

INFORME SOBRE LA NECESSITAT D'ALIENACIÓ DE LA FINCA SITUADA A L'AVINGUDA MERCADERS 4 DE REUS MITJANÇANT SUBHASTA PÚBLICA. EXPEDIENT 14/2025.

1.-OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT

L'objecte de la licitació és l'alienació de la finca ubicada a l'Avinguda Mercaders número 4 de Reus (finca registral 59164), titularitat de REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC S.A. (en endavant REDESSA), mitjançant subhasta pública.

La finca es transmet lliure de càrregues (excepte les servituds que consten al títol de propietat), gravàmens i arrendataris.

REDESSA té per objecte, entre d'altres, l'establert a l'article 2 apartat 25 dels seus Estatuts: "Alienació i lloguer de solars, edificis construïts o en fase de construcció o rehabilitació i adquisició, transmissió, execució, modificació i extensió de tota classe de drets sobre els béns mobles i immobles."

REDESSA té la condició d'entitat urbanística especial, tal i com assenyala l'article 2.22 dels seus estatuts, i per tant ha de donar compliment a les finalitats legalment establertes, pel que fa a la gestió del patrimoni municipal del sòl.

En aquest sentit, la finalitat de REDESSA en l'esmentada licitació és la d'obtenir la màxima rendibilitat econòmica de la referida finca.

2.-ACTUACIONS PRÈVIES REALITZADES DERIVADES DE LA NATURALESA DE LA FINCA

La Direcció General del Patrimoni Cultural va establir que calia dur a terme les actuacions següents

- Prospecció superficial de les parcel·les: PAT1, PAT 20, PAT14.
- Delimitació de les parcel·les: PAT 18.1, PAT 18.2, E-17 I E-17.2.

En obtenir resultats positius a les parcel·les PAT 18.1 es va projectar una nova actuació arqueològica, que va consistir en el rebaix mecànic amb seguiment arqueològic de la totalitat de la parcel·la PAT 18.1 i la posterior excavació arqueològica en extensió de les restes localitzades.

Aquesta intervenció es va dur a terme entre els dies 16 de maig i 26 d'agost de 2022, i les conclusions extretes dels treballs realitzats han permès determinar que les restes òssies identificades eren de fauna, i d'època moderna.

S'adjunta com **Annex I**, un Informe relatiu als treballs de rebaix mecànic amb control arqueològic i excavació arqueològica realitzats a la finca objecte d'alienació, de data 26 d'agost de 2022, i un Informe de Secretaria General del departament de cultura de la Generalitat de Catalunya de data 13 de novembre de 2022, per qual es descarten les restes arqueològiques.

Així mateix, prèviament a la publicació de la licitació, i en compliment de l'article 113 del Real decret 1372/1986 de 13 de juny, pel que s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats locals (RBEL), s'ha depurat la situació jurídica de la finca, procedint a la cancel·lació de la càrrega existent respecte "el dret de reversió per raó de la seva procedència".

La finca es transmet lliure de càrregues (excepte les servituds que consten al títol de propietat), gravàmens i arrendataris.

3.- ÒRGAN COMPETENT

Tal i com estableix l'article 9.12 dels estatuts de la societat, l'òrgan competent per aprovar l'alienació d'aquest immoble és la Junta General de Redessa, prèvia proposta del Consell d'Administració de la societat.

4.- COMPLIMENT DE LA NORMATIVA VIGENT I LES OBLIGACIONS CONTRACTUALS EN RELACIÓ A LA GESTIÓ DEL PATRIMONI DEL SÒL

Mitjançant el procediment d'alienació es garanteix el següent compliment:

- Per una banda, les obligacions establertes al contracte privat de compra venda pel que Redessa (antiga GUPSA) adquireix la titularitat de la finca, de data 15 de desembre de 2008, elevat a públic en data 14 d'octubre de 2022. Aquest contracte determina que Redessa haurà de portar a terme:
 - a) L'acreditació que els béns i drets del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge que són objecte d'alineació, així com els recursos que es puguin obtenir dels mateixos s'han destinat a les finalitats establertes per l'article 153.4 TRLU (actualment article 160.5 de la TRLU vigent) i l'article 224 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel que pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
 - b) L'acreditació de forma separada, del destí donat als béns i recursos obtinguts del sòl amb aprofitament residencial que no tingui la qualificació d'habitatge de protecció pública. La destinació haurà de ser alguna de les previstes a l'article 153.4 TRLU (actualment article 160.5 de la TRLU vigent).
- D'altra banda, es dona compliment a la normativa en quant a la gestió del patrimoni públic del sòl, atès que el procediment de licitació que es portarà a terme amb la subhasta, respecta la legalitat vigent pel que fa tant al destí de la finca, com dels recursos obtinguts objecte de l'alienació, complint a més amb els objectius socials de la societat.

5.- DURADA

El contracte és de tracte instantani sotmès a la condició del pagament del preu i formalització de la corresponent escriptura pública, en el termini establert al Plec de clàusules administratives i tècniques.

6.-IMPACTE ECONÒMIC

REDESSA va sol·licitar informe intern de valoració de la finca als serveis tècnics d'Arquitectura i Urbanisme de l'Ajuntament de Reus, i aquest es va emetre en data 5 de novembre de 2025.

Així mateix, també es va sol·licitar una valoració de la finca a un Taxador oficial extern, informe que va ser elaborat en data 6 de novembre de 2025.

S'adjunta com **Annex II** les referides taxacions.

En conclusió, en el cas que l'òrgan competent decideixi procedir a l'alienació de la finca mitjançant subhasta pública, es determina que el preu no pot ser inferior al de la valoració interna.

El tipus de licitació serà el valor de la totalitat de la parcel·la resultant de la suma dels m2.

En conseqüència el preu tipus de sortida de la subhasta serà de:

Superfície m2	Valor unitari m ²	Preu TOTAL
7.353,86 m2	164,00 €/m ²	1.206.033,04 €

Per tant, les proposicions econòmiques seran vàlides sempre que el seu import sigui igual o superior al preu tipus.

Serán rebutjades les proposicions que es presentin amb el preu per sota el tipus de licitació.

7.- PROCEDIMENT DE CONTRACTACIÓ ESCOLLIT

El present contracte té caràcter privat, i de conformitat amb l'establert als articles 4 i 9.2 de la Llei 9/107, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), s'exclou del seu àmbit d'aplicació l'alienació dels béns immobles de naturalesa patrimonial.

No obstant, el Plec de clàusules administratives i tècniques, aplica els principis de la contractació de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat i el principi d'igualtat i no discriminació.

El referit contracte de compra venta, estableix que *"per donar compliment a aquesta participació pública serà necessari que la convocatòria es realitzi mitjançant la publicació en dos dels diaris de més difusió de la comarca i en tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Reus de l'anunci del concurs"*.

En aquests termes, es donarà compliment a les exigències anteriorment referenciades, donant màxima difusió, i la licitació es publicarà a la plataforma de serveis de contractació pública de Catalunya (PSCP), als diaris i mitjans pertinents i a la web d'Ajuntament de Reus.

El procediment d'adjudicació serà la subhasta pública, i totes les persones interessades opten a l'adjudicació del contracte en la seva integritat, hauran de presentar una única oferta. Els interessats sols es podran presentar de forma individual com a persona física o com a persona jurídica.

A més, les proposicions es presentaran a través de la Plataforma de serveis de contractació pública, mitjançant l'eina de Sobre Digital. Aquesta Plataforma es accessible i consultable per tothom, el que garanteix la publicitat i la concurrència.

8.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES

Donant compliment a l'article 170 del TRLU, caldrà tenir en compte les següents previsions:

- 1. El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.*
- 2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.*
- 3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.*

Sense perjudici de l'establert a l'article 170 TRLU, en compliment de la legalitat vigent, l'escriptura pública que reculli l'acte de transmissió de l'immoble objecte d'aquest subhasta, haurà de contemplar les següents **condicions resolutòries**, les quals també seran inscrites al Registre de la Propietat :

- L'incompliment de la destinació final del bé que es transmet al descrit al present Plec.
- L'incompliment de la obligació d'edificació en el termini màxim fixat, que com a màxim serà de tres anys a comptar des de la data de l'escriptura pública que formalitzi la transmissió.
- La impossibilitat de transmetre a un tercer el bé immoble si no s'ha complert la condició d'edificació dintre el termini indicat a l'apartat anterior.

L'atorgament de l'escriptura pública equival a l'entrega de la propietat i possessió de l'immoble.

Les conseqüències d'instar una condició resolutòria és la resolució de l'alienació.

Serà suficient per acreditar qualsevol dels incompliments un requeriment previ a l'adjudicatària, en el que es donarà audiència a l'interessat i que finalitzarà amb la resolució de l'òrgan competent on quedi evidència d'aquell o bé l'acta notarial de constància, si fos el cas, on s'acrediti el motiu de la resolució del contracte.

9.-CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmica més avantatjosa, s'atendrà a un únic criteri d'adjudicació, que és el preu.

10.- PLÀNOL DE SITUACIÓ

S'adjunta com **Annex III** un plànol de situació de la finca.

A Reus, a la data de la signatura electrònica del present document.

Magda Rovira
Directora d'Urbanisme de REDESSA

Josep Baiges
Conseller Delegat de REDESSA

ANNEX I: INFORME EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA

Carrer de Fortuny, 12-14 local 1
43001 TARRAGONA

TEL. 610435884
N.I.F. B55694541
E-Mail cba.apriori@gmail.com



INFORME

INFORME D'INTERVENCIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL MÚMERO 4 DEL CARRER MERCADERS AL CIM EL CAMP (REUS, BAIX CAMP)

AUTORS:



Anna Maria Méndez Hurtado



Artur López Guimet

DATA LLIURAMENT: Setembre de 2022

ÍNDEX

1.- INTRODUCCIÓ	2
2.- SITUACIÓ	5
2.1. Marc físic.....	6
3.- ANTECEDENTS	8
4.- METODOLOGIA I PLANTEJAMENT DE LA INTERVENCIÓ	12
5.- DESCRIPCIÓ DE LA INTERVENCIÓ I RESULTATS	15
5.1.- Rebaix mecànic amb control arqueològic	15
5.1.1.- Llistat d'Unitats Estratigràfiques.....	24
5.2.- Excavació arqueològica	25
5.2.1.- Llista d'Unitats Estratigràfiques.....	28
5.2.2.- Inventari de material.....	29
6.- CONCLUSIONS	30
7.- BIBLIOGRAFIA	31

ANNEX INFORME

ANTROPOLÒGIC ANNEX

INFORME ESTUDI FAUNÍSTIC

ANNEX INVENTARI FAUNA

ANNEX PLANIMÈTRIC

1.- INTRODUCCIÓ

El present informe fa referència als treballs de rebaix mecànic amb control arqueològic i excavació arqueològica realitzats al solar número 4 del carrer Mercaders al CIM EL CAMP a Reus (Reus, Baix Camp).

D'entrada dins d'un projecte inicial es va preveure el rebaix mecànic del nivell agrícola del solar, el qual es creia que tindria una potència mitjana d'entre 70-145 cm i just per sota es trobaria el substrat geològic. No obstant això, en diferents punts del solar, al llarg dels treballs es va poder comprovar que aquest havia estat antropitzat a unes cotes inferiors a les fins aquell moment previstes. Consegüentment, els treballs es van veure prolongats i se'n va d'haver-hi de fer un segon projecte. A partir dels resultats positius obtinguts dins de la delimitació arqueològica, es va procedir a realitzar una segona fase del projecte que ha consistit en l'excavació arqueològica de les estructures trobades i quins resultats exposarem més endavant.

En aquesta zona ja s'havien dut a terme dues intervencions preventives, la primera de les quals fou el mes de març de 2009 (entre el 12 i el 20 de març) i que van consistir en la prospecció arqueològica superficial. Tot i que ja estava realitzada la urbanització i els vials, restava pendent el moviment de terres de les parcel·les.

La Direcció General del Patrimoni Cultural va establir que calia dur a terme les actuacions següents:

- Prospecció superficial de les parcel·les: PAT 1, PAT 20, PAT 14.
- Delimitació de les parcel·les; PAT 18.1, PAT 18.2, E-17.1 i E-17.2

En obtenir resultats positius a les parcel·les PAT 18.1 es va projectar una nova actuació arqueològica, que va consistir en el rebaix mecànic amb seguiment arqueològic de la totalitat de la parcel·la PAT 18.1 i la posterior excavació arqueològica en extensió de les restes localitzades.

La primera fase de rebaix mecànic es va dur a terme entre el 14 d'abril i el 15 de

maig i l'excavació en extensió va ser duta a terme entre els dies 18 de maig i 17 de juliol de 2009, sota la direcció tècnica dels arqueòlegs Josep Francesc Roig Pérez i Eduard Solà Agudo respectivament.

La parcel·la PAT 18.2 es correspon actualment al solar del número 4 del carrer Mercaders, i que és la que ara és objecte de la nostra actuació. La Direcció General del Patrimoni Cultural va considerar necessari, tot i que els resultats dels treballs de delimitació van ser negatius, donades les característiques del tipus de jaciment localitzat i excavat a la parcel·la PAT 18.1, de dur a terme una primera fase d'actuació consistent en el rebaix mecànic de la parcel·la per tal de veure si es confirmaven els resultats negatius dels treballs de delimitació arqueològica o bé apareixien estructures no localitzades i en cas que apareguessin poder determinar la quantitat d'estructures que s'hi podrien localitzar, per a després, en una segona fase, dur a terme la seva excavació arqueològica en extensió.

Les dades del projecte són les següents:

PROJECTE	Es tracta de la intenció de l'ajuntament de Reus de vendre el solar.
PROPIETAT	AJUNTAMENT DE REUS Plaça del Mercadal, 143201 REUS
PROMOTOR	REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC, S.A. REDESSA Avinguda Bellissens, 42 43204 REUS NIF A-43423649 Telf: 977 300 304 E-mail: redessa@redessa.cat

REPRESENTANT	Albert Boronat Avià39703797-R Telf. 682 026 111 E-mail: aboronat@redessa.cat
CONTACTE	Ramon Garcia Vallaure
	REDESSA Telf: 977 326 363 ext.1 Telf: 669 891 464 E-mail: rgarcia@redessa.cat

En definitiva, el present informe fa referència als treballs d'excavació motivats arran dels moviments de terres relacionats amb el rebaix mecànic del solar número 4 del carrer Mercaders al CIM EL CAMP a Reus (Reus, Baix Camp). Aquesta intervenció s'ha dut a terme entre els dies 16 de maig al 26 d'agost de 2022, tal com consta en les tres resolucions emeses pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya:

- Delimitació arqueològica: del 16 de maig al 3 de juny del 2022, sota la direcció tècnica d'Anna Maria Méndez Hurtado (contractada per l'empresa A PRIORI CULTURAL, S.L.), i segons la resolució del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya amb data del 12 de maig del 2022. Expedient: ARQ002-3288-2022 (501 K121 N 605-2022/1-37686)
- Delimitació arqueològica: del 15 al 30 de juny del 2022, sota la direcció tècnica d'Anna Maria Méndez Hurtado (contractada per l'empresa A PRIORI CULTURAL, S.L.) i segons la resolució del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya amb data del 13 de juny del 2022. Expedient: ARQ002-3527-2022 (501 K121 N 605-2022/2-37885)
- Excavació arqueològica: del 22 al 26 d'agost del 2022, sota la direcció tècnica d'Artur López Guimet (contractat per l'empresa MÓN IBER ROCS, S. L.) i segons la resolució del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya amb data del 18 de juny del 2022. Expedient: ARQ002PREV-3865-2022 (501 K121 N-605-2022/2-38318).

2.- SITUACIÓ

La Central Intermodal de Mercaderies CIM El Camp està ubicada a l'est del terme municipal de Reus, entre el límit del terme amb Constantí i la carretera A-7, afectant els municipis de Reus i la Canonja, tot i que en la seva major part es troba dins el límit del terme de l'Entitat Municipal Descentralitzada de La Canonja.

L'àmbit d'actuació comprèn una superfície de 423.108 m² de terreny, dels quals 398.718 m² pertanyen al terme municipal de Reus i 24.390 m² al de Tarragona, dels quals 17.891 m² pertanyen a l'Entitat Municipal Descentralitzada de La Canonja.

Els seus límits són: Al nord, el límit del terme municipal entre Reus i Constantí, i la carretera T-11 que uneix Reus amb Tarragona. A l'oest limita en la seva major part amb la carretera de la Canonja TV-3145. Pel sud el límit el defineix en part el traçat i domini de la carretera A-7 i en part el límit de terme entre Reus i Tarragona, i per l'est el límit de terme entre Reus i Tarragona.

Les coordenades de situació són les següents: UTM 31TCF 347736 4555586 / 347654 4555493 / 348224 4555065 / 347791 4554728 / 347174 4555010 / 347185 4555077 / 347549 4555377.

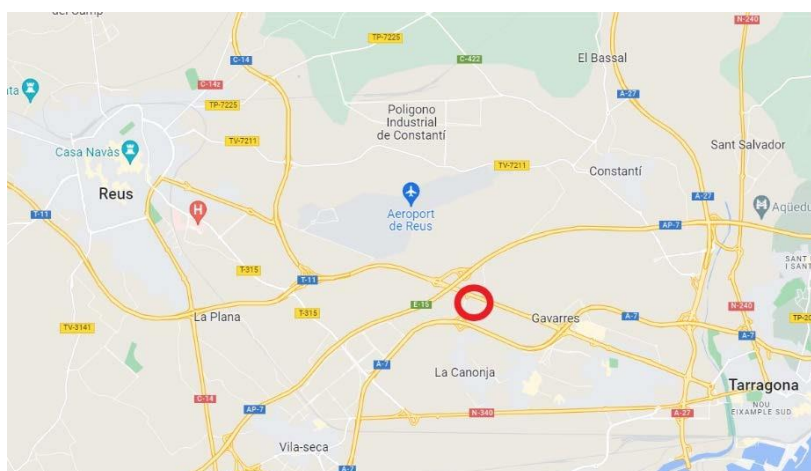


Figura 1. Situació del polígon intervingut respecte els nuclis urbans de Tarragona i Reus.



Figura 2. Detall del polígon del CIM del Camp i solar intervingut (en vermell).

2.1. Marc físic

Topografia

La topografia del sector es caracteritza per una orografia que, d'oest a est, manté un pendent suau amb una altimetria que es situa entre els 45 i 50 m de cota i que posteriorment s'accentua de forma que, amb un pendent de l'ordre del 3% arriba a cotes pròximes als 64 m d'alçada, en els seus punts més elevats a ambdós costats del sector.

En sentit transversal, l'àmbit del sector puja a la seva part oest de forma gairebé uniforme, de sud a nord, amb pendents entre el 4% i el 6%, essent el seu punt més elevat el coincident amb la carretera T-11.

Tanmateix, en el seu extrem est, el sector canvia la seva morfologia, presentant dues elevacions en els seus extrems nord i sud, mentre que en la seva part central queda deprimida respecte dels punts anteriors. Els pendents transversals en aquesta zona assoleixen valors del 10%.

Geologia

Mitjançant els sondejors realitzats per al projecte de la variant de la carretera N-340 es pot afirmar que, en general, el terreny està format per una capa superficial de terra vegetal, d'una potencia compresa entre els 0,55 i 1,00 m d'espessor, de composició llimosa. Per sota d'aquestes es troben capes de graves i gravetes, argiles margoses amb nivells cimentats carbonats, llims argilosos i sorres argiloses.

A partir de 8 m de profunditat existeixen conglomerats amb alternança d'argiles i graves, amb zones parcialment cimentades.

Hidrologia

L'accident geogràfic que determina el comportament hidrològic de la zona és el camí de Constantí que fa de col·lector de les aigües de la zona en forma d'afluent de la Riera de la Boella. L'escorrentia d'aquest camí vessa les seves aigües a una canonada que, en sistema unitari, recull les aigües pluvials i fecals dels municipis de La Canonja i Bonavista.

El cabal d'aigua que circula pel camí de Constantí és pràcticament nul en èpoques seques i el seu traçat és poc definit, quedant fins i tot tallat en alguns trams.

En allò referent a la hidrologia subterrània, l'àmbit del Pla Parcial es troba precisament en una zona protegida, pel que queda exclosa la possibilitat d'obtenir aigües de pous.

Usos existents

Els terrenys sobre els quals es preveu desenvolupar el sector, estan en l'actualitat destinats als usos agrícoles en retrocés, amb cultius de secà, principalment l'olivera i el garrofer.

La vegetació original de plantes autòctones ha quedat reduïda a espais marginals i sense cap rellevància ambiental.

3.- ANTECEDENTS

Com ja hem comentat en aquesta zona ja s'han dut a terme diferents actuacions arqueològiques.

Prospecció arqueològica: Es va dur a terme entre el 12 i el 20 de març de 2009. Els resultats van evidenciar la presència de material arqueològic en superfície a les parcel·les PAT 18.1 i 18.2.

Delimitació arqueològica: Es va dur a terme entre el 12 i el 20 de març de 2009. Els resultats van ser positius a la parcel·la PAT 18.1, però negatius a la parcel·la PAT 18.2. Amb tot, en tractar-se d'un jaciment del tipus d'estructures excavades en el subsol i de cronologia prehistòrica, des del Servei d'Arqueologia de la Generalitat de Catalunya es va considerar necessari que a la parcel·la PAT 18.2 (actualment corresponent al número 24 del carrer dels Mercaders) s'havia de dur a terme també el rebaix mecànic amb control arqueològic per tal de veure si es podien localitzar restes d'aquest tipus que no haguessin estat detectades amb les rases de delimitació excavades.

Rebaix mecànic amb control arqueològic: Es va dur a terme en el 14 d'abril i el 15 de maig de 2009. Nomes a la parcel·la PAT 18.1. Els resultats van permetre documentar l'existència d'un total de 35 estructures.

Excavació arqueològica en extensió: Es va dur a terme en el 14 d'abril i el 15 de maig de 2009. Nomes a la parcel·la PAT 18.1. Els resultats van permetre excavar les 35 estructures localitzades.

Per altra banda a la zona es localitzen diversos jaciments arqueològics que cal esmentar.

Els Antigons/els Artigons/el Collblanc

Jaciment situat en la partida de la qual pren la denominació,¹ a l'est del barranc de

¹ Un bon nombre de dades relatives a la toponímia d'aquesta partida, idèntica a la d'altres que estan situades en diferents termes municipals com per exemple, Cambrils, Almostrer i l'Albiol, apareixen a:

la Boella. Va ésser parcialment excavat en l'any 1976, treballs que van ser dirigits per la Dra Ll. Vilaseca i que van comptar amb la col·laboració de membres del "Grup de Recerques del Museu de Reus" (MASSÓ 1978, 31, GORGES 1979, 416, núm. T35). Aquestes tasques varen possibilitar la documentació de 3 zones completament diferenciades a partir de les troballes que es varen produir. Al nord, varen aparèixer 2 forns rectangulars de considerables dimensions (5,50 metres x 4,50 metres i 8 metres x 5 metres; amb una alçada d'1,80 metres en ambdós casos) destinats a la cocció de contenidors (tant amfòrics com d'altres tipus), de material constructiu, de ceràmica comuna i de calç. En la part central, es varen localitzar diverses estances de la *pars urbana* amb paviments en *opus testaceum* i en *opus signinum* amb tesel·les i amb un nimfeu (amb diversos elements escultòrics) en una d'elles. Al sud, se situava la *pars fructuaria* (amb *dolia*, dipòsits, cisternes i conduccions) que es va amortitzar a finals del segle III essent ocupada per una necròpolis² coetània a una altra àrea funerària que també es va documentar en el sector nord-occidental. Entre els materials que s'hi varen recuperar, actualment dipositats en el Museu d'Arqueologia Salvador Vilaseca de Reus, destaquen 9 peces escultòriques de les quals les més rellevants corresponen a una representació de *Cibeles Sempens*, una altra de Bacus i un sàtir (MASSÓ 1978, 31, IPAC, 189-190). A més d'aquestes, també es varen localitzar diverses restes ceràmiques i monedes que han proporcionat una cronologia al jaciment que se situa entre el segle I i el segle V (MASSÓ 1978, 31, GORGES 1979, 416, núm. T35).

