



Ajuntament de
la Canonja



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚMERO -4- DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA CANONJA

**QUALIFICACIO DE SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS D'UNA PORCIÓ
DE LA FINCA SITUADA AL CARRER MARINA 36**

APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE LA CANONJA

GENER 2021





Ajuntament de
la Canonja





INDEX

1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS
2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ
3. ÀMBIT D'APLICACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
4. PLANEJAMENT VIGENT
5. CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ
6. NORMATIVA URBANÍSTICA
7. COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS DE LA LLEI D'URBANISME
8. PLÀNOLS
 - P.1 SITUACIÓ – 1:2.500 / 1:500
 - P.2 PLÀNOL D'INFORMACIÓ - POUM VIGENT – 1:2000
 - P.3 PLÀNOL D'INFORMACIÓ - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT – 1:1000
 - P.4 PLÀNOL D'ORDENACIÓ - POUM MODIFICAT – SERIE C – 1:2000
 - P.5 PLÀNOL D'ORDENACIÓ - POUM MODIFICAT – SERIE D – 1:1000
 - P.6 PLÀNOL D'ORDENACIÓ - POUM MODIFICAT – SERIE D – 1:1000
 - P.7 ÀMBIT DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES – 1:1000
9. ANNEXOS
 - ANNEX I – DOCUMENT COMPRENSIU DEL OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ.
 - ANNEX II – VALORACIÓ DE LA PORCIÓ DE FINCA A EXPROPIAR





1.- ANTECEDENTS I OBJECTIUS

L'objecte del present document és la proposta de modificació del Poum de la Canonja, per tal de qualificar de sistema de serveis tècnics un porció de la finca situada al carrer Marina número 36 de la Canonja, amb l'objectiu de poder-hi situar un nou Centre de Transformació elèctrica.

Actualment, bona part del nucli antic de la Canonja, sobretot el que es troba situat en la seva vessant nord-oest es troba alimentat per un centre de transformació situat al subsol de la plaça de Europa. Aquest transformador fou ubicat en la posició actual a la dècada dels anys setanta, i el seu funcionament provoca talls de tensió, de forma habitual, en dies de pluja intensa i de tempesta.

D'altra banda, durant el present mes de setembre s'han iniciat les obres de rehabilitació i ampliació de l'edifici de l'Orfeó Canongí, les quals necessitaran d'una potència elèctrica superior a 100 KVA, de manera que l'edifici per si mateix hauria de disposar d'un centre de transformació propi. No obstant això la configuració de la planta baixa de l'edifici, juntament amb la disposició dels accessos en el nou edifici a construir, feia impossible la situació d'aquest element, de manera que la seva ubicació hagués comportat la inviabilitat de la proposta guanyadora del concurs d'idees.

D'acord amb aquests condicionants l'Ajuntament de la Canonja ha valorat la possibilitat d'instal·lar un nou transformador en una zona propera al Orfeó Canongí, i que a més a més pogués posar solució als talls de tensió provocats pel deficient funcionament del transformador soterra actual. Un cop estudiades diverses alternatives, la solució més propera i menys gravosa econòmicament és la que es proposa en el present document de Modificació Puntual de POUM.

OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

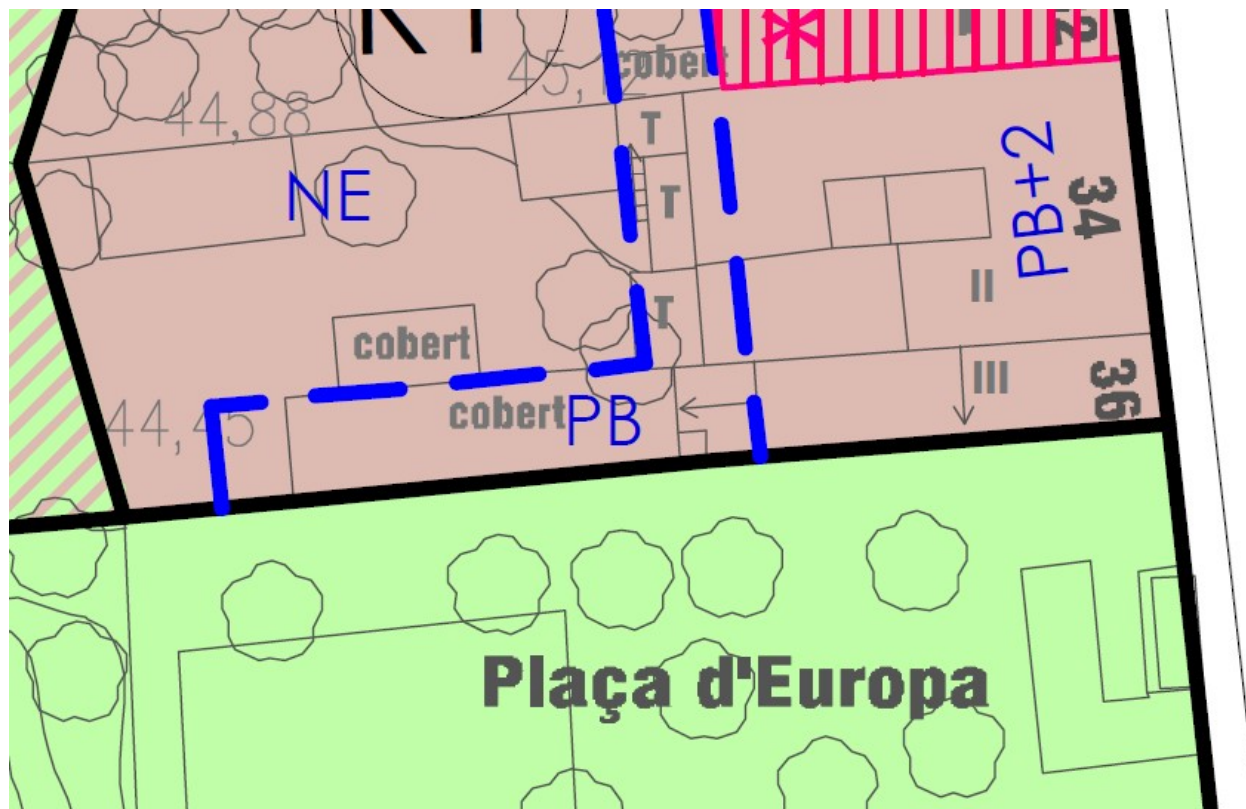
D'acord amb l'exposat anteriorment, l'objectiu de la present modificació puntual del POUM de la Canonja és la qualificació com sistema de serveis tècnics, d'una porció de la finca del carrer Marina 36, per tal d'ubicar-hi un transformador en planta baixa. Aquesta porció de finca dona façana a la Plaça d'Europa, espai qualificat com a parcs i jardins municipals.





2.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La proposta de Modificació Puntual del POUM de la Canonja consisteix bàsicament en el canvi de qualificació d'un porció de sòl de la finca situada al carrer Marina 36. Aquesta finca es troba actualment situada en sòl urbà consolidat (SUC) i disposa de la qualificació de la Clau R1. Nucli antic.



Porció extreta del plànol d'ordenació vigent.

