificabilitats brutes màximes aplicables sobre la total superfície de cada àrea, exclouent-ne els sistemes, es fixen a la taula següent:

ANEXO-8.4
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



Clau urbanística	Edificabilitat en m² de sostre
14b2	2,00 m² sobre finca bruta
14b4	1,45 m² sobre finca bruta
14b5	1,10 m² sobre finca bruta
14b6	0,86 m² sobre finca neta

Article 190.- Condicions d'ús

Són d'aplicació les condicions d'ús previstes per a les zones on estan compreses o les contigües.

Per a la implantació de nous usos religiosos, es requerirà la tramitació i l'aprovació prèvia d'un pla especial, el qual haurà de complir el que determinen aquestes Normes i la legislació sectorial en matèria de centres de culte.

Article 191.- Condicions estètiques

Es regiran per les condicions d'estètica per a les zones on estan compreses o les contigües.

ANEXO-8.5
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



CAPÍTOL 5.- ÚS D'APARCAMENT

Article 105.- Definició

1. S'entén per aparcament, l'espai exterior, fora de la calçada, destinat a parada o estacionament de vehicles automòbils.
2. S'entén per garatge l'espai interior situat al subsol o dins d'edificacions i les seves instal·lacions mecàniques especials
3. Es distingeix entre aparcaments i garatges "d'ús públic" i "d'ús privat". Aquests últims corresponen als que no comercialitzen l'activitat.

Article 106.- Condicions dels espais d'aparcament i garatges

1. Els instruments de planejament derivat, si s'inclou en les seves finalitats, hauran de preveure sòl per aparcament, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient per a parades terminals de vehicles automòbils.

Tanmateix, els plànols d'ordenació, en sòl urbà, reserven espais adscrits a l'ús d'aparcament.

2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per aparcaments respectaran les següents regles:
 - a) Quan de l'aplicació de les determinacions mínimes d'aparcament, referides a la superfície d'altres usos o al nombre d'habitatges, resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció menor de la meitat es podrà descomptar. Tota fracció igual o superior a la meitat haurà de computar com una plaça més reservada per l'aparcament.
 - b) Els garatges disposaran d'accés directe des de la calçada, el disseny del qual garantirà l'entrada i sortida de vehicles sense comprometre la seguretat del trànsit.
 - c) Els espais oberts per a l'aparcament s'hauran d'integrar en el paisatge urbà. A aquestes efectes, es disposarà l'arbrat, jardineria i altres elements necessaris que garanteixin aquesta integració.

Article 107.- Reserva de places de garatge en els edificis

Aquestes NPU defineixen l'aparcament com a ús complementari, amb la previsió d'un nombre mínim de places en tots els edificis de nova planta a situar a l'interior de l'edifici, excepte en els casos en que s'indica que s'autoritza situar-les al seu exterior.

En cas de coincidència d'usos en un mateix edifici s'establirà la reserva amb les places necessàries per cadascun d'ells.

ANEXO-8.6
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



En funció dels usos als quals es destina l'edifici es defineixen els següents mínims:

1. Ús d'habitatge:

En edificis plurifamiliars, quan el nombre d'habitatges sigui superior a 10 unitats, com a mínim serà d'una plaça per habitatge i/o una plaça pel resultat de dividir cada 100 m² o fracció de superfície construïda destinada a habitatge.

En habitatges unifamiliars serà com a mínim una plaça d'aparcament per cada habitatge.

2. Ús dotacional de residencial col·lectiva o comunitària:

1 plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

Quan l'ús de residència es desenvolupi en edifici exclusiu, podran disposar-se dins l'espai exterior privatiu.

3. Ús comercial:

Amb caràcter general: 1 plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

A més, s'haurà de complir:

a) Comerç: La dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials, s'ajustarà a allò que estableixi la normativa sectorial en cada moment.

b) Quan l'ús es desenvolupi en edifici exclusiu, podran disposar-se dins l'espai exterior privatiu.

4. Ús d'oficines:

S'haurà de preveure 1 plaça per cada 75 m² o fracció de superfície construïda.

5. Ús Recreatiu musical:

1 plaça per cada 4 persones d'aforament del local, quan l'ús es desenvolupi en edifici exclusiu, cas en el que es podran situar dins l'espai exterior privatiu.

6. Ús de Lleure:

1 plaça per cada 5 persones d'aforament del local, quan l'ús es desenvolupi en edifici exclusiu i en instal·lacions fixes, cas en el que es podran situar dins l'espai exterior privatiu.

7. Ús dotacional:

a) Cultural: 1 plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda sempre que la superfície construïda total sigui superior a 1.000 m², només en edificis destinats a biblioteques, galeries d'art, museus i anàlegs.

Quan l'ús es desenvolupi en edifici exclusiu, podran disposar-se dins l'espai exterior privatiu.

b) Sanitari-assistencial: Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda o 1 plaça per cada 5 llits en clíniques i hospitals, quan hi hagi allotjament de malalts.

c) Esportiu: Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Quan l'ús es desenvolupi en edifici exclusiu, podran disposar-se dins l'espai exterior privatiu.

ANEXO-8.7
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



8. Ús industrial:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Quan l'ús es desenvolupi en edifici exclusiu, podran disposar-se dins l'espai exterior privatiu.

9. Ús de serveis:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Quan l'ús es desenvolupi en edifici exclusiu, podran disposar-se dins l'espai exterior privatiu.

10. Ús de magatzem:

Una plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda. Es podran situar dins l'espai exterior privatiu.

Article 108.- Causes d'excepció de les previsions de les places d'aparcament o de garatges en els edificis.

