

**Ajuntament de
Colldejou**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.2 DEL POUM:
QUE AFECTA EL SECTOR SUD 1 I EL SEU ENTORN**



CONSELL COMARCAL DEL BAIX CAMP
SERVEIS TÈCNICS

(CDJ-2025.60)

Abril de 2025

Í N D E X

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	3
1.1. Definició de l'àmbit.....	3
1.2. Justificació de la conveniència i l'oportunitat de la modificació.....	3
1.3. Abast de la modificació.....	6
1.4. Planejament urbanístic vigent.....	7
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.....	11
2.1. Proposta de la modificació.....	11
2.2. Definició dels estàndards de cessió.....	20
2.3. Identificació dels propietaris.....	21
2.4. Agenda.....	22
2.5. Avaluació econòmica.....	22
2.6. Avaluació ambiental.....	24
2.7. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.....	24
2.8. Suspensió preceptiva d'atorgament de llicències.....	24
2.9. Requeriments establerts per la Llei d'Urbanisme.....	25
2.10. Fonaments de dret i tramitació.....	25
3. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA	26
4. QUADRE COMPARATIU DE LES SUPERFÍCIES VIGENTS I PROPOSADES	31
5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	
6. ANNEX. NOTES SIMPLS DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT	

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1 DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la Modificació Puntual es situa a llevant del nucli urbà de Colldejou, just a l'entrada del municipi des de l'única carretera que li dona accés, la T-322.

Es tracta del sector de sòl urbanitzable delimitat SUD-1 "Horts de la font" i d'uns terrenys de titularitat municipal, propers a aquest sector.

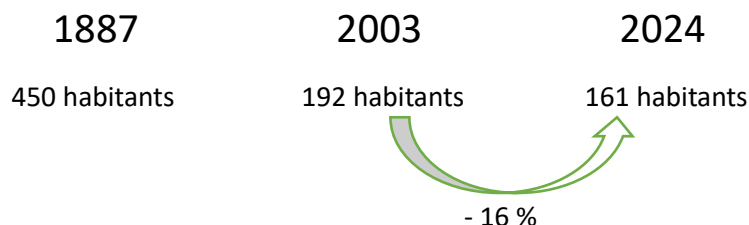
El sector SUD-1 té una superfície de 6.132 m² i limita a l'est amb la zona d'equipaments municipals, al sud amb la carretera T-322 i amb el vial d'accés al nucli, a l'oest amb el Carrer Nou i al nord amb sòl urbà consolidat.

Els terrenys de titularitat municipal es corresponen amb 526 m² de la parcel·la on s'hi troben ubicades les instal·lacions hoteleres públiques. Són terrenys classificats com a sòl urbà consolidat, amb la qualificació de Sistema d'equipaments sense ús assignat Clau E7.

1.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I L'OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

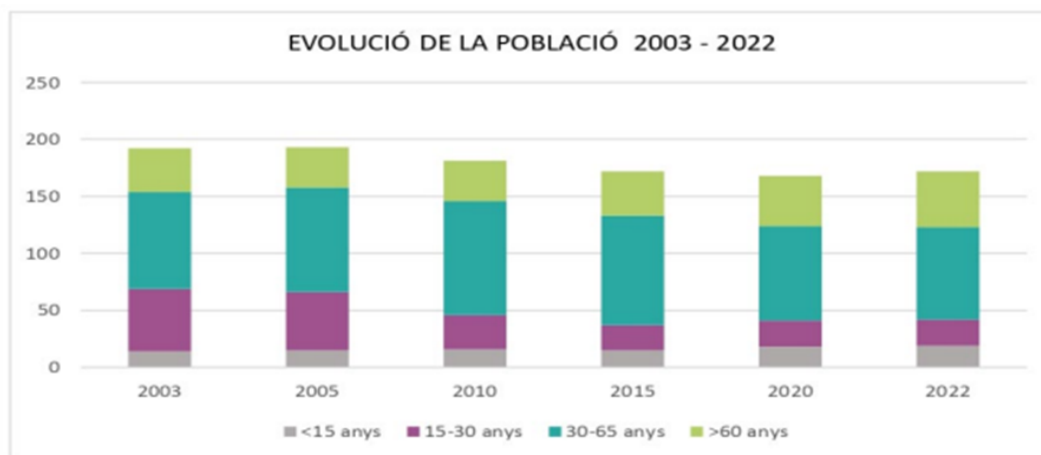
Colldejou és un municipi que l'any 2024 tenia una població censada de 161 habitants. En les darreres dues dècades, el descens de població ha estat constant i la dinàmica demogràfica negativa sembla difícil de contenir.

La població de Colldejou, lluny de les previsions de creixement fetes pel Pla Territorial del Camp de Tarragona, que apuntaven que l'any 2022 el padró seria de 250 habitants, ha caigut un 16 % en 20 anys.



Aquest problema, ve fortament determinat per dos factors: l'envelliment de la població rural, i la manca d'oferta d'habitatges, que en molts casos fa que població en edat d'emancipació i possibles nous habitants hagin de renunciar a la seva voluntat fixar al poble la seva primera residència, perquè no troben un habitatge on fer-ho.

L'oferta d'habitatges dins del casc urbà de Colldejou, és en l'actualitat pràcticament nul·la. No hi ha possibilitat de lloguer d'habitatges, i cada cop el percentatge de cases buides és més gran. Una de les situacions més habituals que ens trobem és que quan un habitatge queda buit per la defunció del seu resident, els familiars no el posen al mercat perquè volen conservar els seus vincles afectius amb l'immoble. Aquest acaba quedant tancat i es va deteriorant amb el pas del temps, fins arribar en nombroses ocasions a un estat ruïnós que desemboca en la seva inhabilitat.



Font: Pla Local de l'Habitatge. A partir de dades de l'IDESCAT

Els creixements previstos pel POUM de Colldejou, elaborat en el moment àlgid de l'economia del país i de la bombolla immobiliària, aquest preveia un total de 78 nous habitatges entre els àmbits de gestió de sòl urbà no consolidat (5 polígons d'actuació urbanística i 2 sectors de pla de millora urbana) i els dos sectors de sòl urbanitzable delimitat.

Durant els 15 anys de vigència d'aquest planejament, no s'ha desenvolupat cap d'aquests àmbits. Possiblement perquè la crisi immobiliària que va precedir els anys posteriors a l'aprovació del POUM va generar un moment econòmic i social poc propici per a qualsevol creixement urbanístic. Però els anys han passat i l'estancament de la situació urbanística s'ha fet més evident quan han continuat sense desenvolupar-se cap dels àmbits delimitats. Conseqüentment, cal considerar que tot pronòstic de desenvolupament temporal i d'ordre fet en el document d'Agenda del POUM ha quedat totalment obsolet.

És evident que els àmbits de planejament derivat previstos tenen unes dimensions i característiques impròpies dels entorns rurals i concretament dels micropobles com Colldejou, i s'ha demostrat que no s'ajusten ni a les dinàmiques ni a les necessitats del municipi. Per tot això, es considera que cal encaminar qualsevol possible estratègia de dinamització urbanística cap a actuacions de divisió i/o reducció d'aquests sectors, per tal de facilitar-ne un desenvolupament més coherent i progressiu.

Per tant, en la proposta d'aquesta modificació puntual es reflecteix la voluntat de dinamitzar el mercat immobiliari del municipi, amb el principal objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge als residents en edat d'emancipació i als possibles nous habitants.

D'altra banda, l'Ajuntament de Colldejou és propietari d'unes instal·lacions hoteleres, que des de la seva obertura l'any 2003 han estat funcionant de manera intermitent i amb nombrosos períodes de tancament, degut a que les dimensions de les instal·lacions (5 habitacions) dificulten la rendibilitat de les mateixes. Per això, durant aquest any 2025 i gràcies al finançament del Fons de Transició Nuclear, es preveu dur a terme l'ampliació i transformació d'aquestes instal·lacions en alberg/casa de colònies, per poder treure el seu màxim potencial i a la vegada dinamitzar l'activitat turística i econòmica del municipi.



Vista exterior cap a ponent de les instal·lacions hoteleres



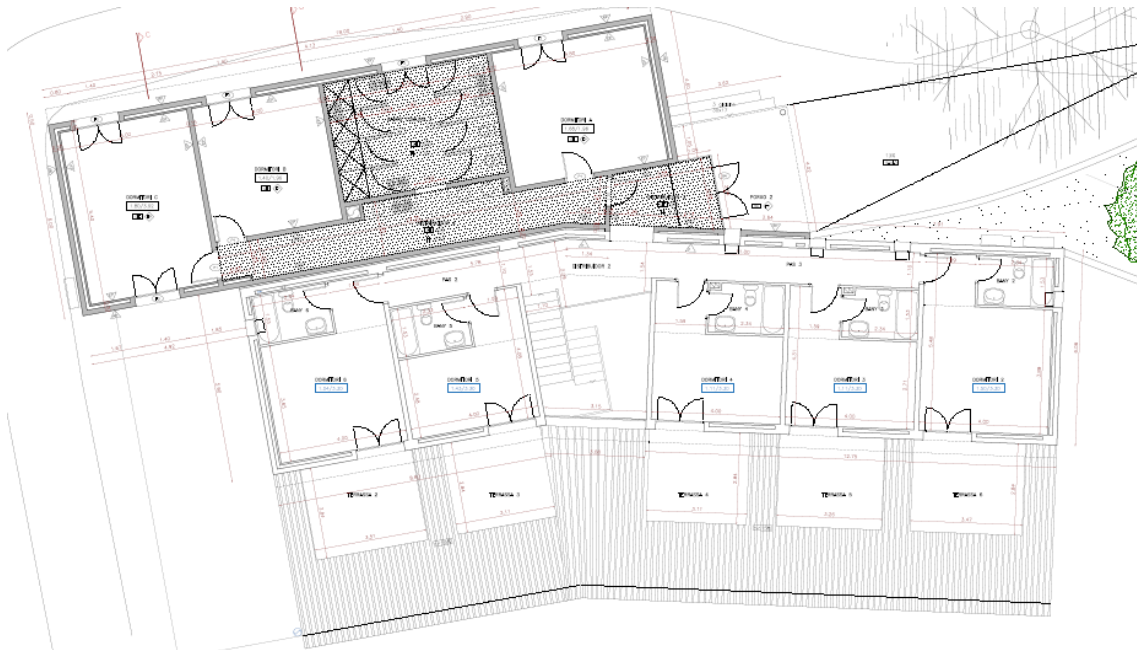
Vista exterior cap al Sud-oest



Espai de recepció i escala.



Habitació



Planta distribució. Projecte de reforma i ampliació de la casa de colònies.

Aquestes instal·lacions destinades a l'allotjament col·lectiu, necessiten disposar d'un accés franc i directe amb la resta d'equipaments i serveis que el nucli urbà ofereix als visitants.

Actualment tant els usuaris de les instal·lacions hoteleres, com els visitants del municipi que fan servir l'aparcament dissuasiu proper, han d'accedir al nucli o bé travessant un bancal de propietat privada, o bé per la carretera sense voral.

Per tant, la modificació proposada no sol afavorirà el desenvolupament d'un sector d'ús residencial, que de per sí és molt necessari al municipi, sinó que també suposarà una dinamització de l'activitat econòmica, i per tant la creació i consolidació de llocs de treball al municipi.

1.3 ABAST DE LA MODIFICACIÓ

És voluntat d'aquest document intentar resoldre les dues problemàtiques anteriorment exposades mitjançant una proposta que conjumini els interessos municipals en termes de dinamització de l'activitat urbanística i edificatòria, i de millora dels equipaments i serveis municipals existents.

És per això, que es proposa actuar a la vegada en l'àmbit del SUD 1, i en el de la zona equipamental existent, de manera que ambdues actuacions siguin coherents, complementàries i participin conjuntament en benefici de l'interès públic.

Aquesta Modificació Puntual afectarà els articles 133 i 134 de la normativa urbanística del POUM de Colldejou, on es defineixen les determinacions generals de gestió del sòl urbanitzable i les concretes del sector SUD.1 "Horts de la Font", per al que proposa un ajust de límits i paràmetres d'acord amb les necessitats del municipi i en preveu que el planejament derivat es pugui desenvolupar en subsectors, per facilitar-ne la seva execució.

També es modificarà l'article 100 de regulació de la clau 8 Zona de Serveis, per permetre l'ampliació de les actuals instal·lacions hoteleres i obrir la possibilitat a la implantació d'activitat econòmica a altres parts del municipi, atès que la regulació actual no ho permet.