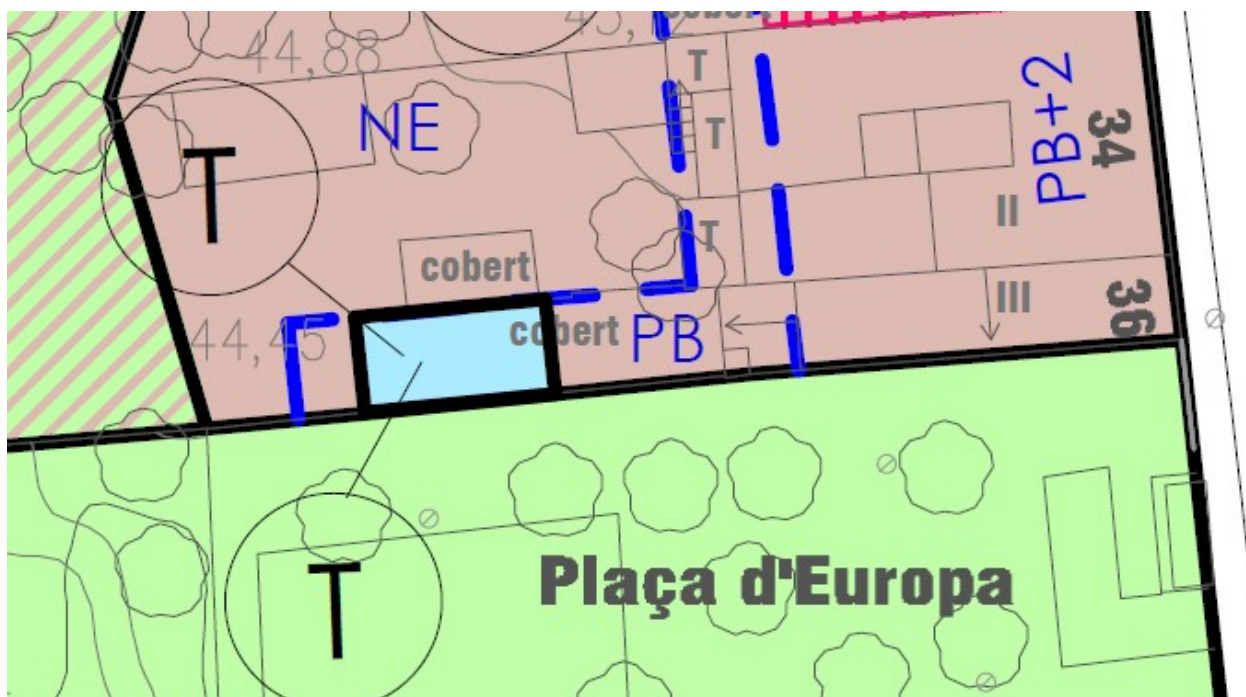
La porció subjecta al canvi de qualificació es troba en el fons de la parcel·la. Es tracta d'una porció de sòl de quatre metres d'amplada i vuit metres de llargada, que en total resulta una superfície de trenta-dos metres quadrats. Aquesta porció, per la seva vessant sud limita amb la plaça d'Europa, amb una longitud de vuit metres. Aquesta plaça es troba qualificada pel planejament vigent com a Parcs i Jardins urbans (Clau V1). Per la vessant oest, la porció limita amb una finca veïna, amb adreça al mateix carrer Marina trenta-quatre i per les vessants nord i est limita amb la finca matriu de la qual en serà segregada, un cop la present modificació de planejament sigui executiva en via administrativa.

La nova porció es qualificarà com a Sistema d'Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics, i en concret se li assignarà la Clau T. Sistema de Serveis Tècnics i ambientals, els quals es regulen





pels articles 92 i 93 de les normes del POUM vigent.



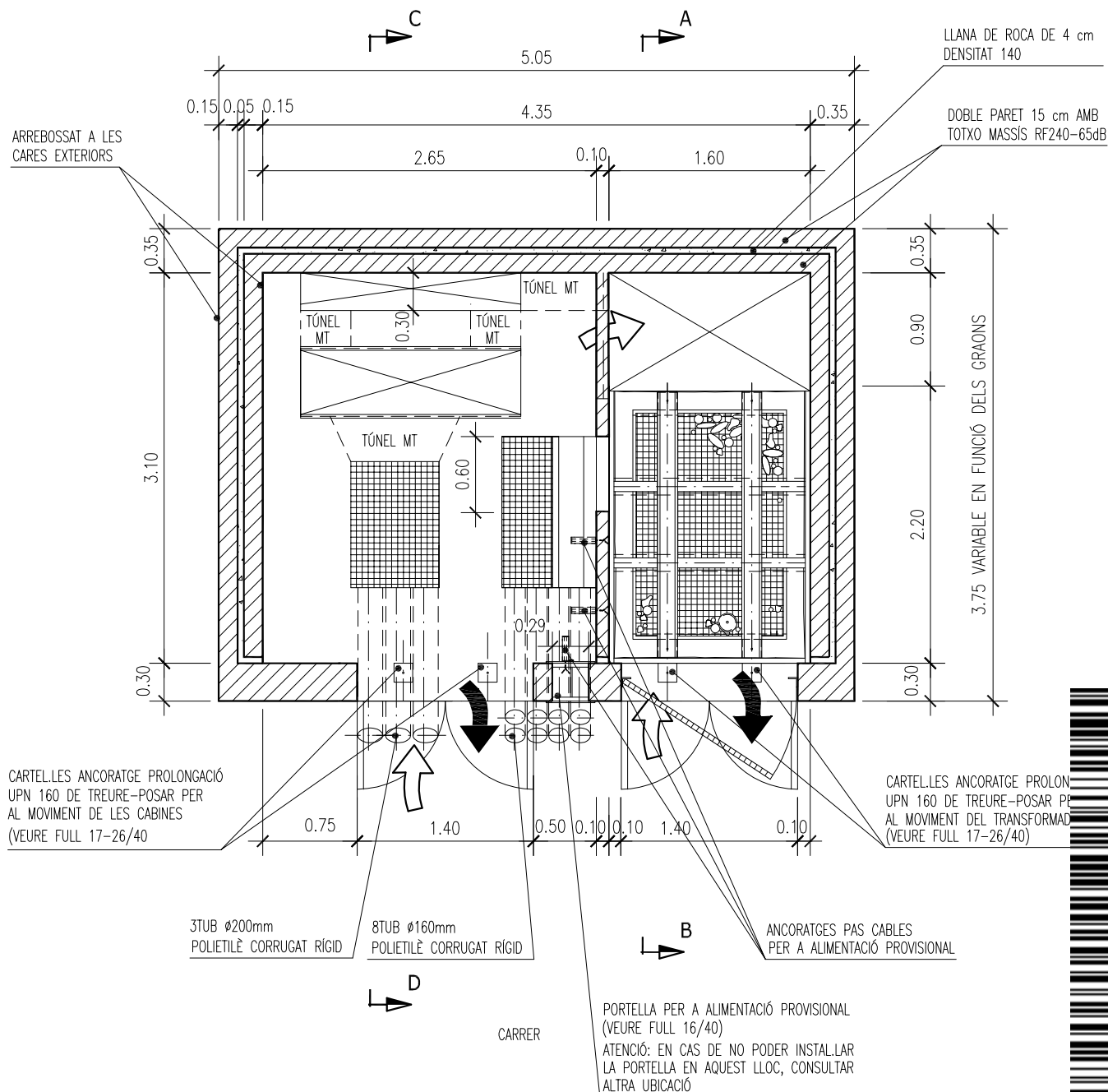
Porció estreta del plànol d'ordenació proposada.

La determinació de les dimensions de la porció de sòl a qualificar com a sistema de serveis tècnics prové de l'estandarització que la companyia elèctrica disposa en el seu vademècum, en relació a aquest tipus d'instal·lació. Tal i com es pot veure en el gràfic que s'adjunta, la companyia necessita d'unes dimensions mínimes de 3,75m de profunditat i 5,05m d'ample, les quals es compleixen sobradament, amb la porció que es delimita.