Es podran exonerar del compliment o reduir el nombre de places d'aparcament exigít per la normativa a causa de dificultats reconegudes següents:

1. Causes tècniques.

Es podrà exonerar de l'obligació de reserva de places d'aparcament en els següents casos:

- Quan, per raons tècniques demostrades, (aquífers, nivell freàtic, mètodes d'excavació extraordinaris, etc.) no sigui possible complir el nombre de places exigides, es podrà exonerar totalment o parcial del compliment d'aquestes.
- Els edificis en què, per completar el nombre de places requerit, sigui necessari construir plantes soterrades en roca, en proporció tal que sigui inadequat l'aprofitament de l'espai restant o que el nombre de places resultant sigui inferior a quatre. L'existència i la qualitat d'aquesta roca serà certificada pel director tècnic de l'obra i acompanyada de l'estudi geotècnic.

2. Causes urbanístiques:

Es podrà exonerar de l'obligació de reserva de places d'aparcament en els següents casos:

- Edificis catalogats.
- Solars amb front a carrer de vianants o amb prohibició de guals.
- Solars sense cap front a carrer de més de 6 m.
- Solars amb façana d'amplada inferior a 7 m.

3. Causes d'interès arqueològic:

Es podrà exonerar de l'obligació de reserva de places d'aparcament en els següents casos:

- Es preveu la prohibició expressa de fer plantes soterranis en tots aquells solars on es coneix, es presumeix o apareix la presència de restes arqueològiques que cal mantenir-les in situ.
- No obstant el que estableix l'apartat anterior, es podrà fer una excepció en l'aplicació de la reserva de places de garatge en aquelles àrees de particular interès arqueològic, les quals, en aquest cas, es podran situar en una altre planta que no sigui soterrani mitjançant l'aprovació d'un pla especial.

ANEXO-8.8
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



4. Causes físiques:

Es podrà exonerar de l'obligació de reserva de places d'aparcament en els següents casos:

- a) Quan es demostrï al projecte l'impossibilitat d'encabir les places d'aparcament exigides, a causa de les dimensions o forma de la parcel·la, l'Ajuntament podrà exonerar el compliment de la reserva o reduir el nombre de places obligatòries.
- b) Quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui igual o inferior a 5 places s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
- c) Quan el nombre de places que és possible ubicar, a qualsevol de les plantes soterrani d'un edifici, sigui inferior a 10 unitats, sols serà obligatòria la primera planta soterrani.
- d) Per a tots els casos, el límit de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres. Aquesta limitació no serà d'aplicació si, mitjançant la redacció d'un pla especial, es justifica que no es produeixen perjudicis per l'ús públic del subsol.
- e) Si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori es podrà exonerar la reserva de les places restants fins a completar el de places obligatòries.

Les places d'aparcament eximides hauran de fer-se efectives en edificis d'aparcament públic proper i pel cas que no sigui possible per inexistència dels mateixos, s'haurà de procedir a avaluar el cost de les places d'aparcament i formalitzar el corresponent conveni urbanístic.

Article 109.- Previsions de garatges en ampliacions i canvi d'ús d'edificis

1. Els edificis que siguin objecte d'ampliació preveuran el nombre de places necessari d'acord al disposat en l'article 107 (reserva de places de garatge) aplicat sobre la superfície ampliada.
2. Si es produeix el canvi d'ús de part, o, la totalitat d'un edifici, el nombre de places de garatge es reservarà d'acord al nous usos.
3. En ambdós casos, s'eximeix del compliment de la reserva si el nombre de places addicional que és necessari destinar, és inferior a 7 unitats.

Les places d'aparcament eximides hauran de fer-se efectives en edificis d'aparcament públic propers.

Article 110.- Condicions dimensionals del garatges privats i dels aparcaments comercials d'ús públic

1. Les regulacions d'aquest article només són d'aplicació als garatges convencionals. Aquells edificis d'estacionament de vehicles que utilitzen mitjans mecànics automatitzats, es regeixen per les disposicions de l'article 114, relatiu a instal·lacions especials per a aparcament.
2. La capacitat de l'edifici destinat a garatge o aparcament serà la corresponent a dividir la seva superfície útil total per 20 m², excepte en el cas que el nombre de vehicles previst al projecte constructiu o d'activitat sigui superior, cas en el qual es consideraria aquest últim valor.
3. Nombre mínim i amplada dels accessos:

ANEXO-8.9
 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



Capacitat del garatge	Ús privat	Comercial d'ús públic
Fins a 100 places	1 de 3 m (entrada i sortida)	1 de 5 m (1entrada + 1sortida) o bé, 2 de 3 m (1entrada + 1sortida)
Entre 100 i 250 places	2 de 3 m (1entrada + 1sortida)	2 de 5 m (1entrada + 1sortida)
Entre 250 i 450 places	4 de 3 m (2entrada + 2sortida)	4 de 5 m (2entrada + 2sortida)
Per cada 450 places o fracció de més	2 de 3 m (1entrada + 1sortida) addicionals	2 de 5 m (1entrada + 1sortida) addicionals

En el cas de garatges d'ús privat, quan només es requereixi un únic accés, és admissible que aquest permeti moviments no simultanis d'entrada i sortida de vehicles. En la resta de casos, el garatge o aparcament ha de garantir la simultaneïtat dels moviments d'entrada i sortida de vehicles, ja sigui per disposar d'amplada mínima 5 m per a permetre la doble circulació o per comptar amb entrades i sortides independents.

Les portes que s'utilitzin per a l'entrada i/o sortida de garatges no podran disminuir l'amplada útil de l'accés i la seva alçada mínima lliure serà de 2,15 m.

L'accés rodat a l'interior de cada parcel·la únicament es podrà realitzar mitjançant un màxim de dues connexions amb la via pública, excepte en els aparcaments comercials d'ús públic on, per la seva capacitat sigui necessari preveure un nombre superior.

Aquesta limitació és també d'aplicació als habitatges unifamiliars en filera que necessàriament hauran de mancomunar els accessos.