Altres jaciments que es troben prop de la zona són:

Bonavista

En el decurs dels anys 1988 i 1989, un grup d'estudiosos vinculats al Laboratori d'Arqueologia de la Universitat de Barcelona a Tarragona (LAUBT) varen documentar un jaciment d'època epipaleolítica al nord d'aquest barri, a partir de la troballa de diverses evidències de indústria lítica en superfície (CODEX 2003).

Barranc de la Boella

²MASSÓ 1983.

Amb enterraments en fossa simple, amb contenidors amfòrics i amb estructures de tegulae.

El 1953, en el decurs de la construcció d'un drenatge relacionat amb l'aeroport de Reus, es varen localitzar diversos fragments de sílex (fulles, ascles...), de ceràmica modelada a mà i decorada amb acanaladures. L'any 1970, R. Capdevila va localitzar, en la part inferior del tall del barranc, 3 ossos (1 fragment de defensa, 1 ilion i part d'1 cúbit) d'*Elephas Archidiskodon meridionalis* junt sílex i pissarra, materials que S. Vilaseca considerà (amb certs dubtes) com a indústria lítica (VILASECA 1973, 17–18, 39; ADSERIAS 1998, 26). D'altres evidències d'època prehistòrica varen aparèixer el 1994 moment en què, com a resultat de les intenses pluges, es va produir una forta erosió en un dels marges del barranc que posà al descobert noves restes de fauna i de indústria lítica datables fa uns 500.000 anys (ROIG 1995).

En aquest mateix indret també sembla que es va situar una vil·la romana, de la qual no ha estat possible definir cap element arquitectònic si bé els materials que s'han localitzat apunten vers una cronologia dins l'època romana alt-imperial, probablement del segle III (DIARIO ESPAÑOL 1979, CORREO 1975, IPAC, Número 440).

En l'actualitat, la finca de la Boella correspon a un centre de convencions (EL PUNT 1999) del qual un dels elements més destacats és un mas que es va bastir en el segle XV i que ha estat objecte de remodelacions posteriors. Es tracta d'un conjunt que està format per diverses construccions que se situen entorn un pati, mitjançant el qual s'accedeix a tot el complex. L'edifici principal, on es troben un soterrani, una planta baixa, un primer pis i les golfes; està cobert per una teulada a 4 aigües realitzada amb ceràmica àrab. Les construccions annexes consten d'una planta baixa i d'un primer pis. Altres elements rellevants són la torre de defensa del mas i la capella (CODEX 2000).

Aeròdrom de Reus (Reus)

El Dr. S. Vilaseca va documentar aquest jaciment "□...□" en la antiga partida rural de Quart, situada al E. de Reus y en el ángulo que forman la carretera Amalia de Reus a Tarragona y el barranco de la Boella, del que dista menos de 100 m. a la derecha □...□" (VILASECA 1954, 13–17, VILASECA 1973, 241-242). Segons

M. Adserias, la descripció que se n'ofereix així com els materials recuperats, podrien esdevenir indicis que permeten identificar aquest jaciment amb el que esmenta A. M. Gibert quan parla dels Plans de Quart.

Les primeres informacions relatives a l'assentament que ens ocupa les va recollir A. M. Gibert, segons el qual una de les peces que s'hi varen localitzar, concretament una destralde diorita, va ser cedida al Museu Biblioteca Balaguer de Vilanova i la Geltrú (GIBERT 1900, 45-46).

Posteriorment, la construcció d'uns drenatges en uns terrenys que estan situats dins l'Aeroport de Reus, va permetre al Dr. S. Vilaseca documentar una seqüència estratigràfica de la que 1 dels nivells va proporcionar restes arqueològiques. Aquestes evidències varen consistir en diverses peces de indústria lítica, ceràmica modelada a mà (tant llisa com amb decoració acanalada i de cordons), a més d'un fragment de molí de mà de granit (ADSERIAS 1998, 49-50, núm. 39).

4.- METODOLOGIA I PLANTEJAMENT DE LA INTERVENCIÓ

La intervenció arqueològica exposada en el següent informe ha consistit en dues fases. En una primera fase es va procedir al rebaix mecànic de la capa vegetal a fi de comprovar la possible presència de restes arqueològiques o d'interès patrimonial. Per realitzar el desbrossament del solar es va fer ús d'una màquina retroexcavadora, concretament, la seva extensió de cullera amb dents per poder extreure totes aquelles herbes que havien crescut amb el pas del temps. A continuació es va procedir al rebaix

mecànic de tot el solar amb l'extensió de la cullera sense dents en la mesura de poder comprovar la presència de qualsevol element d'interès patrimonial.

Una vegada obtinguts resultats positius, es va procedir a realitzar l'excavació en extensió de les estructures documentades. Davant la proximitat de l'estructura documentada amb troballes semblants al solar del costat, les quals tenien una cronologia prehistòrica, es va plantejar el procés d'excavació seguint la metodologia específica que s'empra en aquest període, donant-li una quadricula per coordinar les restes.

En tractar-se d'una intervenció de dimensions reduïdes l'equip de treball estava format tan sols per un arqueòleg director i un auxiliar, els quals van realitzar totes les tasques necessàries dins de les seves possibilitats, doncs també es va comptar amb la participació esporàdica d'un topògraf i una antropòloga.

Degut a la naturalesa de la intervenció no s'ha fet ús de cap màquina i les eines emprades eren de mida petita (piquetes, paletes catalanes, paletins, etc.) de manera que no hi hagués possibilitat de fer malbé cap element. També s'ha hagut de mullar el sòl constantment per a poder diferenciar els diferents estrats, doncs aquests eren molt semblants.

Referent al mètode de registre emprat, de tradició anglosaxona, s'ha fomentat en l'ús de fitxes d'UE (Unitats Estratigràfiques), d'aquesta manera s'ha identificat i individualitzat cadascuna de les evidències trobades numerant-les amb xifres

correlatives i relacionant-les entre si. Com també s'ha fet una documentació

fotogràfica, en format digital, la qual n'afegim una mostra significativa en aquesta memòria. Paral·lelament, també es va dur a terme la corresponent planimetria i aixecament topogràfic, amb dades absolutes a les cotes, que s'obtingueren dels punts marcats en el parcel·lari municipal. El primer s'ubica dins del solar el qual se situa a 49 msnm. El segon es troba davant de la cantonada del Col·legi Aura i se situa a 46,2 msnm.

Hem de destacar, que al llarg de la intervenció la majoria dels nivells documentats disposava d'una cronologia contemporània o moderna, els quals hem pogut datar a partir d'un conjunt reduït de materials recuperats. Així doncs, tots els materials recuperats han estat acuradament rentats, siglats i inventariats. La sigla utilitzada per individualitzar els materials ha estat la següent: **RCC-22-UE** (**R**eus, **C**im el **C**amp, any de realització dels treballs, **2022**, i Unitat Estratigràfica, **UE**).



Figura 3. Vista general de la zona objecte dels treballs abans de l'inici de la intervenció. Orientació oest.

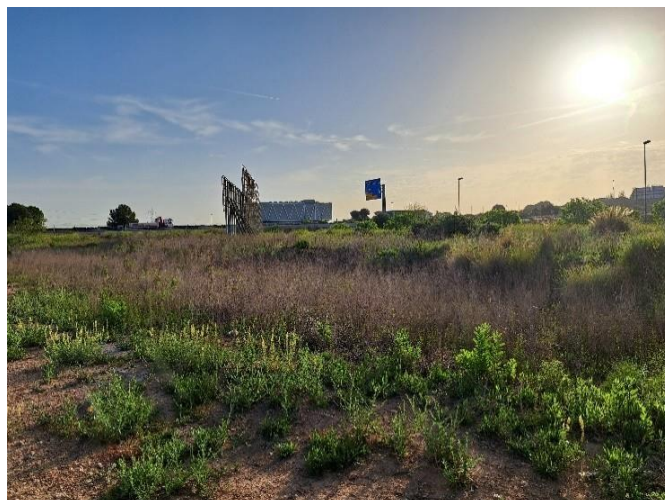


Figura 4. Vista general de la zona objecte dels nostres treballs abans de l'inici de la intervenció. Orientació nord-est.



Figura 5. Vista general de la zona



Figura 6. Vista general de la zona d'intervenció abans de l'inici de l'excavació. Orientació nord



Figura 7. Detall de les restes òssies abans de ser excavades

5.- DESCRIPCIÓ DE LA INTERVENCIÓ I RESULTATS

Com ja hem mencionat anteriorment, els treballs exposats en el present informe han consistit en la intervenció de rebaix mecànic amb control arqueològic i excavació arqueològica per tal de comprovar la possible afectació de restes arqueològiques dinsdel solar número 4 del carrer Mercaders al CIM EL CAMP a Reus (Reus, Baix Camp).

5.1.- Rebaix mecànic amb control arqueològic

Tan aviat com va finalitzar el desbrossament i netejar del solar es va procedir al rebaix mecànic del terreny. Al inici, vam poder identificar un primer estrat de terra sorrenca de color marró (UE 1001) amb presència de pedres, malacofauna, plàstics, vidres, restes d'asfalt i fragments de ceràmica, corresponent a un nivell superficial present en tot el solar. Per sota d'aquest, vam poder identificar un nivell de rebliment compost per terra sorrenca marró (UE 1002), compacta, amb presència de pedres, plàstics, restes d'asfalt i fragments ceràmics. Aquest nivell el vam poder reconèixer en bona part del solar, amb excepció de l'extrem nord situat a un costat de l'autovia de Reus. Per sota d'aquest, vam poder identificar el substrat geològic o tapàs (UE 1003), compost per un nivell d'argiles naturals de color marró amb taques blanques petites.

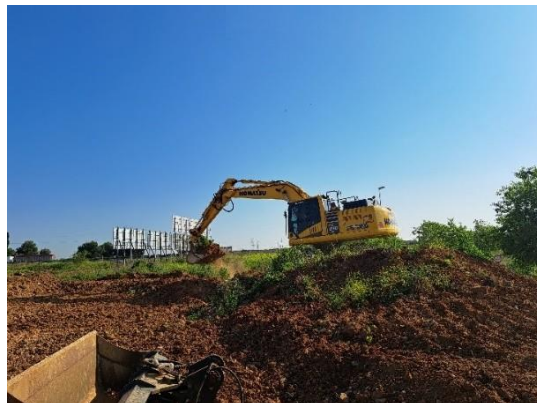
Més endavant, dins del sector més a l'oest del solar vam poder identificar un parell de retalls (UE's 1004 i 1006), conjuntament amb els seus respectius nivells de rebliment (UE's 1005 i 1007), els quals no hem pogut determinar la seva funció, ja que en aparèixer restes òssies es va optar per deixar-ho per excavar dins d'una segona fase de la intervenció. A continuació es va poder identificar en el sector nord del solar un estrat de rebliment compost per terra sorrenca marró, solta, amb presència de restes de material constructiu, d'asfalt i pedres associada amb la construcció de l'autovia de Reus. Tot seguit, vam poder identificar dues rases (UE's 1009 i 1011) associades amb una antiga obra i una antiga conducció, respectivament, les quals havien retallat el substrat geològic (UE 1003). Més endavant, en el sector més sud-est de la rasa, vam poder identificar les restes d'una

capa d'asfalt associada amb una antiga carretera (UE 1012) així com el nivell de graves de preparació per aquesta mateixa.

Per acabar, cal esmentar que al llarg dels treballs es van realitzar tres sondejos (sondeig 100, 200 i 300), els quals van servir com a punt de referència per determinar el rebaix necessari a realitzar en el sector més antropitzat situat a l'est de la parcel·la. Les dimensions del sondeig 100 són 5,30 metres de llarg per 2,37 metres d'ample i una profunditat de 0,38 metres. El sondeig 200 va tindre unes dimensions de 5,30 metres de llarg per 2,30 metres d'ample i una profunditat d'1,15 metres. Per acabar, el sondeig 300 va tindre unes dimensions de 5,80 metres de llarg per 2,02 metres d'ample i una profunditat de 0,36 metres. La seqüència estratigràfica identificada en els tres sondejos va coincidir amb lo ja vist a la resta solar, estant format per un primer estrat superficial (UE 1001), seguit per l'estrat de rebliment de terra sorrenca marró (UE 1002), compacta, amb presència de pedres, plàstics, restes d'asfalt i fragments ceràmics, per finalment, aparèixer el substrat geològic (UE 1003).



Figura 8. Vista general del procés de desbrossament i neteja del solar. Orientació nord.



*Figura 9. Vista general del procés de desbrossament
i neteja del solar. Orientació est.*



*Figura 10. Vista general del procés dels treballs
d'excavació del solar. Orientació oest*

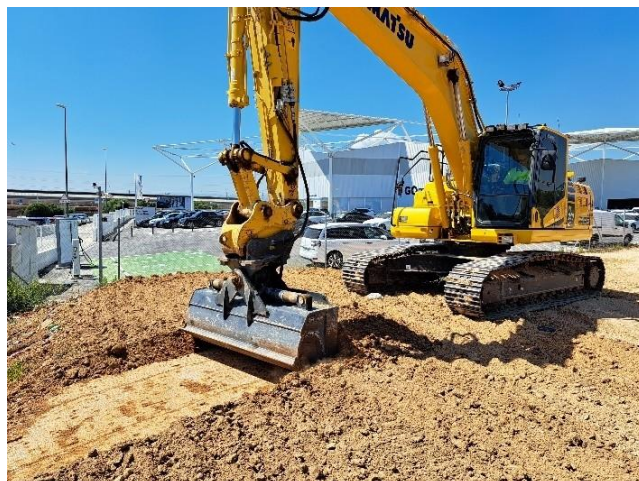


Figura 11. Vista general del procés dels treballs d'excavació del solar. Orientació sud-oest

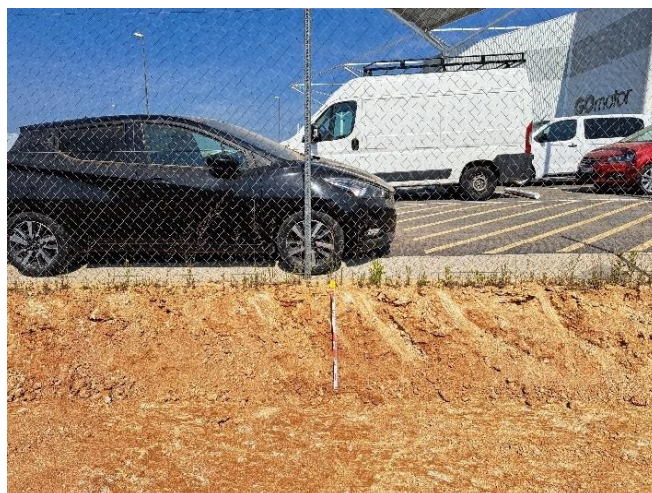


Figura 12. Vista en detall de la profunditat assolida en una part del solar. Orientació oest.



Figura 13. Vista general del procés d'excavació del solar. Orientació nord-oest.



Figura 14. Vista general del procés d'excavació del solar. Orientació nord.



Figura 15. Vista general de l'àrea d'intervenció arqueològica. Orientació nord-est.



Figura 16. Vista en detall del retall (UE 1004) amb restes òssies. Orientació sud.



Figura 17. Vista en detall de les restes òssies associades amb unretall (UE 1004) al substrat geològic. Orientació sud.



Figura 18. Vista en detall del segon retall (UE 1006) identificat en el solar. Orientació oest.



Figura 19. Vista general del procés d'excavació del solar. Orientació sud-est.



Figura 20. Vista general del solar, una vegada finalitzat el rebaix del sector oest. Orientació oest.



Figura 21. Vista general del solar una vegada finalitzat el rebaix del sector oest. Orientació nord-oest.



Figura 22. Vista general del solar una vegada finalitzat el rebaix del sector oest. Orientació nord.



Figura 23. Vista en detall de la profunditat del rebaix assolit en una part del solar. Orientació est.



*Figura 24. Vista general del procés
d'excavació del solar. Orientació sud-est.*



Figura 25. Vista en detall del sondeig 100. Orientació sud.



*Figura 26. Vista en detall del sondeig 200.
Orientació est.*



*Figura 27. Vista en detall de la profunditat
assolida en elsondeig 200. Orientació sud.*



Figura 28. Vista en detall del sondeig 200. Orientació sud.



Figura 29. Vista general del procés d'excavació del solar. Orientació sud-est.



Figura 30. Vista general del solar una vegada finalitzat el rebaix del sector est. Orientació nord.



Figura 31. Vista general del solar una vegada finalitzat el rebaix del sector est. Orientació sud.

5.1.1.- Llistat d'Unitats Estratigràfiques

UE	Descripció	Observacions	Cronologia
1001 Estrat		Estrat superficial de terra sorrenca de color marró amb presència de pedres, malacofauna, plàstics, vidres, restes d'asfalt i fragments de ceràmica.	Contemporània
1002 Estrat		Nivell de terra sorrenca de color marró, compacta, amb presència de pedres, restes d'asfalt i fragments ceràmics.	Contemporània
1003 Estrat natural		Estrat natural (Tapàs) d'argiles de color marró clar amb taques blanques petites amb presència de vetes d'antigues rieres.	
1004 Retall		Retall al nivell geològic.	
1005 Estrat		Nivell de terra sorrenca de color marró, aparentment estèril, amb presència de pedres petites i restes òssies que farceix el retall UE 1004.	
1006 Retall		Retall al nivell geològic.	
1007 Estrat		Estrat de terra sorrenca de color marró fosc, molt compacta, amb presència de pedres petites, carbons, vidres i algun fragment ceràmic que farceix el retall UE 1006.	
1008 Estrat		Estrat de terra sorrenca, solta, de color marró amb presència de restes constructives, d'asfalt i pedres associades amb la construcció de l'autovia de Reus.	Contemporània
1009 Rasa		Rasa associada amb una antiga conducció.	Contemporània
1010 Estrat		Estrat de terra argilosa poc compacta amb presència de restes de panot, asfalt, formigó, plàstics i alguns fragments ceràmics que farceix la rasa UE 1009.	Contemporània
1011 Rasa		Rasa associada amb una antiga obra.	Contemporània

1012	Estrat	Rebliment de graves de mida mitjana de color grisque farceix la rasa UE 1011.	
1013	Antiga carretera	Capa d'asfalt associada amb una antiga carretera.	Contemporània
1014	Estrat	Nivell de graves associat amb la preparació per ala col·locació d'una antiga carretera	Contemporània

5.2.- Excavació arqueològica

Com ja hem esmentat anteriorment, els treballs exposats en el present informe han consistit en l'excavació i documentació de les restes arqueològiques trobades arran del rebaix mecànic del solar número 4 del carrer Mercaders al CIM EL CAMP a Reus (Reus, Baix Camp).

El primer pas realitzat fou la georeferenciació i delimitació de les dues quadrícules dins les quals es trobava emmarcada l'àrea a intervenir, a partir dels treballs duts a terme al solar adjacent, i, en tractar-se de dues úniques estructures, tasca que es portà a terme fent ús del GPS i marca-les amb vares de ferro.

Tot seguit es va procedir a netejar la superfície de l'àrea d'intervenció i la retirada de la malla anti-herbes que es col·locà a l'anterior intervenció per a protegir els ossos. Un cop fet això es donà inici a la delimitació de les restes òssies, sense extreure-les, amb l'objectiu de veure si es tractava de restes humanes o no. Si bé, inicialment l'antropòloga va dir que semblaven restes humanes, en iniciar els treballs d'extracció ja va poder determinar que es tractava de restes de fauna d'un mínim de dos individus (Armentano, 2022).



Figura 32. La totalitat dels ossos delimitats.



Figura 33. L'estrat 101 un cop retirades les restes òssies.

Un cop extretes les restes òssies la feina es centrà en l'excavació dels retalls (UE 102 i 108), el quals no s'havien delimitat del tot a l'anterior intervenció. Aquests elements es trobaven retallats al nivell geològic (UE 103), sent el 103 d'una forma allargada que no permeté donar-li una interpretació clara mentre que l'altre, el 108, era arrodonit.

L'excavació revelà que cap dels dos retalls contenia gaires elements destacables que en permetessin saber l'ús o l'època en que es van fer, doncs la presència de material és molt minsa i, tal com s'ha dit al paràgraf anterior, la forma no aporta tampoc gaires conclusions. Tan sols el material ceràmic (veure apartat 5.2.) ha aportat prou informació com per a determinar que la seva cronologia d'amortització es trobaria emmarcada entre els segles XIX i XX.

El resultat final no ha diferit gaire del que es podia trobar al principi de la intervenció doncs es va delimitar correctament els retalls i, un cop buidats, es va poder veure que no comptaven amb gaire fondària. Així doncs, per una banda, el retall 102 tindria una llargària de 4 metres, una amplada d'entre 0,65 i 1,20 metres i una fondària que oscil·laria entre els 6 i els 8 centímetres. Per l'altra banda el retall 108 té una llargària d'1,5 metres, una amplada d'entre 70 i 80 centímetres i una profunditat d'entre 20 i 30 centímetres.

27



Figura 34. El retall 102 un cop excavat.



Figura 35. Retall 108 un cop excavat.



Figura 36: Detall de la fondària del retall 108.



Figura 37. Aspecte final de la zona intervinguda.

Finalment, un cop excavats els dos retalls es procedí a la seva documentació final, tant amb fotografia com amb dibuix, de manera que quedés registrat l'estat en el qual es deixaren les restes arqueològiques. Els dibuixos han consistit en un planta i cinc seccions (quatre de transversals i una de longitudinal).

5.2.1.- Llista d'Unitats Estratigràfiques

UE	Descripció	Observacions	Cronologia
101 Estrat		Estrat de terra sorrenca, compacta, de color marró fosc que conté restes ossos i una ceràmica vidriada marró.	Contemporània
102 Retall		Retall al substrat geològic UE 103. De forma	Contemporània
		allargada indeterminada.	29
103 Tapàs		Estrat geològic. Conté roques calcàries locals.	
104 Retall		Retall al substrat geològic l'UE 103. Possible retall per a la plantació d'un arbre	Contemporània
105 Estrat		Estrat de terra sorrenca, compacta, de color marró que farceix la UE 104.	Contemporània
106 Estrat		Estrat de terra sorrenca de color marró que cobreix les UE's 101 i 103. Amb presència de vidres i carbons.	Contemporània
107 Estrat		Estrat de terra sorrenca, compacta, de color marró que farceix el retall UE 102. Conté petits fragments ceràmics d'època contemporània.	Contemporània
108 Retall		Retall dins del retall UE 102.	Contemporània
109 Estrat		Estrat de terra sorrenca, compacta, de color marró que farceix la UE 108.	Contemporània
110 Estrat		Estrat superficial de runa.	Contemporània

5.2.2.- Inventari de material

UE	Classe ceràmica	Tipus	Perfil Comp.	Informe	Nanses	Fons	Vores	Observacions
107	Comuna	Indeterminat	No	2				
110	Comuna	Indeterminat	No	2				
110	Vidriada	Indeterminat	No	1				

6.- CONCLUSIONS

Els treballs de delimitació i excavació arqueològica duts a terme en el solar número 4 del carrer Mercaders i exposats en el següent informe han permès determinar que, per una banda, identificar restes òssies, les quals encara que inicialment es va poder plantejar que aquest poguessin ser humanes es va concloure que aquestes eren de fauna. Vam poder determinar que la cronologia d'aquestes restes òssies era d'època moderna, a partir d'un petit fragment de ceràmica vidriada verda.