***S'adjunta gràfic de Endesa Distribución del centre de transformació a instal·lar.**



C.T. PLANTA BAIXA (FAÇANA AMPLA) (ACOTACIÓ ENTRE PARETS)



PLÀNOLS VÀLIDS A EFECTES D'INFORMACIÓ, NO D'EXECUCIÓ. CAL QUE ES DIRIGEIXIN ALS SERVEIS TÈCNICS DE FECSA-ENDESA PER PARTICULARITZAR EL CENTRE DE TRANSFORMACIÓ AL SEU EDIFICI.



JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

La present modificació de planejament vigent respon a la necessitat de l'Ajuntament de la Canonja de proveir d'electrificació l'edifici de l'Orfeó Canongí, alhora que solucionar un problema endèmic d'intermitència de subministrament elèctric, en dies de pluja intensa, a tota la zona nord oest del nucli antic del municipi.

Es justifica per tant l'interès públic que motiva la present iniciativa, d'una banda possibilitar la rehabilitació de l'equipament de l'Orfeó Canongí per tal d'oferir serveis culturals de caràcter públic, i d'altra banda millorar la instal·lació de la xarxa de distribució elèctrica de baixa tensió a la zona nord-oest de nucli antic de la Canonja.

La rehabilitació de l'Orfeó Canongí es presenta com una doble oportunitat per al municipi de la Canonja, d'una banda s'aconseguirà la rehabilitació i salvaguarda d'un edifici exponent del noucentisme català, i també d'una època de renaixement i afirmació de la cultura catalana, i d'altra banda la consolidació d'un equipament cultural de primera magnitud al bell mig del nucli antic de la Canonja.

En el moment de l'acceptació de la donació de l'edifici per part de l'entitat Orfeó Canongí, l'Ajuntament va entendre primordial convocar un concurs d'arquitectura, obert a professionals de reconegut prestigi i vàlua, en la rehabilitació d'equipaments culturals similars, de manera que el resultat del concurs i de la posterior realització del projecte, pogués donar compliment a la voluntat de disposar d'un equipament de primer ordre, i actualitzat a la normativa i als usos i costums actuals.

Així doncs es convocà un concurs d'arquitectura a dues voltes, amb un jurat independent i amb secret sobre l'autoria de les propostes, donant com a proposta guanyadora la de l'equip d'arquitectes encapçalat per Joan Carles Gavalda i Jordi Romera. La seva proposta resolvia de forma solvent la problemàtica de l'edifici, doncs plantejava la construcció d'un edifici annex on s'hi poguessin resoldre de forma còmoda els accessos i tots els nous requeriments, sense deixar de banda la importància de l'edifici catalogat.

La particularitat de l'edifici a rehabilitar i ampliar i l'escassetat d'espai en planta, per la ubicació de l'edifici d'ampliació, comporta la impossibilitat d'instal·lació d'un centre de transformació que subministri els més de 200 Kva que requereixen un equipament d'aquesta tipologia, el qual s'ha dissenyat amb un sistema de plaques solars fotovoltaïques que generaran el mínim consum





diari, però que són insuficients per la posada en marxa dels tots els sistemes de climatització que han de condicionar la sala d'espectacles de 350 persones de capacitat.

És per aquest motiu que es fa necessària la instal·lació d'un centre de transformació en un lloc proper i en un sòl de titularitat pública que pugui ésser posteriorment cedit a la companyia subministradora que correspongui.



Imatge aèria del conjunt que formaran Orfeó Canongí i edifici annex. (JC Gavalrà i JJ Romera, arq.)



Imatge del conjunt que formaran Orfeó Canongí i edifici annex. (JC Gavalrà i JJ Romera, arq.)

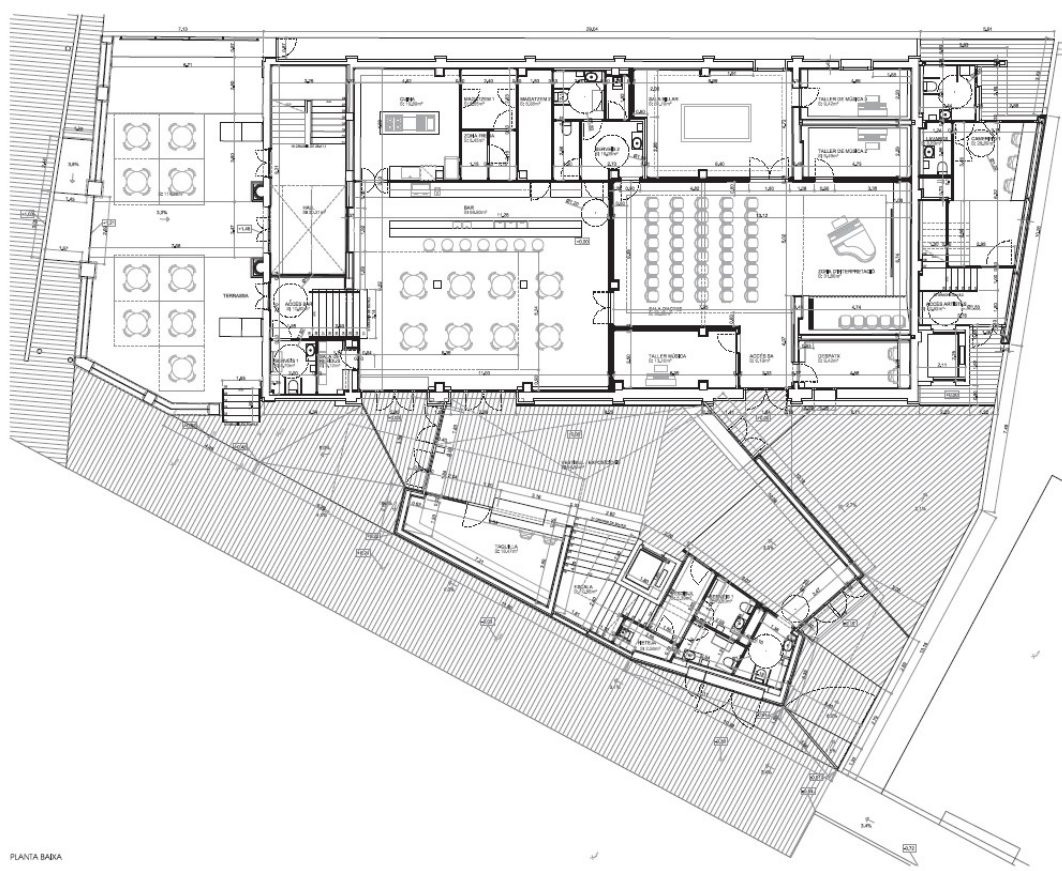




Ajuntament de
la Canonja



Imatge del conjunt que formaran Orfeo Canongí i edifici annex. (JC Gavalda i JJ Romera, arq.)