4. L'amplada mínima de les rampes serà la següent:

Nombre de sentits de circulació de l'element	Amplada mínima de l'accés
1 sentit de circulació	3 m d'amplada
2 sentits de circulació	5 m d'amplada

5. Serà possible agrupar els accessos o les rampes de forma que l'amplada conjunta de varis elements sigui la suma de les amplades de cadascun d'ells, fins un màxim de 6 m.

6. L'amplada mínima dels passadissos de circulació interior serà la següent:

Angle format entre la plaça i el passadís	Amplada mínima dels passadissos
45° (45 graus)	4,00 m
60° (60 graus)	4,50 m
90° (90 graus)	5,00 m

ANEXO-8.10
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

S'admetrà l'estrangulament puntual del passadís de circulació davant els nuclis de comunicació vertical de l'edifici i per elements estructurals amb un mínim d'amplada de 3 m sempre que les places d'aparcament confrontants tinguin amplada mínima de 3,30 m.

En els garatges i aparcaments de capacitat superior a 100 places, l'amplada mínima dels passadissos de circulació principal serà de 5 m.

7. Les dimensions mínimes de la plaça d'aparcament serà de 2,50 m d'amplada per 5,00 m de llargada, aquestes dimensions s'entenen lliures de qualsevol tipus d'element, inclosos els estructurats. L'amplada mínima de les places extremes que limitin amb murs serà de 3,00 m.

Les places estaran senyalitzades mitjançant una banda de color d'una amplada mínima de 0,10 m, que es considerarà situada a l'eix.

El projecte constructiu dibuixarà, numerarà i acotará la totalitat de les places.

8. Als garatges d'ús privat es podran tancar les places dels vehicles quan es compleixin les següents condicions:

- a) Que en el projecte constructiu i, a l'activitat aprovada, figurin com a individualitzades.
- b) Que la plaça a individualitzar tingui unes dimensions mínimes lliures de 3,10 m x 5,00 m i que no impedeixi l'accés a les places confrontants.
- c) No es podrà independitzar una agrupació de places que sigui de més de cinc (5) vehicles o una equivalència de 90 m² de superfície útil total.
- d) La porta d'accés a l'espai independitzat tindrà una amplada mínima lliure de 3,00 m i una alçada mínima lliure de 2,10 m. Aquesta porta haurà de disposar de sistema d'obertura manual des de l'interior i permetre la intervenció del servei d'extinció d'incendis.
- e) Únicament es permetrà el tancament en trams complets d'edificació.
- f) Dins l'espai tancat no s'admetran usos diferents al d'aparcament.
- g) No s'admetran compartimentacions que afectin les condicions de ventilació general de l'aparcament.

9. S'entén que els recintes privats per a aparcament, amb accés independent a l'habitatge del qual forma part, encara que siguin servits per espais comuns destinats a circulació, constitueixen garatges independents i no els hi és d'aplicació les regulacions de l'apartat anterior.

10. En el garatge de nova construcció l'alçada lliure mínima en tots els seus punts serà de 2,30 m. En les garatges existents l'alçada lliure ha de permetre el correcte i segur funcionament de l'activitat.

11. Les rampes tindran un pendent màxim del 20 %. El pendent de les entrades i les sortides, als 5 primers metres de l'accés i, sense afectar la via pública, serà, com a màxim, del 4 %. En

ANEXO-8.11
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



ciutat jardí unifamiliar, en parcel·les de pendent superior al 20 %, s'admetrà augmentar el pendent de les rampes en els 4 primers metres, fins el 10 %, tot mantenint, per la resta, el 20 %.

12. Si fos necessària la creació d'una vorera per accedir o sortir els vianants del garatge, aquesta tindrà com a mínim una amplada de 0,90 m i una alçada respecte al terra de 0,15. També és admissible assenyalar-la mitjançant pintura al terra.

13. Si un nou garatge compta amb espais prominents de l'annexió d'un d'existent, el conjunt haurà de complir les determinacions d'aquest capítol per la totalitat del recinte resultant.

Article 111.- Guals

1. S'entén per gual el dret de pas que permet l'accés de vehicles als immobles, comporti o no la modificació de l'estructura de la vorera i/o voravia. En tot cas, el seu gaudi resta sotmès a autorització municipal.

2. Per a obtenir l'autorització per senyalitzar un gual caldrà acreditar:

a) Respecte de tota classe de locals de negoci:

- Que l'activitat que s'hi desenvolupa exigeix necessàriament l'entrada i sortida de vehicles.
- Que disposa d'espai suficient, amb caràcter permanent i sense cap altre destí, de capacitat per a un camió o una furgoneta, com a mínim.

b) Respecte de la resta d'immobles:

- Que es tracti d'edificacions amb obligació legal de tenir garatge - aparcament.
- Que s'acrediti tenir-lo voluntàriament, amb capacitat, com a mínim, per a dos turismes.
- Que, si es tracta d'un habitatge unifamiliar, s'acrediti disposar d'espai suficient, amb caràcter permanent, com a mínim per a un turisme.

3. La documentació que s'haurà de presentar amb la sol·licitud serà la següent:

a) Si és per un aparcament comunitari:

- Autoliquidació placa.
- Fiança que garanteixi la correcta reposició de vorera i voravia.
- Sol·licitud, indicant:

1. Emplaçament
2. Longitud de senyalització que es demana. (Només si és diferent a la prevista per la normativa).
3. Referència a la concessió de llicència municipal per a la construcció de l'immoble.

b) Si és per un local on es desenvolupa una activitat comercial:

- Autoliquidació placa.
- Fiança que garanteixi la correcta reposició de vorera i voravia.
- 2 còpies d'un plànol del local, on s'assenyali la cabuda, com a mínim, d'un camió o furgoneta.
- Documentació que acrediti la propietat del local. (Només si el local és propietat del sol·licitant però no tributa per l'Impost de Bens Immobles.)