I per últim es modificarà l'article 99, en el que s'hi incorpora la nova subclau 5a1 de cases aïllades parcel·la petita.

Es modificarà també el plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable O.3.

1.4. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

El Planejament vigent de Colldejou és el POUM aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona de 15 de juliol de 2010 i publicat al DOGC núm.5820 de 17 de febrer de 2011.

L'article 5 del POUM estableix la possibilitat de la seva modificació.

El POUM de Colldejou, regula en el Títol III. Règim urbanístic del sòl urbà, Capítol V. Regulació del sòl urbanitzable, Secció 2, els àmbits de desenvolupament i execució en sòl urbanitzable delimitat (SUD). I més concretament a l'article 133 de la normativa urbanística hi regula la gestió del sòl no urbanitzable i a l'art. 134 el sector SUD.1 "HORTS DE LA FONT".

També es modificarà l'article 99 de regulació de la Zona de cases aïllades, amb Clau 5 i l'article 100 de regulació de la clau 8 Zona de Serveis.

Tot seguit es reproduïx el contingut actual d'aquests articles.

Article 99. Zona de cases aïllades, clau 5

DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada i semiaïllada en forma de ciutat jardí segons diferents densitats. El POUM fixa les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- *Clau 5a: semiaïllada parcel·la petita: respon a habitatges amb un front alineat a vial.*
- *Clau 5b: aïllada parcel·la mitjana.*
- *Clau 5b1: aïllada parcel·la mitjana amb condicions topogràfiques singulars*
- *Clau 5c: aïllada parcel·la gran*
- *Clau 5d: aïllada parcel·la baixa densitat*
- *Clau 5dHP: aïllada parcel·la baixa densitat amb habitatge protegit*

CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

- *Parcel·la mínima:*

- *subzona 5a i 5dHP, 400 m²*
- *subzona 5b i 5b1, 600 m²*

- subzona 5c, 800 m²

- subzona 5d, 1350 m²

Front mínim:

- subzona 5a i 5dHP, 15 m

- subzona 5b i 5b1, 20 m

- subzona 5c, 25 m.

- subzona 5d, la illa definida als plànols d'ordenació

- Les parcel·les amb façana o superfície inferior a l'establerta registrades al Registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM també seran edificables.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada

- Densitat màxima: un habitatge per parcel·la a les claus 5a, 5b, 5c i 5dHP, i quatre habitatges a la parcel·la 5d.

- Edificabilitat: 0,50 m² st/m² s a la subzona 5a, 5b, 5b1, 5c i 5dHP

0,40 m² st/m² s a la subzona 5d

- Ocupació màxima: 40% a les claus 5a i 5dHP

30% a les claus 5b, 5b1, 5c i 5d

- Alçada reguladora màxima: 7,50 m per les subzones 5a, 5b, 5c, 5d i 5dHP. A la subzona 5b1 l'alçada reguladora màxima serà la inferior entre: 7,50 m. i la rasant de la plaça de l'església. Per a la subzona 5b1 cap element construït (coberta, dipòsit, antena, etc...) situat per sobre l'alçada reguladora màxima podrà situar-se per damunt de la rasant de la plaça de l'església.

- Nombre màxim de plantes: planta baixa més una planta pis.

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits a edificació aïllada.

- Coberta: pendent comprés entre el 20% i 30%. Les cobertes es revestiran amb teula àrab ceràmica de color terra.

- Separacions mínimes:

- subzona 5a: a carrer 5 m. Laterals i fons de parcel·la 3 m.

- subzona 5b: a carrer 5 m. Laterals de parcel·la 3 m. Fons de parcel·la 5m.

-subzona 5b1: d'acord amb el gàlib dels plànols d'ordenació.

- subzona 5c, 5d i 5dHP: a carrer, laterals i a fons de parcel·la: 5 m.

- Construcció auxiliar: no s'admet.

- Tanques: alçada màxima 1,60 m dels quals 0,40 m podran ser massissos, de pedra o aplacat de pedra autòctona, i la resta vegetal.

- *Material i color de façana: els materials de recobriment de les façanes seran l'arrebossat i pintat, els aplacats de pedra de la zona. Els colors seran els de la carta cromàtica. La fusteria serà preferentment de fusta, només s'admetrà fusteria metàl·lica si és lacada amb els colors harmònics amb la resta de la façana tal com preveu la carta de colors.*

CONDICIONS D'ÚS

- *Ús principal: habitatge unifamiliar*
- *Usos compatibles: comercial (sols en planta baixa i amb un màxim de 100 m², el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC 2006-2009)), oficines i serveis privats només a les plantes baixes, cultural, restauració, sanitari-assistencial (sols a nivell de consultori o dispensari).*
- *La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessària la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.*
- *Dotació mínima d'aparcament: dues places per habitatge.*

Article 100. Zona de Serveis, clau 8

DEFINICIÓ. Aquesta zona inclou les àrees urbanes d'activitats econòmiques relacionades amb els usos turístics, lúdics, o de serveis públics en general. L'ordenació afecta a puntuals implantacions que ja són existents.

CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

Les de les parcel·les existents"

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- *Tipus d'ordenació: les de les edificacions existents*
- *Fondària edificable : les de les edificacions existents*
- *Nombre màxim de plantes: les de les edificacions existents.*
- *Alçada reguladora màxima: 8,00 m*
- *Separacions mínimes: les de les edificacions existents*
- *Tanques: alçada màxima 1,60 m dels quals 0,40 m podran ser massissos, de pedra o aplacat de pedra autòctona, i la resta vegetal sobre suport de filat metàl·lic.*
- *Tractament de façana: Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter propi del municipi. Els colors de paraments i fusteria seran els de la carta cromàtica. Els vidres de portes i finestres no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.*

CONDICIONS D'ÚS

- *Ús principal: Hotel·ler, allotjament col·lectiu temporal, exposició, i restauració.*
- *Usos compatibles: tots els usos que siguin complementaris com pot ser el cultural, religiós, social, sanitari, esportiu, lleure, recerca, i formatiu.*

- Dotació mínima d'aparcament: una plaça per a cada 100 m² de sostre.

Article 133. Gestió del sòl urbanitzable

1. D'acord amb l'agenda de desenvolupament del POUM, el sòl urbanitzable quedarà supeditat a les següents condicions prèvies, segons acord d'aprovació definitiva del la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 15 de juliol de 2010:
 - no es podrà tramitar el sector SUD-1 fins que s'hagi urbanitzat com a mínim el 40% del sòl urbà no consolidat.
 - no es podrà tramitar el sector SUD-2 fins que s'hagi desenvolupat urbanísticament el sector SUD-1.
2. ...

Art. 134. SUD.1 "HORTS DE LA FONT"

OBJECTIUS

Completar el teixit urbà existent, lligant el nucli urbà amb la zona d'equipaments. Creació d'un nou accés al nucli amb la millora i eixamplament del camí actual de la zona d'equipaments, amb la previsió de zones d'aparcament i de solucionar topogràficament la cruïlla amb el carrer de la Font. Disposar de l'edificabilitat que permeti l'operació de forma adaptada a la topografia de terrasses dels antics horts existents

ÀMBIT

A l'est del nucli, a tocar de la zona d'equipaments. Localització: plànol ordenació O.3.

RÈGIM DE SÒL

Sòl urbanitzable delimitat (SUD)

QUADRE DE SUPERFÍCIES I CESSIONS :

Superfície total	6.132,0 m2	100%	
Superfície cessions	2.507,5 m2	40,9%	
	Vialitat	1.226,4 m2	20,0%
	Espais lliures públics	913,2 m2	14,9%
	Equipament comunitari	367,9 m2	6,0%
Superfície sòl privat	3.624,5 m2	59,1%	

PARÀMETRES BÀSICS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ i ÚS:

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,30 m² st/m²s
- Les zones de l'àmbit amb pendent superior al 20% podran romandre a l'àmbit si aquesta superfície no genera aprofitament urbanístic i si un cop desenvolupats, formen part del sistema

d'espais lliures públics com increment del percentatge fixat per la legislació o bé formen part dels espais no edificables privats

- *Ús residencial: clau a determinar en el Pla parcial urbanístic*
- *Densitat màxima: 20,0 hab./ha*
- *Número màxim habitatges: 12 ut*
- *Sostre total edificable: 1.839,6 m²*
- *Sostre habitatge protecció pública (HPP): 551,9 m² en règim general: 367,9 m² en règim concertat: 184,0 m²*
- *Caldrà preveure la cessió del 10 % d'aprofitament mig del sostre residencial.*

CONDICIONS DE GESTIÓ

- *Sistema de gestió aplicable: reparcel·lació, en la seva modalitat compensació bàsica.*
- *En l'execució de les determinacions urbanístiques, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les determinacions del quadre de superfícies, a més del 10% d'aprofitament mig del sector.*
- *El Pla parcial urbanístic desenvoluparà el contingut de les anteriors determinacions, d'acord amb l'article 65 del TRLLU.*
- *El Projecte d'urbanització definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per donar servei al sector. Altrament preveurà les connexions a les xarxes generals existents i finançarà l'ampliació d'aquestes en cas que resultin insuficients.*

2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

2.1. PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

D'acord amb el propòsits exposats, per l'afavoriment de desenvolupament urbanístic residencial i econòmic del municipi, la present modificació preveu les següents actuacions:

- Reducció de l'àmbit del SUD 1:
 - S'exclou de l'àmbit actual el bancal situat més al sud del sector, que passarà a cedir-se de manera anticipada a l'Ajuntament, a compte de la superfície de cessió de zona verda corresponent al sector. Aquesta cessió permetrà que aquests terrenys passin a ser de titularitat pública, i el municipi pugui disposar d'una connexió pública directa entre la zona hotelera/equipamental i el nucli urbà.

La superfície assignada a aquesta cessió és de 777 m². Superfície que excedeix el 10 % de la superfície del sector originari, mínim establert per la legislació urbanística.
 - S'exclou de l'àmbit actual una franja de 25 metres paral·lela al carrer Nou, que passarà a classificar-se com a sòl urbà consolidat, atès que són terrenys que compleixen amb els

requeriments que la legislació urbanística determina per disposar de tots els serveis urbanístics. D'aquesta franja:

- Els primers 1,5 metres contigus a l'actual carrer estan previstos per a l'ampliació de la secció d'aquest. Aquesta previsió facilitarà que es puguin traslladar les canonades de sanejament públic que actualment travessen la finca privada cap a aquesta nova reserva viària, sense necessitat d'actuar en la part del vial existent.

La superfície de cessió de vialitat és de 65 m².

- Els 23,5 metres de la franja restants, es qualificaran amb la nova clau 5a1 de cases aïllades parcel·la petita, que comparteix tots els paràmetres amb la clau 5a, excepte la tipologia i les separacions als límits de parcel·la.

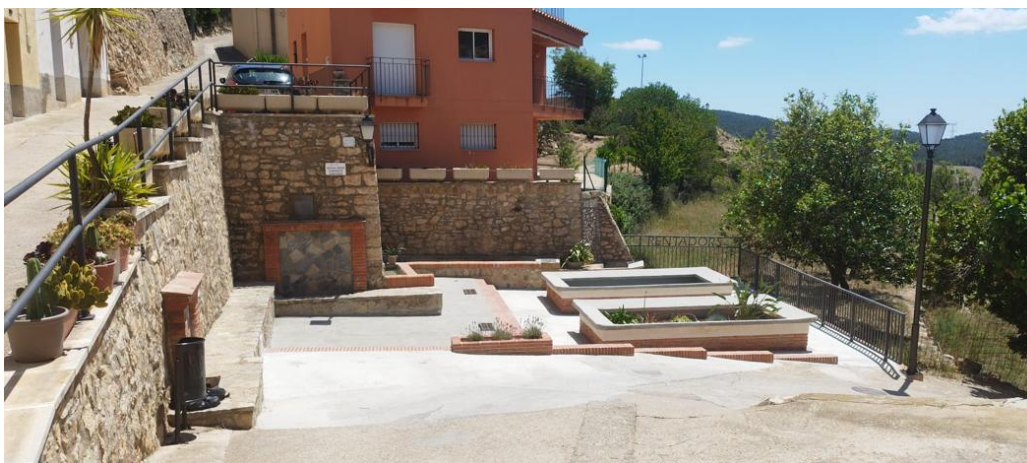
La superfície amb aquesta nova qualificació és de 1.010 m².

- S'exclou també del sector l'àmbit de l'entorn dels rentadors públics, situats a l'extrem nord-oest del sector. Aquests rentadors van ser inclosos inicialment en el sector, perquè es valorava la seva eliminació en el moment de desenvolupament del SUD1, atès que per sobre seu s'hi preveia el pas d'un vial.

