

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS - PLANEJAMENT
SECCIÓ DE PLANIFICACIÓ I GESTIÓ ESTRATÈGICA DE CIUTAT



AJUNTAMENT DE SALOU

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DE
LES FINQUES AFECTADES PER L'APROVACIÓ DEL
PROJECTE “*NOU VIAL -PASSEIG ENTRE LA NOVA TRAÇA DEL
BARRANC DE BARENYS I EL SECTOR RESIDENCIAL 1, ENTRE
EL VIAL DEL CAVET I EL CARRER CARLES ROIG*”

JULIOL DE 2025
NUM EXP ARXIU STM
Codi Ajuntament: E 2553

INDEX

Els documents que integren el present projecte d'expropiació per taxació conjunta de les finques afectades per l'aprovació de projecte "Nou vial - passeig entre la nova traça del barranc de Barenys i el sector residencial 1, entre el vial del Cavet i el carrer Carles Roig", EXP STM: E 2553, tenen el contingut següent.

DOC1: MEMÒRIA

INTRODUCCIÓ	4
OBJECTE	4
ANTECEDENTS	4
CAUSA D'EXPROPIACIÓ	5
MARC LEGAL	5
MOTIVACIÓ DE L'EXPROPIACIÓ	10
GESTIÓ.....	10
AMBIT DE L'EXPROPIACIÓ.....	11
IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT	11
IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES	11
RELACIÓ DE BÉNS I DRETS	14
CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS	15
NORMATIVA D'APLICACIÓ	15
PRINCIPIS GENERALS DE LA VALORACIÓ EXPROPIATÒRIA	15
CRITERIS I MÈTODES DE VALORACIÓ	15
VALORACIÓ DE SÒLS NO EDIFICATS	16
VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS	19
JUSTIFICACIÓ DELS CRITERIS DE VALORACIÓ UTILITZATS.....	20

DOC2: FULLS D'APREUAMENT

DOC3: ANNEXES

Documentació gràfica, taules, fitxes cadastrals, fitxes registrals i qualificació urbanística.

DOC 1. MEMÒRIA

INTRODUCCIÓ

L'Excel·lentíssim *Ajuntament de Salou* encarrega als tècnics que subscriuen la redacció del present projecte d'expropiació de béns per taxació conjunta. Qui subscriu, prèvia inspecció ocular de les finques, i estudi de la documentació disponible, redacta i valora les finques objecte del present.

OBJECTE

El present projecte d'expropiació té per objecte la descripció, definició dels valors i justificació de l'expropiació forçosa dels béns i drets inclosos en l'àmbit afectat per l'execució de les obres del nou vial-passeig definit a la riba est de la nova traça del barranc de Barenys al terme municipal de Salou, conforme al projecte tècnic «*NOU VIAL -PASSEIG ENTRE LA NOVA TRAÇA DEL BARRANC DE BARENYS I EL SECTOR RESIDENCIAL 1, ENTRE EL VIAL DEL CAVET I EL CARRER CARLES ROIG (ACTUAL CR.BARENYS) Exp. 13192/2021*», i al planejament urbanístic vigent. Per tant, l'expropiació té com a causa la utilitat pública derivada del planejament.

ANTECEDENTS

La Junta de Govern local de l'Ajuntament, aprovarà, prèvia o simultàniament el projecte del «*NOU VIAL -PASSEIG ENTRE LA NOVA TRAÇA DEL BARRANC DE BARENYS I EL SECTOR RESIDENCIAL 1, ENTRE EL VIAL DEL CAVET I EL CARRER CARLES ROIG*».

En aquest àmbit d'expropiació figuren vuit finques que comprenen terrenys sense urbanitzar ni edificar. Una d'elles és de titularitat municipal i no és objecte de valoració.

CAUSA D'EXPROPIACIÓ

MARC LEGAL

És d'aplicació el *decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. (TRLU)*. Concretament, pel que fa a l'àmbit legal del present Projecte:

Article 109

Legitimació de les expropiacions

- 1. L'aprovació d'un pla urbanístic, d'un polígon d'actuació urbanística, d'un projecte d'urbanització, d'un projecte d'actuació específica d'acord amb l'article 48 bis, o d'un projecte de delimitació de sòl per al patrimoni públic, d'acord amb l'article 161, implica la declaració d'utilitat pública de la finalitat a la qual es destinen els béns afectats, així com la necessitat d'ocupar els béns o adquirir els drets indispensables per a la finalitat de l'expropiació. L'expropiació ha d'abastar totes les superfícies i les instal·lacions necessàries per garantir el ple valor, el rendiment i la funcionalitat dels béns que en són objecte.*
- 2. Les persones físiques o jurídiques subrogades en les facultats dels organismes competents per a l'execució de plans urbanístics determinats o de les obres corresponents poden ésser beneficiàries de les expropiacions que en derivin.*
- 3. Els terrenys de qualsevol classe que s'expropiïn per raons urbanístiques han d'ésser destinats a les finalitats determinades pel planejament urbanístic, i hauran d'ésser revertits en els supòsits que estableixi la legislació aplicable.*
- 4. El cost de les expropiacions dutes a terme per raons urbanístiques es pot repercutir sobre les persones propietàries que resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.*
- 5. El preu just d'una expropiació duta a terme per raons urbanístiques pot ésser constituït, si hi ha acord entre les parts, per una finca futura, que l'administració expropiadora o bé la persona beneficiària de l'expropiació haurà de transmetre a la persona expropiada.*
- 6. Les expropiacions dutes a terme per raons urbanístiques s'han d'inscriure en el Registre de la Propietat, en els termes que estableix la legislació hipotecària.*
- 7. Les persones ocupants legals d'immobles afectats per raons urbanístiques que hi tinguin llur residència habitual tenen el dret de reallotjament o de retorn, en els termes establerts per la legislació aplicable, tant si s'actua per expropiació com si es tracta d'una actuació aïllada no expropiatòria.*

Article 110

Supòsits legitimadors de les expropiacions per raons urbanístiques

1. L'expropiació forçosa per raons urbanístiques es pot aplicar en els supòsits següents:

b) Per a l'execució dels sistemes urbanístics de caràcter públic, d'acord amb el que estableixen els articles 34.8 i 113, inclosos els sistemes urbanístics d'equipament comunitari de serveis tècnics emparats en un projecte d'actuació específica de conformitat amb l'article 48 bis.