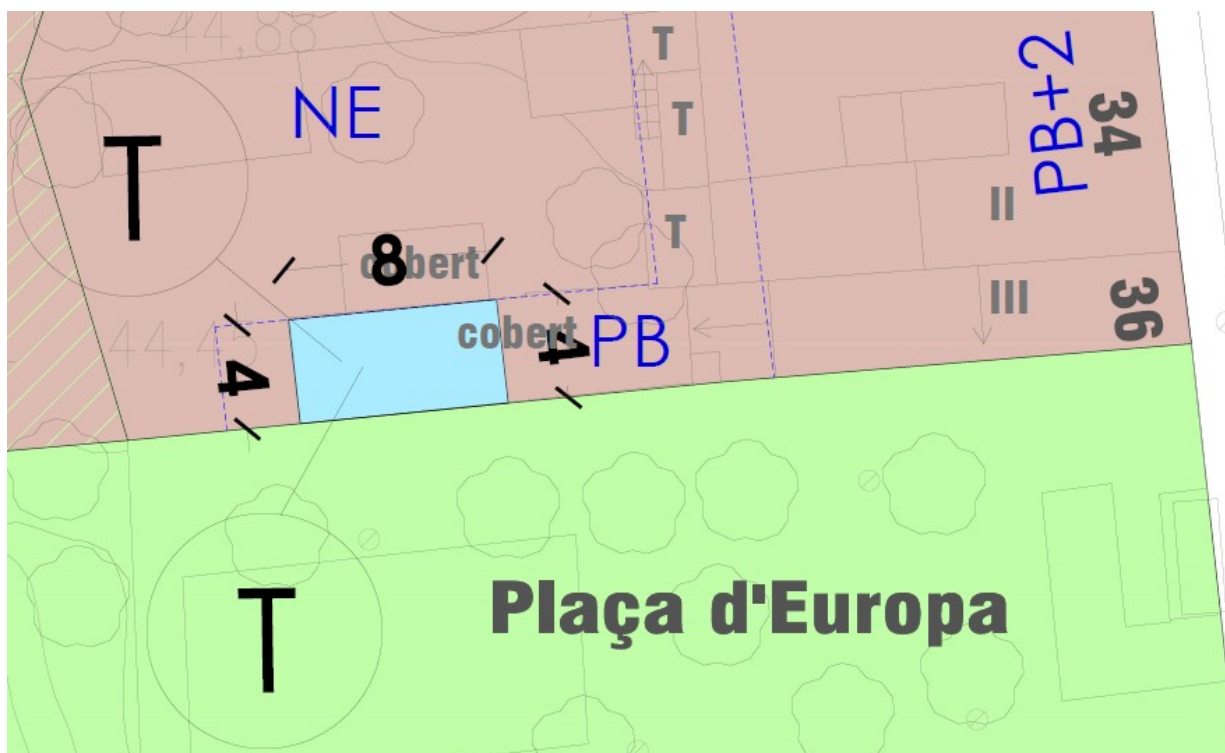


Planta baixa del conjunt que formaran Orfeo Canongí i edifici annex. (JC Gavalda i JJ Romera, arq.)





La Modificació de POUM només proposa la qualificació, sense cap canvi de classificació de sòl, i com a sistema de serveis tècnics ambiental la porció de finca necessària, del total de finca afectada per la modificació. La finca disposa d'una superfície de sòl total de 146,00 m², i es qualifiquen com a sistema 32,00 m², quedant encara com a parcel·la restant una superfície de 114,00 m², la qual compleix amb la parcel·la mínima que el planejament estableix per aquesta zona, i que és de 80,00 m². La porció de sòl que es qualifica amb la present modificació és només edificable en planta baixa.



Plànol de la proposta d'ordenació.

TAULES COMPARATIVES D'ESTANDARDS URBANÍSTICS

TAULA D'ESTÀNDARS URBANÍSTICS – CLASSIFICACIÓ DE SÒL

	Planejament vigent	Planejament modificació
	Sòl Urbà Consolidat	Sòl Urbà Consolidat
Finca carrer Marina 36	146,00 m ²	146,00 m²





TAULA D'ESTÀNDARS URBANÍSTICS – QUALIFICACIÓ DE SÒL

	Planejament vigent	Planejament modificació	
	Clau R1. Nucli Antic	Clau R1. Nucli Antic	Clau T. Serveis tècnics i ambientals
Finca carrer Marina 36	146,00 m2	114,00 m2	32,00 m2

GESTIÓ URBANÍSTICA

La propietat de la porció de la finca que es qualifica com a Sistema de serveis tècnics i ambientals en la present modificació de planejament, donat que no es troba dins de cap àmbit de gestió urbanística, s'haurà d'obtenir mitjançant el mecanisme previst a l'article 34.8 del Text refós de la Llei d'urbanisme en vigor.

S'adjunta en l'Annex II del present document una valoració de la porció de sòl i edificació a expropiar.





3.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

La present modificació puntual afecta a la finca situada al carrer Marina número 36 de la Canonja, de propietat privada, i de referència cadastral número 7240938CF4574A0001UO.

La superfície total de finca afectada per la present modificació puntual de planejament és de 146,00 m2. La superfície total que es canvia de qualificació és de 32,00 m2.

La descripció registral actual de la finca és:

URBANA: HUERTO sito en la Canonja, municipio de Tarragona, calle Marina número treinta y seis, de extensión ciento tres metros cincuenta y siete centímetros cuadrados; lindante, por el frente, con dicha calle; por la izquierda, entrando, en línea de treinta y tres metros, con Plaza Europa; a la derecha, entrando, con finca de que se segregó y adjudicó a Don Fidencio Veciana Magriñá, en una línea de treinta y tres metros; y por la espalda, en una extensión de tres metros quince centímetros con la referida finca segregada y adjudicada a Fidencio Veciana Magriñá. Tiene el número de referencia catastral 7141707CF4574A0001OO.

Es correspon a la finca registral número 4.922 del Registre de la Propietat núm. 3 de Tarragona.

Titulars de la finca:

VECIANA OLIVE, JOVITA; amb DNI: 39650674P, 50% del ple domini.

VECIANA OLIVE, MARIA JOSEFA; AMB DNI 39641296Z, 50% del ple domini.





Ajuntament de
la Canonja

S'adjunta la fitxa cadastral de la finca situada al carrer Marina 36.





Ajuntament de
la Canonja

S'adjunta la nota simple Registral de la finca situada al carrer Marina 36.



Codi Validació: 4A4M59H53DTCTXHWN3Z7X4AC6 | Verificació: <https://lacaonja.eadministracio.cat/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 42

Información Registral expedida por

JOSE MIGUEL SANZA AMURRIO

Registrador de la Propiedad de TARRAGONA 3

Pons Icart, 2,1º - TARRAGONA

tlfno: 0034 977 252038

correspondiente a la solicitud formulada por

AYUNTAMIENTO DE LA CANONJA

con DNI/CIF: P4300080A



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F16NM00U7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: 167734

<http://www.registradores.org>



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TARRAGONA Nª 3

C/ PONS ICART N° 2

TARRAGONA (43018)

TLF: 977252038, FAX: 977239002

Fecha de Emisión: OCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE

FINCA DE TARRAGONA SECCION 2ª N°: 4922

IDUFIR: 43018000280389

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. HUERTO sito en La Canonja, municipio de Tarragona, calle Marina número treinta y seis, de extensión ciento tres metros cincuenta y siete centímetros cuadrados; lindante, por el frente, con dicha calle; por la izquierda, entrando, en línea de treinta y tres metros, con Plaza Europa; a la derecha, entrando, con finca de que se segregó y adjudicó a Don Fidencio Veciana Magriñá, en una línea de treinta y tres metros; y por la espalda, en una extensión de tres metros quince centímetros con la referida finca segregada y adjudicada a Fidencio Veciana Magriñá. Tiene el número de referencia catastral 7141707CF4574A000100.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
VECIANA OLIVE, JOVITA	39650674P	1602	51	117	2
50,000000% (1/2) del pleno dominio con carácter privativo por título de legado.					
VECIANA OLIVE, MARIA JOSEFA	39641296Z	1602	51	117	2
50,000000% (1/2) del pleno dominio con carácter privativo por título de legado.					

TITULO: Adquirida esta finca a título de Legado, a Jovita Olivé Veciana, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Tarragona, JESUS J. ROYO-ZURITA MUÑOZ, el veintidos de mayo de dos mil tres; fecha de inscripción, el veintiocho de julio de dos mil tres.

CARGAS

<http://www.registadores.org>



- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO.