L'any 2024 es va dur a terme una rehabilitació d'aquests elements històrics tant importants en la memòria social i cultural del poble, que ha donat lloc a la creació d'un nou espai públic a l'aire lliure, i per tant, a dia d'avui es descarta qualsevol afectació d'aquests. Tot i això, es contempla que el sector resultant, reservarà una franja d'una amplada de 6 metres per a una possible futura connexió entre el carrer que dona accés a la zona d'equipaments esportius i la cruïlla entre el carrer Nou i el carrer de La Font.



Rentadors públics abans de la seva rehabilitació



Espai públic al voltant dels rentadors després de la seva rehabilitació

Com a resultat d'aquest conjunt d'ajustos, la superfície total del sector SUD.1 passa dels actuals 6.132 m² a 4.012 m².

- Increment de la densitat i l'edificabilitat.

Els paràmetres vigents d'edificabilitat (0,30 m²st/m²s) i densitat (20 hab/Ha) són propis de creixements de molt baixa densitat i amb un elevat consum de sòl. Per qüestions topogràfiques, Colldejou no té gaire disponibilitat de sòl apte per a creixements, i el manteniment dels paràmetres actuals donaria lloc a la possibilitat de construir únicament 7 habitatges en la totalitat del sector de 4.012 m² de superfície.

Per tal de garantir un creixement més sostenible i un ús racional del sòl, es preveu incrementar la densitat dels 20 hab/Ha a 24,93 hab/Ha, i l'edificabilitat, que passa de 0,30 m²st/m²s a 0,40 m²st/m²s.

Cal destacar que aquests nous paràmetres no s'apliquen a l'àmbit inicial del sector, atès que aquest àmbit ja s'ha vist minvat pels ajustos exposats en els punt anterior, i per tant, l'increment d'habitatges i de sostre, s'ha d'entendre ajustat a la superfície del nou sector.

Pel que amb l'aplicació d'aquests paràmetres sobre la nova superfície del sector s'obtenen els següents valors de sostre i de nombre màxim d'habitatges:

	Planejament vigent	Proposta modificació puntual	Increment
Densitat	20 hab/Ha x 4.012 m ² s = 8 hab.	24,93 hab/Ha x 4.012 m ² s = 10 hab.	2 hab
Edificabilitat	0,30 m ² st/m ² s x 4.012 m ² s = 1.204 m ² st	0,40 m ² st/m ² s x 4.012 m ² s = 1.605 m ² st	401 m ² st

Per tant, els càlculs corresponents a les reserves addicionals per a sistemes urbanístics establertes en aplicació de l'article 100 del TRLU, són es següents:

	Increment	Reserves ZV	Reserves EQ
Reserves art.100.1	401 m ² st	20 m ² s/100m ² st = 80,2 m²s	20 m ² s/100m ² st o <u>20 m²s/nou hab</u> = 40 m²s
Reserves art.100.2	2 hab.	10 m ² s/nou hab = 20 m²s	

Amb aquests càlculs, podem ara fer un plantejament global de la totalitat de les reserves destinades a sistemes que cal atribuir a aquest sector:

D'una banda hem de tenir en compte que el planejament vigent preveu pel sector SUD.1 les següents superfícies de cessions:

Vialitat: 1.226,4 m²

Espais lliures públics: 913,20 m² (14,9%)

Equipaments comunitaris: 367,90 m² (6%)

Aquestes cessions, que no apareixen dibuixades com a vinculants en els plànols d'ordenació del POUM, són superiors a les establertes per la legislació urbanística, i s'ha comprovat que provenen de l'ordenació que el POUM preveia en la seva versió de l'avanç de planejament, en la qual els terrenys en qüestió estaven inclosos en un àmbit de gestió i no en un sector de planejament derivat, i per tant, en la lògica de les determinacions dels àmbits de gestió, calia que quedessin definides aquestes reserves per a sistemes urbanístics.

Tot i que amb aquest document ens disposem a alterar les determinacions i paràmetres del sector SUD 1, el conjunt de l'actuació garantirà les superfícies que determina el POUM.

- Pel que fa a les zones verdes:

D'acord amb l'establert per l'article 65.3 del TRLU, correspondria cedir per espais lliures públics un mínim d'un 10% de la superfície inicial del sector, és a dir 613 m² i a aquesta superfície caldria sumar-li els 80,2 m² addicionals per l'increment de sostre, i els 20 m² per l'increment de densitat, amb un mínim total segons la legislació urbanística de 713,2 m².

La proposta actual preveu una cessió anticipada de 777 m² i una cessió futura en el desenvolupament del planejament derivat del subsector 1, de 240 m², amb el que en resulta una superfície total de cessió destinada a espais lliures de 1.017 m², superfície superior als mínims establerts per la legislació urbanística i també a la superfície resultant de les reserves previstes al POUM vigent (913 m²) més les reserves addicionals pels increments de sostre (+80,2 m²) i de densitat (+20 m²).

- Pel que fa als equipaments:

D'acord amb l'establert per l'article 65.3 del TRLU, correspon cedir per equipaments comunitaris un mínim d'un 5% de la superfície del sector, que es correspondria amb 200 m². A aquesta superfície caldria sumar-li els 40 m² addicionals per l'increment de sostre, amb un mínim total segons la legislació urbanística de 240 m².

Es preveu la reserva mínima d'aquesta superfície de 295 m² destinada a allotjament dotacional dins del sistema d'equipaments comunitaris. I per tant, hi ha un escreix d'aquesta reserva, respecte els mínims establerts per la legislació urbanística.

- Eliminació de la reserva d'habitatge de protecció.

El ritme de construcció de nous habitatges a Colldejou és actualment nul. En els darrers 17 anys, no s'ha produït cap sol·licitud de llicència per a la construcció d'un nou habitatge. I la rehabilitació d'habitatges antics queda pràcticament restringida en la seva totalitat a la fixació de segones residències.

Dissortadament, aquest fet no indica altra cosa que la dinàmica de creixement del municipi està no simplement estancada, sinó que es troba en un clar estat de recessió.

Habitatges construïts de nova planta Colldejou					
	Habitatges iniciats amb protecció oficial	Habitatges iniciats	Habitatges acabats amb protecció oficial	Cèdules habilitat (primera ocupació)	Habitatges acabats
2023	0	0	0	0	0
2022	0	0	0	0	0
2021	0	0	0	0	0
2020	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0
2018	0	0	0	0	0
2017	0	0	0	0	0
2016	0	0	0	0	0
2015	0	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0
2013	0	0	0	0	0
2012	0	0	0	0	0
2011	0	0	0	0	0
2010	0	0	0	0	0
2009	0	0	0	0	0
2008	0	0	0	1	1
2007	0	1	0	4	1
2006	0	5	0	0	1
2005	0	0	0	1	2

Una de les causes d'aquest estancament, és la tipologia d'habitatges disponibles actualment al municipi. Gran part dels residents originaris que han marxat a viure a pobles veïns exposen que un dels principals factors és que la tipologia d'habitatges entre mitgeres al mig del casc urbà, no s'ajusta a les seves preferències de vida. Les famílies que volen residir en entorns rurals, busquen un major contacte amb la natura, i a nivell de residència, això passa per disposar d'espai lliure exterior al seu habitatge. Si no troben aquest tipus de producte a Colldejou, la major part se'n van a buscar-lo als municipis veïns de Mont-roig del Camp, Pratsdip o Vilanova d'Escornalbou, que tenen àrees residencials de baixa densitat, que els ofereix aquest tipus de producte immobiliari.

El municipi no es pot permetre perdre més gent, sobretot gent jove, que són els qui han de garantir que no s'arribi al despoblament total a mig termini.

El desenvolupament d'aquest sector amb tipologia de baixa densitat ha de suposar la posada a disposició dels possibles residents, de nou sòl amb les característiques demandades.

Però tant la densitat, com la tipologia d'habitatges unifamiliars aparellats, no s'ajusta a la tipologia d'edificació apta per acollir la construcció d'habitatge protegit.

Així mateix, el fet d'imposar un percentatge de sòl destinat a la construcció d'habitatge de protecció oficial com el que marca la legislació urbanística suposarà el bloqueig total del desenvolupament del sector, atès que cap operador que valori les dinàmiques del mercat immobiliari de Colldejou, assumirà els riscos que aquesta reserva complementària suposa

Per aquestes raons, la modificació a tràmit preveu eliminar la reserva de sòl destinada a la construcció d'habitatge de protecció pública, per trobar-se dins dels següents supòsits previstos per la legislació urbanística:

- Article 57.3:

*3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. **Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:***

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

**Com es pot observar a la gràfica relativa a la construcció d'habitatges segons l'IDECAT de la pàgina anterior, en els darrers 17 anys no hi ha hagut cap sol·licitud de llicència per a la construcció de nous habitatges*

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

**El POUM fa una previsió de 78 nous habitatges entre els àmbits de gestió de sòl urbà no consolidat (5 polígons d'actuació urbanística i 2 sectors de pla de millora urbana) i els dos sectors de sòl urbanitzable delimitat.*

- Apartat tercer de la disposició transitòria tercera del Text refós de la Llei d'Urbanisme, en el qual s'apunta que l'òrgan de la Generalitat competent en la matèria, pot autoritzar excepcionalment la **disminució de les reserves en els sectors amb densitat inferior a 25 hab/Ha i una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatge protegit.**

Això no obstant, l'Ajuntament de Colldejou conscient que el seu municipi requereix disposar també d'una mínima reserva de sòls per destinar a polítiques socials, preveu vincular els terrenys que ha d'obtenir en concepte de cessió del sistema d'equipaments del sector, a allotjament dotacional per mitjà de promoció pública.

- Previsió de desenvolupament del sector en dos subsectors (indicativa).

Tot i la reducció de l'àmbit prevista, es considera que amb la poca dinàmica urbanística del municipi, és poc probable que a Colldejou es pugui dur a terme una promoció simultània de 10 habitatges.

Per tal de facilitar el desenvolupament urbanístic d'aquests terrenys de sòl urbanitzable i tenint en compte tant les divisions de propietat de les parcel·les incloses en l'àmbit, com els interessos públics i privats de la iniciativa, i l'ordenació indicativa que pronostica una estructuració coherent amb l'entorn i amb les lògiques de creixements progressius d'aquest tipus de municipis de molt petita mida, també anomenats micropobles, s'ha previst que el sector es pugui desenvolupar per mitjà de dos subsectors, d'acord amb l'establert a l'article 93 del TRLU:

- El subsector 1.1, és el que es situa a la part més meridional, i serà l'encarregat d'executar la major part de la connexió viària pel límit amb el subsector 1.2. El traçat d'aquesta reserva viària, s'establirà com a vinculant.

Se li assignarà també una cessió de terrenys del sistema d'espais lliures de 240 m².

La superfície d'aquest subsector 1.1 serà de 2.476 m².

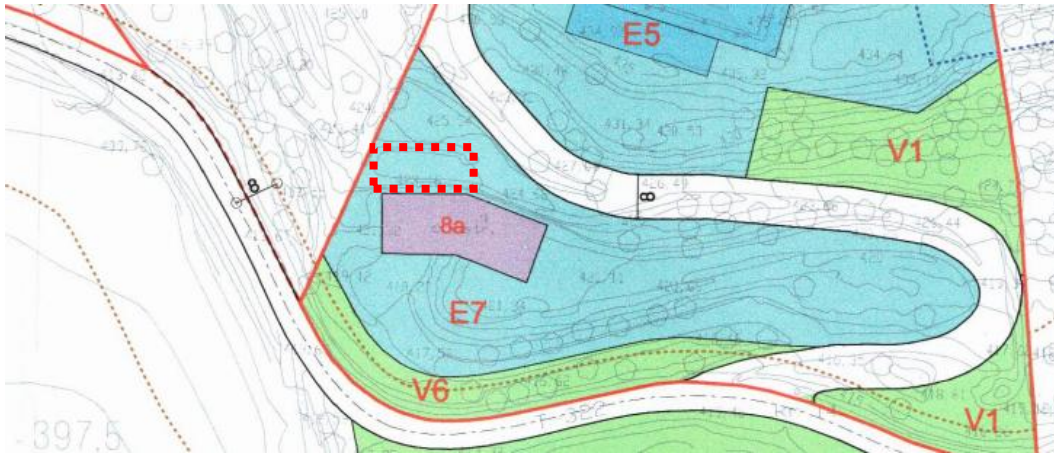
- El subsector 1.2, és el que es situa a la part septentrional, i serà l'encarregat d'executar la part restant de la connexió viària pel límit amb el subsector 1.1. El traçat d'aquesta reserva viària, s'establirà com a vinculant.

