

Àrea #DeltebreTerritori
Impuls urbà

Núm. Exp.:	4390180001-2024-0011385
Assumpte:	Informe de valoració de terreny d'acord amb els valors de la reparcel·lació.
Situació:	Parcel·la núm. 2 PMU 17 Camara arrossera – Deltebre

En Jordi J Cherta Gisbert, en qualitat de tècnic municipal de l'àrea de #DeltebreTerritori de l'Ajuntament de Deltebre, emet el següent

INFORME

ANTECEDENTS

Es rep petició de valoració de la Parcel·la núm. 2 del PMU 17 Camara Arrossera de Deltebre.

FONAMENTS

- POUM de Deltebre, aprovat definitivament en data 22 de setembre de 2021.
- Pla de Millora Urbana 17 – Cambra Arrossera de Deltebre.
- Expedient de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, aprovat definitivament per la JGL amb data 22 de febrer de 2023.
- L'Operació jurídica complementària del Pla de Millora Urbana 17 – Cambra Arrossera de Deltebre, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de data 7 de maig de 2024

CONCLUSIONS

D'acord amb l'operació jurídica complementaria, la Parcel·la 2 queda de la següent manera:

PARCEL·LA NÚMERO 02

PROPIETARI: AJUNTAMENT DE DELTEBRE

SUPERFÍCIE: 1.303,95 m2

DESCRIPCIÓ REGISTRAL DE LA FINCA

URBANA: PARCEL·LA 2. Parcel·la assenyalada amb el número 02 al plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana, PMU-17-Cambra Arrossera, del POUM de Deltebre, de figura irregular i mil tres-cents tres metres noranta-cinc decímetres quadrats de superfície, amb la configuració i límits que figuren en l'esmentat plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació, que limita: al Nord, amb parcel·la resultant número 03, destinada a sistema d'equipaments que s'adjudica en aquest projecte a favor de l'Ajuntament de Deltebre; al Sud, amb parcel·la resultant número 01 destinada a sòl comercial, que s'adjudica en aquest Projecte a favor de MERCADONA, SA.; a l'Est, amb vial existent de l'avinguda de la Generalitat; a l'Oest, amb parcel·la resultant número 01, destinada a sòl comercial, que s'adjudica en aquest Projecte a favor de MERCADONA, SA. Superfície del sector 5,98% del sector. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà, Zona A2b. Zona de Serveis. Subzona de serveis comercial.

Nombre màxim de plantes: PB+1. Sostre: 782,37 m2.

CÀRREGUES

Afecta, amb caràcter real, al pagament de la quantitat de 101.481,45 euros, IVA exclòs, és a dir, la participació del 11,67% en concepte de despeses d'urbanització, segons el saldo del compte de liquidació provisional, i en el seu dia, i un cop acabades les obres, el saldo definitiu del compte de liquidació.

Àrea #DeltebreTerritori
Impuls urbà

— Límit de finca resultant del Projecte de reparcel·lació
— Límit de finca afectada per l'Operació jurídica complementària

Quadre finques resultants de l'Operació jurídica complementària

Finca	Dades	Superfície	Superfície m² (%)	Superfície urbanitzada
Finca 001		4.965,00 m²	45,21 %	46,31 %
Finca 002		1.901,00 m²	17,58 %	17,07 %
Finca 003		2.751,00 m²	25,35 %	24,67 %
Finca 004		1.887,00 m²	17,31 %	16,81 %
Finca 005		420,00 m²	3,87 %	3,73 %
Finca 006		2.113,00 m²	19,42 %	18,78 %
Finca 007		2.987,00 m²	27,51 %	26,71 %
Finca 008		271,00 m²	2,51 %	2,43 %
Total finques PMU i CC/Finques Permutades		11.343,00 m²	100,00 %	100,00 %



Superfície:	1.303,95 m²
Sostre edificable assignat	782,37 m²
Despeses Urbanització (11,67%):	101.481,45 €

D'acord amb els valors de la reparcel·lació:

Valor de repercussió per m² de sostre (V_{rs}) = $(1.099,79 / 1,20) - 717,75 = 198,74 \text{ €/m}^2 \text{ st}$

Per tant, la Parcel·la 2 té un sostre assignat de 782,37 m² st

$V_{tax} = 782,37 \text{ m}^2 \text{ st} \times 198,74 \text{ €/m}^2 \text{ st} = 155.488,21 \text{ €}$ (sense descomptar càrregues urbanístiques)