A continuació, es va procedir al estudi faunístic de les restes òssies a partir del qual es va poder concloure " (...) les restes de fauna recuperats al CIM del Camp son molt escassos i parcials. La presència d'espècies domèstiques en aquests estrats poden tenir un origen natural" (Mateo 2022).

Per l'altra banda, les estructures trobades no disposarien d'una cronologia prehistòrica sinó que, ans al contrari, correspondrien a una cronologia contemporània. El material trobat no permet fer-ne una datació del tot acurada però si que ha permès situar-lo entre el segle XIX i principis del XX.

7.- BIBLIOGRAFIA

ADSERIAS, M. 1998. *Prehistòria i món antic a Vila-seca*. Agrupació Cultural de Vila-seca.

ADSERIAS et alii. 1998. *Les dues sitges Neolítiques de la Boella*. Estudis de Constantí, 14. Centre d'Estudis de Constantí. Ajuntament de Constantí.

ARMENTANO, N. 2022. *Valoració antropològica de camp de les restes localitzades a unsolar dels entorns de Tarragona*. Antropòlegs Lab. Museu d'Arqueologia de Catalunya.

CODEx 2000. *Memòria de la delimitació arqueològica realitzada en el Mas de la Boella. La Canonja – Tarragona (Tarragonès)*, 11 i 12 de maig de 2000. Memòria inèdita lliurada a la Direcció General del Patrimoni Cultural, Tarragona.

CODEx 2003. *Memòria del seguiment arqueològic a la plaça del Castell, núm. 7-8 de La Canonja. Tarragona (Tarragonès)*. Març de 2003. Memòria inèdita lliurada a la Direcció General del Patrimoni Cultural, Tarragona.

CORREO 1975. La Boella. Donde se conjuga la actividad agrària con la cultural, *Correo Catalán*, 11 de mayo de 1975, Barcelona: 14-15

DIARIO 1979. La Canonja, "La Boella, un enclave histórico". *Diario Español*, 31 de mayo de 1979, Tarragona: 6.

EL PUNT 1999. "El mas de la Boella a la Canonja es convertirà en un centre de convencions culturals" , *El Punt*, 20 març de 1999. Tarragona: 4.

GIBERT, A. 1900. *Ciutats focenses del litoral cosetà*. Excursions Arqueològiques, L'Avenç, Barcelona.

GORGES, J. G. 1979, Les villes hispano-romaines. Inventaire et Problématique archéologiques, Centre Pierre Paris IV, Paris.

J. MASSÓ 1978, *Reus, prehistòria i antiguitat*, Ajuntament de Reus, Reus.

ROIG, F. 1995. "El jaciment prehistòric de la Boella, a l'espera dels treballs d'excavació".
Diari de Tarragona, 12 d'octubre de 1995. Tarragona.

VILASECA, S. 1973a. "Las industrias de cantos rodados del cabo de Salou".
Ampurias, 35:pp. 1-108.

VILASECA, S. 1973b. *Reus y su entorno en la Prehistoria*, Asociación de Estudios
Reusenses, Reus, Reus: pp. 85-89.

VILASECA, S. 1954- *Nuevos yacimientos tarraconenses de cerámica acanalada*.
Reus, 1954.

ANNEX INFORME ANTROPOLÒGIC

ANTROPÒLEGS LAB

Núria Armentano Ph.D.
Anthropology & Archaeology



**Museu d'Arqueologia
de Catalunya**

VALORACIÓ ANTROPOLÒGICA DE CAMP DE LES RESTES LOCALITZADES A UN SOLAR DELS

ENTORNS DE TARRAGONA

Dra. Núria Armentano

Actuació

S'ha realitzat la valoració antropològica de camp de les restes òssies localitzades durant el treball d'intervenció arqueològica a un solar dels entorns de Tarragona, realitzada el dia 23 d'agost del 2022 (figura 1). La valoració antropològica ha comportat la revisió de les restes exhumades els dies anteriors, i l'excavació i exhumació de les restes que es mantenien visibles al lloc de la troballa.

S'ha realitzat un primer diagnòstic osteològic (per tal de confirmar la naturalesa del material), i un segon d'espècie (per tal de confirmar la naturalesa humana del material)

(Olivier, 1960; Brothwell, 1981; Davis, 1989). En cap cas no s'han extret mostres per a datacions radiocarbòniques o eventuais estudis genètics ni altres analítiques complementàries.



Figures 1. Solar on es desenvolupen les tasques d'arqueologia. S'assenyala el punt on es localitzaven les restes òssies.

Valoració antropològica

S'han excavat restes esquelètiques que ocupaven un espai d'uns 25x25 cm. Els ossos trobats corresponen a una agrupació òssia no articulada, formada principalment per elements compatibles amb costelles, amb una morfologia que no s'identifica com a humana. Les dimensions i la forma que presenten els elements esquelètics exhumats són incompatibles amb les d'un esquelet humà, així com la morfologia que presenten alguns elements osteològics que recorden una antena o cornamenta porosa (figures 2 i 3).

En la revisió dels materials esquelètics exhumats de forma prèvia per part de l'equip d'arqueologia tampoc no s'observen elements compatibles amb restes humanes.

Seria interessant que un especialista en arqueofauna pugui fer-ne l'anàlisi corresponent, per tal de poder avançar en l'estudi i interpretació d'aquest conjunt ossi.



A



B

Figures 2. Elements ossis no humans localitzats al solar de forma no articulada (A). La morfologia dels elements ossis que es mantenen *in-situ* és compatible amb fragments costa

Referències bibliogràfiques

Brothwell D. 1981. *Digging up Bones*. London: British Museum (Natural History).

Davis S. 1989. La arqueología de los animales. Ediciones Bellaterra, s.a.

Barcelona.Olivier, G. 1960. *Pratique Antropologique*. Vigot Frères Eds., París.

NURIA
ARMENTANO
OLLER - DNI
46573655N

Firmado
digitalmente por
NURIA ARMENTANO
OLLER - DNI
46573655N
Fecha: 2022.08.26
20:38:43 +02'00'

ANNEX INFORME ESTUDI FAUNÍSTIC

Informe del estudi de la fauna del jaciment del CIM del Camp

Per Paula Mateo Lomba

Metodología

1/ L'anàlisi taxonòmic.

L'estudi zooarqueològic s'ha basat primerament en l'anàlisi taxonòmic. La taxonomia consisteix en l'atribució anatòmica i específica de les restes òssies, mitjançant l'ús comparatiu de col·leccions de referència i recolzant-se a vegades si és necessari, en la utilització d'atles d'anatomia comparada. En aquest cas, la identificació s'ha recolzat en la consulta d'atles d'anatomia animal comparada (Schmid, 1972; Barone, 1976).

Molt freqüentment, els conjunts ossis recuperats en jaciments arqueològics mostren un elevat grau de fracturació que dificulta l'adscripció d'alguns elements a una part esquelètica o espècie en concret. En aquests casos, s'opta per la creació d'una sèrie de categories esquelètiques i de talla a les que adscriure aquests elements, amb l'objectiu d'extraure la màxima informació del registre, aquestes categories s'estableixen a partir d'aquells elements que s'han pogut identificar anatòmicament i taxonòmicament al mateix conjunt ossi.

Les categories utilitzades en aquest treball són:

- Os llarg: elements de l'esquelet apendicular que tan sols s'han pogut adscriure a diàfisi o metàfisi, i en alguns casos a epífisi.
- Os pla: elements que per la seva morfologia plana, pertanyen a l'esquelet axial: costelles, escàpula, etc.

A partir d'aquelles espècies presents a molts jaciments de cronologies prehistòriques, s'ha creat una sèrie de categories per talla, a fi d'obtenir una aproximació taxonòmica d'aquelles restes que no ha estat possible identificar. Les categories per talla establertes són:

- Talla Gran: animals de més de 200kg. Èquids adults i bòvids adults.
- Talla Mitjana: animals d'entre 200 i 100 Kg. Èquids i bòvids infantils i juvenils. Suids.
- Talla Petita: animals de menys de 100 kg. Cànids, ovicàprids, suids neonats i infantils.

2/ Grups d'edat

Els grups d'edat s'han establert bàsicament en base a la dentició, ja que és la part anatòmica que més informació dona al respecte. També s'ha tingut en compte l'estat epifisari dels ossos, ja que aquests van epifisant poc a poc fins arribar a l'edat adulta.

Els grups d'edat establerts són:

- Neonat: presència de dents de llet o deciduals sense cap tipus de desgast o sense acabar d'erupcionar. Els ossos estan en creixement i sense epifisar.
- Infantil: presència de deciduals sense desgast o a quest és mínim. Absència total de dents definitives. Ossos en creixement i sense epifisar.
- Juvenil: desgast molt acusat de dents de llet. Desgast mínim d'algunes dents definitives. Els ossos no han acabat d'epifisar.
- Adult: totes les peces definitives tenen diversos graus de desgast als molars intermedis. Ossos totalment epifisats.

3/ Quantificació de les restes (NR, NMI).

Els paràmetres de quantificació en el present treball son:

- Número de Restes (NR) és el registre ossi total recuperat d'un nivell o conjunt, independentment de si ha estat identificat o no.
- Número Mínim d'Individus (NMI) indica el número d'individus necessaris que responen a aquells ossos que observem en un conjunt, sent un indicador de la quantitat de biomassa animal aportada a un jaciment. S'ha de tenir en compte que es tracta d'una unitat aproximativa i analítica tot i que no observacional, ja que el NMI obtingut és un número aproximat (el mínim) i no real, que pot veure's distorsionat per diferents factors. Existeixen varis mètodes de càlcul del NMI, encara que tots tenen en compte la morfologia, l'edat i el sexe dels ossos estudiats.

4/ Els agents alteradors

Els agents alteradors poden ser bioestratigràfics, que són els que actuen sobre el fòssil abans del seu enterrament; poden ser d'origen biològic (cutmarks o marques de tall, fracturacions intencionades) o geològic o atmosfèric (contacte amb metalls, aigua, etc).

Anàlisi de conjunt faunístic

El conjunt analitzat pertany a tres estrats (Superficial, UE 101 i UE 110), en els que s'han recuperat un total de 131 fragments d'elements faunístics (NR). Tots son ossos.

L'elevat grau de fragmentació que presenta el conjunt ossi de l'estrat superficial ha fet que tan sols en dos casos s'hagi pogut identificar a nivell de família dos fragments de cavall.

La resta del conjunt ossi pertany a animals de talles eminentment de mitjana però també trobem talles grans i petites.

El estrat superficial conta amb 51 restes (NR). La major part dels elements són costelles. El NMI està format per 2 individus, ja que hi ha elements de talla gran (un cavall) i també de talla mitjana.

Pel que respecta a les alteracions, no s'han documentat alteracions bioestratinòmiques d'origen antròpic que poguem relacionar amb l'aprofitament de la biomassa animal (cutmarks, cremació, etc). Tan sols s'ha observat restes amb presència d'alteracions fossildiagenètiques, principalment, fractures en sec.

L'UE 101 conta amb 74 restes (NR). La major part dels restes pertanyen al esquelet axial, ja que son majoritàriament cartílags costals. El està format per 3 individus, ja que hi ha un element de talla petita (una vèrtebra lumbar d'un individu juvenil), talla mitjanai talla gran.

Pel que respecta a les alteracions, s'observa lo mateix que al estrat superficial, sol, fractures en sec.

L'UE 110 conta amb 6 restes (NR). Son tots ossos plans i un fragment de costella de talla gran, que podrien pertànyer a un únic individu.

Pel que respecta a les alteracions, s'observa lo mateix que al estrat superficial, sol, fractures en sec.

En síntesi, les restes de fauna recuperats al CIM del Camp son molt escassos i parcials. La presència d'espècies domèstiques en aquests estrats poden tenir un origen natural.

Referencies

Barone, R. (1976). Anatomie comparée des mamíferes domestiques: Ostéologie. Paris: Vigot Frères.

Schmid, E. (1972). Atlas of animal bones for prehistorians, archaeologists and quaternary geologists. Amsterdam: Elsevier Publishing Company.

INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL
CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS (REUS, BAIX CAMP)

ANNEX INVENTARI FAUNA

INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS
(REUS, BAIX CAMP)

	Material	El. Anatòmic	Posició	Taxó/Talla	Edat	Long.	Amp.	Gruix	Alteracions	Observacions
UE 101	Os	costella		talla gran	Adult	117	25	7		fractura en sec
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	94	21	5		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	103	20	7		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	64	17	7		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	75	12	8		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	41	17	8		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	42	19	10		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	44	12	7		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	35	22	5		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	35	17	10		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	34	22	8		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	38	14	6		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	29	14	8		
UE 101	Os	costella		talla mitjana	Adult	21	16	7		
UE 101	Os	cartílag costal		talla mitjana	Adult	44	8	6		

A P R I O R I C U L T U R A L , S . L .



INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS
(REUS, BAIX CAMP)

UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	36	7	5
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjan	Adult	50	5	5
UE 101	Os	cartílag costal	a talla mitjan	Adult	21	3	3
UE 101	Os	cartílag costal	a talla mitjana	Adult	38	7	5
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	31	6	6
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	32	8	7
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjan	Adult	47	6	5
UE 101	Os	cartílag costal	a talla mitjan	Adult	28	5	5
UE 101	Os	cartílag costal	a talla mitjana	Adult	28	8	6
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	28	7	5
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	14	8	9
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	35	6	4
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjan	Adult	21	4	4
			a				

INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS
(REUS, BAIX CAMP)

UE 101	Os	cartílag costal	mitjana talla mitjana a	Adult	22	5	4
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana a	Adult	22	5	4
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana a	Adult	26	8	7
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	13	6	4
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	17	7	5
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	26	8	5
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana a	Adult	24	7	4
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana a	Adult	21	7	5
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	18	6	5
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	18	6	3
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	25	6	5
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana talla	Adult	21	7	6

INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS
(REUS, BAIX CAMP)

UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	22	7	5
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjan	Adult	17	7	5
UE 101	Os	cartílag costal	a talla mitjan	Adult	12	3	3
UE 101	Os	cartílag costal	a talla mitjana	Adult	17	6	3
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	16	6	2
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	16	5	3
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjan	Adult	17	4	4
UE 101	Os	cartílag costal	a talla mitjan	Adult	13	6	5
UE 101	Os	cartílag costal	a talla mitjana	Adult	16	6	3
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	14	4	2
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	11	4	3
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	20	5	2
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjan	Adult	16	5	3
			a				

INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS
(REUS, BAIX CAMP)

UE 101	Os	cartílag costal	mitjana talla mitjan a	Adult	16	6	4
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjan a	Adult	20	4	2
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjan a	Adult	14	3	3
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	16	5	5
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	14	5	3
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	12	3	2
UE 101	Os	cartílag costal	talla mitjan a	Adult	14	4	3
UE 101	Os	pla	talla mitjan a	Adult	16	10	3
UE 101	Os	pla	talla mitjan a	Adult	20	8	4
UE 101	Os	pla	talla mitjan a	Adult	16	6	2
UE 101	Os	pla	talla gran	Adult	34	12	9

INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS
(REUS, BAIX CAMP)

UE 110	Os	pla	talla gran	Adult	16	13	4
UE 110	Os	pla	talla gran	Adult	13	13	6
UE 110	Os	pla	talla gran	Adult	19	6	4
UE 110	Os	pla	talla gran	Adult	16	8	3
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	113	21	9
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	113	15	11
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	117	10	6
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	97	18	9
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	56	5	6
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	66	14	6
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	47	15	3
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	67	20	4
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	66	21	6

INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS
(REUS, BAIX CAMP)

SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	55	17	8
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	77	20	5
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjan	Adult	38	19	5
SUPERFICIAL	Os	costella	a talla mitjan	Adult	24	17	5
SUPERFICIAL	Os	costella	a talla mitjana	Adult	24	13	4
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	52	21	6
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	41	12	6
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	45	12	4
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjan	Adult	34	16	4
SUPERFICIAL	Os	costella	a talla mitjan	Adult	44	25	6
SUPERFICIAL	Os	vertebra caudal	a talla mitjana	Adult	23	9	9
SUPERFICIAL	Os	femur	talla mitjana	Adult	80	30	13
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	36	15	3

INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS
(REUS, BAIX CAMP)

SUPERFICIAL	Os	pla	talla mitjana	Adult	24	13	5
SUPERFICIAL	Os	pla	talla mitjan	Adult	32	9	2
SUPERFICIAL	Os	pla	a talla mitjan	Adult	38	9	2
SUPERFICIAL	Os	pla	a talla mitjana	Adult	21	6	5
SUPERFICIAL	Os	pla	talla mitjana	Adult	22	9	5
SUPERFICIAL	Os	pla	talla mitjana	Adult	27	7	2
SUPERFICIAL	Os	pla	talla mitjan	Adult	27	15	4
SUPERFICIAL	Os	pla	a talla mitjan	Adult	32	21	4
SUPERFICIAL	Os	pla	a talla mitjana	Adult	22	10	4
SUPERFICIAL	Os	pla	talla mitjana	Adult	27	7	2
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	Adult	16	8	3
SUPERFICIAL	Os	cartílag costal	talla mitjana	Adult	47	7	4

INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS
(REUS, BAIX CAMP)

SUPERFICIAL	Os	indet	indet	48	18	6	
SUPERFICIAL	Os	femur	equidae der	58	34	21	
SUPERFICIAL	Os	largo	talla gran	49	44	30	
SUPERFICIAL	Os	costella	talla mitjana	42	24	6	
SUPERFICIAL	Os	coxal	talla gran	96	48	31	posiblement bovidae
SUPERFICIAL	Os	patella	equidae	57	49	30	
SUPERFICIAL	Os	pla	talla gran	56	33	17	
SUPERFICIAL	Os	pla	talla gran	53	51	20	
SUPERFICIAL	Os	pla	talla gran	35	33	14	
SUPERFICIAL	Os	pla	talla gran	39	25	12	
SUPERFICIAL	Os	pla	talla mitjana	21	17	10	

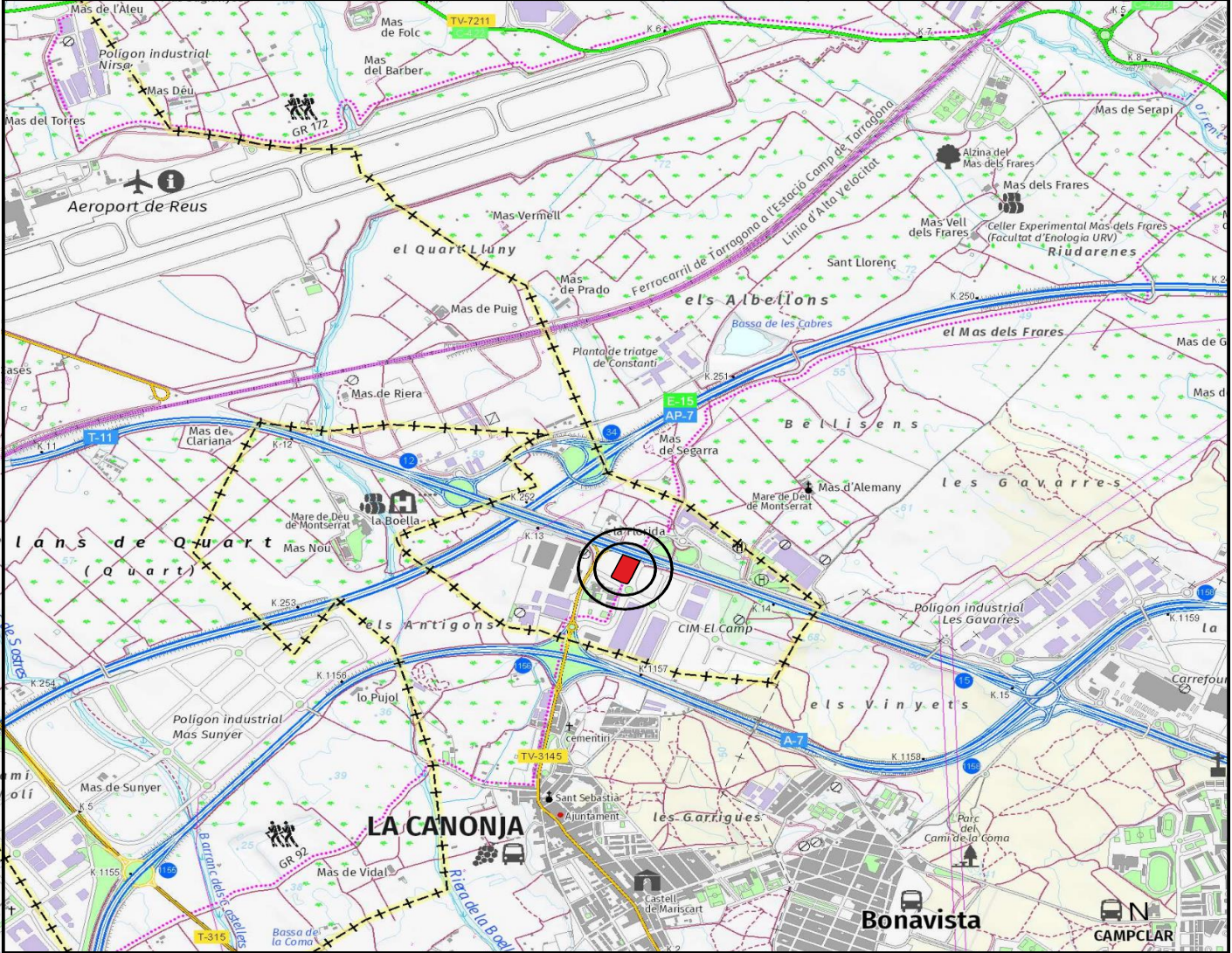
INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL
CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS (REUS, BAIX CAMP)

ANNEX PLANIMÈTRIC

LLISTAT DE PLÀNOLS

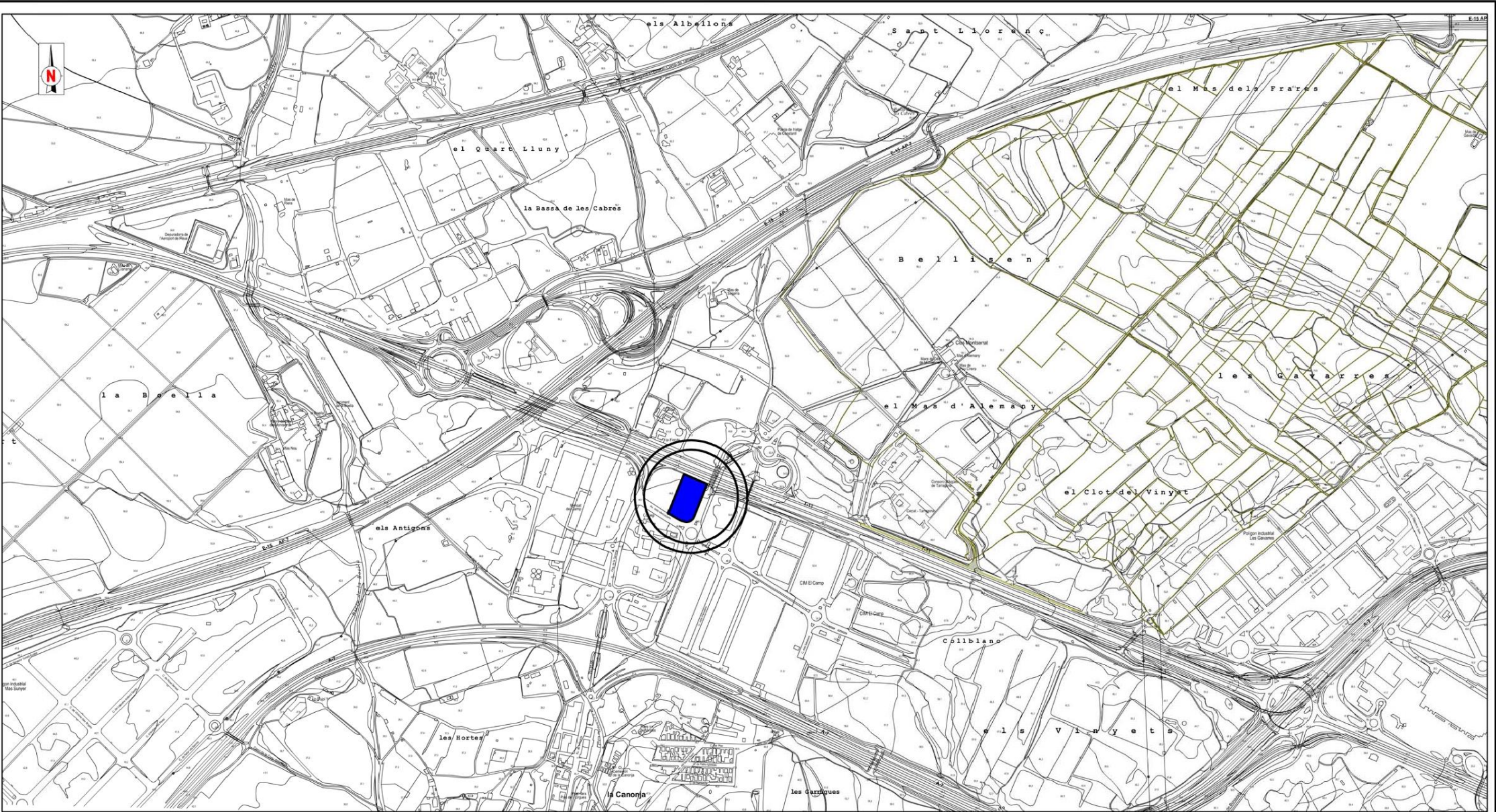
- 1.- Localització. Escales 1:300.00 / 1: 25.000
- 2.- Situació. Escales 1:10.000.
- 3.- Situació de la parcel·la objecte d'intervenció. Escala 1:2.000
- 4.- Localització del retall intervingut respecte a les altres restes trobades a la zona.Escala 1:600
- 5.- Situació dels retalls a les quadrícules 88 i 89. Escala 1:100.
- 6.- Planta acotada dels retalls UES 102 i 104. Escala 1:257.- Seccions A-A', B-B', C-C', D-D' i E-E'.
Escala 1:20.
- 8.- Seccions rebaix A-A', B-B', C-C' i D-D'. Escala 1:200.