Se li assignarà també una cessió de terrenys destinats a allotjament dotacional vinculats al sistema d'equipaments comunitaris de 295 m².

La superfície d'aquest subsector 1.2 serà de 1.536 m².

- Canvi de qualificació urbanística dels terrenys necessaris per ampliar les instal·lacions hoteleres municipals.

El planejament vigent qualifica l'edifici existent amb clau 8 de Serveis, però els terrenys on es preveu construir l'ampliació de les actuals instal·lacions hoteleres es troben qualificats dins del sistema d'equipaments comunitaris amb clau E7 de reserva sense ús assignat.



Tot i que es pot considerar que segons l'article 91.4 del POUM, en el sistema d'equipaments s'hi admeten tots els usos col·lectius i terciaris de caràcter públic, es considera que l'ampliació de les instal·lacions ha de tenir la mateixa regulació que s'aplica a les instal·lacions existents, per tal de garantir una coherència en la regulació del conjunt.

És per això, que es preveu el canvi de qualificació dels terrenys necessaris per l'esmentada ampliació i d'una àrea al voltant d'aquests, en previsió de qualsevol possible ampliació i/o implantació complementària, alhora que per dotar als terrenys amb aquesta qualificació de façana a via pública. Passaran de la clau E7 a la Clau 8 de serveis.

- Ajust de les determinacions de la Clau 8 de Serveis.

Tot i que en els plànols d'ordenació hi apareix indicada la clau 8a per a l'edifici que acull les instal·lacions hoteleres, l'article 100 de la normativa del POUM, que regula la zona de serveis fa referència a la clau 8.

Així mateix, aquest article es ceneix exclusivament a la regulació d'instal·lacions existents, i això pot suposar un fre a la possibilitat d'implantació de qualsevol altra activitat econòmica amb finalitat turística i/o lúdica en la resta del municipi.

Per tot això, es proposa eliminar la limitació d'aquesta clau a les implantacions existents, i obrir la possibilitat a noves instal·lacions de caràcter turístic i de serveis.

Article 100. Zona de Serveis, clau 8

DEFINICIÓ. Aquesta zona inclou les àrees urbanes d'activitats econòmiques relacionades amb els usos turístics, lúdics, o de serveis públics en general. ~~L'ordenació afecta a puntuals implantacions que ja són existents.~~

CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ ~~Les de les parcel·les existents~~

- Parcel·la mínima: 500 m
- Façana mínima: 15 m.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: ~~les de les edificacions existents~~ aïllada

- Fondària edificable: ~~les de les edificacions existents~~

- *Ocupació màxima: l'assenyalada als plànols*

- *Nombre màxim de plantes: ~~les de les edificacions existents~~. PB + PP*

- *Alçada reguladora màxima: 8,00 m*

- *~~Separacions mínimes: les de les edificacions existents~~*

- *Tanques: alçada màxima 1,60 m dels quals 0,40 m podran ser massissos, de pedra o aplacat de pedra autòctona, i la resta vegetal sobre suport de filat metàl·lic.*

- *Tractament de façana: Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter propi del municipi. Els colors de paraments i fusteria seran els de la carta cromàtica. Els vidres de portes i finestres no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.*

CONDICIONS D'ÚS

- *Ús principal: Hoteler, allotjament col·lectiu temporal, exposició, i restauració.*

- *Usos compatibles: tots els usos que siguin complementaris com pot ser el cultural, religiós, social, sanitari, esportiu, lleure, recerca, i formatiu.*

- *Dotació mínima d'aparcament: una plaça per a cada 100 m² de sostre.*

- **Modificació de les previsions de desenvolupament del POUM**

Veient l'escassa dinàmica de creixement dels 15 anys de vigència del POUM, la marcada pèrdua de població de les darreres dècades, i l'escassetat d'oferta en el mercat d'habitatge del municipi, és totalment contraproduent fixar qualsevol mena de calendarització en el desenvolupament dels àmbits de creixement previstos, en tant que posar traves temporals a qualsevol possible iniciativa privada de promoció d'habitatge sol empitjorarà el constant despoblament actual i impedirà fixar la residència a possibles nous habitants.

És per això, que la present modificació preveu eliminar les condicions de temporalitat previstes tant en l'article 133.1 del POUM, com en el document de l'Agenda, on actualment es preveuen unes condicions de desenvolupament per als sectors de sòl urbanitzable:

Article 133. Gestió del sòl urbanitzable

1. D'acord amb l'agenda de desenvolupament del POUM, el sòl urbanitzable quedarà supeditat a les següents condicions prèvies, segons acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona en sessió de data 15 de juliol de 2010:

- *no es podrà tramitar el sector SUD-1 fins que s'hagi urbanitzat com a mínim el 40% del sòl urbà no consolidat*

- *no es podrà tramitar el sector SUD-2 fins que s'hagi desenvolupat urbanísticament el sector SUD-1*

2. ...

Agenda: Apartat referent a les "Estratègies per a nous sectors en sòl urbanitzable" del punt 2.3. de descripció de l'Estratègia del desenvolupament del pla i estratègies per al desenvolupament dels sistemes generals

2.2.DEFINICIÓ DELS ESTÀNDARDS DE CESSIÓ

Segons l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

La modificació a tràmit preveu un increment tant de sostre edificable com de densitat d'habitatges i per tant, està subjecta a les determinacions de l'article 100 del TRLU. La previsió de reserves complementàries per a sistemes urbanístics es realitzen segons els següents càlculs:

La modificació preveu incrementar la densitat d'habitatges de 20 hab/Ha a 24,93 hab/Ha, i l'edificabilitat passa de 0,30 m²st/m²s a 0,40 m²st/m²s

Amb l'aplicació d'aquests nous paràmetres sobre la nova superfície del sector s'obtenen els següents valors de sostre i de nombre màxim d'habitatges:

	Planejament vigent	Proposta modificació puntual	Increment
Densitat	20 hab/Ha x 4.012 m ² s = 8 hab.	24,93 hab/Ha x 4.012 m ² s = 10 hab.	2 hab
Edificabilitat	0,30 m ² st/m ² s x 4.012 m ² s = 1.204 m ² st	0,40 m ² st/m ² s x 4.012 m ² s = 1.605 m ² st	401 m ² st

Per tant, els càlculs corresponents a les reserves addicionals per a sistemes urbanístics establerts en aplicació de l'article 100 del TRLU, són els següents:

	Increment	Reserves ZV	Reserves EQ
Reserves art.100.1	401 m ² st	20 m ² s/100m ² st = 80,2 m²s	20 m ² s/100m ² st o <u>20 m²s/nou hab</u> = 40 m²s
Reserves art.100.2	2 hab.	10 m ² s/nou hab = 20 m²s	

La proposta compleix amb aquestes reserves addicionals de 80+20 m²s destinat a zones verdes i de 40 m²s per al sistema d'equipaments, com es pot comprovar en els següents càlculs:

- Pel que fa a les zones verdes:

D'acord amb l'establert per l'article 65.3 del TRLU, correspondria cedir per espais lliures públics un mínim d'un 10% de la superfície inicial del sector, és a dir 613 m² i a aquesta superfície caldria sumar-li els 80,2 m² addicionals per l'increment de sostre, i els 20 m² per l'increment de densitat, amb un mínim total segons la legislació urbanística de 713,2 m².

La proposta actual preveu una cessió anticipada de 777 m² i una cessió futura en el desenvolupament del planejament derivat del subsector 1, de 240 m², amb el que en resulta una superfície total de cessió destinada a espais lliures de 1.017 m², superfície superior als mínims establerts per la legislació urbanística i també a la superfície resultant de les reserves previstes al POUM vigent (913 m²) més les reserves addicionals pels increments de sostre (+80,2 m²) i de densitat (+20 m²).

- Pel que fa als equipaments:

D'acord amb l'establert per l'article 65.3 del TRLU, correspon cedir per equipaments comunitaris un mínim d'un 5% de la superfície del sector, que es correspondria amb 200 m². A aquesta superfície caldria sumar-li els **40 m²** addicionals per l'increment de sostre, amb un mínim total segons la legislació urbanística de 240 m².

Es preveu la reserva mínima d'aquesta superfície de 295 m² destinada a allotjament dotacional dins del sistema d'equipaments comunitaris. I per tant, hi ha un escreix d'aquesta reserva, respecte els mínims establerts per la legislació urbanística.

2.3. IDENTIFICACIÓ DELS PROPIETARIS

Els propietaris dels terrenys inclosos dins l'àmbit de la modificació puntual són:

- Parcel·la 84 del polígon 5

Referència cadastral: 43046A005000840000BJ

Referència registral: CRU: 43001000729347. Finca nº 875

Superfície: 1.334 m²

Titulars: Pilar Cuadrado Rofes
Julià Cuadrado Rofes
Eduardo Cuadrado Rofes

Ús: Agrícola

- Parcel·la 87 del polígon 5

Referència cadastral: 43046A005000870000BZ

Referència registral: CRU: 43001000706546. Finca nº 867

Superfície: 4.430 m²

Titulars: Rosa Salsench Rofes
Josepa Rosa Salsench Rofes
Marcel Salsench Escoda

Ús: Agrícola

- Parcel·la 88 del polígon 5

Referència cadastral: 43046A005000880000BU i 43046A005000910000BU

Referència registral: CRU: 43001000047083. Finca nº 83

Superfície: 628 m²

Titulars: Ismael Gibert Escoda

Ús: Agrícola

S'adjunta com a document annex número I còpia de les notes simples de les tres finques afectades.

2.4. AGENDA

Respecte a les previsions de desenvolupament temporal de la Modificació Puntual número 2 del POUM de Colldejou referent a l'àmbit del SUD 1 i entorn, aquesta tindrà dues temporalitats diferenciades:

- D'una banda el canvi de classificació dels terrenys exclosos del sector SUD-1, serà immediata, un cop el document es publiqui al DOGC i sigui executiu.
En referència a aquests terrenys, la cessió anticipada i per tant, el canvi de titularitat dels terrenys destinats a sistema d'espais lliures i a sistema viari vers l'Ajuntament, es produirà en un termini màxim de 6 mesos a partir de l'assoliment de l'executivitat de la modificació puntual.
- D'altra banda el desenvolupament del sector SUD 1 anirà lligat a la voluntat i la iniciativa privada per desenvolupar el Pla Parcial. En tot cas, el termini màxim previst per a la seva execució serà de: 4 anys per a l'inici de la redacció del planejament derivat a comptar des de l'assoliment de l'executivitat de la modificació puntual; 2 anys per a la l'inici de la redacció del projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització a comptar des de l'aprovació definitiva del planejament derivat; 1 any per a l'inici, i 1 any més per a l'acabament, de les obres d'urbanització a comptar des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

2.5.AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'article 99.1.c del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer estableix que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable i de la densitat de l'ús residencial, com és el cas del present document, han d'aportar una justificació de la viabilitat econòmica de l'operació, en la qual ha de justificar-se en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

El Decret Legislatiu 1/2010 i el Decret 305/2006 determinen les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística.

En concret, tenen rellevància:

- Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals previstos en el sector.
- Costejar i executar la urbanització de l'àmbit del SUD-1 i la seva connexió amb les xarxes de l'entorn. Aquí queden recollides, entre d'altres i de manera especial, la totalitat de les obres d'urbanització del sistema viari i de zones verdes.
- Cedir a l'administració actuant, de manera gratuïta el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El punt 5 del document de l'Agenda i avaluació econòmica i financera del POUM de Colldejou, refereix a l'Estimació econòmica de les actuacions previstes. En ell s'hi reflecteixen els valors de repercussió dels costos d'urbanització dels terrenys inclosos en àmbits de gestió del sòl urbà, i en sectors de planejament derivat del sòl urbà i urbanitzable.

Per al sector SUD 1 "Horts de la Font", determina els següents costos d'urbanització:

		Sup. m ²	€/m ²	Cost €	Cost total €
SUD 1	Horts de la Font				321.910
	vialitat	1.226	150	183.900	
	espais lliures	913	50	45.650	
	espai comunitari	368	20	7.360	
	serveis			85.000	

Amb aquestes previsions econòmiques, i tenint en compte que l'edificabilitat màxima del sector determinada pel POUM era de 1.840 m² sostre, la repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre era de 174,95 €/m² sostre.