A favor de: TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Participación: 1/2

Deudor: Jovita Veciana Olive,

F.Procedmto.: 4 de Noviembre de 2013.

Principal: 643.922 (3.870,05 EUROS)

Intereses: 36.894 (221,74 EUROS)

Costas: 7.261 (43,64 EUROS)

Recargo de Apremio: 128.776 (773,96 EUROS)

Cantidades englobadas: 66.554 (400 EUROS)

Total: 883.408 (5.309,39 EUROS)

Practicada en virtud mandamiento administrativo nº de documento 43021200041400, con fecha 04/11/13, autorizada en REUS, URE TESORERIA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL 43/02,

Anotación Letra: A Tomo: 1.603 Libro: 52 Folio: 210 Fecha: 19/11/2013

Se ha expedido CERTIFICACION DE CARGAS al margen de la anotación letra A, con fecha diecinueve de noviembre de dos mil trece. Practicada en virtud mandamiento administrativo nº de documento 43021200041400, con fecha 04/11/13, autorizada en REUS, URE TESORERIA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL 43/02, Nota número 2 al margen del asiento A, del tomo 1.603, libro 52, folio 210 con fecha 19/11/2013.

- AFECCIÓN. NO SUJETA A TRANSMISIONES.

EXENTO, por autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Quedando afecta esta finca al pago de las liquidaciones complementarias que procedan. Tarragona, diecinueve de noviembre del año dos mil trece.

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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de OCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE:

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

<http://www.registadores.org>



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

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases 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. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org>





4.- PLANEJAMENT VIGENT

Planejament Territorial i d'abast supramunicipal

El municipi de la Canonja es troba afectat pel **Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona**, aprovat definitivament en data 12 de gener de 2010 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5559 de data 3.2.2010, a l'efecte de la seva executivitat. No obstant això la finca objecte de la present modificació puntual del POUM no resta afectada per cap de les determinacions del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona.

Igualment cal fer esment que el municipi de la Canonja es troba inclòs en l'àmbit d'aplicació del **"Pla Director Urbanístic de les Activitats Industrials i Turístiques del Camp de Tarragona"**, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 31 de juliol de 2003. No obstant això la finca objecte de la present modificació puntual del POUM no resta afectada per cap de les determinacions de l'esmentat Pla Director.

Planejament Municipal

El planejament vigent que afecta la finca de referència és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme del Camp de Tarragona de data 7 de març i publicat, a efectes d'executivitat al DOGC número 7394, de data 20 de juny de 2017.

La finca de referència es troba en sòl classificat de SÒL URBÀ, i disposa de la qualificació de la Clau R1 – NUCLI ANTIC. Aquesta Clau ve regulada pels articles 105 i 106 de les Normes del POUM, els quals es transcriuen a continuació:

Zona NUCLI ANTIC. Clau R1

Article 105.- Definició NUCLI ANTIC. Clau R1

1. Aquesta zona correspon a la part més antiga del nucli de La Canonja integrada per edificacions de tipologia entre mitgeres, alineades a vial.





2. És finalitat d'aquesta normativa afavorir una millora de les condicions de vida urbana, el manteniment de les tipologies edificatòries del caràcter heretat i la regulació de les possibilitats de substitució i renovació.

Article 106.- Regulació general de la zona de nucli antic. Clau R1

(abans clau 12 i 12b – Zona de nucli antic)

I. R1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 181 Art. 182	80m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. Es permetrà l'agrupació de solars únicament quan la finalitat sigui assolir la parcel·la mínima. En aquest cas el tractament de les façanes haurà de conservar i mantenir l'estructura de la parcel·lació original.
Front mínim de parcel·la	Art. 183	6m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament.

II. R1. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 168	Edificació alineada a vial.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	Art. 206 Art. 207 a 213	Segons s'estableix en els plànols d'ordenació. PB+2PP = 10,50m Es permeten les golfes habitables exclusivament quan estiguin vinculades a l'habitatge de la planta inferior i no constitueixin un habitatge independent.
Alçada reguladora mínima	Art. 207	PB+1PP = 7,2m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 208.2	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 211	3,60m
Fondària edificable Ocupació màxima planta soterrani	Art. 199 Art. 201 Art. 188 Art. 210	Establerta en els plànols d'ordenació. En el cas que alguna mitgera o part d'aquesta resti al descobert s'haurà d'acabar amb els materials de façana principal. 100% L'accés a la planta soterrani, ha de ser independent per aquelles parcel·les amb més de 15m d'amplada de façana. Per dotar d'un major nombre de places d'aparcament, es podrà ocupar fins un 20% de l'espai interior d'illa en planta soterrani.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 187	2 unitats per parcel·la si l'amplada mínima de la façana és inferior a 9m.





		A la resta de parcel·les, s'admet 1 habitatge per cada 120m ² de sostre.
Cossos sortints oberts	Art. 214	Només s'admeten amb una longitud màxima de 1/3 de la façana i un vol màxim de 1/10 de l'amplada del carrer amb un màxim de 0,75m.
Elements sortints	Art. 215	La seva separació mínima a mitgera serà de 1,00m. No podran estar a una alçada inferior a 3,6m del nivell de la voravia.
Reculades de l'edificació	Art. 216	No s'admeten.
Espai lliure d'edificació	Art. 189 Art. 200	Segons s'estableix en les condicions generals.
Edificacions auxiliars	Art. 202	No s'admeten.

III. R1. CONDICIONS ESTÈTIQUES:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 213 Art. 219	Teula àrab amb barbacana o terrat amb cornisa a la manera típica del centre històric. No es podrà augmentar la superfície del terrat, en cas que aquest sigui preexistent. S'admetran els elements tècnics necessaris pel bon funcionament de l'edifici, sempre i quan s'adaptin de manera justificada a les necessitats del projecte i a la composició de l'edifici i en conjunt a les de l'entorn.





Composició de façanes	Art. 205 Art. 220	En qualsevol obra de reforma, rehabilitació o demolició, s'hauran de presentar plànols de plantes i alçats de l'edifici actual, així com també fotografies de façana i dels elements arquitectònics d'interès de l'edifici, posant-los en valor en cas que es trobessin amagats per reformes anteriors. Tota nova edificació realitzada, sigui a partir de la ruïna d'un edifici antic o d'una demolició, prèviament autoritzada, s'harmonitzarà amb la resta del carrer, mantenint mòduls, nivells, proporció i caràcter de forats, materials i color, tant en façanes com en les parts visibles des de l'exterior. Es mantindrà la relació de major proporció del ple respecte del buit característic del centre històric. Els buits de façana mantindran la proporció vertical com a predominant respecte de la horitzontal.
Materials de façana		
Tancaments i fusteria		Pedra natural local, arrebossats de color, estucs pintats, d'acord amb la Carta de Recomanació de Colors i acabats tradicionals. Queden prohibits els revestiments dits "monocapa" i en base acrílica. S'admeten en base de morter de calç.
Baixants i canalons		Fusta envernissada o pintada. Les persianes exteriors de façana seran també de fusta envernissada i pintada, excepcionalment s'admetran d'alumini que imitin la fusta. Queden prohibit altres materials. Es prohibeixen els canalons com elements vistos i les baixants que no siguin de fosa.
Cossos sortints oberts	Art. 214	Les baranes dels balcons seran metàl·liques amb perfil·leria massissa i pintades de color fosc. Les lloses de balcó hauran de ser de pedra natural del tipus tradicional o, si més no, compostes de motlures de pedra natural amb la resta convenientment aplacada.
Tanques	Art. 193	Alçada màxima: 2m per aquelles tanques alineades a vial, les quals tindran la consideració de façana. En el cas que la tanca sigui per l'interior d'illa, la seva alçada màxima serà de 1,8m.