Jordi J Cherta Gisbert
Tècnic municipal de l'Ajuntament de Deltebre
Àrea de #DeltebreTerritori

Expedient.-	4390180001-2024-0011385
Títol.-	Identificació parcel·la, clarificació discrepàncies i afectacions del planejament urbanístic vigent
Tipus.-	Informe facultatiu
Responsable.-	Ferran Torta Navarro, arquitecte

INFORME TÈCNIC

Fets

1. L'Ajuntament de Deltebre és propietari del següent bé immoble:

Parcel·la núm. 2 del PMU 17 - Cambra Arrossera de Deltebre

FINCA REGISTRAL Nº 15026

"URBANA: PARCEL·LA 2. Parcel·la assenyalada amb el número 02 al plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana, PMU-17-Cambra Arrossera, del POUM de Deltebre, de figura irregular i mil tres-cents tres metres noranta-cinc decímetres quadrats de superfície, amb la configuració i límits que figuren en l'esmentat plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació, que limita: al Nord, amb parcel·la resultant número 03, destinada a sistema d'equipaments que s'adjudica en aquest projecte a favor de l'Ajuntament de Deltebre; al Sud, amb parcel·la resultant número 01 destinada a sòl comercial, que s'adjudica en aquest Projecte a favor de MERCADONA, SA.; a l'Est, amb vial existent de l'avinguda de la Generalitat; a l'Oest, amb parcel·la resultant número 01, destinada a sòl comercial, que s'adjudica en aquest Projecte a favor de MERCADONA, SA. Superfície del sector: 5,98% del sector.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà.

Zona A2b. Zona de Serveis. Subzona de serveis comercial.

Nombre màxim de plantes: PB+1. Sostre: 782,37 m².

TITULARITAT: 100,00% del ple domini per títol de reparcel·lació. Formalitzada en virtut de certificat d'aprovació definitiva d'acord adoptat per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Deltebre amb data 22 de febrer de 2023 del projecte de reparcel·lació del "Pla de Millora Urbana PMU-17 Cambra Arrossera de Deltebre", acompanyat del projecte de reparcel·lació redactat al setembre de 2022 per l'Enginyer Industrial Don Jaime Polo Villafaina.

Càrregues: Afecta, amb caràcter real, al pagament de la quantitat de 101.481,45 euros, IVA exclòs, és a dir, la participació del 11,67% en concepte de despeses d'urbanització, segons el saldo del compte de liquidació provisional, i en el seu dia, i un cop acabades les obres, el saldo definitiu del compte de liquidació.

Estat: no consta referència cadastral. No coordinat amb el cadastre."

Tipus de bé: patrimonial.

Inscripció registral: tomo 4009, llibre 203, folio 203.

2. A l'expedient 2024-0003404, "*Documentació Complementària del Projecte de Reparcel·lació PMU-17 / Cambra Arrossera (Expedient a ABSIS 2022/1691)*", consta el darrer document aportat referent a la reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 17 - Cambra Arrossera (PMU-17 / Cambra Arrossera). En aquest document consta la següent documentació sobre la parcel·la núm. 2 del PMU-17:

PARCEL·LA NÚMERO 02

PROPIETARI: AJUNTAMENT DE DELTEBRE

SUPERFÍCIE: 1.316,63 m2

DESCRIPCIÓ REGISTRAL DE LA FINCA

URBANA: PARCEL·LA 2. Parcel·la assenyalada amb el número 02 al plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana, PMU-17-Cambra Arrossera, del POUM de Deltebre, de figura irregular i mil tres-cents setze metres, seixanta-tres decímetres quadrats de superfície, amb la configuració i límits que figuren en l'esmentat plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació, que limita: al Nord, amb parcel·la resultant número 03, destinada a sistema d'equipaments que s'adjudica en aquest projecte a favor de l'Ajuntament de Deltebre; al Sud, amb parcel·la resultant número 01 destinada a sòl comercial, que s'adjudica en aquest Projecte a favor de MERCADONA, SA.; a l'Est, amb vial existent de l'avinguda de la Generalitat; a l'Oest, amb parcel·la resultant número 01, destinada a sòl comercial, que s'adjudica en aquest Projecte a favor de MERCADONA, SA. Superfície del sector 6,04% del sector. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà, Zona A2b. Zona de Serveis. Subzona de serveis comercial. Nombre màxim de plantes: PB+1. Sostre: 789,98 m2.