D'acord amb la legislació urbanística, la modificació puntual proposada ha de preveure els càlculs derivats de la possible futura ordenació, que s'han d'entendre com una aproximació, atès que l'ordenació proposada és indicativa

Prenent com a referència el quadre de la norma 20 del Reial decret 1020/1993, el cost d'urbanització d'un vial amb qualitat d'urbanització mitjana és de 206 €/m². Amb una previsió de 544 m² de vials dins del sector, obtindríem uns costos d'execució del vial de 112.064 €.

Es preveu un cost d'urbanització de 100 €/m² del sòl destinat a zones verdes, que amb una superfície de 240 m² suposarien un cost total de 24.000 €/m².

El cost d'adequació del solar destinat a allotjament dotacional dins del sistema d'equipaments és de 30 €/m², el que suposa un parcial de 8.850 €.

Per tant, el cost total d'urbanització dels terrenys inclosos dins l'àmbit del SUD1, és 136.064 €.

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre és la següent:

144.914 € / 1.605 m² de sostre edificable = 90,29 €/m² de sostre.

Aquestes repercussions, molt més ajustades, podrien ser assumibles, d'acord amb els preus del mercat actuals.

Pel que fa al valor del sòl s'obté a partir del quadre de valors unitaris del sòl d'ús residencial, que es troba dintre del document dels Valors bàsics dels immobles urbans per l'any 2024, de l'Agència Tributària de Catalunya.

En aquest cas, i segons l'Annex I del document, Colldejou es troba qualificat en el quadre B03.

El valor de repercussió del sòl per a l'ús residencial es fixa en 51 €/m².

- Valoració del sòl d'acord amb la ordenació existent - POUM:

3.624,5 m² de sòl d'ús residencial x 51 € / m² sòl = 184.849 €

Total valor del sòl ordenació existent = 184.849 €

- Valoració del sòl d'acord amb la nova ordenació – Modificació puntual:

2.685 m² de sòl d'ús residencial x 51 € / m² sòl = 136.935 €

Total valor del sòl nova ordenació = 136.935 €

2.6. AVALUACIÓ AMBIENTAL

D'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, que transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la directiva, la present modificació no té efectes significatius sobre el medi ambient ni constitueix cap variació fonamental de les estratègies, directrius i propostes del POUM, tampoc suposa cap increment del sostre edificable ni dels usos admesos en el POUM, i per tant, en cap cas implica cap nou impacte ambiental ni variabilitat respecte les activitats ja admeses i considerades.

En aquest sentit, la present modificació no es troba compresa en l'àmbit d'aplicació que defineix l'article 6 de l'esmentada Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

2.7. ESTUDI D'AVVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquesta modificació puntual de planejament no requereix de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, atès que l'objectiu de la modificació no comporta nova classificació de sòl urbanitzable.

A més a més el municipi de Colldejou disposa d'una població de 161 habitants, per la qual cosa queda exempt de realitzar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Això no obstant, en qualsevol dels casos es complirà amb el codi d'accessibilitat de Catalunya en la secció de la normativa d'accessibilitat urbanística, definida per la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat, i ordre viv/561/2010.

2.8. SUSPENSIÓ PRECEPTIVA D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

De conformitat amb el que disposa l'article 73.2 del TRLUC, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i de gestió, així com de llicències urbanístiques, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

En el present document l'àmbit de suspensió de llicències correspon a tot el sector urbanitzable delimitat SUD 1 "Horts de la Font", que coincideix amb l'àmbit que és objecte d'aquesta Modificació puntual.

D'altra banda l'article 8.5.a.1r) del TRLUC indica que a més dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, caldrà concretar el termini de suspensió i l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Pel que fa al termini de suspensió de tramitacions i llicències, l'article 74 del mateix TRLUC estableix que els efectes d'aquesta suspensió en àmbits determinats, quan no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, poden tenir una durada màxima de dos anys.

Per la seva banda, l'article 103 del TRLUC, estableix que els efectes de la suspensió de llicències i tramitacions s'extingeix de forma automàtica pel transcurs del termini màxim indicat en aquest apartat; amb l'entrada en vigor d'aquesta Modificació puntual, o en el seu cas, amb la seva denegació; i finalment, en cas que l'administració competent acordi aixecar els efectes de l'acord de suspensió, en tot o en part de l'àmbit afectat, si s'acorda deixar sense efectes la tramitació d'aquest projecte.

Finalment cal indicar que, d'acord amb l'article 102.4 del RLUC, mentre estigui suspesa la tramitació de llicències i procediments d'acord amb l'article 73.2 del TRLUC, com és aquest cas, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en rics l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

2.9. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

L'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, regula les determinacions i la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic i estableix que:

“Les modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...)”

La modificació a tràmit està conformada per una memòria descriptiva i justificativa i els plànols d'informació i ordenació.

2.10. FONAMENTS DE DRET I TRAMITACIÓ

La present modificació es tramita d'acord amb les determinacions de l'art. 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i els articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

La modificació de planejament comporta un increment del sostre edificable i de la densitat de l'ús residencial, però no comporta una transformació global dels usos establerts, per la qual cosa es troba inclosa dins els supòsits recollits en els articles 99 i 100 de la Llei d'urbanisme i per tant ha de preveure un increment de les reserves per a sistemes urbanístics

Per les característiques de la modificació, únicament es demanarà informe a la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat als efectes del previst a l'article 85.5 del TRLUC, per la proximitat amb la carretera T-322.

3. NORMATIVA URBANISTICA PROPOSADA

Els articles de la normativa urbanística del POUM afectats per la present modificació puntual són els 99, 100, 133 i 134.

Article 99. Zona de cases aïllades, clau 5

DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada i semiaïllada en forma de ciutat jardí segons diferents densitats. El POUM fixa les variants fonamentals del tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició dels conjunts promoguts de forma individualitzada.

SUBZONES

S'estableixen les subzones següents:

- Clau 5a: semiaïllada parcel·la petita: respon a habitatges amb un front alineat a vial.
- Clau 5a1: aïllada parcel·la petita.
- Clau 5b: aïllada parcel·la mitjana.
- Clau 5b1: aïllada parcel·la mitjana amb condicions topogràfiques singulars
- Clau 5c: aïllada parcel·la gran
- Clau 5d: aïllada parcel·la baixa densitat
- Clau 5dHP: aïllada parcel·la baixa densitat amb habitatge protegit

CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la mínima:
 - subzona 5a, 5a1 i 5dHP, 400 m²
 - subzona 5b i 5b1, 600 m²
 - subzona 5c, 800 m²
 - subzona 5d, 1350 m²

Front mínim:

- subzona 5a, 5a1 i 5dHP, 15 m
 - subzona 5b i 5b1, 20 m
 - subzona 5c, 25 m.
 - subzona 5d, la illa definida als plànols d'ordenació
- Les parcel·les amb façana o superfície inferior a l'establerta registrades al Registre de la propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM també seran edificables.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada

- Densitat màxima: un habitatge per parcel·la a les claus 5a, 5a1, 5b, 5c i 5dHP, i quatre habitatges a la parcel·la 5d.
- Edificabilitat: 0,50 m² st/m² s a la subzona 5a, 5a1, 5b, 5b1, 5c i 5dHP
0,40 m² st/m² s a la subzona 5d
- Ocupació màxima: 40% a les claus 5a, 5a1 i 5dHP
30% a les claus 5b, 5b1, 5c i 5d
- Alçada reguladora màxima: 7,50 m per les subzones 5a, 5a1, 5b, 5c, 5d i 5dHP. A la subzona 5b1 l'alçada reguladora màxima serà la inferior entre: 7,50 m. i la rasant de la plaça de l'església. Per a la subzona 5b1 cap element construït (coberta, dipòsit, antena, etc...) situat per sobre l'alçada reguladora màxima podrà situar-se per damunt de la rasant de la plaça de l'església.
- Nombre màxim de plantes: planta baixa més una planta pis.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinacions d'alçades dels paràmetres referits a edificació aïllada.
- Coberta: pendent comprés entre el 20% i 30%. Les cobertes es revestiran amb teula àrab ceràmica de color terra.
- Separacions mínimes:
 - subzona 5a: a carrer 5 m. Laterals i fons de parcel·la 3 m.
 - subzona 5a1: a carrer, laterals i a fons de parcel·la: 3 m.
 - subzona 5b: a carrer 5 m. Laterals de parcel·la 3 m. Fons de parcel·la 5m.
 - subzona 5b1: d'acord amb el gàlib dels plànols d'ordenació.
 - subzona 5c, 5d i 5dHP: a carrer, laterals i a fons de parcel·la: 5 m.
- Construcció auxiliar: no s'admet.
- Tanques: alçada màxima 1,60 m dels quals 0,40 m podran ser massissos, de pedra o aplacat de pedra autòctona, i la resta vegetal.
- Material i color de façana: els materials de recobriment de les façanes seran l'arrebossat i pintat, els aplacats de pedra de la zona. Els colors seran els de la carta cromàtica. La fusteria serà preferentment de fusta, només s'admetrà fusteria metàl·lica si és lacada amb els colors harmònics amb la resta de la façana tal com preveu la carta de colors.

CONDICIONS D'ÚS

- Ús principal: habitatge unifamiliar
- Usos compatibles: comercial (sols en planta baixa i amb un màxim de 100 m², el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC 2006-2009)), oficines i serveis privats només a les plantes baixes, cultural, restauració, sanitari-assistencial (sols a nivell de consultori o dispensari).

- La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessària la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui.
- Dotació mínima d'aparcament: dues places per habitatge.

Article 100. Zona de Serveis, clau 8

DEFINICIÓ. Aquesta zona inclou les àrees urbanes d'activitats econòmiques relacionades amb els usos turístics, lúdics, o de serveis públics en general.

CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la mínima: 500 m
- Façana mínima: 15 m.

CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació: aïllada
- Ocupació màxima: l'assenyalada als plànols
- Nombre màxim de plantes: PB + PP
- Alçada reguladora màxima: 8,00 m
- Tanques: alçada màxima 1,60 m dels quals 0,40 m podran ser massissos, de pedra o aplacat de pedra autòctona, i la resta vegetal sobre suport de filat metàl·lic.
- Tractament de façana: Les façanes es realitzaran amb materials que no desvirtuïn el caràcter propi del municipi. Els colors de paraments i fusteria seran els de la carta cromàtica. Els vidres de portes i finestres no podran ser ni reflectors ni tipus mirall.

CONDICIONS D'ÚS

- Ús principal: Hoteler, allotjament col·lectiu temporal, exposició, i restauració.
- Usos compatibles: tots els usos que siguin complementaris com pot ser el cultural, religiós, social, sanitari, esportiu, lleure, recerca, i formatiu.
- Dotació mínima d'aparcament: una plaça per a cada 100 m² de sostre.

Article 133. Gestió del sòl urbanitzable

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic d'ordenació del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'art.91 TRLUC 1/2005.
3. El Pla parcial s'executarà per polígons complets de conformitat amb el pla d'etapes. S'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent.

4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà reparcel·lació segons la modalitat de compensació bàsica.

5. Al sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el projecte d'urbanització.

6. No es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagin aprovat definitivament els corresponents Pla parcial i projecte d'urbanització, fins que no hagi assolit fermesa l'acte d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, i fins que no es compleixin les condicions següents:

a) que per l'estat de realització per les obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que l'acabament de l'edificació la parcel·la comptarà amb tots els serveis necessaris per tenir la condició de solar, i

b) que en l'escrit de sol·licitud de llicència l'interessat es compromet a no utilitzar la construcció fins que no estigui acabada l'obra d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o d'ús que es portin a terme per tot o part de l'edifici.

7. En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui totalment acabada la urbanització que els afecti i estiguin en condicions de funcionament els accessos i els subministraments d'aigua i energia elèctrica i les xarxes de clavegueram.

a) Es disposa com a preceptiu que les esteses de noves línies elèctriques i/o de telecomunicacions es realitzin de forma soterrada, així com els trams de connexió amb les línies preexistents.

b) Preferentment s'optarà per una xarxa separativa en nous trams de clavegueram.

8. Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora de residus, cal que els plans parcials incloguin la normativa i les previsions necessàries per:

- Promoure la previsió d'espais i d'instal·lacions, en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços i altres establiments emplaçats en medis urbans, que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.

- Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

Art. 134. SUD.1 "HORTS DE LA FONT"

OBJECTIUS

Completar el teixit urbà existent, i connectar el nucli urbà amb la zona d'equipaments per mitjà de la creació d'un nou vial d'accés al nucli. Disposar de l'edificabilitat que permeti l'operació de forma adaptada a la topografia de terrasses dels antics horts existents

AMBIT

A l'est del nucli, a tocar de la zona d'equipaments. Localització: plànol ordenació O.3.