IV. R1. CONDICIONS D'ÚS:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 230	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, excepte en PB.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Secc. 1a Títol VIII - Cap. III - Secc. 4a	a. Hotel·ler b. Restauració c. Comercial, amb un sostre màxim de 300m ² d. Oficines i serveis, amb un sostre màxim de 300m ² e. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, administratiu f. Serveis tècnics g. Aparcament
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Secc. 4a	1 plaça de 20m ² cada nou habitatge.





5.- CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació puntual del POUM de la Canonja es concreta únicament mitjançant els plànols d'ordenació.

En el plànols o.C.02-M4, o.D.03-M4 i o.D.05-M4 es grafia i acota la delimitació de la porció que es modifica i que queda qualificada amb la Clau T, sistema de Serveis tècnics i ambientals.

Pel que fa a la normativa del POUM, aquesta no es veu afectada per la present modificació puntual de planejament.

6.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Article únic:

“La present modificació puntual número -4- del Pla d'Ordenació Urbanística de la Canonja no modifica cap article de les seves normes. Les modificacions es troben recollides en els plànols d'ordenació o.C.02-M4, o.D.03-M4 i o.D.05-M4”





7.- COMPLIMENT DELS REQUERIMENTS DE LA LLEI D'URBANISME

7.1 Memòria social.

Aquesta Modificació Puntual número -4- del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la Canonja no afecta de forma substancial al sostre residencial global del municipi, atès que a l'àmbit de la modificació, tot i si trobar-se previst aquest ús, no se'n disminueix de forma substancial. Tampoc es modifica cap dels paràmetres establerts a la normativa per al sòl i per al sostre residencial del municipi, així com tampoc queda afectada cap previsió de reserva d'habitatge de protecció pública.

En conseqüència no cal incorporar la Memòria Social al present document.

7.2 Informe-tràmit mediambiental.

La Classificació de sòl afectat per la present Modificació puntual és la de sòl urbà consolidat, segons s'estableix al vigent POUM. Aquesta classificació no és modifica, ni tampoc es classifica nou sòl. Cal considerar que la present modificació no té incidència mediambiental i, en conseqüència, no es considera necessària la incorporació de l'Informe mediambiental al present document.

7.3 Mobilitat sostenible.

La present Modificació Puntual número -4- no comporta cap afectació al viari existent o projectat, ni tampoc cap nova classificació de sòl. En conseqüència, i a l'empara d'allò que determina l'article 3 del "Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada" no es considera necessària la incorporació d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

7.4 Compliment del contingut dels articles 98, 99 i 100 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Pel que fa al compliment de les condicions regulades als articles 98 i següents del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), cal fer les següents consideracions:

7.4.1. Pel que fa a les determinacions de l'article 98, relatives als sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments, la modificació puntual que es proposa augmenta, en 32,00 m2, la superfície total dels sistemes locals destinats a equipament públic del conjunt del POUM, tal i com s'ha descrit en els apartats justificatius de la memòria de la modificació puntual.

7.4.2. Pel que fa a les determinacions de l'article 99 del TRLUC, relatives a la modificació de figures de planejament general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació d'usos, aquesta modificació puntual proposa la transformació d'un ús residencial cap a un ús de Sistema de serveis tècnics i ambiental, de caràcter públic.

Pel que fa als terminis d'execució de la previsió del planejament no es considera necessària la previsió





d'execució del planejament, o l'avaluació econòmica de l'operació, en tant que el sòl modificat no es troba en cap sector o polígon, i la seva execució no té implicacions en relació a la rendibilitat econòmica de la operació.

Pel que fa la valoració de la possible expropiació de la porció de sòl objecte de la modificació, en el moment de l'inici de l'expedient expropiatori s'haurà d'efectuar la corresponent valoració d'acord amb el que determini la vigent Llei de Sòl i Valoracions i reglament que la desplegui.

No obstant l'anterior, s'haurà d'estar al que disposa l'article 99.2.a) i la present Modificació requerirà de l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme, abans d'iniciar-ne la seva tramitació, en tant que la present modificació comporta un canvi d'ús en una porció de sòl d'una finca.

7.4.3. Finalment, la present Modificació puntual no es troba en cap dels supòsits que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics previst en l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC).

7.5 Suspensió de llicències.

7.5.1.- Descripció de l'àmbit de suspensió de llicències.

L'article 73 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya determina que l'acord de suspensió s'ha de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'ha de referir a àmbits identificats gràficament. El plànol P.7 conté la documentació gràfica de l'abast de la suspensió de llicències i tràmits.

L'àmbit de suspensió de llicències coincideix exactament amb l'àmbit de la Modificació puntual.

7.5.2.- Abast de la suspensió de llicències.

D'acord amb el que estableix l'apartat 2 de l'article 73 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'Administració competent a adoptar les mesures enunciades en l'article 73.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

En el cas que ens ocupa i atenent el contingut de la Modificació proposada, l'abast de la suspensió serà exactament el que es descriu a l'apartat 1 del mateix article 73, en el sentit que s'haurà *"de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial"*.

L'òrgan municipal competent per a l'aprovació inicial adoptarà en el mateix acte l'acord de suspensió de





tràmits i llicències municipals. El termini màxim de suspensió serà d'un any.

Tot això sens perjudici del que estableix l'apartat 4 de l'article 102 del Reglament de la Llei d'urbanisme, que estableix que *"mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat"*.

7.6 Document comprensiu de l'objecte i de l'àmbit de la Modificació

La publicitat i participació en els processos de planejament i gestió urbanístics ve garantida pel Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), i que regula aquestes funcions a l'article 8. Entre d'altres qüestions relatives a la publicitat i participació ciutadana en els processos de planejament i de gestió urbanística, l'apartat 5 determina que per facilitar i fer efectiva la consulta, en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal que, conjuntament amb el Pla, s'exposi un document comprensiu que compti amb un plànol d'identificació dels àmbits en què l'ordenació proposada altera la vigent, i el resum de l'abast d'aquesta alteració.

S'incorpora un document annex (Annex-I) al present document on es dona compliment al contingut d'aquest precepte.

7.7 Agenda i Avaluació econòmica i financera (Art. 59 del TRLUC)

Les noves determinacions que s'incorporen al planejament general, tenen caràcter puntual, i els efectes de l'aprovació d'aquesta Modificació Puntual número -4-, no comporten conseqüències econòmiques o financeres als àmbits i actuacions afectades, i per tant no impliquen canvis en el document d'Avaluació econòmica i financera del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

7.8 Promotor de la Modificació

Segons les competències atorgades per la legislació (art. 101 TRLUC), correspon a l'Ajuntament de la Canonja la redacció i tramitació de les modificacions urbanístiques del planejament general.





9.- PLÀNOLS

Els plànols que formen part del present document de Modificació Puntual número -3- del POUM de la Canonja són els següents:

- P.1 SITUACIÓ – 1:2.500/1:500
- P.2 INFORMACIÓ - POUM VIGENT – 1:2000
- P.3 INFORMACIÓ - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT – 1:1000
- P.4 ORDENACIÓ - POUM MODIFICAT – C.02 – 1:2000
- P.5 ORDENACIÓ - POUM MODIFICAT – D.03 – 1:1000
- P.6 ORDENACIÓ - POUM MODIFICAT – D.05 – 1:1000
- P.7 ÀMBIT DE LA SUSPENSÍÓ DE LLICÈNCIES – 1:2000

En els plànols d'ordenació P.4, P.5 i P.6 s'hi concreta la delimitació de la zona destinada a Serveis Tècnics i Ambientals.