INFORME D'EXCAVACIÓ ARQUEOLÒGICA AL SOLAR DEL NÚMERO 4 DEL
CARRER MERCADERS AL "CIM EL CAMP" A REUS (REUS, BAIX CAMP)



AVINGUDA DELS MERCADERS, 4 AL CIM EL CAMP DE REUS
REUS (BAIX CAMP)

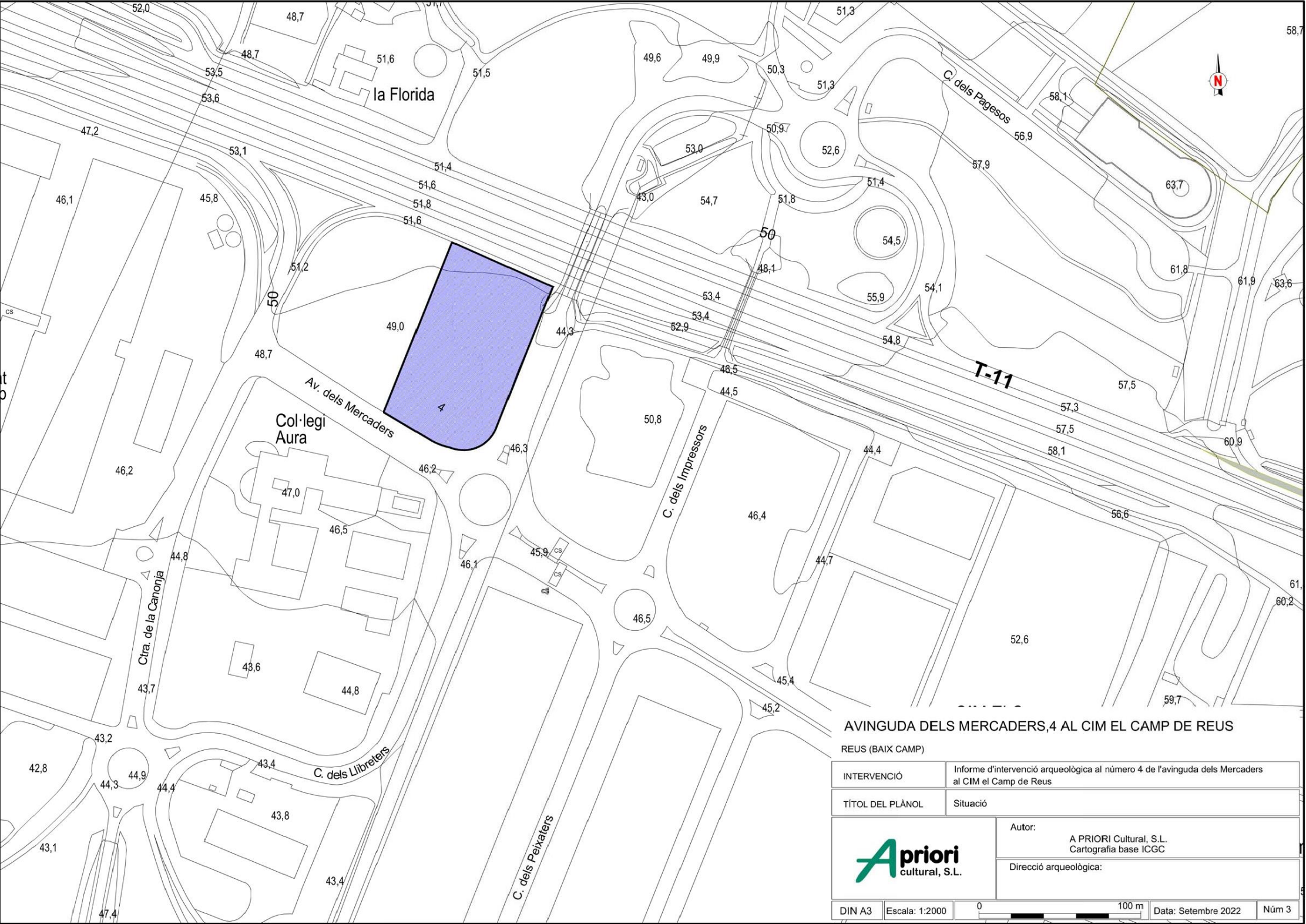
INTERVENCIÓ	Informe d'intervenció arqueològica al número 4 de l'avinguda dels Mercaders		
TÍTOL DEL PLÀNOL	Localització		
 cultural, S.L.	Autor:		
	[APRIORI Cultural, S.L.]		
	Direcció arqueològica		
DINA 3	Escala: 1:300000 1:25000	Data: Abril 2022	Nº 1

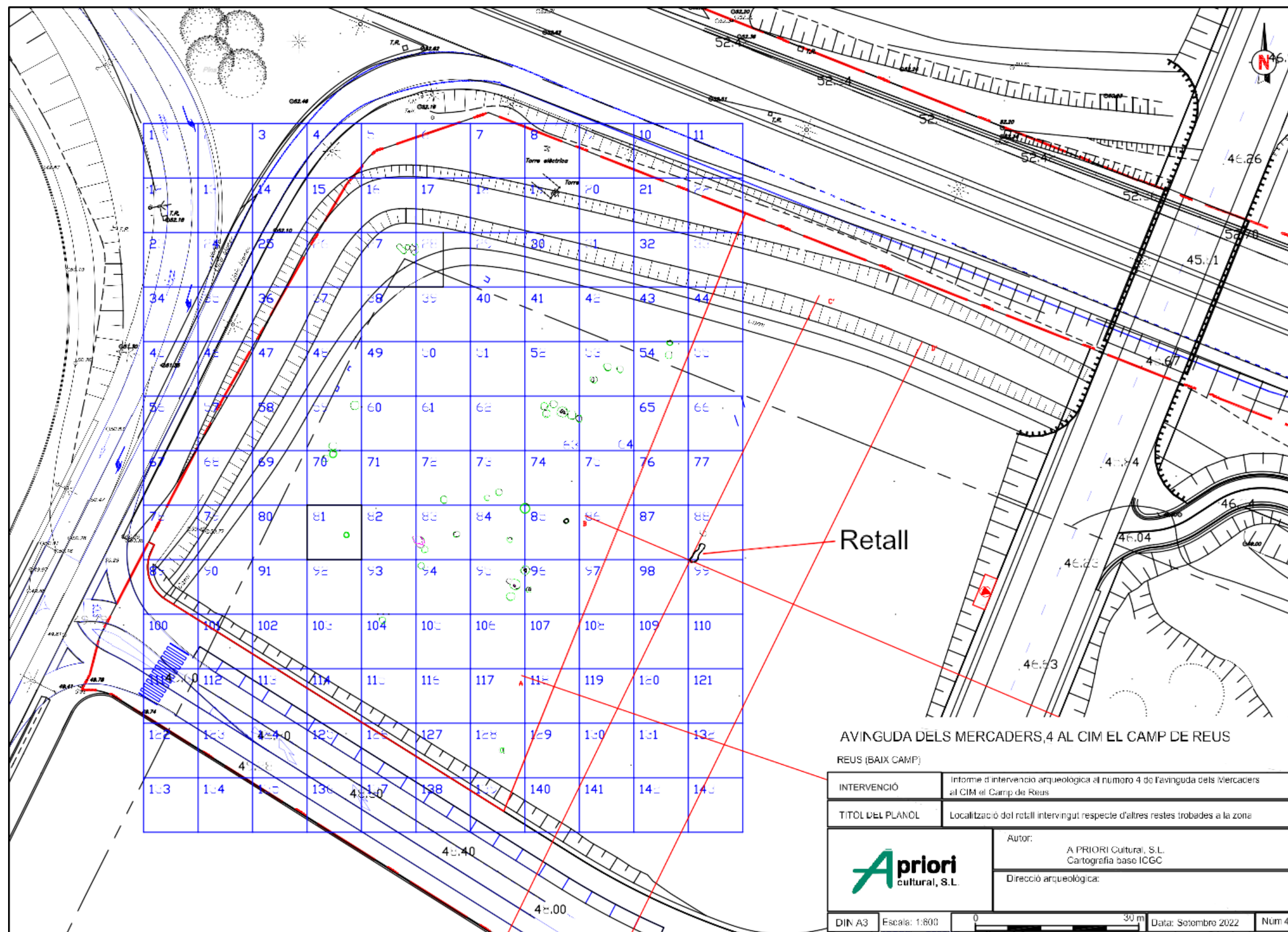


AVINGUDA DELS MERCADERS,4 AL CIM EL CAMP DE REUS

REUS (BAIX CAMP)

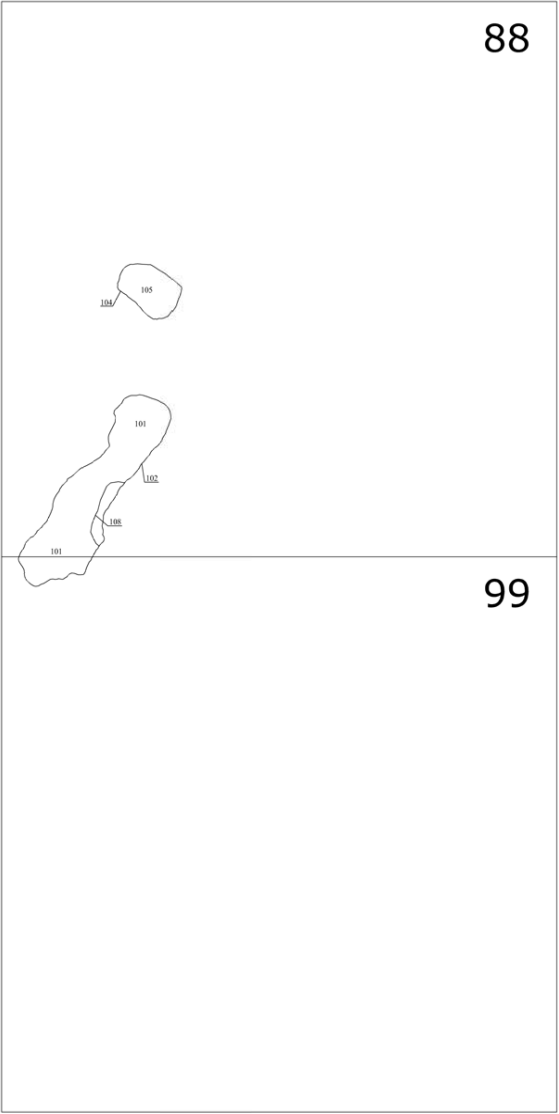
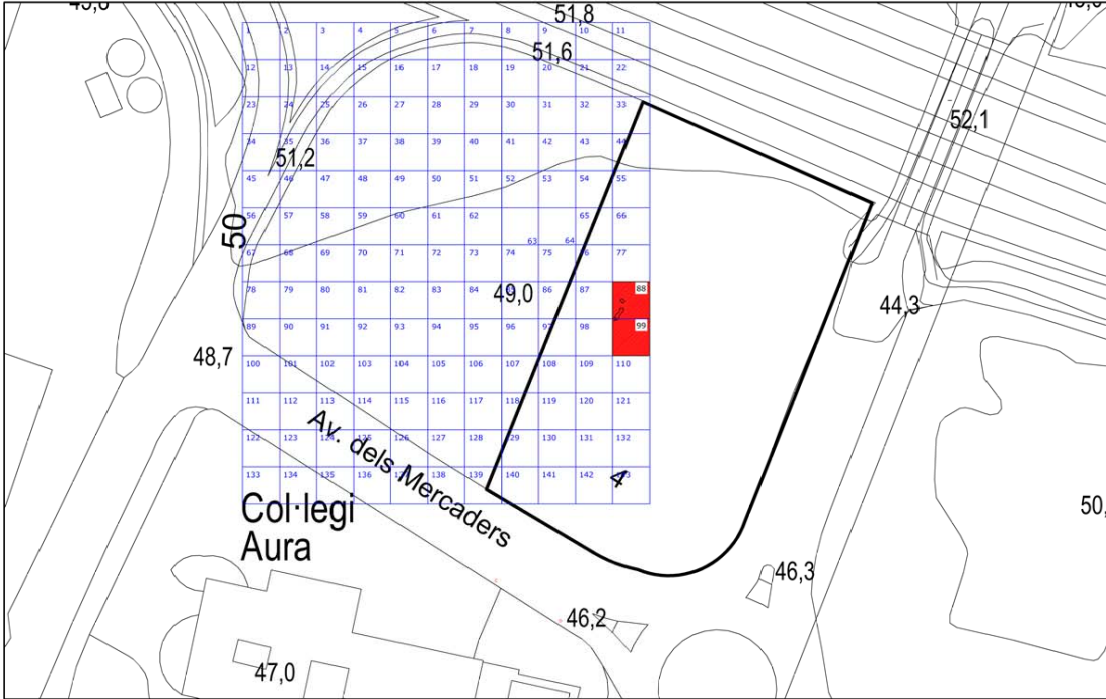
INTERVENCIÓ		Informe d'intervenció arqueològica al número 4 de l'avinguda dels Mercaders al CIM el Camp de Reus		
TÍTOL DEL PLÀNOL		Situació		
		Autor: A PRIORI Cultural, S.L. Cartografia base ICGC		
		Direcció arqueològica:		
DIN A3	Escala: 1:10000		Data: Setembre 2022	Núm 2







Situació escala: 1:1500

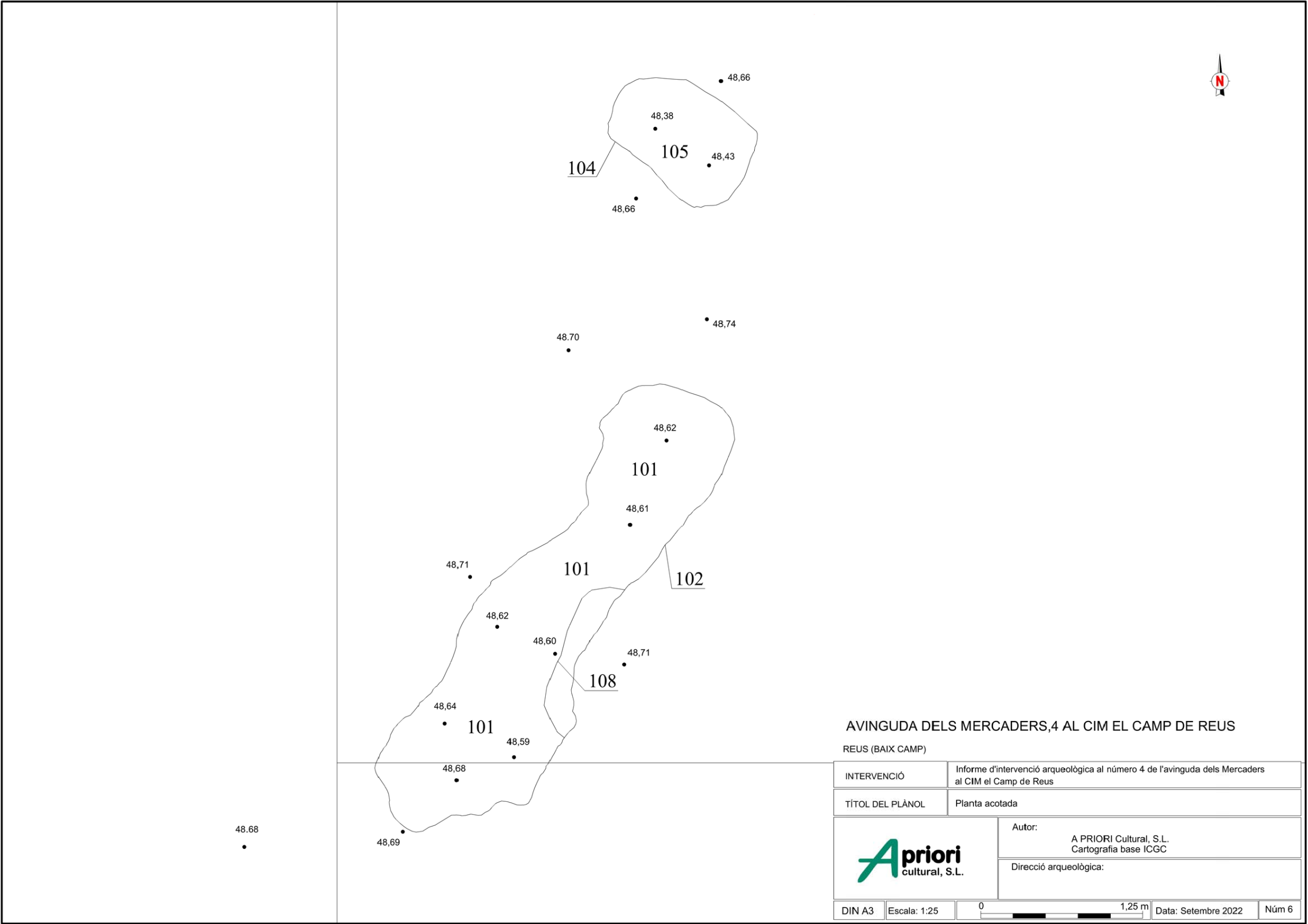


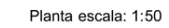
Planta escala: 1:100

AVINGUDA DELS MERCADERS,4 AL CIM EL CAMP DE REUS

REUS (BAIX CAMP)

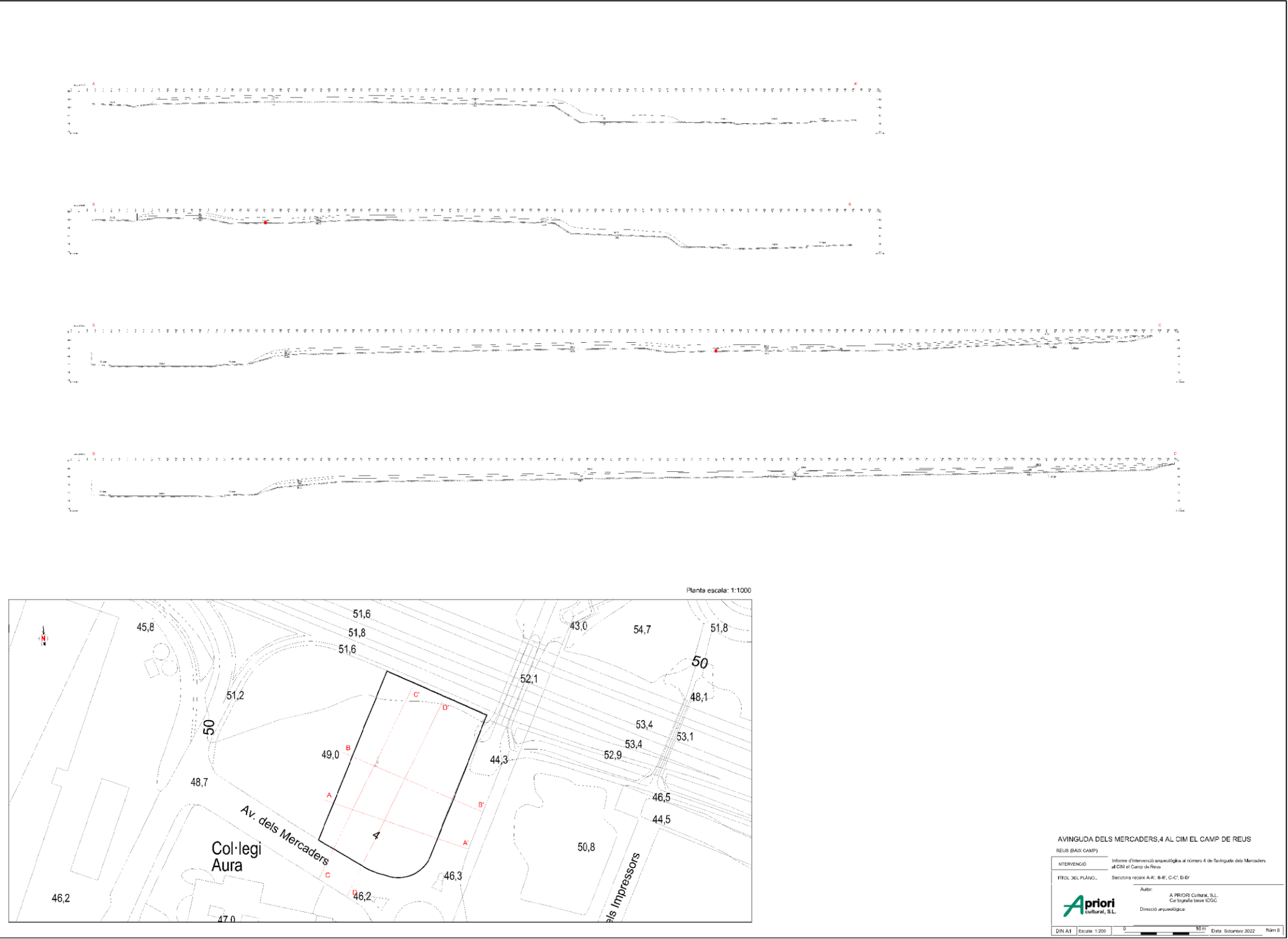
INTERVENCIÓ	Informe d'intervenció arqueològica al número 4 de l'avinguda dels Mercaders al CIM el Camp de Reus		
TÍTOL DEL PLÀNOL	Situació retalls quadrícules 88 i 99		
	Autor: A PRIORI Cultural, S.L. Cartografia base ICGC		
	Direcció arqueològica:		
DIN A3	Escala: 1:100	0 5 m	Data: Setembre 2022 Núm 5





REUS (BAIX CAMP)

INTERVENCIÓ		Informe d'intervenció arqueològica al número 4 de l'avinguda dels Mercaders al CIM el Camp de Reus			
TÍTOL DEL PLÀNOL		Seccions A-A', B-B', C-C', D-D' i E-E'			
		Autor: A PRIORI Cultural, S.L. Cartografia base ICGC			
		Direcció arqueològica:			
DIN A3	Escala: 1:30			Data: Setembre 2022	Núm





INFORME EN RELACIÓ AMB BÉNS PROTEGITS DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC PER LA LLEI 9/1993 DEL PATRIMONI CULTURAL CATALÀ

Exp. núm.: 605/2021/14

Sol·licitant: Ramón García Vallaure (REDESSA)

Assumpte: Resultats dels treballs arqueològics en terrenys del CIM del CAMP, número de finca registral 59164 (finca Mercaders, 4)

Municipi: Reus (Baix Camp)

FETS

En data 7 de novembre de 2022, el senyor Ramón García Vallaure en nom de REDESSA registra sol·licitud (núm. d'entrada 9015-2270713/2022) i sol·licita informe en relació que en l'avinguda dels Mercaders, 4 del CIM del Camp a Reus "no s'ha trobat cap element que impedeixi la seva venda i que, per tant, queda lliure de qualsevol càrrega o intervenció per l'actual propietari i pels futurs compradors". S'adjunta l'"Informe d'intervenció arqueològica al solar del número 4 del carrer Mercaders al CIM El Camp (Reus, Baix Camp)".