RÈGIM DE SÒL

Sòl urbanitzable delimitat (SUD)

SUPERFÍCIES:

Superfície del sector: 4.012 m²

Es preveu que el sector es pugui desenvolupar per mitjà de dos subsector, que es delimitaran a través del corresponent avanç de pla parcial urbanístic. Les delimitacions es concretaran amb precisió en el moment de redacció de l'avanç de pla, però s'ajustaran tant com sigui possible a les assenyalades en els plànols indicatius de la modificació puntual número 2 del POUM.

CESSIONS:

- Espais lliures públics: 240 m²
- Equipaments (Allotjament dotacional): 295 m²
- Vialitat: l'assenyalada als plànols. El traçat del vial dibuixat és normatiu, permetent-se el seu ajust com a fruit d'un major detall de la topografia en el moment de redacció del planejament derivat.

PARÀMETRES BÀSICS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ i ÚS:

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,40 m² st/m²s
- Densitat màxima: 24,93 hab./ha
- Ús residencial: clau 5a1
- Número màxim habitatges: 10 ut
- Sostre total edificable: 1.605 m²
- Caldrà preveure la cessió del 10 % d'aprofitament mig del sostre residencial.

CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema de gestió aplicable: reparcel·lació, en la seva modalitat compensació bàsica.
- D'acord amb les determinacions de l'article 93 del TRLU, el sector es podrà desenvolupar en subsectors, sempre que se'n justifiqui la conveniència i s'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic, de les cessions i les càrregues.
- En l'execució de les determinacions urbanístiques, s'hauran de cedir gratuïtament els terrenys per als usos i amb les determinacions del quadre de superfícies, a més del 10% d'aprofitament mig del sector.
- El Pla parcial urbanístic desenvoluparà el contingut de les anteriors determinacions, d'acord amb l'article 65 del TRLU.
- El Projecte d'urbanització definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per donar servei al sector. Altrament preveurà les connexions a les xarxes generals existents i finançarà l'ampliació d'aquestes en cas que resultin insuficients.

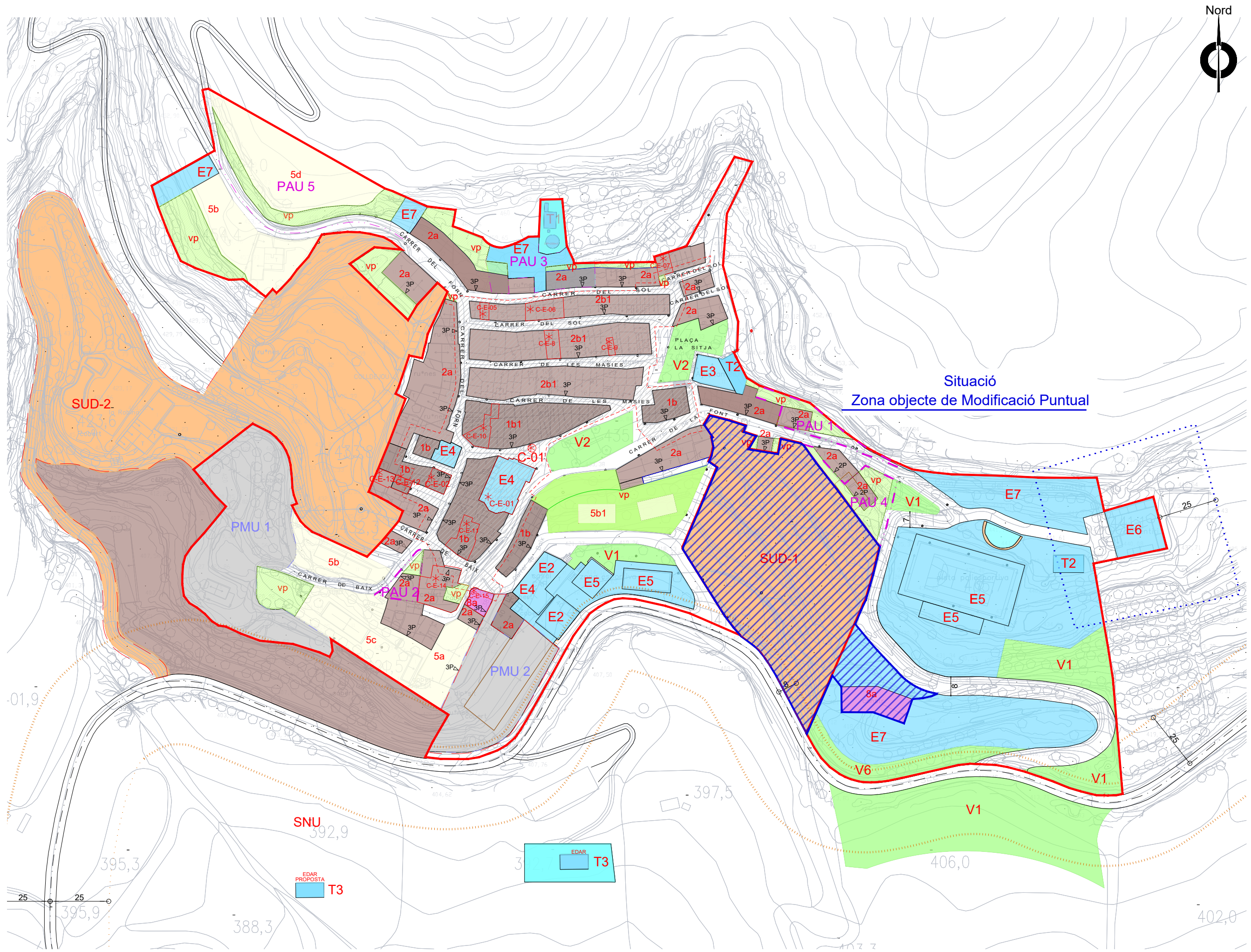
4. QUADRE COMPARATIU DE LES SUPERFÍCIES VIGENTS I PROPOSADES

	POUM			Modificació puntual		
	Sup. sòl	%	Hab	Sup. sòl	%	Hab
Sistema viari	1.226,4	20,0		806	13,1	
Sistema d'Espais Lliures	913,2	14,9		240	3,9	
Sistema d'Equipaments	367,9	6,0		295	4,8	
TOTAL SISTEMES	2.507,5	40,9		1.341	21,9	
TOTAL ZONES	3.624,5	59,1	12	2.671	43,6	10
TOTAL SUD 1	6.132,0	100,0	12	4.012	65,5	10
Sistema d'Espais Lliures				777	12,7	
Sistema viari				333	5,4	
Clau 5a1				1.010	16,5	2
TOTAL SUC			0	2.120	34,5	2
TOTAL ÀMBIT MP	6.132,0		12	6.132	100,0	12

Josep Frederic Pérez
Pastor - DNI
39886536M (TCAT)

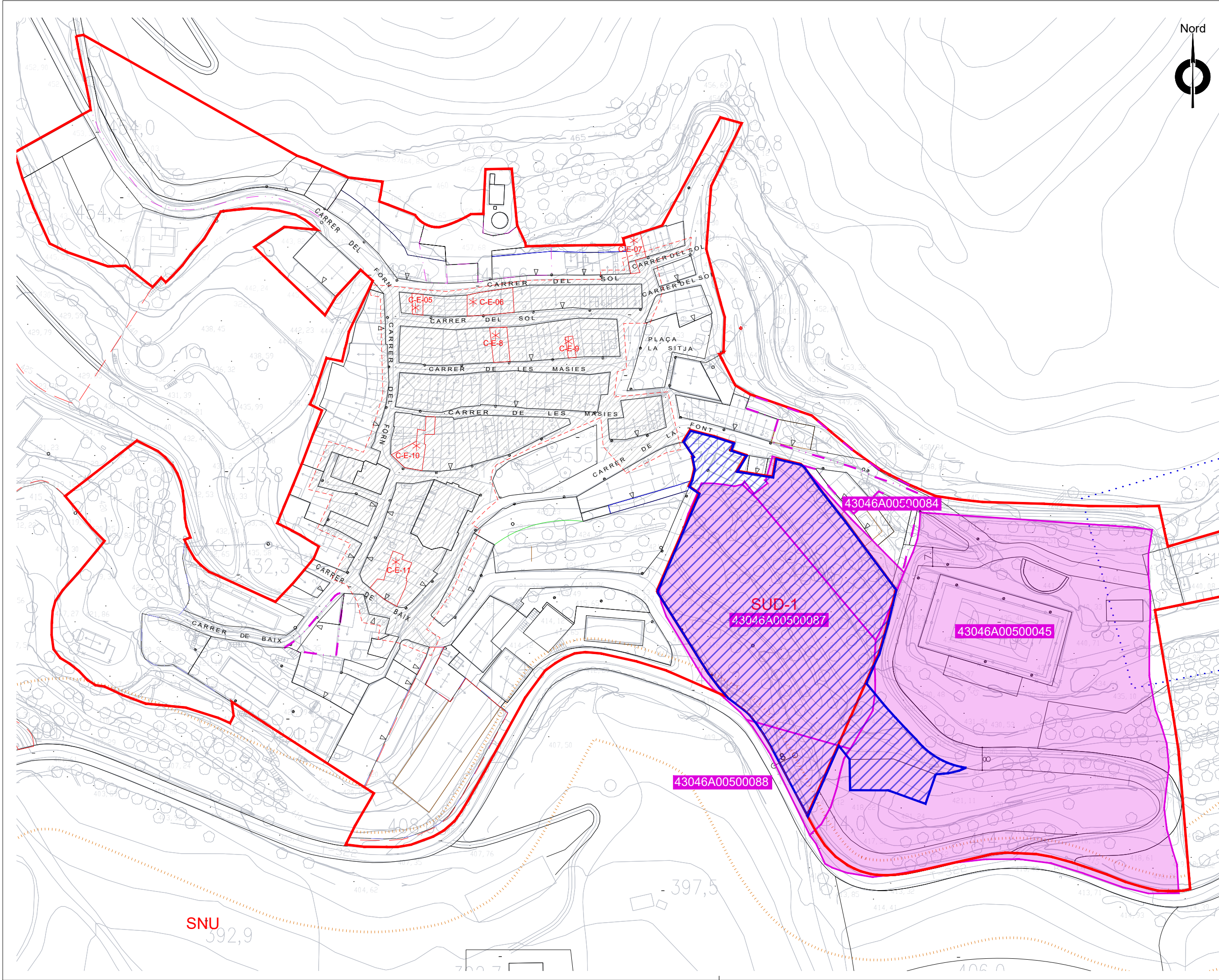
Signat digitalment per Josep
Frederic Pérez Pastor - DNI
39886536M (TCAT)
Data: 2025.04.23 13:04:37 +02'00'

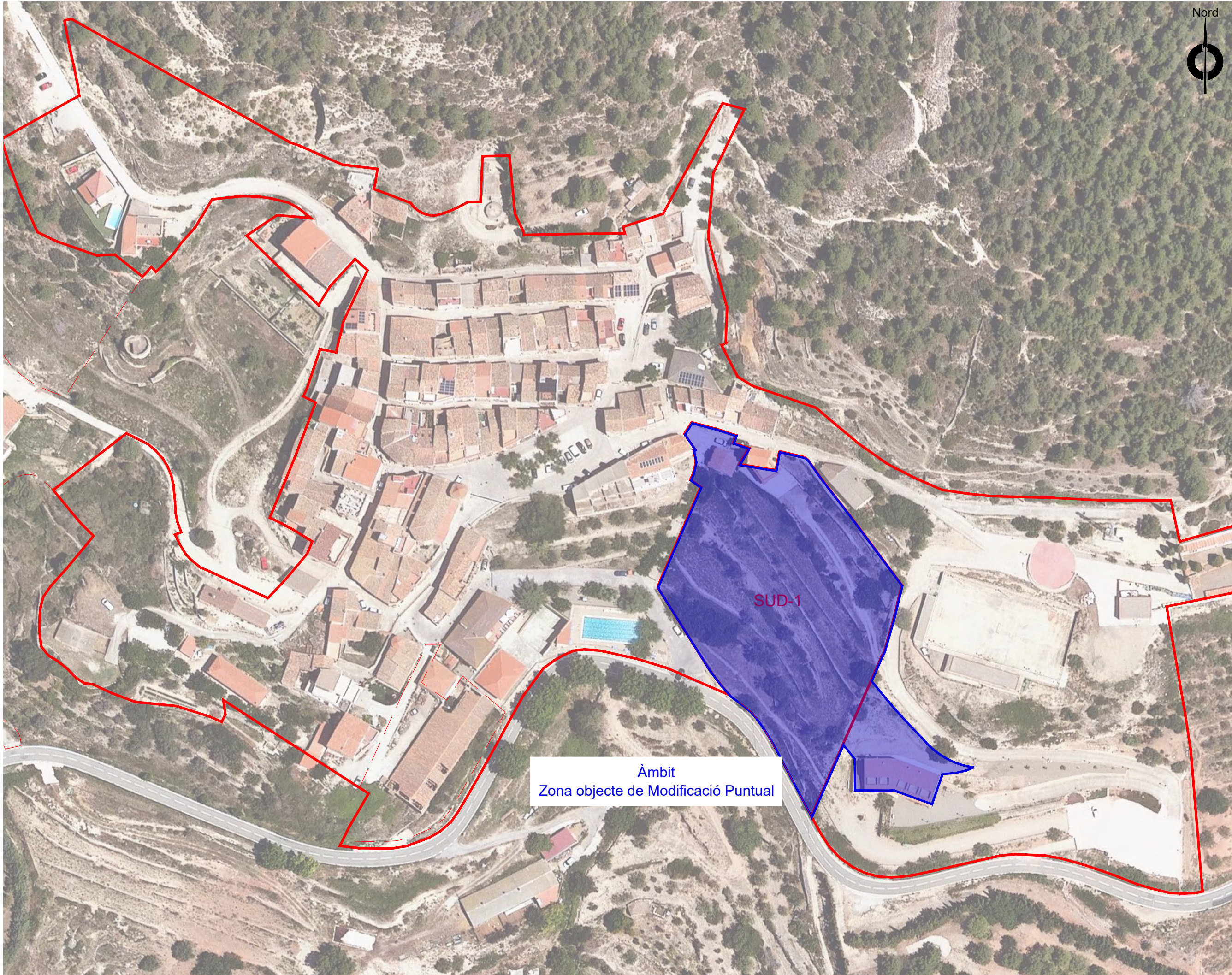
5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