Ajuntament de
la Canonja

10.- ANNEXOS

ANNEX I – DOCUMENT COMPRENSIU DEL OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ





Ajuntament de
la Canonja

ANNEX II – VALORACIÓ DE LA PORCIÓ DE FINCA A EXPROPIAR





Ajuntament de
la Canonja

ASSUMPTE: VALORACIÓ FINCA
LOCALITZACIÓ: PORCIÓ FINCA CARRER MARINA 36
INTERESSAT: AJUNTAMENT DE LA CANONJA
PETICIONARI: ALCALDIA/SECRETARIA

INFORME TÈCNIC DE VALORACIÓ

0.- OBJECTE DE LA PRESENT VALORACIÓ

L'objecte de la present valoració és determinar un preu d'expropiació que acompanyi el document de Modificació Puntual del POUM de la Canonja. Donat que la finca es pretén qualificar de Sistema de Serveis Tècnics, però el seu entorn es correspon amb una qualificació de residencial, es valorarà a preu de sòl i de sostre del entorn immediat, que és el Residencial en zona de Nucli Antic.

1.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent que afecta el municipi de la Canonja és el POUM, Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme del Camp de Tarragona de data 7 de març i publicat, a efectes d'executivitat al DOGC número 7394, de data 20 de juny de 2017.

2.-CLASSE DE SÒL

La finca de referència està compresa dins l'àmbit de sòl classificat com a urbà consolidat.

3.- QUALIFICACIÓ DE SÒL

La porció de sòl, a dia d'avui amb la modificació a tràmit, es troba classificada com a sòl urbà, dispo de la qualificació de NUCLI ANTIC - Clau R1, la qual ve regulada per l'article 106 de les Normes POUM.

4.- USOS I INTENSITAT SEGONS PLANEJAMENT

I.- Condicions de parcel·lació

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art. 181 Art. 182	80m ² S'exceptuen les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest planejament. Es permetrà l'agrupació de solars únicament quan la finalitat sigui assolir la parcel·la mínima. En aquest cas el tractament de les façanes haurà de conservar i mantenir l'estructura de la parcel·lació original.
Front mínim de parcel·la	Art. 183	6m A excepció de les parcel·les que comptin amb inscripció registral independent anterior a l'aprovació inicial d'aquest



		planejament.
--	--	--------------

II.- Condicions de l'edificació

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Tipus d'ordenació	Art. 168	Edificació alineada a vial.
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima Alçada reguladora mínima	Art. 206 Art. 207 a 213 Art. 207	Segons s'estableix en els plànols d'ordenació. PB+2PP = 10,50m Es permeten les golfes habitables exclusivament quan estiguin vinculades a l'habitatge de la planta inferior i no constitueixin un habitatge independent. PB+1PP = 7,2m
Regles per a la determinació d'alçades	Art. 208.2	Segons s'estableix en les condicions generals.
Alçada mínima lliure planta baixa	Art. 211	3,60m
Fondària edificable Ocupació màxima planta soterrani	Art. 199 Art. 201 Art. 188 Art. 210	Establerta en els plànols d'ordenació. En el cas que alguna mitgera o part d'aquesta resti al descobert s'haurà d'acabar amb els materials de façana principal. 100% L'accés a la planta soterrani, ha de ser independent per aquelles parcel·les amb més de 15m d'amplada de façana. Per dotar d'un major nombre de places d'aparcament, es podrà ocupar fins un 20% de l'espai interior d'illa en planta soterrani.
Densitat màxima d'habitatges	Art. 187	2 unitats per parcel·la si l'amplada mínima de la façana és inferior a 9m. A la resta de parcel·les, s'admet 1 habitatge per cada 120m² de sostre.
Cossos sortints oberts Elements sortints	Art. 214 Art. 215	Només s'admeten amb una longitud màxima de 1/3 de la façana i un vol màxim de 1/10 de l'amplada del carrer amb un màxim de 0,75m. La seva separació mínima a mitgera serà de 1,00m. No podran estar a una alçada inferior a 3,6m del nivell de la voravia.
Reculades de l'edificació	Art. 216	No s'admeten.
Espai lliure d'edificació	Art. 189 Art. 200	Segons s'estableix en les condicions generals.
Edificacions auxiliars	Art. 202	No s'admeten.





III.- Condicions estètiques

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Cobertes	Art. 213 Art. 219	Teula àrab amb barbacana o terrat amb cornisa a la manera típica del centre històric. No es podrà augmentar la superfície del terrat, en cas que aquest sigui preexistent. S'admetran els elements tècnics necessaris pel bon funcionament de l'edifici, sempre i quan s'adaptin de manera justificada a les necessitats del projecte i a la composició de l'edifici i en conjunt a les de l'entorn.
Composició de façanes	Art. 205 Art. 220	En qualsevol obra de reforma, rehabilitació o demolició, s'hauran de presentar plànols de plantes i alçats de l'edifici actual, així com també fotografies de façana i dels elements arquitectònics d'interès de l'edifici, posant-los en valor en cas que es trobessin amagats per reformes anteriors. Tota nova edificació realitzada, sigui a partir de la ruïna d'un edifici antic o d'una demolició, prèviament autoritzada, s'harmonitzarà amb la resta del carrer, mantenint mòduls, nivells, proporció i caràcter de forats, materials i color, tant en façanes com en les parts visibles des de l'exterior. Es mantindrà la relació de major proporció del ple respecte del buit característic del centre històric. Els buits de façana mantindran la proporció vertical com a predominant respecte de la horitzontal.
Materials de façana		Pedra natural local, arrebossats de color, estucs pintats, d'acord amb la Carta de Recomanació de Colors i acabats tradicionals. Queden prohibits els revestiments dits "monocapa" i en base acrílica. S'admeten en base de morter de calç.
Tancaments i fusteria		Fusta envernissada o pintada. Les persianes exteriors de façana seran també de fusta envernissada i pintada, excepcionalment s'admetran d'alumini que imitin la fusta. Queden prohibit altres materials.
Baixants i canalons		Es prohibeixen els canalons com elements vistos i les baixants que no siguin de fosa.
Cossos sortints oberts	Art. 214	Les baranes dels balcons seran metàl·liques amb perfil·leria massissa i pintades de color fosc. Les lloses de balcó hauran de ser de pedra natural del tipus tradicional o, si més no, compostes de motlures de pedra natural amb la resta convenientment aplacada.
Tanques	Art. 193	Alçada màxima: 2m per aquelles tanques alineades a vial, les quals tindran la consideració de façana. En el cas que la tanca sigui per l'interior d'illa, la seva alçada màxima serà de 1,8m.





Ajuntament de
la Canonja

IV.- Condicions d'ús

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ús principal:	Art. 230	Residencial. En la modalitat d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, excepte en PB.
Usos compatibles:	Títol VIII - Cap. III - Secc. 1a Títol VIII - Cap. III - Secc. 4a	a. Hotelier b. Restauració c. Comercial, amb un sostre màxim de 300m ² d. Oficines i serveis, amb un sostre màxim de 300m ² e. Dotacions: Sanitari-assistencial, educatiu, sociocultural, esportiu, religiós, administratiu f. Serveis tècnics g. Aparcament
Dotació mínima d'aparcament en edificis de nova construcció	Títol VIII - Cap. III - Secc. 4a	1 plaça de 20m ² cada nou habitatge.

5.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

A la finca de referència li són d'aplicació les condicions de l'edificació establertes a les Normes del POUM, al Capítol II – PARÀMETRES D'ORDENACIÓ i en concret des de l'article 173 al 247 ambdós inclosos.

6.- DADES DE LA FINCA

Municipi: La Canonja

Emplaçament: carrer Marina número 36.