ANEXO-8.12
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



- Autorització signada pel propietari del local. (Només si el local no és propietat del sol·licitant.)
 - Sol·licitud, indicant:
 1. Emplaçament.
 2. Longitud de senyalització que es demana. (Només si és diferent a la prevista per la normativa).
 3. Indicació de l'activitat que es desenvolupa en el local.
 4. Referència a la concessió de llicència per l'activitat.
 5. Tipus de gual que es demana: permanent, horari limitat.
- c) Si és per un local sense ús comercial:
- Autoliquidació de taxes placa gual.
 - Fiança que garanteixi la correcta reposició de vorera i voravia.
 - 2 còpies d'un plànol del local, on s'assenyali la cabuda, com a mínim, de dos turismes.
 - Documentació que acrediti la propietat del local. (Només si el local és propietat del sol·licitant i no tributa per l'Impost de Béns Immobles.)
 - Autorització signada pel propietari del local. (Només si el local no és propietat del sol·licitant.)
 - Sol·licitud indicant:
 1. Emplaçament.
 2. Longitud de senyalització que es demana. (només si és diferent a la prevista per la normativa).
- d) Si és per un habitatge unifamiliar:
- Autoliquidació de taxes placa gual.
 - Fiança que garanteixi la correcta reposició de vorera i voravia.
 - Documentació que acrediti la propietat de l'immoble. (Només si l'immoble és propietat del sol·licitant i no tributa per l'Impost de Bens Immobles.)
 - Autorització signada pel propietari de l'immoble. (Només si l'immoble no és propietat del sol·licitant).
 - Sol·licitud indicant:
 1. Emplaçament.
 2. Longitud de senyalització que es demana. (només si és diferent a la prevista per la normativa).
4. Tindran caràcter d'infracció, i podran ser sancionades en conseqüència, les següents conductes:
- a) La senyalització d'un gual amb una placa que no hagi facilitat l'Administració.
 - b) La senyalització d'un gual sense haver obtingut la preceptiva autorització.
 - c) La senyalització incorrecta, o deficient, del gual (estat de la placa i de la pintura).
 - d) La continuació de la senyalització si han deixat de concórrer les condicions que tenien els immobles per al seu gaudi.

ANEXO-8.13
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



e) La manca de manteniment de l'estat de la vorera i/o voravia.

5. Caldrà prestar una fiança que garanteixi tant la reposició en el moment de la baixa del gual com el manteniment del mateix durant la seva vigència en les degudes condicions de seguretat i/o senyalització adequada. La fiança serà per m² ocupat.

6. Les autoritzacions s'hauran de renovar cada 10 anys pels aparcaments comunitaris i cada cinc anys per a la resta de guals.

7. En tot el que no es fixi en les presents Normes s'estarà a allò que prevegin les regulacions referents a guals contingudes en l'ordenança general de convivència ciutadana i ús dels espais públics de Tarragona i en la resta d'ordenances municipals que continguin regulació sobre la matèria.

8. No es permet la construcció de guals a les vies urbanes considerades fiscalment com de categoria especial a l'actualitat, o en el futur, com ara les següents: Rambles Nova i Vella, passeig de les Palmeres, places de la Font, de Prim i de Corsini, carrers de Sant Agustí, Unió, Apodaca, Canyelles, Portalet, Comte de Rius, Major, Sant Francesc, baixada de la Misericòrdia, avinguda d'Andorra, August, plaça de la Imperial Tàrraco, rambla del president Lluís Companys, plaça de Verdaguer, via W.J.Bryant i carrer d'Internet.

9. En tots els altres carrers, un cop vistos els informes tècnics i administratius corresponents i, analitzades les circumstàncies concurrents, serà potestativa la concessió de la llicència per part del òrgan municipal competent.

10. Els requisits, documents i tràmits previstos en aquest article es podran modificar mitjançant una ordenança municipal sense requerir el tràmit de modificació de les Normes.

Article 112.- Característiques constructives, instal·lacions i acabats dels garatges

1. Els materials compliran les disposicions del CTE-DB-SI (Codi tècnic de l'edificació CTE - Seguretat en cas d'incendi).

2. No podrà tenir comunicació amb d'altres dedicats a ús diferent, llevat del relatiu a tallers per a la reparació de vehicles.

3. El nivell mínim d'il·luminació serà de quinze (15) lux entre la plaça de garatge i les zones comunes de circulació de l'edifici i de cinquanta (50) lux a l'entrada.

4. Tant les primeres com les últimes portes, cancells o barreres, com també, qualsevol altre obstacle al pas fins a accedir a l'aparcament o garatge, disposaran de comandament d'obertura a distància i sistema automàtic de tanca, sempre que la porta no s'enretiri un mínim de 4 m cap a l'interior.

5. El sistema de ventilació estarà projectat i es realitzarà de forma que s'eviti l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural serà,

100/322

ANEXO-8.14
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



com a mínim, d'un 5 % de la del local, quan les obertures es situen en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, aquesta ventilació haurà de ser almenys d'un 8 %.

6. Es podran utilitzar els accessos del garatge tant per a l'aspiració d'aire com per a la seva expulsió, sempre que es justifiqui que la velocitat de l'aire als accessos sigui inferior a 3 m/s, i quan la superfície útil total no superi els 1.000 m² o els 50 vehicles d'aforament.

7. El sistema d'extracció forçada expulsarà l'aire, mitjançant conductes, obligatòriament a nivell de la coberta de l'edifici.