COORDENADES U.T.M., ETRS89: (307866.23 4510431.35, 307866.26 4510431, 307867.83, 4510409.3, 307867.9 4510407.33, 307813.13 4510402.51, 307810.91 4510425.93, 307866.23 4510431.35).

INSCRIPCIÓ

Inscripció la Registre de la Propietat de Tortosa, tom 4.009, llibre 203, foli 203, finca registral 15026 de Deltebre.

TÍTOL

Pertany el ple domini de la finca a l'AJUNTAMENT DE DELTEBRE, per adjudicació del Projecte de reparcel·lació del "Pla de Millora Urbana PMU-17 Cambra Arrossera de Deltebre", aprovat el 22 de febrer de 2023.

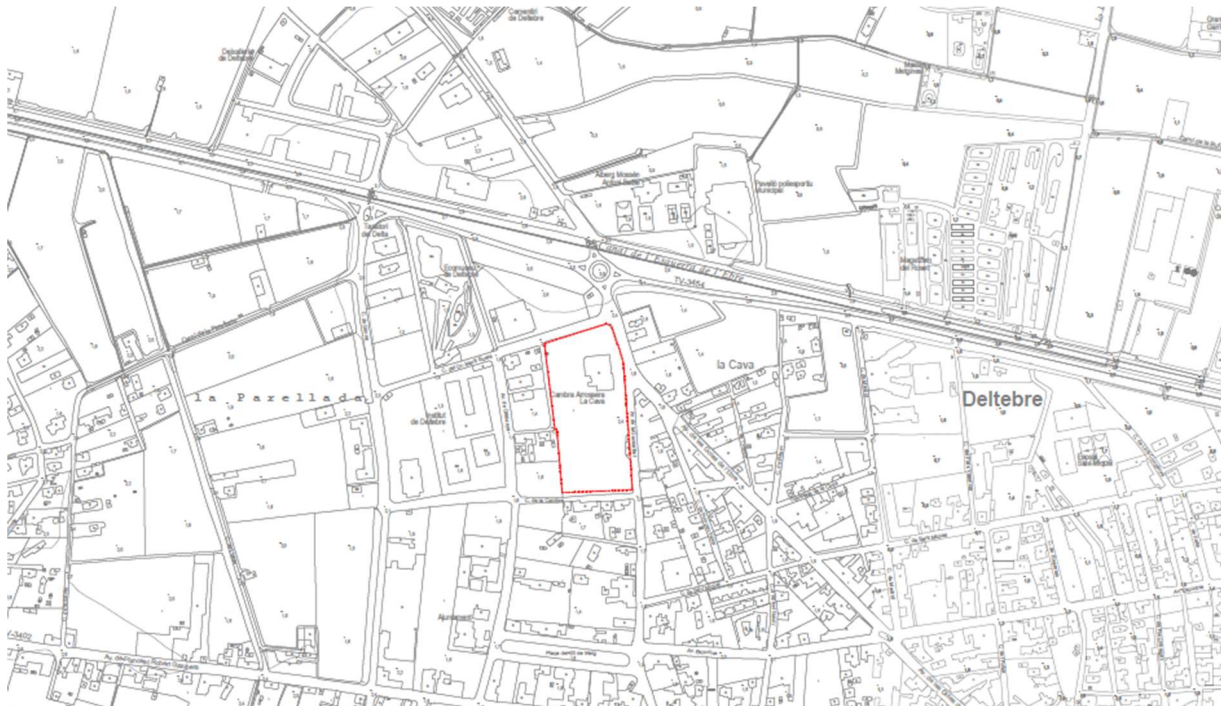
CÀRREGUES

Afecta, amb caràcter real, al pagament de la quantitat de 101.966,49 euros, IVA exclòs, és a dir, la participació de l'11,73% en concepte de despeses d'urbanització, segons el saldo del compte de liquidació provisional, i en el seu dia, i un cop acabades les obres, el saldo definitiu del compte de liquidació.