Referència cadastral: 7141707CF4574A0001ZO

Superfície del sòl que es valora: 32,00 m2

Sup. Actual construïda: 32,00 m2

Any construcció/reforma: 1885

Finca registral: finca 4.922 de la Secció 2a del Registre de la Propietat 3 de Tarragona.

8.- CÀLCUL DEL SOSTRE MÀXIM PERMÈS SEGONS PLANEJAMENT

Planta Baixa: 32,00 m2

Total: 32,00 m2





9.- CRITERIS DE VALORACIÓ

Normativa d'aplicació.

Conforme a la finalitat aplicarem el criteri del valor de mercat. Existeixen tres normatives de valoració immobiliària a Espanya:

- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Real Decret 1020/1993. Valor cadastral dels béns immobles.
- Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.

La primera d'elles s'utilitza predominantment en valoracions urbanístiques i expropiatòries, i la segona està pensada per a valoracions massives del cadastre. Totes elles tenen, en principi, la seva fonamentació en el valor de mercat dels immobles, tot i que per a sòl rústic o urbanitzable cal aplicar altres criteris.

Les dues normatives, encara que amb matisos diferents, utilitzen els mètodes residuals en la valoració de terrenys, i els comparatius pel que fa a les edificacions.

Els mètodes residuals, descrits profusament també a la normativa hipotecària, són els mètodes adequats per portar a terme la valoració de terrenys edificables, en qualsevol de les fases de desenvolupament en què es trobin. Així mateix, són els mètodes generalment acceptats i el mètode residual estàtic, en particular, és l'obligatori en la Llei del Sòl per fer la valoració de solars.

Mètode de valoració

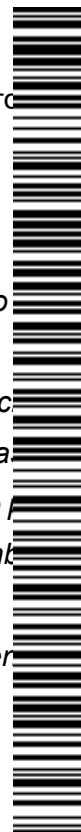
El que s'estableix en l'article 37.2 Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

"Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita determinar su precio máximo en venta o alquiler. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente.





determinado por el método residual estático. c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes: a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada. b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.”

D'acord amb l'anterior, es calcularà el valor del sòl pel mètode residual estàtic, i també es calcularà el valor conjunt del sòl i de l'edificació. El valor que resulti superior d'ambdós serà el resultat de la valoració.

L'Oferta i la Demanda

El mercat immobiliari, a la Canonja, com a la resta d'Espanya es troba en plena recessió, l'actual crisi financera i immobiliari cursa amb una ampla oferta i una escassa demanda els implica un mercat en el que els preus baixen.

Actualment les transaccions son molt escasses tant en obra nova com de segona mà, i en obra nova es realitzen si el preu es rebaixa en magnitud important. No s'inicien obres noves des de fa 8 anys.

10. ESTUDI DE MERCAT

Adreça	Font	Superficie	Preu Total	Preu/m2	factors d'homogeneització del preu de mercat				Preu/m2
					situació	superficie	antiguitat	conservació	
Plaça Mestre Gols 2	Municipal	738	287.800,00 €	389,97 €	1	1,7	1	1	662
Avinguda Florida 12	IDEALISTA	316	190.000,00 €	601,27 €	0,9	1,3	1	1	703
Carrer Nou 10	IDEALISTA	200	120.000,00 €	600,00 €	1	1,15	1	1	690
Carrer Masricart 60	IDEALISTA	240	49.500,00 €	206,25 €	0,9	1,2	1	1	222
Raval 51	IDEALISTA	316	180.000,00 €	569,62 €	1	1,3	1	1	740
Sant Sebastià 8	IDEALISTA	334	296.802,00 €	888,63 €	1	1,5	0,9	1,5	1.799
MITJANA ARITMÈTICA									803
									803

Un cop aplicats els coeficients d'homogeneització de les mostres, la mitja aritmètica de les 6 mostres és de 803 €/m².



Ajuntament de
la Canonja

sondejades és de 803,19 €/m²st.

11.- VALORACIÓ PEL MÈTODE COMPARATIU

D'acord amb l'anterior, la valoració efectuada segons el que disposa l'article 37.2.a) del Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana és el següent:

VALOR MÈTODE COMPARATIU						
Sostre actual	Valor mostres	Any reforma	Deprec. antiguitat		Deprec. Conservació	Valor construcció
32	803,19 €	1960	0,35		0,85	7.646,41 €

El valor de l'edificació calculat d'acord amb el mètode comparatiu és el de **7.646,41 €**

12.- VALORACIÓ D'ACORD AMB EL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

VS: valor del sòl urbanitzat no edificat

E_i: edificabilitat corresponent a cada us

VRS_i: valor de repercussió del sòl, segons el mètode residual estàtic

E_i del edifici que ens ocupa: 32,00 m²

VRS_i de la zona que ens ocupa: 13,32 m² (segons taula annexa)

$$VS = 32,00 \times 13,32 \text{ m}^2 = 426,23 \text{ €}$$

13.- VALORACIÓ FINAL

Valor del edifici (segons mètode comparatiu) = **7.646,41 €**

És tot el que s'informa als efectes que convinguin.

L'arquitecte municipal,

Miquel Orellana i Gavaldà.





Ajuntament de
la Canonja

Taula Anne



Valoració porció de sòl Marina 36, La Canonja

METODE DE VALORACIO – MÈTODE DEL VALOR RESIDUAL ESTÀTIC

MOSTRES DE MERCAT

Adreça	Font	Superfície	Preu Total	Preu/m2	factors d'homogeneització del preu de mercat			Preu/m2
					situació	superfície	antiguitat	conservació
Plaça Mestre Gols 2	Municipal	738	287.800,00 €	389,97 €	1	1,7	1	1
Avinguda Florida 12	IDEALISTA	316	190.000,00 €	601,27 €	0,9	1,3	1	1
Carrer Nou 10	IDEALISTA	200	120.000,00 €	600,00 €	1	1,15	1	1
Carrer Masricart 60	IDEALISTA	240	49.500,00 €	206,25 €	0,9	1,2	1	1
Raval 51	IDEALISTA	316	180.000,00 €	569,62 €	1	1,3	1	1
Sant Sebastià 8	IDEALISTA	334	296.802,00 €	888,63 €	1	1,5	0,9	1,5
MITJANA ARITMÈTICA								
								803,19 €
								803,19 €

COST DE CONSTRUCCIÓ

D'acord amb els mòduls de l'ordenança fiscal municipal número 8, s'estableix un preu mitjà de construcció per habitatge d'entre 100 i 150 m2 de 645,05 €

VALOR DE REPERCUSSIÓ

F = VM (1-b) – Ccx1,10 =

13,32 €

F = valor de repercussió

V = valor mitjà preu metre quadrat PVP

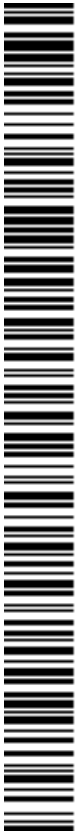
B = benefici del promotor

CC = cost de construcció amb l'increment de les despeses de la promoció

Valor de repercussió segons les mostres de mercat

13,32 €

VALOR DEL SÒL		VALOR MÈTODE COMPARATIU				
sòl	sostre planejamei	valor repercussió	Valor sòl	Sostre actual	Valor mostres	Any reforma
32	32	13,32 €	426,23 €	32	803,19 €	1960
Marina 36						Deprec. antiguitat
						Deprec. Conservació
						Valor construcció
						7.646,41 €





Codi Validació: 4A4M59H53DTCTXHWN3Z7X4AC6 | Verificació: <https://lacaonja.eadministracio.cat/>
Document Signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 42 de 42