Article 113.- Garatges per a l'ús públic o sota espais públics

Els garatges comercials d'ús públic compliran el que s'estableix en els articles anteriors i, a més a més, el següent:

1. L'accés de persones als garatges públics s'efectuarà a través d'espais exclusius i destinats únicament a aquests serveis.
2. Els garatges amb tres o més plantes o més de 9 m de recorregut vertical respecte del nivell d'accés per a vianants des de l'exterior, hauran de disposar d'un ascensor amb capacitat per a 5 persones per cada 3.000 m² de superfície útil o fracció.
3. A la planta principal d'accés s'instal·laran serveis sanitaris per a homes i dones, dotats d'inodor i un lavabo, tant per a homes com per a dones, i afegint un urinari al d'homes. Les dimensions seran tals que permetin fer-ne ús als minusvàlids.
4. Per als conductors amb minusvalideses es disposaran a la planta baixa, o a la 1^a en soterrani, i en llocs propers a l'accés, tantes places com resultin de la proporció d'una cada cent o fracció. Tindran una amplada mínima lliure de 3'50 m.
5. El nivell mitjà d'il·luminació serà com a mínim de 25 lux i de 50 lux a tot el recorregut i amplada previst per als vehicles.
6. En el cas que el garatge es situï sota espais públics els sistemes d'extracció forçada i els seus elements hauran d'integrar-se en la seva urbanització mitjançant una alta qualitat de disseny i la disposició de vegetació.

Article 114.- Garatges amb instal·lacions especials per a aparcament

1. Els garatges amb sistema automàtic en prestatgeries (GAP), tant si són d'ús privat, públic, col·lectiu o comunitari compliran les següents disposicions:
 - a) La capacitat o aforament del garatge serà la major d'entre les xifres que resultin de la divisió del volum total de la construcció entre 30 m³ ($N=Vt/30\text{ m}^3$) i la de l'aforament previst en projecte.
 - b) L'espai previ d'accés al garatge (cabina) ha de comptar amb un nombre d'entrades i sortides dels vehicles igual al que s'indica a l'apartat corresponent d'aquestes Normes que regula el

101/322

ANEXO-8.15
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



nombre mínim i amplada dels accessos. La dotació d'accessos al volum del GAP serà la semisuma de la dotació d'accessos a l'espai previ (cabina).

c) L'accés al recinte del GAP serà exclusiu per a vehicles i només podrà ser accessible a les persones de manteniment autoritzades.

2. La consideració com a accés al garatge mitjançant muntacàrregues o plataformes per al moviment vertical de vehicles només serà admissible en aquells casos en que la capacitat de cada planta sigui inferior a 10 vehicles. Les seves dimensions mínimes lliures seran de 5,00 x 3,00 m.

ANEXO-8.16
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



CAPÍTOL 5.- TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 80.- Distribució de l'Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent establerta en el seu planejament derivat del qual prové o bé de l'edificació consolidada.

Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució de l'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:

- a) Forma i mida de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.
- c) Longitud mínima de la parcel·la
- d) Ordenació de la forma de l'edificació.
- e) Alçada màxima i nombre de plantes.
- f) Separacions mínimes.

Article 81.- Ordenació de la forma d'edificació

1. L'ordenació de la forma de l'edificació es determinarà al planejament derivat mitjançant una de les següents modalitats:

- a) A través de la fixació de:
 - Alineacions d'edificació.
 - Cotes de referència
 - Alçada màxima i nombre límit de plantes

b) A través de la determinació dels perímetres dels perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts en el número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parts que caldrà construir en règim de mitgeres.

3. La col·locació relativa de les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

- a) Separació mínima entre edificacions.
- b) Separació mínima de l'edificació als límits de parcel·la.

Article 82.- Ocupació màxima de parcel·la

1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els sistemes d'ordenació.

2. Com a excepció al que disposa el número anterior, fixem específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa.

3. L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, incloent-hi els celoberts, patis de ventilació, porxos i cossos sortints, llevat que aquests donin front a via pública.

ANEXO-8.17
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



4. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa. El planejament derivat, i en funció dels usos concrets assignats, determinarà l'ocupació màxima de la parcel·la en planta soterrani de sòl corresponent a l'espai lliure de l'edificació que sigui propietat privada.

5. Sempre que no s'estableixi una altre percentatge en el planejament derivat, les plantes soterrànies podran ocupar fins a un trenta per cent (30 %) en planta del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui de propietat privada i es procurarà respectar les distàncies a límits de parcel·la.

Article 83.- Cota de referència de la planta baixa

1. Quan escaigui, el planejament derivat completarà les determinacions o previsions de les NPU. En tot cas, en tot allò que calgui completar sobre l'ordenació continguda en aquestes Normes, es tindran en compte les següents prescripcions o determinacions:

- a) Regularització del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.
- b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i aterrament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran en els plans d'anivellaments i rasants; i en els d'ordenació de l'edificació també es fixaran anivellacions o rasants de les vies, places i altres espais lliures.
- c) Com a pla d'anivellació, hom podrà adoptar la cota natural del terreny si, per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació, no calgués modificar la configuració natural del terreny.

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

3. Les cotes fixades al planejament derivat s'hauran de respectar. Encara que podran augmentar i disminuir sense ultrapassar els 0,60 m quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o un reajustament dins d'aquests límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació.

Article 84.- Paràmetres en la configuració unívoca

En aquesta modalitat d'ordenació de la forma de l'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1. Alineació d'edificació.

Són alineacions d'edificació les precisades en el planejament derivat, que determinen els límits de la planta baixa.

Si en el planejament derivat no hi ha regla determinada sobre reculades caldrà aplicar, en tot allò compatible amb la regulació específica, les normes aplicables al sistema d'ordenació de l'edificació segons la tipologia d'alineació a vial.

2. Alçada màxima i nombre de plantes.

- a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota de referència de la planta

ANEXO-8.18
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes plantes o parts de planta.

b) Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà les construccions i instal·lacions definits en l'article corresponent en el tipus d'ordenació segons alineació de vial.

3. Perímetre regulador.

S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures polygonals definides en el planejament derivat per a determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins d'aquesta figura polygonal, la qual pot ser major que el que podrà ocupar l'edificació.