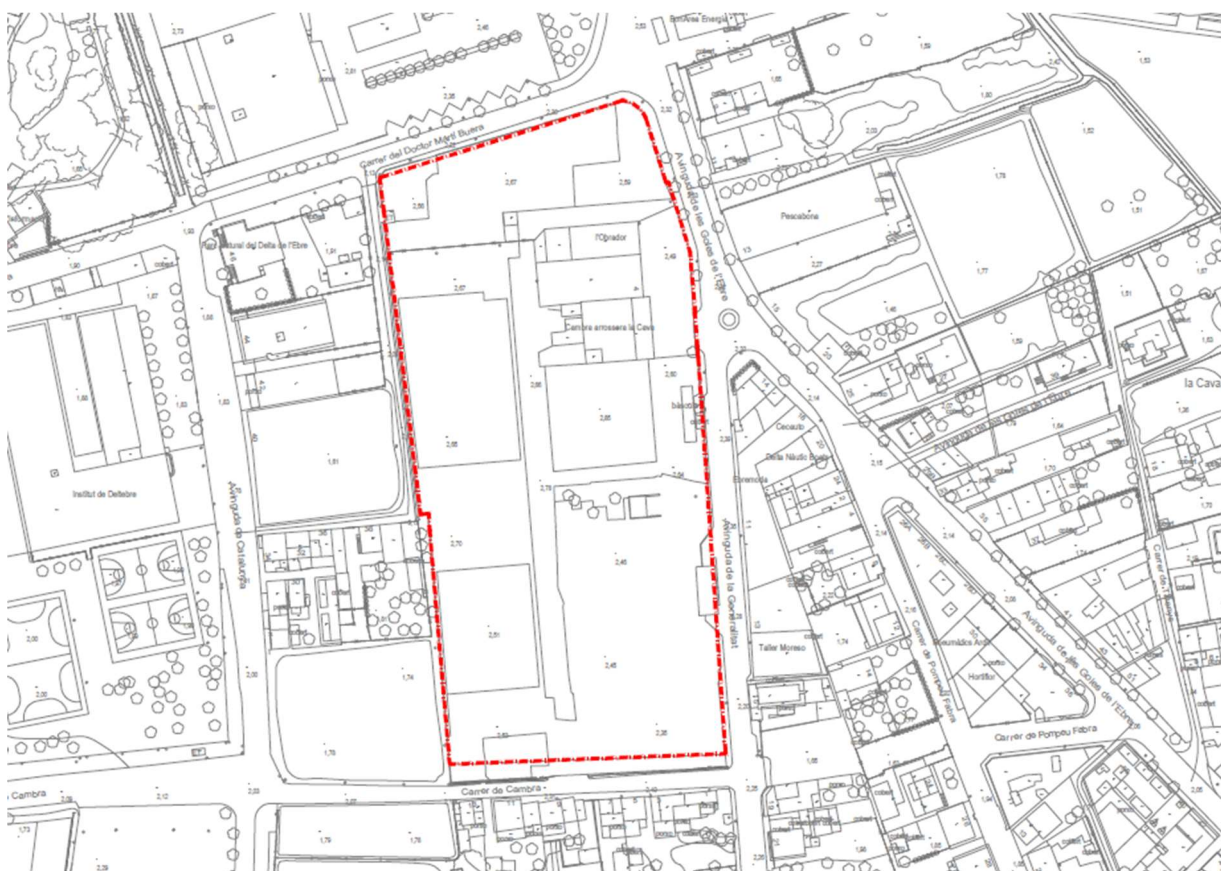
REFERÈNCIA CADASTRAL

No disposa de referència cadastral

El document tècnic on consta aquesta informació es titula "OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU-17/CAMBRA ARROSSERA - Deltebre (Tarragona)", de data març 2024, i consta a l'expedient 2024-0003404 pujat en data 25/03/2024.



Situació del PMU-17 / Cambra Arrossera, segons la documentació aportada



Àmbit de la reparcel·lació del PMU-17 / Cambra Arrossera, segons la documentació aportada



En cada plànol, R03 i R04, s'acompanya d'un quadre de les superfícies de les finques resultants de la reparcel·lació:

Quadre plànol R03:

Quadre finques resultants del Projecte de reparcel·lació

Finca	Titulars	Superfície	Quota % sector %	Quota % urbanització
01	Mercadona, SA	9.907,87 m2	45,43 %	88,27 %
02	Ajuntament de Deltebre	1.316,63 m2	6,04 %	11,73 %
03	Ajuntament de Deltebre	2.914,05 m2	13,36 %	-
04	Ajuntament de Deltebre	1.907,85 m2	8,75 %	-
05	Ajuntament de Deltebre	430,35 m2	1,97 %	-
06	Ajuntament de Deltebre	3.215,05 m2	14,74 %	-
07	Ajuntament de Deltebre	2.118,90 m2	9,71 %	-
Total àmbit PMU-17/Cambra Arrossera		21.810,70 m2	100,00 %	100,00 %

Quadre plànol R04:

Quadre finques resultants de l'Operació jurídica complementària

Finca	Titulars	Superfície	Quota % sector %	Quota % urbanització
01	Mercadona, SA	9.907,87 m2	45,43 %	88,27 %
02	Ajuntament de Deltebre	1.316,63 m2	6,04 %	11,73 %
03	Ajuntament de Deltebre	2.914,05 m2	13,36 %	-
04	Ajuntament de Deltebre	1.907,85 m2	8,75 %	-
05	Ajuntament de Deltebre	430,35 m2	1,97 %	-
06	Ajuntament de Deltebre	3.215,05 m2	14,74 %	-
07	Ajuntament de Deltebre	1.947,35 m2	8,93 %	-
08	Ajuntament de Deltebre	171,55 m2	0,78 %	-
Total àmbit PMU-17/Cambra Arrossera		21.810,70 m2	100,00 %	100,00 %

- En data 26 de març de 2024, la Junta de Govern acorda "aprovar inicialment l'operació jurídica complementària del PMU 17 de Deltebre, redactada pel Sr. Jaime Polo Villafaina, enginyer industrial de IDP Enginyeria i Arquitectura, SL".
- En la Nota registral de la finca 15026 (petició núm. F50CT84M2, de data 12/12/2024) consta el següent:

DESCRIPCION DE LA FINCA 15026 (C.R.U. 43019000750001)

URBANA: PARCEL·LA 2. Parcel·la assenyalada amb el número 02 al plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana, PMU-17-Cambra Arrossera, del POUM de Deltebre, de figura irregular i mil tres-cents setze metres seixanta-tres decímetres quadrats de superfície, amb la configuració i límits que figuren en l'esmentat plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació, que limita: al Nord, amb parcel·la resultant número 03, destinada a sistema d'equipaments que s'adjudica en aquest projecte a favor de l'Ajuntament de Deltebre; al Sud, amb parcel·la resultant número destinada a sòl comercial, que s'adjudica en aquest Projecte a favor de MERCADONA, SA.; a l'Est, amb vial existent de l'avinguda de la Generalitat; a l'Oest, amb parcel·la resultant número 01, destinada a sòl comercial, que s'adjudica en aquest Projecte a favor de MERCADONA, SA. Superfície del sector 6,04% del sector.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Sòl urbà, Zona A2b. Zona de Serveis. Subzona de serveis comercial. Nombre màxim de plantes: PB+1. Sostre: 789,98 m².

COORDENADAS U.T.M., ETRS89: (307866.23 4510431.35, 307866.26 4510431, 307867.83 4510409.3, 307867.9 4510407.33, 307813.13 4510402.51, 307810.91 4510425.93, 307866.23 4510431.35)

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.

Sin que conste la finca coordinada gráficamente con el catastro.

5. En data 22 de gener de 2025 la Junta de Govern acorda “aprovar l'expedient d'alienació del bé immoble patrimonial Parcel·la núm. 2 del PMU 17 Cambra Arrossera de Deltebre (FINCA REGISTRAL N° 15026), que té una valoració de 155.488,21 €.” (expedient 2024-0011385).
6. En data 10 de març de 2025 l'Àrea #DeltebreEficient sol·licita a l'arquitecte municipal un informe que, respecte la finca descrita, descrigui:
 - La finca objecte d'alienació.
 - Que es clarifiquin les diferències existents amb la descripció respecte la nota simple del Registre de la Propietat.
 - Concretar la localització amb més detall la finca respecte el nucli urbà del municipi.
 - Que s'especifiqui si la finca està compresa en algun pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local, actualment o en el futur.

Fonaments jurídics

PLANEJAMENT:

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 21 de juny de 2021 va aprovar definitivament Pla d'ordenació urbanística municipal, de Deltebre, promogut i tramès per l'Ajuntament i publicat al Diari Oficial de Generalitat de Catalunya el 22 de setembre de 2021.