Normativa vigent: Revisió del Pla General d'ordenació de Reus (PGOU), aprovat en data 30.03.2005 i publicat en data 06.05.2005

ANTECEDENTS

En data 13 de gener de 2021 l'arqueòloga dels Serveis Territorials de Tarragona del Departament de Cultura va respondre, via correu electrònic, la consulta realitzada al correu sttarragona.cultura@gencat.cat sobre els passos a seguir per portar a terme una prospecció arqueològica als terrenys de referència:

"Vistos els antecedents, i com pots veure en la documentació que em vas adjuntar, la parcel·la per la que consultes, es troba annexa a la que es van localitzar diverses estructures d'època neolítica, Per tant, els treballs arqueològics en la parcel·la han de ser, abans de qualsevol actuació, i s'aconsella també abans de la seva redacció, els següents (això és un avançament perquè sinó es coneix el que s'ha de fer no es pot assegurar al 100%):

- Decapatge de tota la superfície sota control arqueològic per tal de localitzar o descartar la presència de restes arqueològiques.

- Si aquestes han de ser afectades caldrà la seva excavació en extensió sota metodologia arqueològica, treballs que s'hauran de portar a terme per un/a arqueòleg/oga especialista en prehistòria (si es confirma que sols hi ha estructures



neolítiques o anteriors; en cas contrari, caldrà disposar d'especialista de la cronologia que pertoqui).

- Quan se'n conegui les necessitats de l'actuació a la parcel·la, caldrà valorar des del Servei d'Arqueologia i Paleontologia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, quines mesures correctores cal aplicar per salvaguardar els seus valors culturals, sempre prioritzant la no afectació de les restes arqueològiques. En cas contrari, caldrà fer el pertinent tractament de restes no extretes.

Cal recordar que totes les actuacions arqueològiques cal que s'executin sota la direcció d'un/a arqueòleg/oga, amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural, segons estableix la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic".

Posteriorment, en data 20 de desembre de 2021, el senyor Ramón Garcia Vallaure en nom de REDESSA registrà sol·licitud (núm. d'entrada 9015-222416/2021) i exposà que "Redessa és propietària d'uns terrenys en el CIM del CAMP: Número de finca registral 59164 ; Referència cadastral 7453802CF4575C0001QZ" i que "des del patrimoni de Reus, ens han indicat que hi ha una intervenció arqueològica pendent en ells, sense justificar els motius", pel que sol·licita informació sobre els treballs arqueològics esmentats especificant quines intervencions s'han de realitzar en el cas que els terrenys es venessin, i els terrenys poguessin ser lliurats amb la intervenció arqueològica ja realitzada. S'adjuntava document en format pdf on s'indicava situació, fitxa cadastral, informació general, dades urbanístiques i jurídiques i fotografies dels terrenys esmentats.

En data 31 de gener de 2022 l'arqueòloga dels Serveis Territorials va informar el següent:

"Es tracta, d'una banda, d'un jaciment d'indústria lítica neolítica en superfície; d'una altra banda, de les restes arquitectòniques d'una vil·la romana de la qual només ha estat explorada i excavada una part; i, en últim terme, d'una necròpolis que



començaria a utilitzar-se en l'antiguitat tardana i s'expandiria en època visigòtica que ocupava part dels afores de l'antiga vil·la.

En relació al jaciment s'han portat a terme diverses intervencions arqueològiques des de l'any 1976 fins al segle XXI, i volem destacar la intervenció arqueològica executada durant el mes de març de 2009 al nord-est del jaciment, en un camp de cultiu al cantó dret de la carretera TV-3145, immediatament al nord de col·legi Aura i que corresponia a la parcel·la PAT 18.1. Amb motiu del projecte de construcció del Pla Parcial Plurimunicipal CIM "El Camp" es van portar a terme una sèrie de prospeccions superficials sobre un total de 423.108 m². En localitzar materials en superfície a la zona de les parcel·les PAT 18.1 i PAT 18.2 es van excavar una sèrie de rases documentant estructures i materials d'interès arqueològic dins la 18.1. Posteriorment, durant el procés d'excavació del 2009, es van documentar un total de 35 retalls, dels quals 2 corresponen a estructures d'enterrament, un possible fons de cabana, una estructura de combustió i la resta, estructures negatives probablement amb funció d'emmagatzematge i processament de productes agrícoles, les quals s'han associat a un assentament Neolític a l'aire lliure.

Malgrat que les construccions dels segles XX i XXI han fet desmuntar la part del jaciment d'època neolítica i bona part dels edificis principals de la vil·la romana, encara es pot recuperar la planta de moltes de les estructures que encara queden per descobrir. Per tant, podem dir que la conservació de les estructures que resten és força bo.

Per tant, la finca de la que es fa consulta des de Redessa es troba, en part, dins del jaciment arqueològic dels Antigons i, a la vegada, en un punt del Camp de Tarragona on la presència d'ocupació històrica i arqueològica és altíssima tal i com explicita la presència de molts jaciments arqueològics al voltant de la finca: La Boella, Les Partides del Mas de les Cabres I i II, Mas Alemany, el Vinyet....

Davant de tot l'exposat i tenint en compte que la consulta de Redessa va encaminada a deslliurar de qualsevol "càrrega" arqueològica la finca davant d'una possible venda, per tal de conèixer si es conserven restes arqueològiques i, en cas afirmatiu, quin és el seu grau de conservació, cal comprovar-ho en tota l'extensió de la parcel·la.

Tal i com es va avançar per correu electrònic, davant d'aquest plantejament i per tal d'assolir l'objectiu exposat en la sol·licitud de REDESSA, cal portar a terme el



decatpatge de tota la superfície sota control arqueològic per tal de localitzar o descartar la presència de restes arqueològiques, treballs que s'hauran de portar a terme per un/a arqueòleg/oga especialista en prehistòria (si es confirma que sols hi ha estructures neolítiques o anteriors; en cas contrari, caldrà disposar d'especialista de la cronologia que pertoqui).

En el cas que fos positiu, quan se'n conegui les necessitats de l'actuació a la parcel·la, caldrà valorar des del Servei d'Arqueologia i Paleontologia del Departament de Cultural de la Generalitat de Catalunya, quines mesures correctores cal aplicar per salvaguardar els seus valors culturals, sempre prioritzant la no afectació de les restes arqueològiques. En cas negatiu pel que fa a la preservació de restes arqueològiques, l'àmbit de la parcel·la seria exclòs dels límits actuals del jaciment catalogat.

Es recorda que totes les actuacions arqueològiques cal que s'executin sota la direcció d'un/a arqueòleg/oga, amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural, segons estableix la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Per altra banda, i tal com recull la normativa municipal, es recorda que qualsevol actuació a la parcel·la haurà de disposar d'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Es fa constar que aquest informe s'emet únicament en base a la normativa de patrimoni cultural i, per tant, no perjudica l'adequació o la no adequació de la intervenció proposada a altres normatives que li són d'aplicació".

Amb data 12 de maig de 2022 la directora dels Serveis Territorials de Tarragona del Departament de Cultura va autoritzar una intervenció arqueològica al CIM EL CAMP, carrer Mercaders, 4 (Reus, Baix Camp), del 16 de maig al 3 de juny de 2022, sota la direcció de l'arqueòloga Anna Maria Méndez Hurtado (A PRIORI CULTURAL, S.L.). Atès que els treballs no van finalitzar en el període previst, en data 14 de juny de 2022 la directora dels Serveis Territorials de Cultura a Tarragona va autoritzar una pròrroga de la intervenció pels dies 15 al 30 de juny de 2022.

Aquesta intervenció arqueològica posà al descobert l'existència d'una estructura de planta irregular dins la qual s'hi localitzaven restes òssies probablement humanes. Un cop delimitada l'estructura, aquesta es va cobrir provisionalment a l'espera d'obtenir la corresponent autorització per dur a terme la seva excavació arqueològica.



Aquesta fou autoritzada el 18 d'agost de 2022, del 22 al 26 d'agost de 2022, sota la direcció de l'arqueòleg Artur López Guimet.

Finalment, en data 20 de setembre de 2022, la senyora Amparo Ortega Torres (A PRIORI CULTURAL, S.L.) va registrar l'"Informe d'intervenció arqueològica al solar del número 4 del carrer Mercaders al CIM El Camp (Reus, Baix Camp)".

FONAMENTS DE DRET

- Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

RESULTATS DELS TREBALLS ARQUEOLÒGICS

Les tasques arqueològiques executades han establert que la superfície delimitada i excavada no presenta cap evidència arqueològica.

En relació a les restes òssies identificades han estat correctament exhumades i estudiades, establint que pertany a restes òssies de fauna d'època contemporània.

CONCLUSIONS

Analitzada la documentació aportada, en relació amb el patrimoni arqueològic, cal dir que la parcel·la indicada ha estat comprovada arqueològica en tota la seva extensió fins a nivells geològics, **podent-se descartar la presència de restes arqueològiques.**

En conseqüència, l'àmbit excavat s'exclou del límit del jaciment arqueològic "Els Antigons" (jaciment J-09 del llistat recollit en el PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC HISTÒRICOARTÍSTIC I NATURAL DE LA CIUTAT DE REUS, el qual a la vegada, es troba inventariat amb el número 4448 en l'Inventari del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya).



Es fa constar que aquest informe s'emet únicament en base a la normativa de patrimoni cultural i, per tant, no prejutja l'adequació o la no adequació de les actuacions que se'n puguin derivar, a altres normatives que li poden ser d'aplicació.

Maria Immaculada	Maria Immaculada
Teixell Navarro -	Teixell Navarro - DNI
DNI 39706244X	39706244X (TCAT)
(TCAT)	2022.11.13 20:18:34
	+01'00'

L'arqueòloga dels Serveis Territorials

Ref. Núm. 895/2022

ANNEX II: TAXACIONS

Informe valoració intern:

VALORACIÓ DE SOLAR

Dades generals	
Identificació immobles	AVINGUDA MERCADERS 4
Propietari	REDESSA
Referència cadastral	7453802CF4575C0001QZ
Adreça	AVINGUDA MERCADERS 4
Observacions	

Dades urbanístiques	
Classificació	Sòl urbà.
Qualificació	Terciari/serveis
Planejament urbanístic més detallat	Pla Parcial CIMALSA
Estat del planejament	Aprovat definitivament
Afectacions / càrregues	Cal anivellar el terreny per a un millor aprofitament del sòl
Tipologia	Solar edificable
Superfície de sòl (m² sòl)	7353,86

VS (valor de sòl per comparació)	
VS (€/m² sòl)	164,00

Valor sòl	
Valor sòl (€)	1.206.033,04 sòl x VS



AJUNTAMENT DE REUS
URBANISME I HABITATGE

Linus Ollé Pocurull
arquitecte

Data:
2025.11.05
08:19:33
+01'00'

Informe valoració extern:

REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC S.A. · NIF A43423649 Registre Mercantil de Tarragona, tom 1077, foli 191, full T10401. Secció Societats

**INFORME VALORACIÓ D'UN TERRENY URBÀ C/ MERCADERS, 4
(P.P. CIM "El Camp") REUS.**

SOL.LICITANT: REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC S.A.

INFORME VALORACIÓ D'UN TERRENY URBÀ C/ MERCADERS, 4 (P.P. CIM "El Camp") REUS.

SOL.LICITANT: REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC S.A.

JOSEP OLIVA i OLIVA arqte. N° 9.547/8 del COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA membre de la Agrupació d'arquitectes experts pericials i forenses de Catalunya a requeriment de REDESSA en relació a la finca del C/ Mercaders, 4 de Reus, emiteix el següent informe-valoració, després de detingut estudi, anàlisi i comprovacions de la documentació aportada i demés informacions facilitades, emet el següent informe-valoració:

0.- OBJECTE DE L'INFORME

El present informe-valoració té per objecte la valoració de mercat de la Parcel·la PAT-18.2 situada al C/ Mercaders, 4 (CIM "El Camp") de Reus (finca registral n° 59.164), en data de visita del 6/11/2025

La parcel·la valorada té una superfície registral de 7.353,86 m² segons Nota Registral i documentació cadastral facilitades, té l'urbanització i serveis executats i es directament edificable amb la qualificació Clau PAT "Zona de parc d'activitats terciàries del PP Plurimunicipal CIM "El Camp" 2ª modificació (A.D. 18.3.2013)

La parcel·la es sensiblement rectangular i es cantonera amb C/ Impressors que té una bona pendent fins al túnel que travessa per sota de l'autovia Reus-Tarragona. Aquesta façana amb pendent obliga a atalussar el terreny amb un o varis murs de contenció per retornar la planitut i aprofitar l'espai lliure de la parcel·la, la qual cosa suposa una càrrega o sobrecost evaluat en uns 220-240.000 € que graven la finca.

La valoració s'efectua calculant el valor de mercat a novembre de 2025, moment de la visita de l'immoble, i es realitza de conformitat amb els criteris de la "Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para varias finalidades financieras" publicada al BOE el 9 d'abril de 2003, a la qual remet també el "Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny pel que s'aproba el text refòs de la Llei del Sòl".

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

Aquest valor de mercat calculat pel Mètode Residual Dinàmic de dita ECO/805/2003, en base a mostres de mercat en oferta actual en situacions, condicions i categoria semblant a la que es valora, permet evaluar el valor de venda del producte immobiliari a desenvolupar en la parcel·la. A partir de la millor i major hipòtesi d'aprofitament del terreny, mitjançant l'anàlisi financer es desenvolupen els fluxos de caixa de la possible promoció, descomptant-los a les taxes normals en el mercat immobiliari de beneficis i despeses, es determina el màxim valor del sol.

1.- IDENTIFICACIÓ DE L'IMMOBLE (Parcel.la PAT-18.2)

En el present Informe es valora la Finca N° 59164, parcel.la de terreny PAT-18.2 situada al C/ Mercaders, 4 del PP Plurifamiliar CIM "El Camp", amb les següents dades físiques, registrals, cadastrals i direcció que es resumeixen en els següents quadres a partir de la documentació e informacions facilitades:

QUADRE IDENTIFICACIÓ

Nº Ordre	Entitat escriptura	Direcció escriptura	Nº Finca	Ref. Cadastral	Direcció cadastre	IBI
1	1	C/ Mercaders, 4	59.164	7453802CF4575C0001QZ	C/ Mercaders, 4	NO

QUADRE DE SUPERFÍCIES (m²)

Nº Ordre	Nº Entitat escriptura	Espectura Sup. (m²)	Fitxa cadastral Sup. (m²)	Aprofitament comercialitzable		TOTAL
				Sup. cons. en P.B.	Sup. cons.* en P.P.	
1	1	7.353,86	7354	(60%) 4.412,4	1.324	5.736
TOTAL		7.353,86	7354	(60%) 4.412,4	1.324	5.736

* Encara que la edificabilitat màxima de la parcel.la és $7.354,86 \text{ m}^2 \times 1,66 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 12.209,07 \text{ m}^2$, però donat que en la tipologia de naus logística/industrial a partir de la 2ª planta es de difícil comercialització i no existeixen mostres comparables, s'adopta la superfície aprofitable corresponent a la planta baixa i planta altell (max. 30% PB), ja que la resta de superfície edificable, el normal mercat immobiliari de dita tipologia no aprofita ni valora.

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
 Tel. 977 300 304
 redessa@redessa.cat
 www.redessa.cat

2.- SITUACIÓ URBANÍSTICA

2.1. Informació planejament

La finca objecte del present informe està qualificada com (clau PAT) “Zona d’activats terciàries” del PP CIM “El Camp” del vigent PGOU de Reus (D.O.G.C. 30.4.1999)

El Art. 18 determina els paràmetres i condicions d’edificabilitat de la parcel·la que es valora i es defineixen seguidament:

s/normativa PP(Art.18)

- Parcel·la mínima:	2.000 m ²
- Façana mínima:	25 mts.
- Ocupació màxima:	(60%)
- Alçada màxima:	25 mts. (PB+6PP)
- Edificabilitat neta	1,66 m ² /m ² sol
- Resta paràmetres	Art.16 PP D.4 “Mas Batlle”
- Separacions	6 mts. a vials, 5 mts i 10 mts entre edificacions

2.2 Hipòtesi d'aprofitament màxim

En la valoració del 2022, si bé urbanísticament es troba qualificada com ús terciari amb 1,66 m²st/m² i PB, es va considerar com més viable i comercialitzable la tipologia de nau Comercial/Aparador (aprofitable PB+PP i comercialitzable 100% de la PP, total 8,825 m²st i 1.415.568 € en total).

- En els darrers anys trancorreguts, es veu com la tipologia Nau Comercial/Aparador no prospera ni a curt ni a mitg plaç donada la consolidada oferta propera de les Gavarres i la oferta a curt i mitg plaç del nou polígon FAMILY PARK TARRAGONA/hospital VIAMED, etc. en urbanització accelerada i molt pròxima al CIM "El Camp", que pot invalidar la viabilitat comercial com Nau Comercial de la parcel·la.

Llavors, igual el major i millor ús de la parcel·la cal cercar-lo en la tipologia de nau logística/industrial que suposa la comercialització de PB + 30%PP (altell oficines o varis fins a un 30%) i la superfície de aprofitament bonament vendible o usualment comercialitzable seria de 5.736 m² construïts, ja que la resta de superfície edificable, el normal mercat immobiliari d'aquesta tipologia no aprofita ni valora.

En aplicació de l'ocupació màxima de definida en plànols dona una superfície en planta baixa (aprofitament comercialitzable) de 4.412,4 m² i planta pis de 1.324 m², que suposen un 30% de la planta baixa, fins a un total de 5.736 m² en PB + PP.

L'hipòtesi d'aprofitament millor s'estableix en una possible promoció de 3 naus logístiques/industrials de 1.912 m² en PB + PP cadascun, tal com assenyalen els plànols d'ordenació, per tal de calcular més endavant, pel mètode residual dinàmic, el valor de la parcel·la.

3.- FINALITAT I MÈTODE DE LA VALORACIÓ

Es tracta d'estimar el valor de mercat més raonable per la finca inscrita en el Registre de la Propietat de Reus Nº 1, l'immoble es valora pel seu millor aprofitament com parcel·la industrial per a una promoció de naus logístiques/industrials en filera, per estimar-se el major i millor ús possible donada la situació legal urbanística vigent.

Valor del Mercat (VM):

- a) És l'import net que raonablement podria esperar rebre un venedor per la venda d'una propietat en data de la valoració mitjançant una comercialització adequada i suposant que existeix almenys un comprador potencial correctament informat de les característiques de l'immoble i que ambdòs, comprador i venedor, actuen lliurement i sense un interès particular en l'operació.
- b) El VM és el menor dels obtinguts pel mètode de comparació, el mètode de capitalització de les rendes esperades o de la renda actual, i els mètodes residuals dinàmic o estàtic.
- c) El mètode de comparació determina el VM comparant les dades dels immobles similars al que es taxa, amb les d'ell i homogeneitzant les diferents existents.

El càlcul de la valoració de la finca taxada s'efectua en l'hipòtesis de que es trobi lliure d'arrendaments i ocupants, així com del dret de superfície que figura en l'escriptura, ja que podrien implicar baixades en el valor de mercat al limitar la disponibilitat de la finca.

L'immoble es valora sota el supòsit que es troba lliure de càrregues, gravamens i limitacions, així com al corrent d'impostos i pagaments deguts. Per tant, s'han de deduir del valor quantes càrregues o pagaments deguts poguessin recaure sobre el mateix.

Respecte als terrenys, no es fan reconeixements sobre l'existència de substàncies contaminants en els mateixos que pugin reduir el valor, ni s'efectuen medicions topogràfiques dels mateixos tret que a l'informe s'expressi una altra cosa.

La comprovació de superfícies en els terrenys es realitza en base als plànols i/o documentació registral o cadastral aportades i en la seva absència mitjançant un croquis realitzat durant la visita a l'immoble, sense que es realitzi per tant un aixecament topogràfic per part del tècnic taxador, tret que s'indiqui una altra cosa. En conseqüència no s'assumeixen les alteracions del valor motivades per discrepàncies entre les superfícies indicades i la real, que no puguin ser constatades per una mera inspecció ocular.

D'acord amb la normativa establerta en l'ORDEN ECO 805/2003, de 27 de març sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a algunes finalitats financeres, donades les especials característiques de l'immoble (parcel·la per edificar naus industrials en filera i l'existència de mercat comparable (naus industrials en filera en oferta en el mateix Polígon Alba) suficient per aplicar el mètode de comparació per tal de calcular el valor de venda de naus industrials a la parcel·la que permetrà mitjançant el Mètode Residual Dinàmic deduir el valor del sòl.

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

4.- INFORMACIÓ DE MERCAT

4.1. Analisi situació mercat actual

En els últims anys abans de l'actual crisi immobiliària que comença a finals de 2007 i donades les bones expectatives del desenvolupament urbanístic e immobiliari de la zona s'han efectuat nombroses transaccions de naus industrials i logístiques, menys de naus aparadors o comercials i molt poques o nul·les com usos terciari o corporatius assimilable al que es valora i que s'utilitzaran en la comparació.