Article 85.- Localització relativa de l'edificació

Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

- a) Separacions mínimes entre edificacions.
- b) Separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la.

Article 86.- Disposició sobre espais lliures

1. S'ha tingut especial cura a impedir les desviacions en l'edificació i la disposició dels terrenys lliures que desvirtuin el caràcter de ciutat jardí, la defensa del qual ha de determinar quan calgui una interpretació.

A aquests afectes, a part de la regulació del volum edificable, l'ocupació i altres determinacions corrents d'aquestes Normes, es preveu la vigilància de les explanacions i les obres que modifiquin el relleu del terreny i que puguin, tant modificar substancialment la zona, com causar perjudicis a tercers.

2. A més dels documents normals per a la determinació de la construcció pròpiament dita, els projectes s'hauran de completar amb els que s'indiquen a continuació i que s'han de destinar exclusivament al seu fi:

a) Projecte d'organització dels espais lliures de la parcel·la, el qual estarà subjecte a llicència i comprendrà la distribució, els usos, les rasants i el tractament de diverses superfícies, d'acord amb tot allò indicat en aquestes Normes. Tot això amb els terrenys confrontants i en general, amb l'organització de l'illa. No es permetrà la ubicació de centres de transformació o d'altres serveis que precisin d'un cos de construcció, si no se situen dins dels volums de les edificacions, o bé soterrats.

b) Justificació literal, gràfica i numèrica del compliment de les normes.

3. Quan es produeixi una mitgera per a construir únicament una part del bloc, es requerirà la conformitat del veí i un projecte conjunt, a menys que no existeixi una modelació oficial que empari aquesta solució. En el primer cas, es farà constar en el Registre de la Propietat.

ANEXO-8.19
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



4. Pel que fa als espais lliures, s'estarà a allò que es recull en la regulació del espais enjardinats d'aquestes Normes. No es permetrà la ubicació de centres de transformació o d'altres serveis que precisin d'un cos de construcció, si no se situen dins dels volums de les edificacions, o bé soterrats.

Article 87.- Regulació d'usos

Mitjançant la tramitació del corresponent pla especial o d'un pla de millora urbana, es podran acceptar nous usos admissibles, sempre que no siguin incompatibles amb els usos principals o mixtos previstos a la zona.

Article 88.- Regulació subsidiària

Per tot allò que no estigui definit, ja sigui en el planejament derivat, ja sigui en la pròpia normativa o en les fitxes d'aquestes NPU, seran d'aplicació subsidiària les determinacions del paràmetres edificatoris previstos en aquestes Normes relatius al paràmetres comuns i als paràmetres de la tipologia d'edificació alineada a vial i/o aïllada, segons sigui la tipologia més assimilable de l'edifici a construir que sigui de volumetria específica.

ANEXO-8.20
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



CAPÍTOL 6.- ZONA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA.- (Clau 14)

Article 182.- Definició

Comprèn aquesta zona els terrenys l'ordenació dels quals respon a una configuració o promoció unitària i a una disposició de volums i forma urbana de caràcter singular.

Article 183.- Subzones

Es distingeixen dos tipus de subzona segons es tracti d'àrees on la urbanització i edificació està acabada o en curs avançat de finalització o d'àrees per a les quals aquestes NPU plantegen una ordenació unitària:

- Subzona d'ordenació volumètrica específica en situació consolidada (**clau 14a**).
- Subzona d'ordenació volumètrica específica - noves ordenacions (**clau 14b**).

ANEXO-8.21
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



CAPÍTOL 7.-SUBZONA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA EN SITUACIÓ CONSOLIDADA.- (Clau 14a)

Article 184.- Definició

1. Dins de la subzona d'ordenació volumètrica específica en situació consolidada es distingeixen els subtipus següents:

- Ordenació volumètrica segons edifici existent o segons la llicència d'edificació concedida (**clau 14a1**).
- Ordenació volumètrica segons planejament derivat o convenis urbanístics (**clau 14a2**).

Article 185.- Condicions de parcel·la

- **Clau 14a1** - Les existents o les establertes en cada llicència
- **Clau 14a1*** - Les existents o les establertes en cada llicència
- **Clau 14a1a** - Les existents o les establertes en cada llicència
- **Clau 14a2** - Les determinades en cada planejament derivat d'aplicació

Article 186.- Condicions d'edificació i d'ús

- **CLAU 14a1**
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ
 - a) Per a la subzona 14a1 es consideren les derivades de la llicència municipal concedida i/o de l'edificació existent.
 - b) Sempre que estigui degudament justificat, s'admetrà la variabilitat de la disposició de volums sense alterar l'aprofitament urbanístic existent, mitjançant l'aprovació d'un pla de millora urbana. Aquest pla de millora urbana haurà de mantenir inalterables els paràmetres de l'edificació derivats de la llicència concedida i/o de l'edificació existent que no admeten variació i que són: (1) el nombre màxim d'habitatges, (2) el sostre màxim edificable, (3) l'ocupació màxima, (4) l'alçada reguladora màxima i (5) el nombre màxim de plantes.
 - c) Els canvis de la volumetria dels edificis afectats per les franges de servitud de trànsit i de protecció de la llei de costes, s'estarà al que determini la legislació sectorial aplicable.
 - d) **Clau 14a1a.** Condicions específiques d'edificació
 - a) Es tracta d'una nova subclau de la clau 14a1 de volumetria específica en situació consolidada, l'aprofitament de la quals és el derivat de les edificacions existents o de les llicències concedides.
 - b) Ordenació volumètrica específica segons edifici existent.
Volumetria específica en edifici existent i per tots aquells paràmetres que no estiguin regulats s'aplicaran els paràmetres de l'edificació aïllada.
 - c) Els paràmetres que la defineixen són els següents:
Superfície de parcel·la: 693 m²
Façana mínima: 25 m
Distància mínima a veïns: 2,0 m