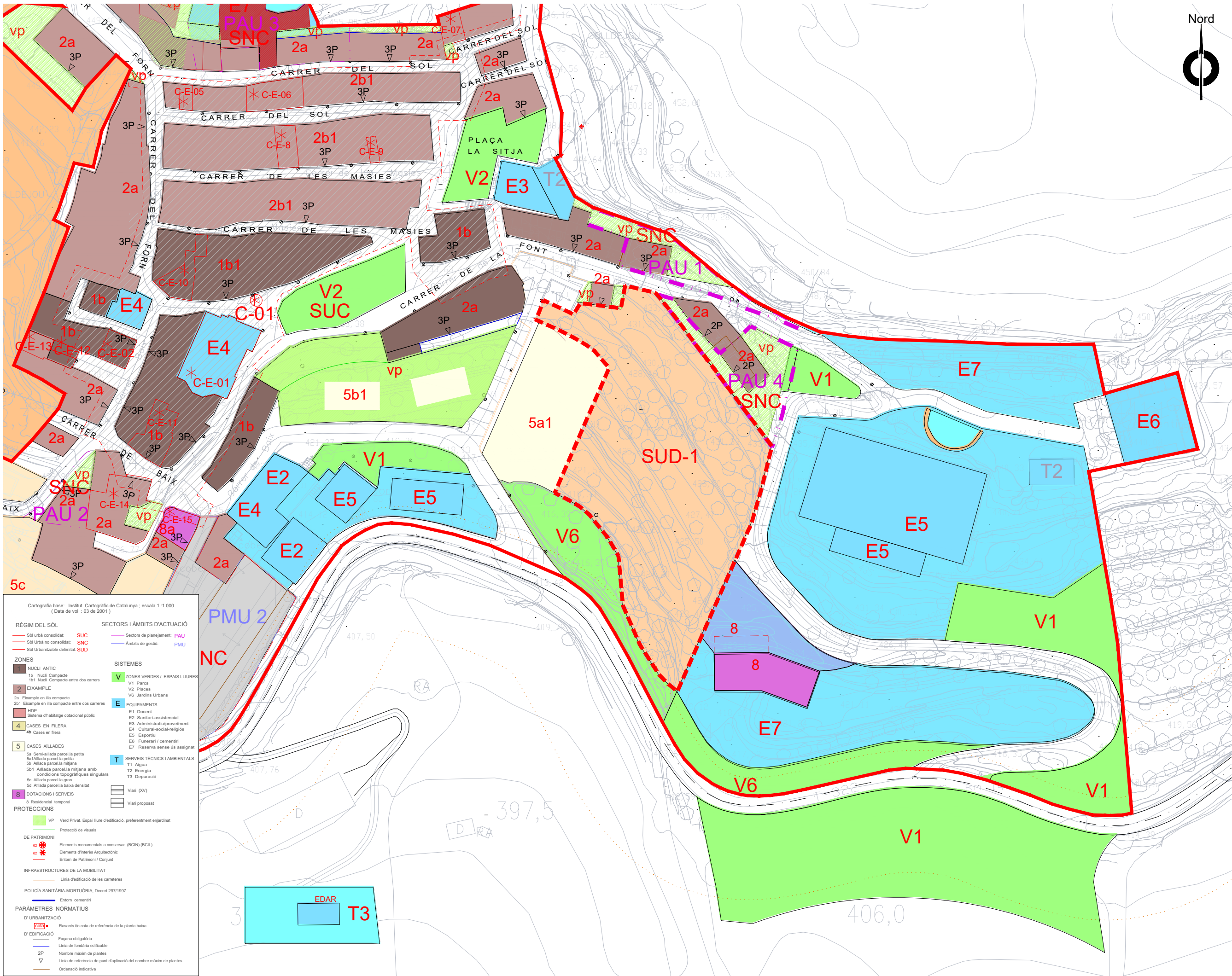


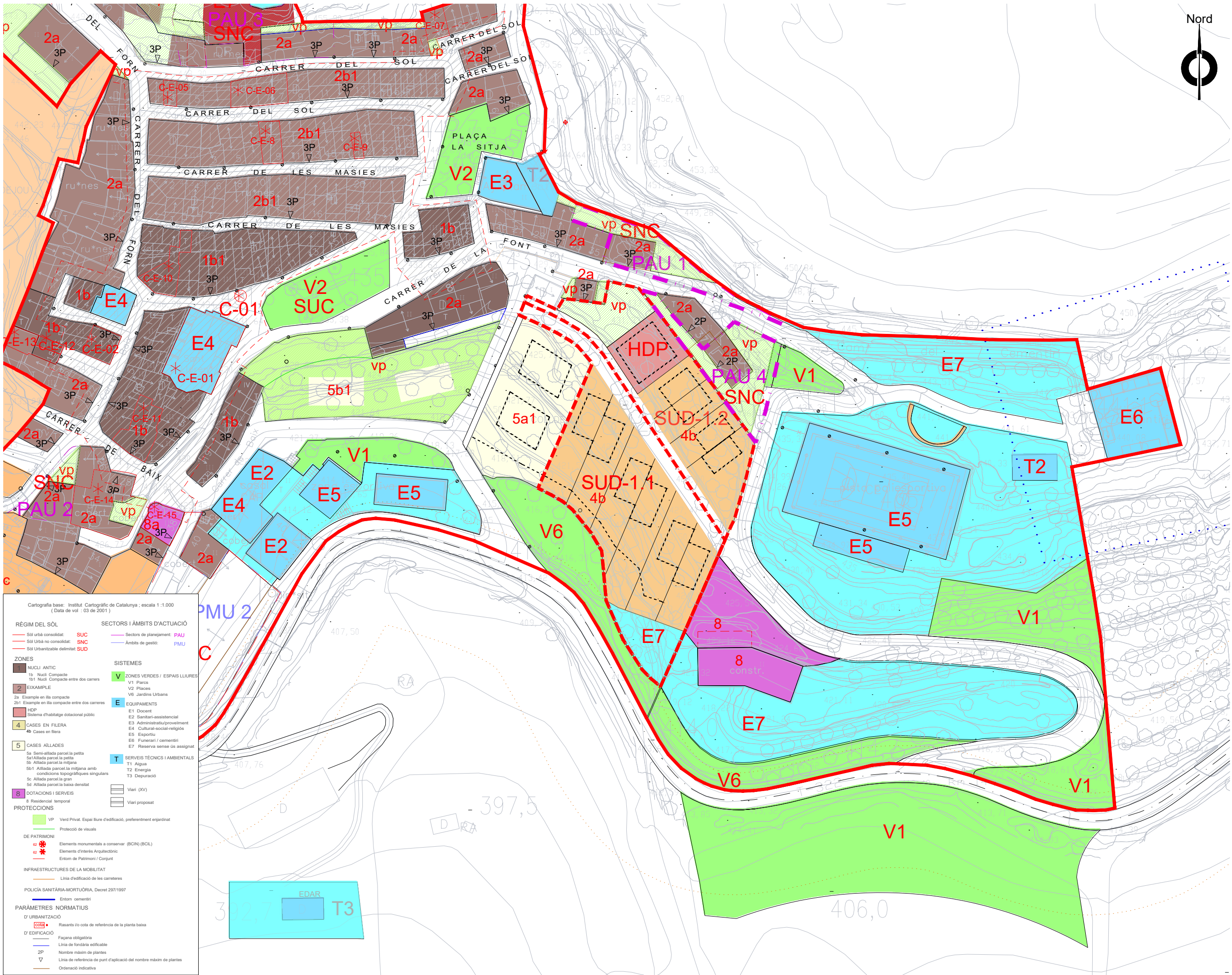
Situació
Zona objecte de Modificació Puntual

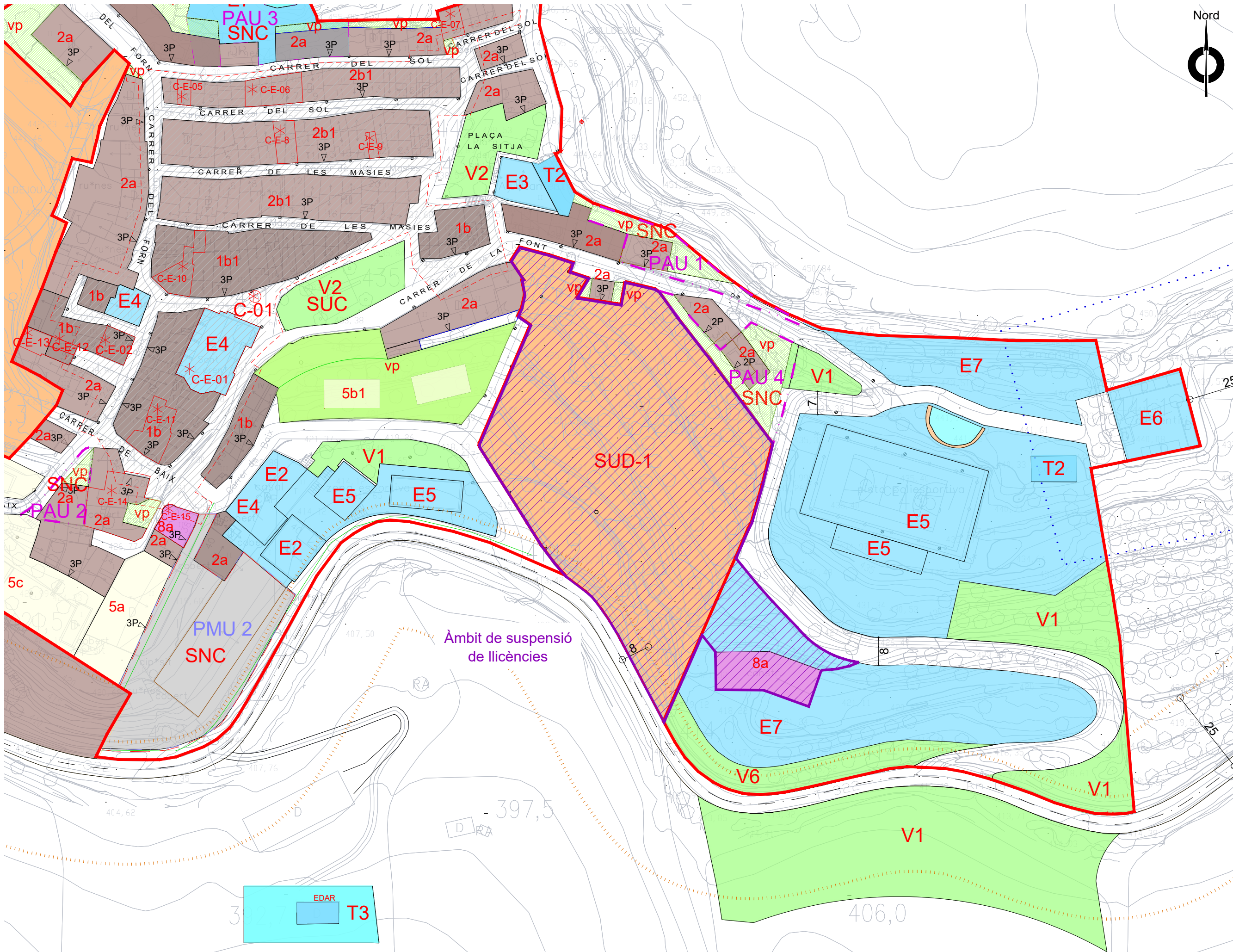
EXPEDIENT CDJ-2025.60	MODIFICACIÓ PUNTUAL 2	PLÀNOL	SITUACIÓ	ARQUITECTE CAP SERVEIS TÈCNICS JOSEP FREDERIC PÉREZ
DATA ABRIL 2025	MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.2 DEL POUM QUE AFECTA EL SECTOR SUD 1 I EL SEU ENTORN	PLÀNOL NUM. 1.1	ESCALA 1/1500	CONSELL COMARCAL DEL BAIX CAMP [SERVEIS TÈCNICS]











6. ANNEX I. NOTES SIMPLS DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT

Información Registral expedida por:

PABLO GARCIA RUEDA QUESADA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FALSET

TANCAT, Nº9 BAIXOS-2
43730 - FALSET (TARRAGONA)
Teléfono: 977830334
Fax: 977831398
Correo electrónico: falset@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE COLLDEJOU

con DNI/CIF: P4304600B

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P22HQ58P**

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
F A L S E T

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE COLLDEJOU

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Código registral único: 43001000729347.