L'àmbit on s'emplaça la parcel·la està classificada pel POUM com a Sòl Urbà però s'ordena com un Pla de Millora Urbana, el PMU-17 / Cambra Arrossera. Aquest PMU es detalla a les “Fitxes Normatives: PAU, PMU i SUD” de la normativa del POUM.

El projecte de reparcel·lació s'han basat amb les dades de la fitxa del PMU-17, si bé n'ha ajustat el parcel·lari a fi que aquest s'ajusti a les necessitats reals del sector.

L'ordenació resultant és que consta al document de l'“OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PMU-17/CAMBRA ARROSSERA - Deltebre (Tarragona)”, de data març 2024:

2.4. Quadre resum de dades de l'Operació jurídica complementària

D'acord amb les modificacions de la present Operació jurídica complementària, les superfícies de les parcel·les queden especificades en el quadre següent:

QUADRE RESUMS DE DADES I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL DE L'OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA							
Finca resultant	Titular	Clau urbanística	Superfície de sòl	Superfície de sostre	Quota % sector	Quota % càrregues urbanització	Compte de liquidació provisional
01	Mercadona, SA	A2b	9.907,87 m2	5.944,72 m2	45,43%	88,27%	767.313,03 €
02	Ajuntament de Deltebre	A2b	1.316,63 m2	789,98 m2	6,04%	11,73%	101.966,49 €
03	Ajuntament de Deltebre	E0	2.914,05 m2	-	13,36%	-	-
04	Ajuntament de Deltebre	SV	1.907,85 m2	-	8,75%	-	-
05	Ajuntament de Deltebre	SV	430,85 m2	-	1,97%	-	-
06	Ajuntament de Deltebre	SV	3.215,05 m2	-	14,74%	-	-
07	Ajuntament de Deltebre	X	1.947,35 m2	-	8,93%	-	-
08	Ajuntament de Deltebre	X	171,55 m2	-	0,78%	-	-
Total			21.810,70 m2	6.734,70 m2	100,00%	100,00%	869.279,52 €

Clau A2b:	Subzona de serveis. Ús comercial.	Parcel·les 01 i 02
Clau E0:	Equipaments (reserva)	Parcel·la 03
Clau SV:	Sistema d'espais lliures	Parcel·les 04 i 05
Clau X:	Sistema viari	Parcel·les 07 i 08

Conclusions

1. La finca objecte d'alienació és una parcel·la urbana procedent de la reparcel·lació del PMU-17, la qual va ser adjudicada a l'Ajuntament de Deltebre. Al projecte de reparcel·lació es va denominar a la finca en qüestió com a "Parcel·la 02".
2. Respecte a les diferències que consten a les descripcions, cal indicar que les dades que consten descripció del bé immoble de titularitat municipal (i segons es pot deduir de la documentació tècnica de l'expedient 2024-0003404) corresponen a la primera reparcel·lació proposada, la qual seria modificada posteriorment fins assolir les característiques que consten actualment a la Nota Registral de la finca 15026: superfície del sector de 6,04% i sostre 789,98 m². Les dades correctes són les que consten al Registre de la Propietat.
3. La parcel·la 02, i objecte de l'expedient d'alienació, s'emplaça al nucli urbà del municipi de Deltebre, i el seu límit est té façana amb l'Avinguda de la Generalitat s/n. Limita al nord amb la parcel·la qualificada com a equipaments, on s'ubica l'antic edifici de la Cambra Arrossera, reconvertit a equipament municipal.

Donat que no s'ha actualitzat el Cadastre, les parcel·les resultants de la reparcel·lació no tenen referència cadastral.



Emplaçament de la parcel·la d'acord amb l'arxiu de coordenades GML que consta a l'expedient 2024-0003404

4. Donat que la parcel·la prové d'una reparcel·lació ja prevista al planejament urbanístic de Deltebre (el PMU-17) i que s'han seguit les directrius previstes per aquest àmbit en les fitxes del POUM, la parcel·la 02 actualment no està afectada per cap instrument d'ordenació, reforma o adaptació del POUM de Deltebre. El POUM vigent, una vegada executat el Pla de Millora Urbana, no preveu cap afectació més al sector.

Deltebre (Baix Ebre), 11 de març de 2025

Signat electrònicament
Ferran Torta Navarro
Arquitecte municipal