<u>Analisi de l'oferta:</u>	Existeix mercat secundari en oferta en la zona o similars properes al CIM "El Camp".
<u>Evolució de l'oferta:</u>	L'oferta de naus logístiques/industrials en l'entorn pròxim es manté.
<u>Anàlisis de demanda:</u>	La demanda de naus en la zona es baixa, donada la dinàmica econòmica i competència de polígons comercials i terciaris propers (Gavarres, Family, etc)
<u>Valors ofertats:</u>	L' oferta de naus semblants en l'entorn en l' actualitat oscil·la entre els paràmetres de valors de 782 a 1.374 €/m ² , en funció de la superfície, situació, orientació i qualitat
<u>Expectativa de mercat:</u>	La zona es prou bona, motiu per la qual cosa sempre pot existir demanda, malgrat la relativa paralització actual.
<u>Desenvolupament urbanístic previst.</u>	Es tracta de sòl terciari ja desenvolupat i prou consolidat. No es preveuen actuacions en el planejament vigent que alterin l'oferta existent general del terme municipal.
<u>Actuacions previstes en Infraestructures</u>	No es preveuen millores substancials en las infraestructures existents general del terme municipal.
<u>Afeccions socio-econòmiques:</u>	No s'ha observat en data recent ni es preveu a mitg plaç degradació de l'entorn per causes sociològiques o per circumstàncies extrínseques a l'immoble que puguin afectar d'una manera substancial al valor de mercat adoptat en aquest informe.
<u>Grau de competitivitat de l'immoble:</u>	L' immoble taxat presenta un comportament prou homogeni amb les característiques mitges del mercat habitual de naus industrials/logístiques

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
 Tel. 977 300 304
 redessa@redessa.cat
 www.redessa.cat

4.2 Estudi de mercat

S'ha efectuat una investigació del segment de mercat relatiu a naus o edificis comercials i terciaries el més semblants i properes en l'actualitat, amb el següent resultat que es resumeix en el següent quadre i documentació utilitzada que s'adjunta en els annexes, etc.

QUADRE IDENTIFICACIÓ MOSTRES DE MERCAT COMPARABLES

ESTUDI DE MERCAT NAUS LOGISTIQUES/INDUSTRIALS (CIM El Camp i similar) novembre 2025

Nº CONTACTE	ADREÇA	SUPERFICIE CONSTRUÏDA	(€) PREU VENDA	(€/m²) PREU UNITARI NAU	DIVISIBILITAT
1 FRANKLIN 936174006	C/ Suecia Constantí	6.120	8.406.000	1.374	NO
2 FRANKLIN 936174006	Coma Constantí	3.865	3.600.000	931	SI
3 FARRE INDUSTRIAL 877260238	Llevant Reus	3.647	4.269.388	1.171	SI
4 FRANKLIN 936174006	Av. de Reus Alcover	32.530	25.430.000	782	SI
5 FRANKLIN 936174006	Av. De Valls, 100 El Morell	9.240	9.029.000	977	SI
6 FRANKLIN 936174006	Camí Vell de Salou	11.750	13.630.000	1.166	SI

5.- CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT DEL SÒL

5.1. Valor venda naus industrials

El valor unitari de venda de naus logístiques/industrials aplicable en una hipotètica promoció a desenvolupar en el parcel·la valorada s'ha calculat pel mètode de comparació d'acord a la següent taula d'homogeneització de les mostres de mercat comparables més representatives:

El paràmetre més representatiu és de qualitat (0,80 - 1,20) al comparar-se mostres de 2ª mà, amb depreciació (gairebé no hi han naus noves o en construcció en l'actualitat), respecte de les d'obra nova a estrenar, com la promoció que ens ocupa

QUADRE DE VALORS HOMOGENEITZACIÓ (€/m²)

Nº Mostra de mercat	Valor* unitari	Ubicació (0,80-1,25)	Tamany (0,7-1,20)	Qualitat (0,80-1,20)	Valor hom.	Pes Mostra	Aport. valor
1	1.278	1	1	0,9	1.150	15%	173
2	866	1	0,95	1,1	905	15%	136
3	1.089	1,05	0,95	0,95	1.032	20%	206
4	727	1	1,1	1,05	840	20%	168
5	909	1,05	1	1	954	15%	143
6	1.084	0,95	1,05	0,97	1.047	15%	157
TOTAL					988 (mitja aritmètica)	100% (mitja ponderada)	983

*Deduits un 7% per comercialització/negociació

VALOR UNITARI HOMOGENEITZAT i PONDERAT: 983 €/m²

5.2. Mètode residual dinàmic

El sòl urbà es valora sempre d'acord amb la següent fórmula o equació:

$$\text{Valor Sòl (€)} = \text{Sup. Solar (m}^2\text{)} \times \text{Coef. Edificabilitat (m}^2\text{ st/m}^2\text{s)} \times \text{Repercusió (€/m}^2\text{st)}$$

La superfície del solar i l'edificabilitat o aprofitament màxim s'ha calculat anteriorment amb el resultat de 13.915 m² de sostre comercialitzable. Solsement falta calcular la repercusió del sòl per a l'ús terciari com a màxim rendiment d'una possible o hipotètica promoció immobiliària.

La Llei del Sòl, tant la vigent com les anteriors remeten al mètode residual dinàmic de la "Orden" ECO/805/2003 de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i determinats drets per algunes finalitats financeres.

El valor de repercusió corresponent a l'ús o usos previament determinats en l'hipòtesi d'aprofitament millor o major analitzada i calculada, es realitza pel mètode residual dinàmic segons la ECO/805/2003 modificada per la EHA 3011/2007.

El criteri de Valoració és el de Valor de Mercat calculat pel mètode de valor residual dinàmic o d'anàlisi d'inversions amb valors esperats.

El mètode residual es basa en conèixer el valor de venda del producte immobiliari que es podrà edificar sobre un terreny i a partir d'aquest, mitjançant matemàtica financera, deduir el màxim valor del sòl que com inversió inicial pot suportar el projecte d'inversió millor estimat.

El mètode segueix el següent procediment:

5.2.1. Hipòtesi d'aprofitament

És de 5.736 m² de sostre industrial/logístic comercialitzable (PB + PP), en un màxim de 3 naus o edificis de 1.912 m² de superfície construïda total, desglosada en PB de 1.470,8 m² i altell PP de 441,3 m² en cada una de les naus.

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

5.2.2. Estimació fluxos de caixa del projecte d'inversió per períodes.

S'estimen els ingressos a partir del preu de venda del producte acabat, que en la parcel·la terciària que ens ocupa es:

$$5.736 \text{ m}^2 \times 983 \text{ €/m}^2 = 5.638.488 \text{ €}$$

5.2.3. Estimació despeses de construcció

El cost d'urbanització no es considera al estar completa l'urbanització i serveis, solament es tenen en compte costos d'adequació degut als talussos i desnivells del llinar amb l'autovia i C/ Dels Impressors, que s'estimen en 220.000 € a deduir que representen 30 €/m² de càrregues o inversió pendent sobre la parcel·la neta de 7.354 m².

Els costos de construcció per a ús industrial/logístic de l'hipotètica promoció de 3 naus o edificis, tenint en compte que es tracta de dos plantes amb escales, forjats, etc. amb qualitats adients a l'ubicació, mitges de les mostres en oferta detectades i valors de venda normals en la zona s'estimen en 475 €/m².

Les despeses generals estimades sobre el preu de venda de les naus industrials son:

Comercialització 2%.....	112.770 €
Gestió i administració 3%	169.155 €
Despeses varies i altres 2%	112.770 €
Honoraris tècnics 5,5%	161.987 €
Llicència d'obres 3%	81.738 €

5.2.4. Desenvolupament promoció

Els plaços de desenvolupament de la promoció s'estimen en el següent quadre:

Cicles	Inici	Duració	Final
Construcció	18	12	30
Vendes	24	12	36
Total	18	18	36

Donada l'actual estabilitat immobiliària s'estima un període de vendes mínim de 1 any i 1/2 (18 mesos) que suposaria un ritme de vendes d'una nau cada 6 mesos.

Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

5.2.5. Altres variables

Per al càlcul dels fluxes de caixa s'utilitza una taxa de descompte resultant de sumar la taxa lliure de risc (deute públic) la prima de risc de la normativa de valoració hipotecària que a partir de l'Orden EHD/3011/2007 per a naus industrials és d'un mínim del 15,40%.

El present mes de novembre de 2025 les societats de taxació han disposat una taxa lliure de risc (deute públic) del 2,608%.

TASA LLIURE DE RISC	2,608%
PRIMA DE RISC	15,092%
IPC	3,00%
TIR 2	20,70%

S'adopta un tipus d'actualització del 15,092% (TIR2) al tenir una ubicació neutra, considerar una demanda actual dèbil (% stock venut al final construcció del 30%) e incloure una inflació del 3% el novembre de 2025.

Tambè es considera:

Interés hipotecari.....	4%
Financiació hipotecària.....	50%
Increment anual costos construcció..	3,5%
Increment anual preu venda.....	4,0%

5.2.6. Valor del sòl

A partir de les dades anteriors desenvolupant els fluxos de caixa operatius resultants i descomptant-los a les taxes indicades, es determina el valor del sòl dels terrenys pel mètode residual dinàmic, amb els següents resultats:

V.A.N. estimat	1.184.742,52 €
Repercussió damunt rasant	206,5451 €/m ²
Superfície edificable	5.736,00 m ²

El preu unitari de parcel·la és de **161,1018 €/m²** per als 7.354 m² de terreny del conjunt valorat.

VALOR DE MERCAT FINCA VALORADA A 6 de NOVEMBRE 2025 : **1.184.742,52 €** (161,1018 €/m²)

6.- VALOR DE MERCAT RESULTANT

Conforme a la finalitat i mètodes de valoració indicats, amb la documentació e informació aportades i les comprovacions realitzades en data de **6 novembre de 2025**, el valor de mercat resultant del terreny (finca reg. nº 59.164 que forma la parcel.la PAT-18.2):

El Valor de mercat de la finca registral nº 59.164 es de:

1.184.742,52 €

(un milió cent vuitanta-quatre mil set-cents quaranta-dos amb cinquanta-dos euros)

El valor s'ha calculat pel mètode residual dinàmic.

Respecte dels valors calculats cal observar:

- 1º) Els valors adoptats seran vàlids sempre que es compleixin les hipotesis de càlcul considerades en l'informe, que estan basades en els parametres d'aprofitament, així com en una estimació dels plaços de desenvolupament urbanístic e immobiliari, costos de construcció i valors de mercat mitjans del sector immobiliari, aplicable a la zona, en data de la taxació.
- 2º) La finca s'ha valorat de conformitat amb el Text Refòs de la llei del Sòl de 28 i amb la normativa ECO/805/2003 de 27 de març sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a algunes entitats financeres.

Tal es l'informe que emet el Facultatiu que subscriu segons el seu leal saber i entendre als efectes oportuns a Reus, a 6 de novembre de 2025.

L' ARQUITECTE:


JOSEP OLIVA OLIVA
ARQUITECTE, S.L.

326-212.4R1 Informe valoració de terreny urbanitzat al C/ Mercaders, 4 de Reus /REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC S.A.

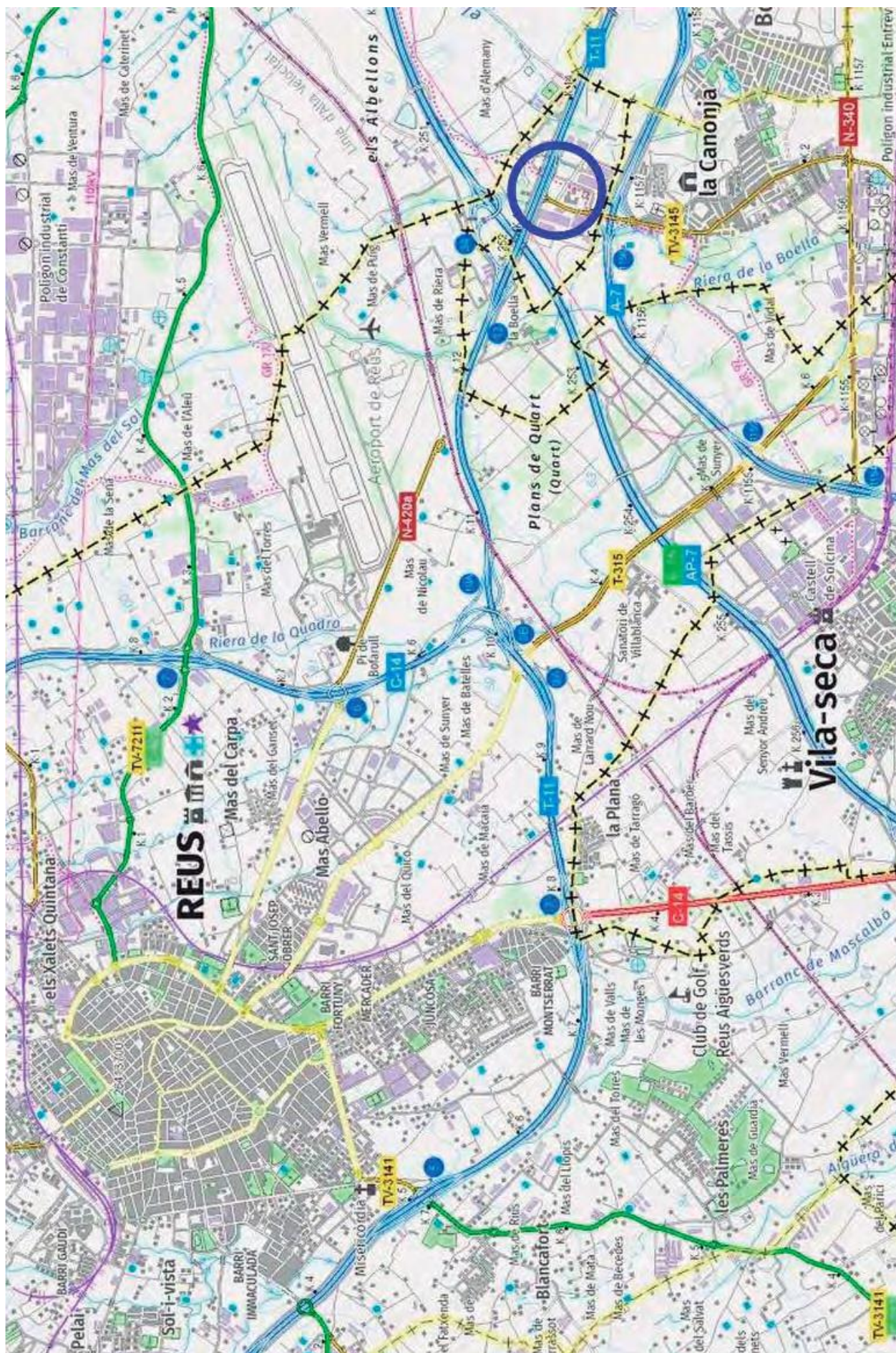
JOSEP OLIVA OLIVA ARQUITECTE, S.L.P.



ANNEXES

- SITUACIÓ / ENTORN / EMPLAÇAMENT
- PLÀNOL PARCELARI CADASTRAL
- - DOCUMENTACIÓ REGISTRAL I CADASTRAL
- “TABLA DE TIPOS DE ACTUALIZACIÓN”
- NORMATIVA URBANÍSTICA
- FOTOGRAFIES
- - ESTUDI MERCAT

SITUACIÓ



© Dirección General del Catastro 24/11/22



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Provincia de TARRAGONA
Municipio de REUS

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:2,500



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 7453802CF4575C

[346,996 ; 4,555,317]

[347,596 ; 4,555,317]



EMPLAÇAMENT



PLÀNOL PARCELARI CADASTRAL



DOCUMENTACIÓ REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NÚMERO UNO
Telf. 977 326 221 / FAX 977 317 714
Carrer General Moragues, 76-78. 43203 REUS
email: reus1@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE REUS N°: 59164
N° IDUFIR: 43012000411330

Fecha de Expedición: 14/10/2022 20:08:52

N° Petición: 5415

INTERÉS LEGÍTIMO: Petición para despacho mediante ART 19 BIS de la L.H.

ÚLTIMA INSCRIPCIÓN: Tomo: 2062 Libro: 1380 Folio: 152 Inscripción: 5

TIPO FINCA: Parcela

SITUACIÓN: AVINGUDA DELS MERCADERS, 4,

REFERENCIA/S CATASTRAL/ES: 7453802CF4575C0001QZ

DESCRIPCIÓN:

URBANA.- Parcel·la assenyalada com a PAT-18.2 en el planol n° 4 del Projecte de Parcel·lació de la modificació del Pla Parcial Plurimunicipal CIM "El Camp", situada al terme municipal de Reus, actualment Avinguda dels Mercaders número 4, de figura quasi rectangular i de superfície segons base gràfica inscrita SET MIL TRES-CENTS CINQUANTA-TRES METRES, VUITANTA SIS DECÍMETRES QUADRATS. Els seus límits actualitzats conforme a la base gràfica inscrita són: al nord-est amb l'Autovia de Reus, carretera T-11, amb una recta de longitud 58,04 metres; a l'est limita amb el carrer del Inpressors amb una recta de longitud 91,93 metres i una corba amb la trobada amb l'Avinguda dels Mercaders de radi 26,30 metres, i una longitud de 21,40 metres; amb l'Avinguda dels Mercaders el límit continua amb una corba de radi 165,10 metres i una longitud de 50,76 metres; el límit nord-oest és amb la parcel·la 18.1 del Projecte de Parcel·lació amb una línia recta de longitud 106,60 metres. Qualificació urbanística: PARC D'ACTIVITATS TERCIÀRIES. Índex d'edificabilitat: 1,66 m2 sostre/sòl. Superfície: 7353,86 m2 sòl.

TITULARIDADES:

REUS DESENVOLUPAMENT ECONOMIC SA, con C.I.F A43423649, titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud de la escritura, por título de Fusion Por Absorcion.

AUTORIZANTE: PEDRO CARRION GARCIA DE PARADA, REUS

N°PROTOCOLO: 1.238 DE FECHA: 19/06/2014

INSCRIPCION: 5ª TOMO: 2.062 LIBRO: 1.380 FOLIO: 152 FECHA: 14/10/2022

Se ha inscrito la base gráfica alternativa conforme a IVGA con resultado positivo por tanto esta finca ha quedado PRE-COORDINADA con Catastro en los términos regulados con la Ley 13/15 de 24 de junio y Resolución de 23 de septiembre de 2020 conjunta de la DGSJFP y la Dirección General del Catastro.



A efectos meramente informativos se hace constar el contenido de la cláusula 5ª del contrato de venta inscrito a favor de GUPSA, actualmente REDESSA:

"Transmissibilitat i condicions d'aquesta finca: El bé immoble podrà ser objecte d'una nova transmissió per part de GUPSA -actual REDESSA-. Tot acord de transmissió vindrà precedit d'una convocatòria pública per tal de promoure una oberta i pública participació de qualsevol interessat. Per donar compliment a aquesta participació pública serà necessari que la convocatòria es realitzi mitjançant la publicació en dos dels diaris de més difusió de la comarca i al taulell d'anuncis de l'Ajuntament de Reus de l'anunci del concurs. En aquest supòsit, la transmissió es farà condicionada al compliment de l'obligació d'edificació en el termini màxim fixat en l'acte concret de transmissió, que com a màxim serà de tres anys, a comptar des de la data de l'escriptura que formalitzi la transmissió i sense possibilitat de transmetre a un tercer el bé immoble si no s'ha complert la condició d'edificació dintre d'aquest termini. Aquestes condicions s'establiran obligatòriament com a condicions resolutòries en l'escriptura de transmissió de l'immoble."

Según lo dispuesto en el artículo 9.a de la Ley Hipotecaria y el apartado 4 de la orden 2016/ 2006, a los efectos del R.D 368/2011 de 11 de Marzo se hace constar que ésta finca pertenece al término Municipal de REUS que aparece en el listado de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea, como uno de los afectados por la Servidumbre Aeronáutica Civil del aeropuerto de Reus.

La CALIFICACIÓN URBANÍSTICA de esta finca es de SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT, DELIMITAT, ZONA DE DESENVOLUPAMENT PER A SERVEIS I ACTIVITAT ECONÒMICA según resulta de la consulta al *Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya* y la "Modificació puntual del Pla parcial plurimunicipal del sector oest de la CIM el Camp, Expedient 2012/049429/T, publicado el 30/10/2016".

CARGAS:

Es troba gravada pels DRETS DE REVERSIÓ per raó de la seva procedència.

Otro: Carga Por Razón de Procedencia de la Anot/Insc O Al Margen de la Anot/Insc: 1, Tomo: 2062, Libro: 1380, Folio: 151, de Fecha: 18/12/2007 0:00:00

Constitució de servitud: CIMALSA i TELEFONICA DE ESPAÑA S.A. UNIPERSONAL, accepta de forma expresa la constitució i inscripció registral al seu favor com a beneficiari, per part de CIMALSA, de la SERVITUD PERPÈTUA PER A PAS i UBICACIÓ D'UNA CANALITZACIÓ DE TELECOMUNICACIONS SOTERRADA a favor de TELEFONICA i d'un col·lector de drenatge intern a favor de la Supracomunitat de propietaris CIM EL CAMP. En virtut de l'esmentada servitud, queda afectada una franja de 395,26 per a diverses servituds. La servitud comporta alhora l'obligació de permetre el lliure accés de pas de persones i vehicles, per a la vigilància i conservació de les instal·lacions i conduccions, així com la de no poder edifiar en cap lloc de la franja de terrenys afecta a la servitud, ni en la superfície ni en subterrani i la prohibició d'abocar, desar o dipositar materials de cap mena, ni realitzar cates, sondejos ni cap altra ena d'activitat que pugui representar un risc per a les instal·lacions. Formalitzada en escriptura con fecha 09/11/07, autorizada en REUS, por DON JOSE JAVIER CUEVAS CASTAÑO, nº de protocolo .Inscripción 1ª, del tomo 2.062, libro 1.380, folio 151 con fecha 18/12/2007

Aquesta finca és afecta a una SERVITUD especial per a la ubicació d'una estació transformadora d'electricitat, a favor de FECSA-ENDESA, companyia subministradora del complex urbanístic CIM EL CAMP. En virtut de l'esmentada servitud queda afectada una franja de 26.98 m2 de la finca. La servitud comporta l'obligació de suportar la instal·lació de les oportunes dependències destinades a una estació transformadora, de les característiques usuals en aquest tipus de construccions, i la correlativa de permetre el lliure accés de persones

degudament autoritzades a la respectiva instal·lació quan fos precis per als treballs de revisió i reparació. Formalizada en escritura con fecha 06/02/08, autorizada en BARCELONA, por DON JOAN CARLES FARRÉS USTRELL, nº de protocolo .Inscripción 2ª, del tomo 2.062, libro 1.380, folio 151 con fecha 12/03/2008

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el acto a que se refiere la inscripción adjunta. Por autoliquidación comprobada de la que se archiva copia, ha satisfecho la cantidad de 47.090,16 euros. Reus.

NOTA NUMERO: 1 **MARGEN:** 4 **TOMO:** 2.062 **LIBRO:** 1.380 **FOLIO:** 151 **FECHA:** 13/10/22

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el acto a que se refiere la inscripción adjunta. Por autoliquidación de la que se archiva copia, ha satisfecho la cantidad de 0,00 euros. Reus.