NUMERO DE FINCA: FINCA DE COLLDEJOU N°: 875

DATOS DE LA FINCA

RÚSTICA. PEÇA DE TERRA, situat al terme de Colldejou i partida "CAMÍ DE L'ARGENTERA". De superfície tretze àrees, cinquanta-nou centiàrees, secà. Limita: Nord, Berta Gibert Rofes -Polígon parcel·la 83-; Sud, Marcelo Salsench Rofes -Polígon 5, parcel·la 87-; Est, Ajuntament de Colldejou -Polígon 5 parcel·la 45-; i Oest, camí. Constitueix la parcel·la 84 del Polígon 5 del cadastre.

REFERENCIA CATASTRAL (si consta): 43046A005000840000BJ

(VPO: DESCONOCIDO)

TITULARIDAD

I. -

TITULAR

APELLIDOS: CUADRADO ROFES

NOMBRE: PILAR

N.I.F. y D.N.I.: 39.832.917-E

ESTADO CIVIL: -----



C.S.V.: 24300128184DEA5C

II.- DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 33,333333%
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: HERENCIA

AUTORIZANTE: DON M^a. SOTERRAÑA RINCÓN HERNÁNDEZ, VALLS
Nº PROTOCOLO: 425 **DE FECHA:** 19/05/10
INSCRIPCION: 1^a **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 187 **FECHA:** 20/07/10

I.- TITULAR
APELLIDOS: CUADRADO ROFES
NOMBRE: JULIA
N.I.F. y D.N.I.: 39.836.098-Y
ESTADO CIVIL: -----

II.- DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 33,333333%
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: HERENCIA

AUTORIZANTE: DON M^a. SOTERRAÑA RINCÓN HERNÁNDEZ, VALLS
Nº PROTOCOLO: 425 **DE FECHA:** 19/05/10
INSCRIPCION: 1^a **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 187 **FECHA:** 20/07/10

I.- TITULARES
APELLIDOS: CUADRADO ROFES AGUADO AMO
NOMBRE: EDUARDO MARIA ISABEL
N.I.F. y D.N.I.: 39.827.326-C 12.241.675-V
ESTADO CIVIL: -----

II.- DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 33,333333%
CARACTER ADQ.: GANANCIAL
TITULO: APORTACION

AUTORIZANTE: DON JUAN GONZÁLEZ ESPINAL, VALLADOLID
Nº PROTOCOLO: 916 **DE FECHA:** 23/06/15
INSCRIPCION: 2^a **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 187 **FECHA:** 13/08/15

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
Afecta por el plazo de cinco años a las posibles liquidaciones complementarias que en su caso puedan girarse. Falset a 13 de Agosto de 2015.
La precedente nota de afección quedará cancelada registralmente a partir del día: 13/08/2020 0:00:00

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 1.072 LIBRO: 10 FOLIO:
187 FECHA: 13/08/2015

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

Estado de coordinación de la finca con la Gerencia del Catastro: No coordinado con catastro

Falset, 11 de marzo de 2025.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: Euros MINUTA Nº:
Número de Arancel: 4.f

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FALSET a día once de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 24300128184DEA5C

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

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

Información Registral expedida por:

PABLO GARCIA RUEDA QUESADA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FALSET

TANCAT, Nº9 BAIXOS-2
43730 - FALSET (TARRAGONA)
Teléfono: 977830334
Fax: 977831398
Correo electrónico: falset@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE COLLDEJOU

con DNI/CIF: P4304600B

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P22HT17Q**

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
F A L S E T

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE COLLDEJOU

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Código registral único: 43001000706546.

NUMERO DE FINCA: FINCA DE COLLDEJOU N°: 867

DATOS DE LA FINCA

RUSTICA. PIEZA DE TIERRA, sita en COLLDEJOU, partida CAMI DE L'ARGENTERA, identificada como parcela 87 del polígono 5 del Catastro, labradio seco; con una extensión de cuatro mil cuatrocientos treinta metros cuadrados -4.430 m²-. LINDA: al Norte, con núcleo urbano de Colldejou; Sur, con carretera de Colldejou a Mont-roig del Camp y con parcela 88 de igual polígono; Este, parcelas 84 y 445 de su mismo polígono; y oeste, con carretera de Colldejou a Mont-roig del Camp.

REFERENCIA CATASTRAL (si consta): 43046A005000870000BZ
(VPO: DESCONOCIDO)

TITULARIDAD

I. - TITULAR
APELLIDOS: SALSENCH ROFES
NOMBRE: ROSA
N.I.F. y D.N.I.: 39.809.068-R
ESTADO CIVIL: -----



II.- DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 33,333333%
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: HERENCIA

AUTORIZANTE: DON EMILIO MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, MONT-ROIG DEL CAMP
Nº PROTOCOLO: 794 **DE FECHA:** 30/05/07
INSCRIPCION: 1ª **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 142 **FECHA:** 04/02/08

I.- TITULAR
APELLIDOS: SALSENCH ROFES
NOMBRE: JOSEPA ROSA
N.I.F. y D.N.I.: 39.903.601-G
ESTADO CIVIL: -----

II.- DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 33,333333%
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: HERENCIA

AUTORIZANTE: DON EMILIO MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, MONT-ROIG DEL CAMP
Nº PROTOCOLO: 794 **DE FECHA:** 30/05/07
INSCRIPCION: 1ª **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 142 **FECHA:** 04/02/08

I.- TITULAR
APELLIDOS: ESCODA FERRE
NOMBRE: MARIA
N.I.F. y D.N.I.: 39.803.657-H
ESTADO CIVIL: -----

II.- DERECHO
CLASE: USUFRUCTO
PARTICIPACION: 33,333333%
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: HERENCIA

AUTORIZANTE: DON ALFONSO JOSÉ HERRERO PÉREZ, FALSET
Nº PROTOCOLO: 321 **DE FECHA:** 25/07/17
INSCRIPCION: 2ª **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 142 **FECHA:** 04/10/17

I.- TITULAR
APELLIDOS: SALSENCH ESCODA
NOMBRE: MARCEL
N.I.F. y D.N.I.: 77.832.579-G
ESTADO CIVIL: -----

II.- DERECHO
CLASE: NUDA PROPIEDAD
PARTICIPACION: 33,333333%
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: HERENCIA

AUTORIZANTE: DON ALFONSO JOSÉ HERRERO PÉREZ, FALSET
Nº PROTOCOLO: 321 **DE FECHA:** 25/07/17
INSCRIPCION: 2ª **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 142 **FECHA:** 04/10/17

CARGAS

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Afecta por el plazo de CINCO años al pago del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por el importe de la posibles liquidaciones que en su caso puedan girarse. Falset a 4 de Octubre de 2017.

La precedente nota de afección quedará cancelada registralmente a partir del día: **04/10/2022 0:00:00**

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 2 **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 142 **FECHA:** 04/10/2017

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

Estado de coordinación de la finca con la Gerencia del Catastro: No coordinado con catastro

Falset, 12 de marzo de 2025.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: Euros MINUTA Nº:
Número de Arancel: 4.f

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FALSET a día doce de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 243001280CF28F8C

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

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

Información Registral expedida por:

PABLO GARCIA RUEDA QUESADA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FALSET

TANCAT, Nº9 BAIXOS-2
43730 - FALSET (TARRAGONA)
Teléfono: 977830334
Fax: 977831398
Correo electrónico: falset@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE COLLDEJOU

con DNI/CIF: P4304600B

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: P22HT45C

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
F A L S E T

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

SOLICITANTE: AJUNTAMENT DE COLLDEJOU

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Código registral único: 43001000047083.

NUMERO DE FINCA: FINCA DE COLLDEJOU N°: 83

DATOS DE LA FINCA

RÚSTICA. PEÇA DE TERRA a COLLDEJOU, partida CAMI DE L'ARGENTERA, de superficie segons el títol i registre: noranta àrees, vint-i-dos centiàrees. Es una finca discontinua, interrompuda per la carretera de Colldejou a La Torre de la Fontaubella; cadastrada al polígon 5, parce.les 91 i 88. Té una superficie global de noranta àrees, i dotze centiàrees, superficie amb la que queda inscrita la finca. La porció Nord o parcel.la 88 del polígon 5, situada al damunt de la carretera, té una cabuda de sis àrees i vint-i-vuit centiàrees, destinada a conreu de secà i LIMITA: al Nord, amb la parcel.la 87 del polígon 5; al Sud, carretera; a l'Est, parcel.la 45 del mateix polígon; i a l'Oest, amb el barranc de la Font. La sort o porció Sud, al dessota de la carretera és la parcel.la 91 del polígon 5; amb una superficie de vuitanta-tres àrees i vuitanta-quatre centiàrees; part destinada a ametllers de secà i part a horta de regadiu. LIMITA: al Nord, amb carretera de Colldejou a la Torre de la Fontaubella; Sud, amb les parce.les 105 i 92 del polígon 5; a l'Est, al camí i amb la dita parcel.la 92; i a l'Oest, amb el barranc de la Font.,

REFERENCIA CATASTRAL (si consta): 43046A005000880000BU y 43046A005000910000BU
(VPO: NO)



TITULARIDAD

I. - TITULAR

APELLIDOS: GIBERT ROFES
NOMBRE: ISMAEL
N.I.F. y D.N.I.: 39.897.730-K
ESTADO CIVIL: -----

II. - DERECHO

CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 100,000000%
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON EMILIO MEZQUITA GARCÍA-GRANERO, MONT-ROIG DEL CAMP
Nº PROTOCOLO: 2100 **DE FECHA:** 21/11/06
INSCRIPCION: 3ª **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 70 **FECHA:** 29/12/06

CARGAS

- AFECCIÓN: LIQUIDADADA EN SUCESIONES.

Pagados DOS MIL DOSCIENTOS DOCE CON DIECISEIS euros, por Autoliquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Quedando afecta esta finca, por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan.- Falset a 28 de Diciembre de 2.006

La precedente nota de afección quedará cancelada registralmente a partir del día: **28/12/2011 0:00:00**

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 2 **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 70
FECHA: 28/12/2006

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION: De dicha afección esta finca queda liberada, por la cantidad de SEISCIENTOS TREINTA EUROS, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia. Falset a 29 de Diciembre de 2.006

La precedente nota de afección quedará cancelada registralmente a partir del día: **29/12/2011 0:00:00**

NOTA NÚMERO: 1 **AL MARGEN DE INSC/ANOT:** 3 **TOMO:** 1.072 **LIBRO:** 10 **FOLIO:** 70
FECHA: 29/12/2006

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

Estado de coordinación de la finca con la Gerencia del Catastro: No coordinado con catastro

Falset, 12 de marzo de 2025.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: Euros MINUTA Nº:
Número de Arancel: 4.f

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

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

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

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



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE FALSET a día doce de marzo del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2430012876CF34B2

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

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



C.S.V. : 2430012876CF34B2