ANEXO-8.22
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



Ocupació màxima en planta baixa: 416 m²
Ocupació màxima en planta soterrani: 608 m²
Edificabilitat màxima en plantes pis: 454 m²
Nº de plantes: sis plantes (PB+5PP)
Nº d'habitatges: 20 habitatges (4 habitatges per cada una de les plantes pis)

- **CLAU 14a1**
CONDICIONS D'ÚS DE LES DIFERENTS SUBZONES DE LA CLAU 14a1

Clau urbanística	Descripció de la subzona
Subzona clau 14a1a	Edifici amb ús d'habitatge plurifamiliar amb condicions d'edificació específiques
Subzona clau 14a1b	Edificis amb ús exclusiu d'habitatge
Subzona clau 14a1c	Edificis amb ús exclusiu hotel·ler
Subzona clau 14a1d	Edificis amb ús terciari
Subzona clau 14a1e	Edificis amb ús d'habitatge plurifamiliar
Subzona clau 14a1f	Edificis amb ús d'habitatge unifamiliar
Subzona clau 14a1g	Edificis afectats per la Llei de Costes

a) **USOS ADMESOS A LA CLAU 14a1a**
SUBZONA D'EDIFICI AMB ÚS D'HABITATGE PLURIFAMILIAR

1. **Ús principal:** Habitatge.
2. **Usos compatibles:**
 - **Hotel·ler.** En edifici exclusiu
 - **Comerç.**
 - **Oficina.**
 - **Restauració.**
 - **Recreatiu musical.** Només els pertanyents al grup 2.
 - **Lleure.** Espectacle en la modalitat Cinema i Teatre. Jocs en la modalitat de recreatiu, i esportius. Els jocs d'atzar s'admetran vinculats a una activitat hotel·lera, com a complement de la mateixa, sempre que conformin una unitat de recinte.
 - **Industrial.** Nivell 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica. S'admetrà la instal·lació d'energies renovables que no siguin per autoconsum en qualsevol planta de l'edifici de nova construcció o existent amb les limitacions de la seva regulació específica.
 - **Aparcaments.**
 - **Serveis.**
 - **Dotacional i/o equipamental.** administratiu, cultural, residència col·lectiva o comunitària, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu i religió.

ANEXO-8.23
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



Per a la implantació de nous usos religiosos, es requerirà la tramitació i l'aprovació prèvia d'un pla especial, el qual haurà de complir el que determinen aquestes Normes i la legislació sectorial en matèria de centres de culte.

b) **USOS ADMESOS A LA CLAU 14a1b**
SUBZONA D'EDIFICIS AMB ÚS EXCLUSIU D'HABITATGE

1. **Ús principal:** Habitatge.

c) **USOS ADMESOS A LA CLAU 14a1c**
SUBZONA D'EDIFICIS AMB ÚS EXCLUSIU HOTELER

1. **Ús principal:** Hotel·ler.

2. **Usos compatibles:** S'admeten els usos compatibles que siguin necessaris per al bon funcionament de l'hotel i que estiguin directament vinculats a l'activitat principal hotel·lera. Els jocs d'atzar també s'admetran vinculats a l'activitat hotel·lera, com a complement de la mateixa i sempre que conformin una unitat de recinte.

d) **USOS ADMESOS A LA CLAU 14a1d**
SUBZONA D'EDIFICIS AMB ÚSOS TERCIARIS

1. **Usos principals i compatibles:**

- **Hotel·ler.** En edifici exclusiu o sempre que disposi d'accés independent des de l'exterior.
- **Comerç.**
- **Oficina.**
- **Restauració.**
- **Recreatiu musical.** Només els pertanyents al grup 2.
- **Lleure.** Espectacle en la modalitat Cinema i Teatre. Jocs en la modalitat de recreatius, i esportius. Els jocs d'atzar s'admetran vinculats a una activitat hotel·lera, com a complement de la mateixa, sempre que conformin una unitat de recinte.
- **Industrial.** Nivell 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica. S'admetrà la instal·lació d'energies renovables que no siguin per autoconsum en qualsevol planta de l'edifici de nova construcció o existent amb les limitacions de la seva regulació específica.
- **Aparcaments.**
- **Serveis.**
- **Dotacional i/o equipamental.** administratiu, cultural, residència col·lectiva o comunitària, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu i religiós.

Per a la implantació de nous usos religiosos, es requerirà la tramitació i l'aprovació prèvia d'un pla especial, el qual haurà de complir el que determinen aquestes Normes i la legislació sectorial en matèria de centres de culte.

ANEXO-8.24
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



En el cas que els canvis d'usos existents comporti l'alteració dels buits de la façana, es requerirà d'un projecte unitari de l'edifici complet que integri la composició de la nova façana. Igualment l'admissió dels referits usos en qualsevol planta de l'edifici no podrà desentonar ni ser incompatibles amb l'estructura ni els usos existents en el edifici on s'han d'implantar ni amb el caràcter general de l'entorn.

e) **USOS ADMESOS A LA CLAU 14a1e**
SUBZONA D'EDIFICIS AMB ÚS D'HABITATGE PLURIFAMILIAR

1. **Ús principal:** Habitatge.
2. **Usos compatibles:**
 - **Hoteler.** En edifici exclusiu o sempre que disposi d'accés independent des de l'exterior.
 - **Comerç.**
 - **Oficina.**
 - **Restauració.**
 - **Recreatiu musical.** Només els pertanyents al grup 2.
 - **Lleure.** Espectacle en la modalitat Cinema i Teatre. Jocs en la modalitat de recreatius, i esportius. Els jocs d'atzar s'admetran vinculats a una activitat hotelera, com a complement de la mateixa, sempre que conformin una unitat de recinte.
 - **Industrial.** Nivell 4, sempre que sigui compatible i no generi molèsties a l'ús principal d'habitatge amb les limitacions de la seva regulació específica. S'admetrà la instal·lació d'energies renovables que no siguin per autoconsum en qualsevol planta de l'edifici de nova construcció o existent amb les limitacions de la seva regulació específica.
 - **Aparcaments.**
 - **Serveis.**
 - **Dotacional i/o equipamental.** administratiu, cultural, residència col·lectiva o comunitària, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu i religió.