NOTA NUMERO: 1 **MARGEN:** 5 **TOMO:** 2.062 **LIBRO:** 1.380 **FOLIO:** 152 **FECHA:** 14/10/22

LIBRO DIARIO:

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 expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS:

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

2.- **Queda prohibida** la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su

instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- 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.

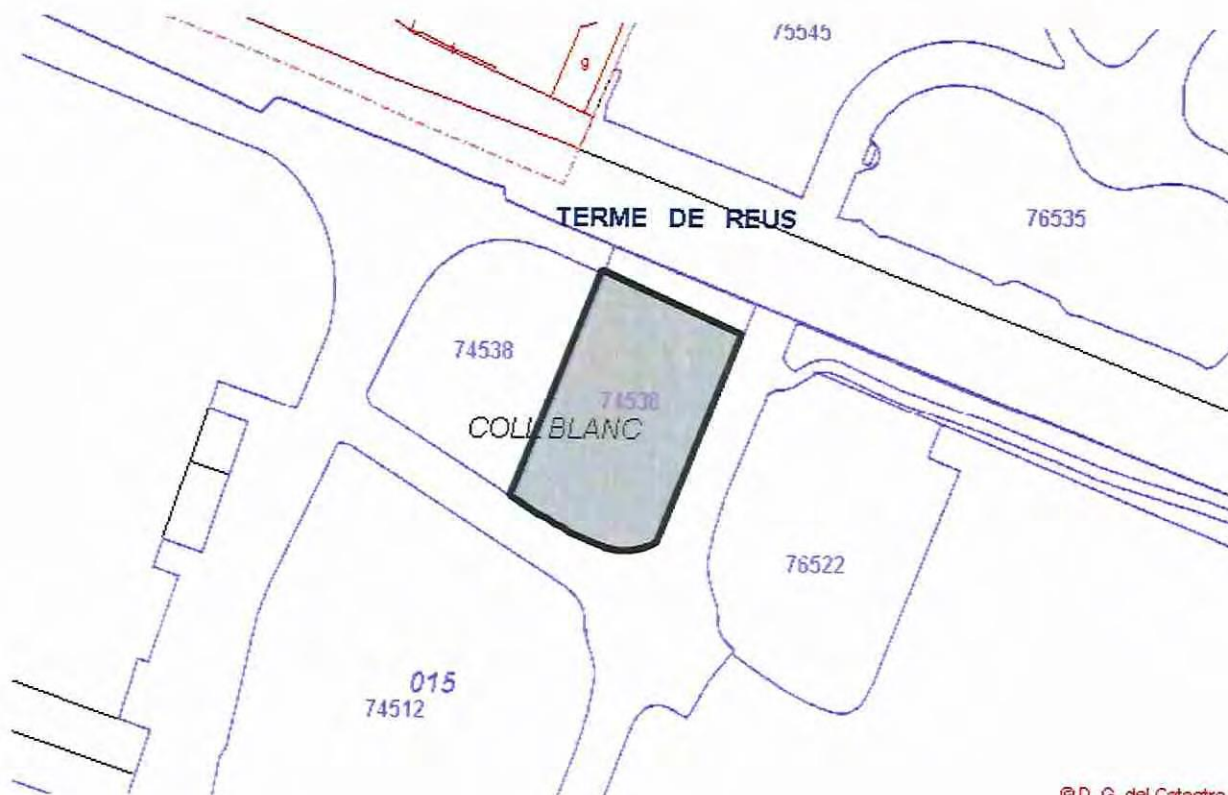
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE FINCA:

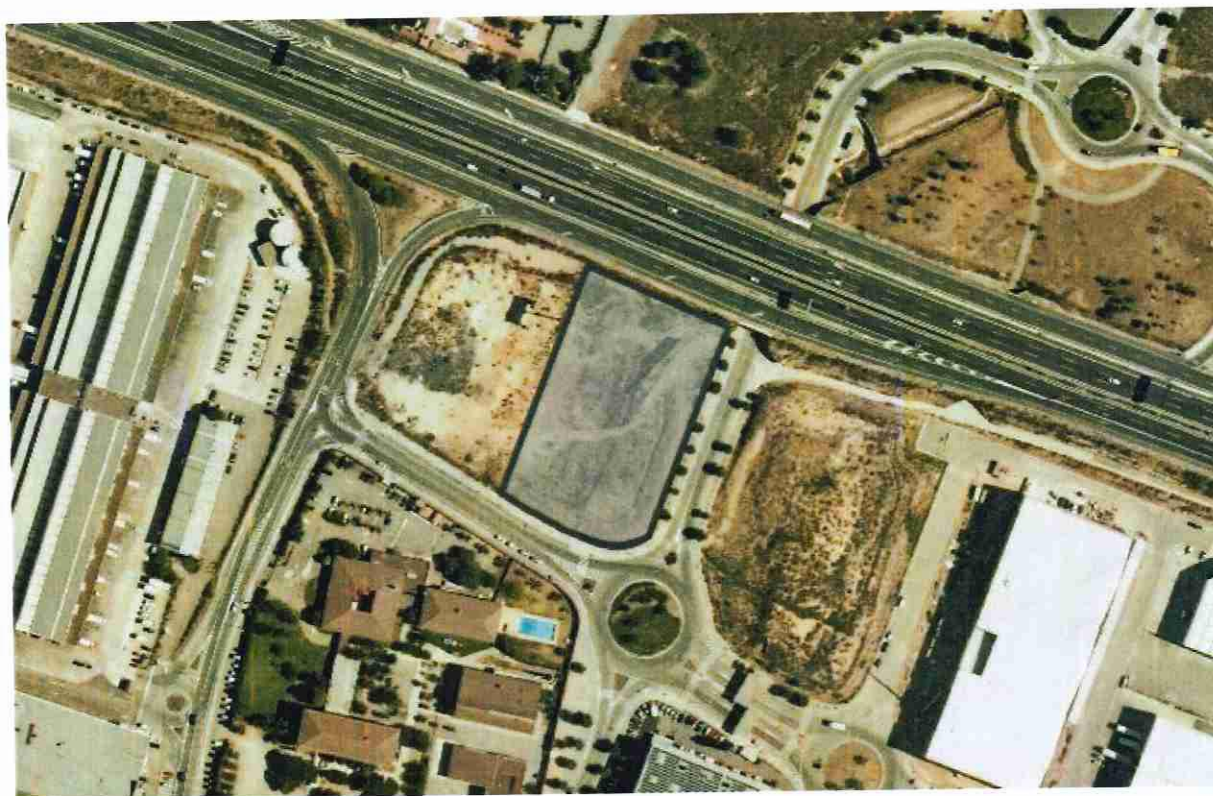
43012000411330

CÓDIGO REGISTRO:	43012
TIPO OPERACIÓN:	Inscripción base gráfica
DIARIO:	232
ASIENTO:	1614
INSCRIPCIÓN:	4



© D. G. del Catastro

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL



COORDENADAS:

SRID=25831;MULTIPOLYGON (((347433.25 4555026.35, 347431.92 4555025.44, 347430.51 4555024.66, 347429.04 4555024.01, 347427.51 4555023.5, 347426.42 4555023.2, 347425.3 4555022.95, 347424.17 4555022.75, 347423.03 4555022.58, 347421.88 4555022.46, 347420.73 4555022.38, 347419.57 4555022.35, 347418.41 4555022.36, 347417.25 4555022.42, 347416.09 4555022.52, 347414.94 4555022.67, 347413.8 4555022.86, 347412.68 4555023.09, 347411.56 4555023.36, 347410.46 4555023.68, 347409.38 4555024.03, 347405.65 4555025.4, 347401.94 4555026.88, 347398.28 4555028.45, 347394.66 4555030.13, 347391.08 4555031.91, 347387.56 4555033.79, 347384.1 4555035.76, 347380.7 4555037.82, 347367.8 4555045.89, 347407.77 4555144.71, 347469.97 4555117.13, 347433.25 4555026.35)))

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO JOSÉ CASTILLO FOLCH registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE REUS 1 a día trece de octubre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 24301292CAC2ACFF

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de



C.S.V. : 24301292CAC2ACFF

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL

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.).

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 7453802CF4575C0001QZ

PARCELA

Superficie gráfica: 7.354 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MERCADERS DELS [VIA O] 4 Suelo
43204 REUS [TARRAGONA]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

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

"TABLA TIPOS DE ACTUALIZACIÓN"

TABLA DE TIPOS DE ACTUALIZACIÓN				Fecha de aplicación
IPC	3,000	Tasa de Deuda Pública (%)	2,608	Noviembre 2025
Índice revalorización alquiler (%)				2,220

Valores TDP e IPC correspondientes al mes de Septiembre 2025

USOS		PRIMA RIESGO Nominal	Propuesta Tipos		Tipos Mínimos		TIPO MÍNIMOS A ADOPTAR		
			Nominal	Real	Nominal	Real	Nominal (d)	Real (e)	
METODO DE ACTUALIZACION (VACT según art.32)	NO ILEEs	1ª RESIDENCIA	3,4	6,0	2,9	5,8	2,7	6,0	2,9
		2ª RESIDENCIA	6,5	9,1	5,9	8,9	5,7	9,1	5,9
		OFICINAS	5,0	7,6	4,4	8,7	5,5	8,7	5,5
		LOCALES COMERCIALES	5,6	8,2	5,0	9,0	5,8	9,0	5,8
		* en centro comercial	5,6	8,2	5,0	9,2	6,0	9,2	6,0
		NAVES INDUSTRIALES	7,0	9,6	6,4	9,7	6,5	9,7	6,5
		* Naves logística	7,0	9,6	6,4	9,2	6,0	9,6	6,4
		PLAZAS APARCAMIENTO	4,5	7,2	4,0	6,1	3,0	7,2	4,0
	ILEEs	HOTELES VACACIONALES (sol y playa)	5,7	8,3	5,2	7,9	4,8	8,3	5,2
		HOTELES DE CIUDAD	5,3	7,9	4,7	8,0	4,9	8,0	4,9
		HOTELES RURALES	6,4	9,0	5,8	9,1	5,9	9,1	5,9
		APARTHOTELES	6,4	9,0	5,8	8,6	5,4	9,0	5,8
		CAMPINGS	6,0	8,6	5,4	8,2	5,0	8,6	5,4
		RESTAURANTES	8,5	11,1	7,8	11,1	7,9	11,1	7,9
		CINES (en C.Comerciales)	7,3	9,9	6,7	9,7	6,5	9,9	6,7
		CINES (Salas urbanas)	9,1	11,7	8,4	11,7	8,4	11,7	8,4
		DISCOTECAS	8,7	11,3	8,1	11,3	8,0	11,3	8,1
		CENTROS COMERCIALES	7,0	9,6	6,4	9,2	6,0	9,6	6,4
		APARCAMIENTOS	5,3	7,9	4,7	7,4	4,3	7,9	4,7
		GASOLINERAS	7,6	10,2	7,0	9,8	6,6	10,2	7,0
		DEPORTIVOS	8,4	11,0	7,7	10,9	7,6	11,0	7,7
		GUARDERIAS	6,5	9,1	5,9	8,7	5,5	9,1	5,9
		COLEGIOS	6,2	8,8	5,6	8,4	5,2	8,8	5,6
		CLINICAS	7,5	10,1	6,9	9,7	6,5	10,1	6,9
		GERIATRICOS	5,5	8,1	4,9	8,0	4,9	8,1	4,9
		TANATORIOS	5,6	8,2	5,0	7,7	4,6	8,2	5,0
		FINCAS RUSTICAS	3,4	6,0	2,9	5,9	2,8	6,0	2,9
		OTROS (orientativo)	7,4	10,0	6,8	9,6	6,4	10,0	6,8

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN (VACT según art.32)

(d) Valores a introducir en el Módulo de Rentas en la variable "TDE - Tipo de Actualización" aplicable a elementos con destino alquiler en los que se capitalizan rentas de mercado de alquileres.

(e) Valores a introducir en el Módulo de Rentas en la variable "TCM - Tasa de Capitalización" aplicable a elementos alquilados en los que se capitalizan rentas de contrato.

TIPOS MÍNIMOS A ADOPTAR en la valoración de ELEMENTOS que no constituyen ILEES: Caracterización de las situaciones a las que corresponden.

Los tipos mínimos a adoptar que se indican en la tabla, corresponden a las situaciones descritas a continuación, que son las que identificamos como de riesgo mínimo dentro de cada uno de los usos y tipologías que se mencionan. Para el resto de los casos, los tipos mínimos se incrementarán a medida que aumenta el riesgo por ubicación, volumen, singularidades...

Viv. 1ª Residencia	Viviendas plurifamiliares en zona prime, mercados consolidados.
Viv. 2ª Residencia	Aplicable a viviendas de segunda residencia en mercados inmobiliarios activos y consolidados, sin predominio de la oferta. En mercados con sobreoferta y ubicaciones residuales se requiere un análisis detallado.
Oficinas	Aplicable a zona prime de Madrid para edificios con el mayor nivel de representatividad, ubicación y calidad de acabados e instalaciones.
Locales comerciales	Locales en zona prime de principales ciudades. Aplicable locales de superficie media-pequeña con CTF próximos a la unidad. En situaciones excepcionales se debe consultar posible reducción.
Locales en Centro Comercial	Aplicable a locales de superficie inferior a 75 m2 con acceso desde zonas de tránsito intenso, buena accesibilidad y visibilidad en Centros Comerciales basados en supermercado y galería comercial consolidados.
Naves Industriales	Aplicable a naves de tamaño medio en polígonos consolidados y mercado inmobiliario activo. Naves de gran tamaño y logísticas requieren tratamiento particular.
Naves Logísticas	Aplicable a naves logísticas con buena accesibilidad desde vías de transporte rodado principales o red ferroviaria y ubicadas en nodos de distribución de abastecimiento a grandes ciudades.
Plazas de aparcamiento	Aplicable a aparcamientos vinculados a uso residencial en zonas reguladas con ORA y dominio de demanda sobre la oferta. En aparcamientos vinculados a otros (oficinas, industrial,...) el tipo será como mínimo el del uso principal, salvo situaciones excepcionales.

NORMATIVA URBANÍSTICA

00077

2ª MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL PLURIMUNICIPAL DEL SECTOR OEST DE LA CIM EL CAMP
MUNICIPIIS DE REUS I LA CANONJA

3.3. QUADRE D'EDIFICABILITATS. ILLES D'APROFITAMENT PRIVAT

TIPUS EDIFICATORI	CLAU	ILLA nº	Superf. illa (m²)	Edif. (m²st/m²sòl)	Sostre màxim (m²sostre)	Volum màxim (m³)
Zona d'activitats de transport logística i de magatzem	LOG	2	11.347	0,80	9.077,60	99.910,34
		3.1	7.711	0,75	5.783,25	72.868,95
		3.2	6.500	0,75	4.875,00	62.400,00
		4	17.300	0,75	12.975,00	163.485,00
		5	18.317	0,83	15.203,11	170.348,10
		6	15.166	0,83	12.587,78	141.043,80
		7	21.936	0,88	19.303,68	219.469,68
		8	19.489	0,80	15.591,20	163.707,60
		9	20.342	0,80	16.273,60	183.078,00
		10.1	6.129	0,80	4.903,20	55.161,00
		10.2	15.000	0,75	11.250,00	141.750,00
		11	33.154	0,00	0,00	0,00
	27	6.327	0,80	5.061,60	56.943,00	
Total LOG		198.718		132.885,02	1.530.165,47	
Zona de control i serveis de la CIM	CIS	12	6.511	0,80	3.906,60	58.599
		13	1.740	0,60	1.044,00	15.660
	Total CIS		8.521		4.950,60	74.259
Parc d'activitats terciàries	PAT	1	11.038	1,66	18.323,08	92.046,27
		14	21.430	1,66	35.573,80	178.705,53
		18.1	7.948	1,66	13.193,68	66.278,65
		18.2	8.383	1,66	13.915,78	69.906,13
		20	15.156	1,66	25.158,96	126.386,42
		26	890	1,66	1.477,40	4.467,80
Total PAT		64.845		107.642,70	537.790,80	
Zona d'estació de serveis i annexos	ES	19	11.371	0,20	2.274,20	18.678
	Total ES		11.371		2.274,20	18.678
Zona d'espais lliures comunitaris	ELLC	24.1	1.884	0,00	0,00	0,00
		24.2	3.638	0,00	0,00	0,00
		24.3	15.030	0,00	0,00	0,00
Total ELLC		20.552		0,00	0,00	
Equipaments privats	EP	22.1	3.032	0,60	1.819,20	9.096,00
		22.2	683	0,60	409,80	2.049,00
	Total EP		3.715		2.229,00	11.145
Serveis tècnics	ST	25.1	33	0,60	19,80	118,80
		25.2	2.450	0,60	1.470,00	8.820,17
		25.3	430	0,60	258,00	1.548,03
Total ST		2.913		1.747,80	10.487	
TOTAL			310.365		251.729,32	2.182.525,27

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

00078

3.4. QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS

QUALIFICACIÓ DEL SÒL		Clau	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		
			Superfície	%	Superfície	%	
SÒL PRIVAT ZONES	Zona d'activitats de transport logística i magatzem	LOG	193.281 m²	45,68	198.718 m²	46,97	
	Zona de control i serveis de la CIM	CiS	14.578 m²	3,45	8.251 m²	1,95	
	Parc d'activitats terciàries	PAT	63.955 m²	15,12	64.845 m²	15,33	
	Zona d'estació de serveis i annexos	ES	11.674 m²	2,76	11.371 m²	2,69	
	Zona d'espais lliures comunitaris	ELLC	20.249 m²	4,78	20.552 m²	4,86	
	Equipaments privats	EP	3.715 m²	0,88	3.715 m²	0,88	
	Serveis tècnics	ST	2.913 m²	0,69	2.913 m²	0,69	
	TOTAL SÒL PRIVAT			310.365 m²	73,35	310.365 m²	73,35
SÒL PÚBLIC SISTEMES	Sistema viari	V	34.977 m²	8,27	34.977 m²	8,27	
	Sistema de zones verdes	ZV	51.705 m²	12,22	51.705 m²	12,22	
	Sistema d'equipaments	E	26.061 m²	6,16	26.061 m²	6,16	
	TOTAL SÒL PÚBLIC			112.743 m²	26,65	112.743 m²	26,65
TOTAL ÀMBIT				423.108 m²	100	423.108 m²	100

CLAU	PLANEJAMENT VIGENT				PLANEJAMENT PROPOSAT			
	Superf. (m²)	Edif. (m²st/m²s)	Sostre màxim (m²sostre)	Volum màxim (m³)	Superf. (m²)	Edif. (m²st/m²s)	Sostre màxim (m²sostre)	Volum màxim (m³)
LOG	193.281		130.712,07	1.488.485	198.718	Diferent per cada parcel·la	132.885,02	1.530.165,47
CiS	14.578	0,60	8.746,80	131.202	8.251	0,60	4.950,60	74.259
PAT	63.955	1,66	106.165,30	533.323	64.845	1,66	107.642,70	537.790,80
ES	11.674	0,20	2.334,80	18.678	11.371	0,20	2.274,20	18.678
ELLC	20.249	0,00	0,00	0,00	20.552	0,00	0,00	0,00
EP	3.715	0,60	2.229,00	11.145	3.715	0,60	2.229,00	11.145
ST	2.913	0,60	1.747,80	10.487	2.913	0,60	1.747,80	10.487
TOTAL	310.365		251.935,77	2.193.320	310.365		251.729,32	2.182.525,27

3.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT. PLANEJAMENT VIGENT

CLAU	ILLA Nº	Superfície (m2)	Propietari	Ref. cadastral
LOG	2	11.347	FF INMOBLES, S.L.	7651501CF4575B0001MS
LOG	3.1	7.711	SAPERSON EUROPA, S.L.	7650501CF4575B0018OE
LOG	3.2	6.500	MERMAT TRES 2005, S.L.	7650501CF4575B0021OE
LOG	4	17.300	CAYCOR, S.L.	7650501CF4575B0017IW
LOG	5	18.317	CIMALSA	7650501CF4575B0015YM
LOG	6	15.166	CIMALSA	7650501CF4575B0014TX
LOG	7	21.936	SANTANDER DE LEASING SA	7650501CF4575B0001KS
LOG (Divisió horitzontal nou)	8A	2.289,17	CIMALSA	7650501CF4575B0002LD
	8B	1.363,50	TRANSPORTES MARTÍNEZ SOUTO, S.L.	7650501CF4575B0003BF
	8C1	909,00	CIMALSA	7650501CF4575B0004ZG
	8C2	1.363,50	CIMALSA	7650501CF4575B0005XH
	8D1	1.363,50	CIMALSA	7650501CF4575B0006MJ
	8D2	1.363,50	CIMALSA	7650501CF4575B0007QK
	8E	1.346,83	CIMALSA	7650501CF4575B0008WL
LOG	9	20.342	GRUP SEHRS	7650501CF4575B0011WL
LOG	10.1	6.129	CIMALSA	7650501CF4575B0012EB
LOG	10.2	15.000	TERESA Y JOSE PLANA EMPRESA PLANA, S.L.	7650501CF4575B0020IW
LOG	11	33.154	"OB REM" SUPRACOMUNITAT PROPIETARIS CIM EL CAMP (LOG-2, LOG-3.1, LOG-3.2, LOG-4, LOG-5, LOG-6, LOG-7, LOG-8, LOG-9, LOG-10.1, LOG-10.2, LOG-26, CIs-13 i CIs-14, ES-19)	-
LOG	26	890	CIMALSA	7650501CF4575B0013RZ
CIS	12	6.511	CIMALSA	7650501CF4575B0016UQ
CIS	13	8.067	CIMALSA	7650501CF4575B0009EB
PAT	1	11.038	CIMALSA	7652201CF4575B0001HS
PAT	14	21.430	CIMALSA	7853601CF4575D0001ZU
PAT	18.1	7.948	CIMALSA	7453801CF4575C0001GZ
PAT	18.2	8.383	AJUNTAMENT DE REUS	7453802CF4575C0001QZ
PAT	20	15.156	CIMALSA	7554501CF4575D0001MU
ES	19	11.371	LLULL 80, S.L.	7650501CF4575B0019PR
ELLC	24.1	1.884	"OB REM" SUPRACOMUNITAT PROPIETARIS CIM EL CAMP (LOG-2, LOG-3.1, LOG-3.2, LOG-4, LOG-5, LOG-6, LOG-7, LOG-8, LOG-9, LOG-10.1, LOG-10.2, LOG-26, CIs-13 i CIs-14, ES-19)	-
ELLC	24.2	3.638	"OB REM" SUPRACOMUNITAT PROPIETARIS CIM EL CAMP (LOG-2, LOG-3.1, LOG-3.2, LOG-4, LOG-5, LOG-6, LOG-7, LOG-8, LOG-9, LOG-10.1, LOG-10.2, LOG-26, CIs-13 i CIs-14, ES-19)	-
ELLC	24.3	14.727	"OB REM" SUPRACOMUNITAT PROPIETARIS CIM EL CAMP (LOG-2, LOG-3.1, LOG-3.2, LOG-4, LOG-5, LOG-6, LOG-7, LOG-8, LOG-9, LOG-10.1, LOG-10.2, LOG-26, CIs-13 i CIs-14, ES-19)	-
EP	22 (22.1+22.2)	3.707	INMOBILIARIA DE PROMOCIÓN ESCOLAR, S.A. (IMPESA)	7451212CF4575S0001UD
ST	25.1	33	CIMALSA	7653502CF4575D0001LU
ST	25.2	2.450	CIMALSA	8050504CF4585A0001FU
ST	25.3	430	CIMALSA	TM Tarragona (cadastre no actualitzat)

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Comissió de Política Territorial

Inclou prescripcions de l'informe del Consorci d'Aigües de Tarragona de 30/01/2013 i de la resolució de l'Ajuntament de la Canonja de 8/02/2013

- Comerç al detall. El creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC).
- Taller mecànic per a vehicles
- Aparcament de vehicles lleugers i de camions.

Es permeten els usos relacionats amb l'activitat de transport, distribució i logística.

S'admeten els serveis tecnològics, l'abastament i venda al major, i tot tipus de serveis al transport. S'inclouen en aquest ús el comerç de majoristes, els dipòsits d'emmagatzematge de mercaderies i els magatzems en general.

Article 18. Determinacions per a la zona de parc d'activitats terciàries (clau PAT)

La zona de parc d'activitats terciàries (Clau PAT), està definida en la documentació gràfica i inclou, les parcel·les, l'anomenada vialitat interior i l'anomenada vialitat secundària si cal.

1. **Tipus d'ordenació:** El tipus d'ordenació pel desenvolupament d'aquesta zona serà el d'edificació aïllada.
2. **Edificabilitat i volumetria:** L'edificabilitat neta màxima de la parcel·la serà de 1,66 m² de sostre per m² de sòl.

La volumetria de les parcel·les serà variable però en cap cas, la suma en tots els volums de les parcel·les podrà sobrepassar la volumetria total de la zona.

La volumetria total sobre rasant admesa en la zona és de 533.323 m²

La volumetria de cada parcel·la proposada en la documentació gràfica d'aquest Pla Parcial es orientativa i per tant es pot variar en el projecte d'edificació que es presenti.

3. **Ocupació màxima de l'edificació:** L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60% de la superfície de la parcel·la, incloent els cossos sortints. La part de parcel·la no ocupada per l'edificació es podrà destinar a aparcament en superfície i edificacions auxiliars, que no superaran el 5% de la superfície de la parcel·la.

4. **Parcel·la i façana mínima:** Es defineix com a parcel·la l'espai ocupat per l'edificació i els aparcaments per a vehicles lleugers i l'anomenada vialitat interior, si cal.

La parcel·lació definitiva s'haurà d'establir amb la tramitació del corresponent projecte de parcel·lació i del corresponent projecte d'urbanització de la nova vialitat secundària, si cal.

Tota parcel·la haurà de tenir accés directe a la vialitat secundària o al sistema viari.

La parcel·la mínima, segon el criteri referit en l'article 183.1 a del D.L. 1/2005, de 26 de juliol, Text refós de la Llei d'urbanisme, serà de 2.000 m², i la seva façana mínima a vial secundari o sistema viari serà de 25 m.

Són admeses les parcel·lacions, segons els criteris referits en l'article 183.1, b i c, que atribueixen drets d'utilització exclusiva en parts de l'edificació corresponents a superfícies inferiors a la parcel·la mínima abans descrita.

5. **Alçada reguladora màxima i nº màxim de plantes:** L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 25,00 m amidats des de la cota de referència de la planta baixa fins l'arrencada de la coberta. Sobre aquesta alçada només es permetrà la coberta, els serveis tècnics i acabaments decoratius o compositius de les edificacions. S'admet planta baixa i sis plantes pis.

6. **Separacions a l'indar:** Les separacions mínimes de l'edificació als l'indars de la parcel·la seran de 6 m en els l'indars que donen front a vial públic i vialitat secundària i de 5 m en els que donen a altres l'indars.

En el supòsit de l'existència de més d'una edificació principal a la parcel·la la separació mínima entre elles no serà inferior als 10 m.

7. **Alçada mínima entre forjats:** L'alçada mínima lliure, entre forjats, serà de 2,80 m.
8. **Soterranis:** Es permet la construcció de soterranis. Acompliran les separacions mínimes a límits de parcel·la establertes al punt 6, excepte la distància entre edificis que en planta soterrani podran tenir continuïtat.
9. **Usos permesos:** Els usos permesos en aquesta zona són els d'activitats terciàries i seran :
- Oficines i serveis.
 - Restauració i hotelers.
 - Recreatius.
 - Centre de convencions
 - Comerç.
 - Comerç al detall. El creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, incloses les excepcions previstes, estarà subjecte a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC).
10. **Llicència d'obres:** En l'àmbit de Corena atès que inclou part del jaciment arqueològic de la Vila Romana dels Antigons és preceptiu, prèvia la concessió de la llicència d'obres, la realització d'una excavació arqueològica.

Article 19. Determinacions per a la zona d'estació de servei i annexos (clau ES)

La zona de serveis i annexos (Clau ES), està definida en la documentació gràfica.

1. **Tipus d'ordenació:** El tipus d'ordenació pel desenvolupament d'aquesta zona serà el d'edificació aïllada.
2. **Coeficient d'edificabilitat neta:** El coeficient d'edificabilitat màxima serà de 0,20 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl de parcel·la.
3. **Ocupació màxima:** L'ocupació màxima de l'edificació serà del 20% de la superfície de la parcel·la, sense que en aquest percentatge computin els elements de cobriment oberts necessaris per facilitar el servei que es presta. La part de parcel·la no ocupada per l'edificació es podrà destinar a aparcament en superfície i edificacions auxiliars, reservant el 20 % de la parcel·la per espais lliures ajardinats.
4. **Parcel·la mínima:** La parcel·la mínima serà la determinada pel planejament per a aquest ús.
5. **Alçada reguladora màxima i nº de plantes:** L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 8,00 m corresponents a planta baixa i altell. Per damunt d'aquesta alçada només es permeten les xemeneies, serveis tècnics i acabats decoratius o compostius d'edificacions
6. **Separacions a l'indar:** La separació de l'edificació principal a l'alineació de vial més pròxim serà com a mínim de 10 m. La separació a la resta de l'indars serà com a mínim de 5 m

L'edificació formarà un projecte unitari sense perjudici de procedir a l'edificació mitjançant diferents etapes.

Article 18. Determinacions per a la zona de parc d'activitats terciàries (clau PAT)

2. Edificabilitat i volumetria: L'edificabilitat neta màxima de cada parcel·la serà de 1,66 m² de sostre per m² de sòl.

El volum màxim permès a cada parcel·la és el que es detalla a la taula següent:

Parcel·la	Volum màxim (m3)
PAT-1	92.046,27
PAT-14	178.705,53
PAT-18.1	66.278,65
PAT-18.2	69.906,13
PAT-20	126.386,42
PAT-26	4.467,80
TOTAL	537.790,80

3. Ocupació màxima de l'edificació: L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60% de la superfície de la parcel·la, incloent els cossos sortints. Tot i amb això algunes parcel·les afectades per la línia d'edificabilitat de les carreteres T-11 i TV-3145 disposen d'una ocupació màxima real inferior al 60%.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació es podrà destinar a aparcament en superfície i edificacions auxiliars, que no superaran el 5% de la superfície de la parcel·la.

Article 23. Quadre de dades

QUALIFICACIÓ DEL SÒL		Clau	Superfície	%
SÒL PRIVAT ZONES	Zona d'activitats de transport logística i magatzem	LOG	198.718 m ²	46,97
	Zona de control i serveis de la CIM	CiS	8.251 m ²	1,95
	Parc d'activitats terciàries	PAT	64.845 m ²	15,33
	Zona d'estació de serveis i annexos	ES	11.371 m ²	2,69
	Zona d'espais lliures comunitaris	ELLC	20.552 m ²	4,86
	Equipaments privats	EP	3.715 m ²	0,88
	Serveis tècnics	ST	2.913 m ²	0,69
TOTAL SÒL PRIVAT			310.365 m²	73,35
SÒL PÚBLIC SISTEMES	Sistema viari	V	34.977 m ²	8,27
	Sistema de zones verdes	ZV	51.705 m ²	12,22
	Sistema d'equipaments	E	26.061 m ²	6,16
TOTAL SÒL PÚBLIC			112.743 m²	26,65
TOTAL ÀMBIT			423.108 m²	100

Barcelona, febrer de 2013



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió de Política Territorial
i d'Urbanisme de Catalunya

L'Enginyer de Camins, Canals i Ports


Carolina Guerrero Kandler
Col·legiat núm. 17.640



Aprobat definitivament per resolució del
 Conseller de Política Territorial i Obres
 Públiques de data 02.04.2007
 LA SECRETARIA

Silvia Gade

08 MARÇ 2007

① 2006/235914

 CIMA SA CENTRE INTEGRAL DE MERCADERES LA CANONJA I LA CANONJA GENERALITAT DE CATALUNYA	PLANTER DEL PROJEUTE RIPO S.L.		TÍTOL DEL PROJECTE MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL PLURIMUNICIPAL "CIM EL CAMP" REUS I TARRAGONA (LA CANONJA)	DATA 08/03/2007	ESCALA ORIGINAL 1:25.000 REDUÏDA 1:62.500 0 100 200 M	TÍTOL DEL PLANEJAMENT SITUACIÓ	QUANTITAT DE PLANEJAMENT 1.1	DATA 08/03/2007
							PÀG. 1 de 1	FOLI 1 de 1

SIMBOLOGIA

- ÀMBIT PLA PARQAL
- LÍMIT TERME MUNICIPAL
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ D'INFRASTRUCTURES BASIQUES
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ DEL TORRENT
- LÍNIA D'EDIFICACIÓ DE LA CANONADA DEL CAI
- GÀLB MAXM



08 MARÇ 2007

Oficina d'Urbanisme
Servei Territorial de Tarragona

Aprobat definitivament per resolució del
Conseller de Política Territorial i Obres
Públiques de data 02.04.2007

LA SECRETARIA



2006/23894

	CENTRE INTEGRAL DE MERCADERES I ACTIVITATS COMERCIALS S.A. GENERALITAT DE CATALUNYA	REDACTOR DEL PROJECTE EPO S.L.		TÍTOL DEL PROJECTE MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL PLURIMUNICIPAL "CIM EL CAMP" REUS I TARRAGONA (LA CANONJA)	CODI	ESCALA ORIGINAL 1:2.000 REDUÏDA 1:4.000	TÍTOL DEL PLAJAL ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	DATA 23 FECHA 23 PÀG. 1 DE 1 FOLIO 1 DE 1
--	---	-----------------------------------	--	---	------	---	---	--

00082

SIMBOLISMA

ÀMBIT PLA PARCIAL

LÍMIT TERME MUNICIPAL

LÍNIA D'EDIFICACIÓ D'INFRAESTRUCTURES BÀSIQUES

LÍNIA D'EDIFICACIÓ DEL TORRENT

LÍNIA D'EDIFICACIÓ DE LA CANONADA DEL CAT

ZONES	Superfície
Zona d'activitats de transport, logística i de magatzem	183.281 m ²
Zona de control i serveis de la CIM	14.678 m ²
Parc d'activitats terciàries	63.866 m ²
Zona d'instal·lació de serveis i annexos	11.674 m ²
Zona d'aparcament il·luminat	20.249 m ²
Equipaments privats	3.716 m ²
Servis Morics	2.813 m ²
Total sol privat	310.365 m ²

SISTEMES	Superfície
Sistema viari	34.977 m ²
Sistema de zones verdes	61.705 m ²
Sistema d'equipaments	28.081 m ²
Total sol públic	112.743 m ²
Total àmbit	423.108 m ²

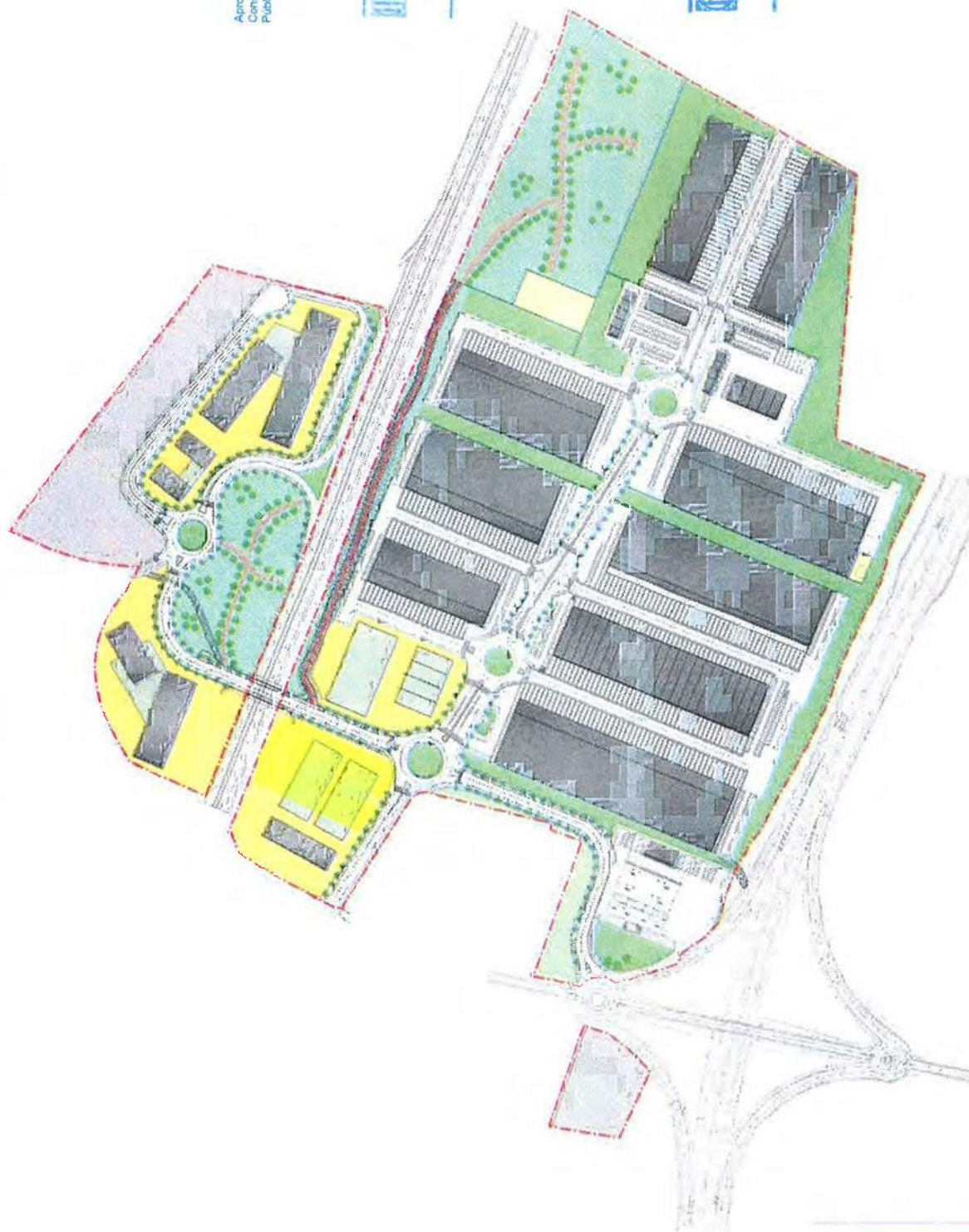
SISTEMES	SUP. M2
SV-16	14.324
SV-18	17.406
SV-17	6.013
SV-19	20.048
SV-20	34.977

IL·LES	SUP. M2
LO-02	11.347
LO-03	14.111
LO-04	17.330
LO-05	18.317
LO-06	15.168
LO-07	21.045
LO-08	14.698
LO-09	17.211
LO-10	17.211
LO-11	17.211
LO-12	17.211
LO-13	17.211
LO-14	17.211
LO-15	17.211
LO-16	17.211
LO-17	17.211
LO-18	17.211
LO-19	17.211
LO-20	17.211
LO-21	17.211
LO-22	17.211
LO-23	17.211
LO-24	17.211
LO-25	17.211
LO-26	17.211
LO-27	17.211
LO-28	17.211
LO-29	17.211
LO-30	17.211

Consorci de Catalunya
Departament de Transport i Infraestructures
Direcció General de Planificació i Gestió
del Territori i Urbanisme
Aprova: 1881/2013
1881/2013
La presentació de la modificació puntual del Pla Parcial Plurimunicipal del Sector Oest de la Cim El Camp, s'ha realitzat en el termini de 15 dies hàbils des de la publicació de la resolució de la Direcció General de Planificació i Gestió del Territori i Urbanisme.

Doña Virginia Fernández





Aprobat definitivament per resolució del
Conseller de Política Territorial i Obres
Públiques de data 02.04.2007
LA SERRA TARRA

Departament de Catalunya
Agència Catalana de Urbanisme
Direcció General d'Urbanisme
Comissió General d'Urbanisme
de Tarragona

08 MARÇ 2007

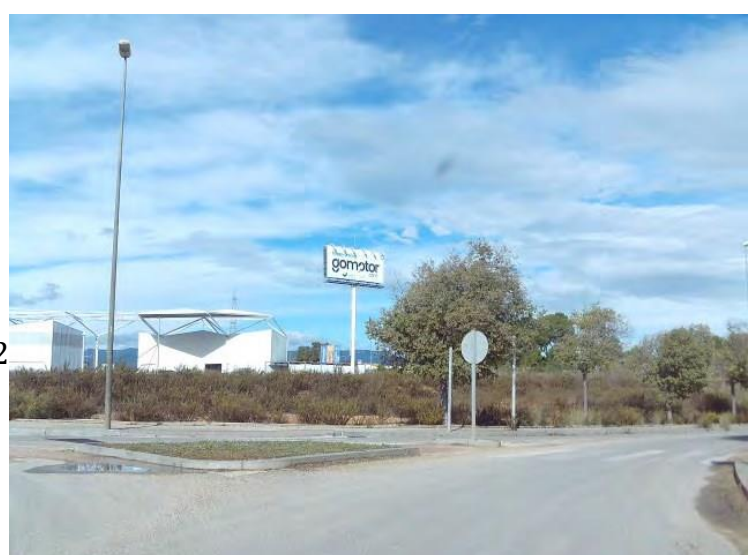
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Servei Territorial de Tarragona

2006/23894

- 1/1 km -

 CIMALSA CENTRE INTEGRAL DE MERCADERES I ACTIVITATS LOGÍSTIQUES S.A. SOCIETAT D'INICIATIVA PRIVADA GENERALITAT DE CATALUNYA		RESPONSABLE DEL PROJECTE EIPO, S.L.	TÍTOL DEL PROJECTE MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL PLURIMUNICIPAL "CIM EL CAMP" REUS I TARRAGONA (LA CANONJA)	CODI	ESCALA ORDENADA: 1:2.000 MÈTRICA: 1:4.000	FULL DEL PLANN 3.1	DATA GENÈR 2006
							FITXER
PLANOL D'IMATGE							FULL 1 DE 1

FOTOGRAFIES





full T10401, Secció Societats



REUS DESENVOLUPA





full T10401, Secció Societats

REUS DESENVOLUPA



full T10401. Secció Societats



REUS DESENVOLUPA



ESTUDI DE MERCAT

1

Imprimir en: lunes, 3 de noviembre de 2025 10:48:00

Anfitrión: ST2BIS

Usuario: dolgu



11 fotos 2 planos Mapa

Nave en venta en Calle de Suecia

Constantí [Ver mapa](#)

8.406.000 €

6.120 m² **1.374€/m²**

Guardar favorito Descartar Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante

Disponible en: Español English Otros Idiomas ▼

Nave industrial aislada, tipo C

Imagen corporativa

5.780 m² de planta baja industrial

340 m² en planta primera destinada a oficinas

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

936 17 40 06

Referencia del anuncio
4052

Profesional
Franklin Franklin

FRANKLIN
Barcelona



Imprimir en: lunes, 3 de noviembre de 2025 10:45:19

Anfitrión: ST2BIS

Usuario: dolgu

2

idealista
Propietarios
Buscas casa
Hipotecas

[Pon tu anuncio gratis](#)
ES
[Acceder](#)

[<< Locales o naves en Tarragona](#)
18 de 665 locales o naves
[> Anterior](#)
[Siguiete >](#)

[11 fotos](#)
[Plano](#)
[Mapa](#)

Nave en venta en de la coma

Constantí [Ver mapa](#)

3.600.000 €

3.865 m² 931€/m²

[Guardar favorito](#)
[Descartar](#)
[Compartir](#)

[Añadir tu nota](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Nave industrial aislada tipo C

3.250 m2 en planta baja

Altura de 10 metros libres

615 m2 de primera planta destinado a oficinas

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

[Contactar por chat](#)

[936 17 40 06](#)

Referencia del anuncio
3290

Profesional
Franklin Franklin

FRANKLIN
Barcelona

FRANKLIN
INMOBILIAR

Imprimir en: lunes, 3 de noviembre de 2025 11:02:05
Anfitrión: ST2BIS
Usuario: dolgu



14 fotos Mapa

Nave en venta en Llevant

Reus Ver mapa

4.269.388 €

3.647 m² 1.171€/m²

Guardar favorito

Descartar

Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante

Disponible en: Español English Otros idiomas ▼

Nave industrial de 3457,08 m2 de planta y 190,03 de altillo con corrimiento y escalera de acceso. Dividida en 2 cuerpos diáfanos de 18,30 de luz. Estructuras? Estructura metálicas A-42 b para pilares y vigas dinteles, correas de cubierta,

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

877 26 02 38

Referencia del anuncio
860

Profesional
Farré Industrial

Farré Industrial
Tarragona



Imprimir en: lunes, 3 de noviembre de 2025 10:35:18
Anfitrión: ST2BIS
Usuario: dolgu

idealista Propietarios Buscas casa Hipotecas

Pon tu anuncio gratis ES Accede

« Locales o naves en Tarragona 2 de 665 locales o naves

< Anterior Siguiente

La imagen no corresponde con la nave de referencia

[11 fotos](#) [Mapa](#)

Nave en venta en Avenida de Reus

Alcover [Ver mapa](#)

25.430.000 €

32.530 m² 782€/m²

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita. Un saludo

[Contactar por chat](#)

[936 17 40 06](#)

Referencia del anuncio
4061

Profesional
Franklin Franklin

FRANKLIN
Barcelona

FRANKLIN
SEMPRE AL LLOC

Imprimir en: lunes, 3 de noviembre de 2025 10:56:34
Anfitrión: ST2BIS
Usuario: dolgu

idealista
Propietarios
Buscas casa
Hipotecas

Pon tu anuncio gratis
ES
Acceder

<< Locales o naves en Tarragona

27 fotos
Mapa

Nave en venta en Avenida de Valls, 100

El Morell [Ver mapa](#)

9.029.000 €

9.240 m² 977€/m²

Guardar favorito
Descartar
Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Nave industrial aislada, tipo C

8.442 m² de planta baja industrial

800 m² en planta primera destinado a oficinas

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.

Un saludo

Contactar por chat

936 17 40 06

Referencia del anuncio
4029

Profesional
Franklin Franklin

FRANKLIN
Barcelona

Imprimir en: lunes, 3 de noviembre de 2025 10:11:11

Anfitrión: ST2BIS

Usuario: dolgu

Zona Tor...

11 fotos
1 vídeos
Mapa

Només ho veuràs tu

★★★★★
Afegeix la teva valoració i/o un comentari per aquest anunci. Només el veuràs tu
Afegeix un comentari

13.630.000 €
Avisa'm si baixa

Franklin
Veure tots els anuncis

Nau industrial a Torreforta Tarragona

Torreforta · Camí Vell de Salou

11.750 m² 4 banys 1.160 €/m²

contactar amb l'anunciant

ANNEX III: PLÀNOL DE SITUACIÓ