Per a la implantació de nous usos religiosos, es requerirà la tramitació i l'aprovació prèvia d'un pla especial, el qual haurà de complir el que determinen aquestes Normes i la legislació sectorial en matèria de centres de culte.

En el cas que els canvis d'usos existents comporti l'alteració dels buits de la façana, es requerirà d'un projecte unitari de l'edifici complet que integri la composició de la nova façana. Igualment l'admissió dels referits usos en qualsevol planta de l'edifici no podrà desentonar ni ser incompatibles amb l'estructura ni els usos existents en el edifici on s'han d'implantar ni amb el caràcter general de l'entorn.

ANEXO-8.25
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



f) USOS ADMESOS A LA CLAU 14a1f
SUBZONA D'EDIFICIS AMB ÚS D'HABITATGE UNIFAMILIAR

1. Ús principal: Habitatge unifamiliar

2. Usos compatibles:

- Tots aquells que siguin compatibles amb l'ús principal d'habitatge i al servei dels habitants com son despatxos professionals, i anàlegs.
- **Oficina.**
- **Restauració.**
- **Hoteler.**
- **Dotacional i/o equipamental:** cultural, educatiu, esportiu, sanitari-assistencial i escola bressol, sempre que sigui en edifici exclusiu i que no generi impacte paisatgístic per les seves grans dimensions que puguin provenir de l'agrupació de varies parcel·les.

En el cas que els canvis d'usos existents comporti l'alteració dels buits de la façana, es requerirà d'un projecte unitari de l'edifici complet que integri la composició de la nova façana. Igualment, l'admissió dels referits usos en qualsevol planta de l'edifici no podrà desentonar amb el caràcter general de l'entorn, ni ser incompatible amb l'estructura ni els usos existents en el edifici on s'han d'implantar.

g) USOS ADMESOS A LA CLAU 14a1g
EDIFICIS EXISTENTS SITUATS DINS DE LES FRANGES DE SERVITUD DE TRÀNSIT
I DE PROTECCIÓ DERIVADES DE LA LLEI DE COSTES, LLEI 22/1988.

Els usos admesos són els implantats actualment. Aquests usos es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb el planejament general i sempre que s'adaptin als límits que fixi la legislació ambiental amb les limitacions establertes pels edificis situats dins de les franges de servitud de trànsit i de protecció derivades de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de costes de l'Estat i del Real decret 876/2014, de 10 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament General de costes.

1. Ús principal: L'existent que, amb caràcter general, és l'ús d'habitatge.

2. Usos compatibles: Els que permeti la Llei i el Reglament general de costes.

- CLAU 14a1*

Es tracta d'una nova subclau de la clau 14a1, de volumetria específica en situació consolidada, l'aprofitament del les quals és el derivat de les edificacions existents o de les llicències concedides.

- a) L'única diferència radica en què, a més, a aquesta qualificació se li afegeix un asterisc (*), clau 14a1*, la qual cosa implica que es tracta d'edificacions afectades per restes romanes.
- b) Les referides edificacions, mentre no siguin objecte d'una actuació urbanística, tot i que la seva volumetria queda congelada, no es consideraran disconformes ni fora d'ordenació i, per tant, podran ser objecte de llicències de manteniment, reforma i fins i tot canvi d'ús, sempre que aquests últims compleixin amb els usos de la clau de la qual provenen.

161/322

ANEXO-8.26
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



- **CLAU 14a2**

- a) Per a la subzona 14a2 es consideren les provinents del planejament vigent aprovat amb anterioritat a maig de 2007.
- b) S'admetrà la variabilitat de disposició de volums, condicions edificatòries i usos existent, mitjançant un pla de millora urbana.

Per a la implantació de nous usos religiosos es requerirà la tramitació i l'aprovació prèvia d'un pla especial, que haurà de complir el que determinen aquestes Normes i la legislació sectorial en matèria de centres de culte.

ANEXO-8.27
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



necessàries per evitar que pugui resultar humida.

Article 46.- Planta pis

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

1. L'alçada lliure de les plantes pis entre el paviment i el sostre acabat serà per a les zones habitables d'ús permanent per a les persones la que fixin les normes de la zona i, en el seu cas la legislació sectorial aplicable i, en cap cas, no serà inferior a 2,50 m.
2. Si l'ordenança particular no ho especifica expressament, l'alçada de paviment a paviment de les plantes pis serà, com a mínim de 3,15 m.
3. En el cas de la darrera planta i si la coberta és inclinada l'alçada mínima lliure podrà ser en alguns punts d'1,9 m, però la mitjana d'alçada interior de la planta haurà de ser com a mínim de 2,50 m.
4. En el cas que l'ús de les plantes pis sigui d'habitatge, quant a l'alçada mínima construïda i la mínima habitable, s'estarà al que determini la normativa d'habitabilitat vigent .

Article 47.- Elements tècnics de les instal·lacions

Constitueixen les parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com les següents: filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies, antenes de telecomunicació; ràdio o televisió, maquinària d'ascensor; espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquest al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i eixugar la roba, elements de captació i acumulació d'energia solar per aigua calenta, o energia fotovoltaica, unitats exteriors de climatització i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

1. Els volums corresponents als elements tècnics d'instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació i no podran ser visibles des de la via pública.

Article 48.- Cossos sortints

Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i tenen el caràcter d'habitable o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.