Article 112

Tramitació de l'expropiació forçosa en actuacions urbanístiques aïllades

Si no s'utilitza l'expropiació com a sistema d'actuació per polígons d'actuació urbanística complets, es pot aplicar com a actuació aïllada l'expropiació forçosa, per a l'execució de sistemes urbanístics o d'algun dels elements que els integren, tramitada d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa, sens perjudici de l'aplicabilitat del procediment establert per l'article 113.

L'organisme expropiador ha d'aprovar, en tot cas, la relació de persones propietàries i de béns i drets afectats.

Article 113

Procediment de taxació conjunta

En totes les expropiacions derivades de l'aplicació d'aquesta Llei, l'administració expropiadora pot optar entre tramitar l'expropiació individualment per a cada finca o tramitar-ne la taxació conjunta, d'acord amb el procediment següent:

a) El projecte d'expropiació, un cop feta l'aprovació inicial per l'administració amb competència expropiatòria, ha d'ésser posat a informació pública, per un termini d'un mes, perquè les persones interessades, a les quals se les ha de notificar els fulls d'apreuament corresponents, puguin formular-hi observacions i reclamacions concernents a la titularitat o la valoració de llurs drets respectius.

b) L'aprovació definitiva del projecte d'expropiació correspon a la mateixa administració que sigui competent per a l'aprovació inicial. Si l'exercici de la potestat expropiatòria correspon a l'Administració de la Generalitat, un cop aprovat inicialment el projecte pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme competent.

c) La resolució del projecte d'expropiació ha d'ésser notificada individualment per l'administració actuant a les persones titulars de béns i drets afectats. La notificació ha d'advertir les persones interessades que la manca de pronunciament en el termini dels vint dies següents es considera com una acceptació de la valoració fixada, cas en què s'entén que l'apreuament ha estat definitivament determinat. Si les persones interessades, en el termini esmentat, manifesten per escrit llur disconformitat amb la valoració aprovada, l'administració ha de transferir l'expedient al Jurat d'Expropiació de Catalunya, perquè en fixi l'apreuament.

..

e) L'aprovació definitiva del projecte de taxació conjunta implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns o drets afectats. En conseqüència, el pagament o el dipòsit de l'import de la valoració establerta pel projecte de taxació conjunta habilita per procedir a ocupar la finca, sens perjudici de la valoració pel Jurat d'Expropiació de Catalunya, si s'escau, i de la tramitació dels recursos que escaiguin respecte al preu just. L'aprovació del document que incorpora l'acord a què es refereix l'article 109.5 també habilita per procedir a ocupar les finques.

Article 115

Valoració del sòl i supòsits indemnitzatoris

- 1. La valoració del sòl, i la dels altres béns i drets que l'administració hagi d'expropiar, s'han d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de sòl.*
- 2. Els supòsits d'indemnització per raons urbanístiques es regulen per la legislació que els sigui aplicable i per aquesta Llei.*
- 3. A l'efecte de les indemnitzacions que estableix la legislació aplicable en el cas de modificacions o revisions del planejament urbanístic que impedeixin o alterin la facultat de participar en actuacions de transformació urbanística, cal que els terrenys comptin amb planejament derivat en vigor, quan aquest és necessari, i, en tot cas, amb l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, quan sigui aplicable aquest sistema d'actuació. El termini per a desenvolupar, executar i patrimonialitzar els drets urbanístics es computa, en tot cas, des de la vigència del planejament urbanístic general o derivat que correspongui. En defecte de previsió expressa de terminis d'execució o que aquests no estiguin vinculats a l'aprovació definitiva i entrada en vigor del planejament, a efectes indemnitzatoris, les modificacions i revisions no tenen caràcter anticipat si han transcorregut tres anys des de l'entrada en vigor del planejament que prevegi el desenvolupament o des de que s'hagi establert la corresponent ordenació detallada, sempre que la demora no sigui imputable a l'Administració.*
- 4. Els terminis d'execució són, en el cas de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, els establerts pel pla d'ordenació urbanística municipal o pel programa d'actuació urbanística, i, en el cas de sectors subjectes a un pla derivat, els que determina aquest pla.*
- 5. Els terminis d'execució a què es refereix l'apartat 4 comprenen els terminis d'urbanització i també els d'edificació, si el planejament els estableix expressament. En tot cas, l'incompliment del termini d'urbanització no interromp el còmput del termini d'edificació.*
- 6. El reconeixement per un instrument de planejament urbanístic d'usos i edificabilitats preexistents no té en cap cas la consideració de limitació o vinculació singular.*
- 7. En els supòsits regulats per l'article 73, es pot plantejar la indemnització del cost dels projectes i, si s'escau, es podrà sol·licitar el reintegrament de les taxes municipals, si els projectes esdevenen ineficaços, en tot o en part, com a conseqüència de les noves determinacions que pugui contenir el planejament urbanístic que s'aprovi definitivament.*

També és d'aplicació el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU). En concret, pel que fa a l'àmbit legal del present Projecte:

Article 211

Procediment de taxació conjunta

211.1 Quan l'expropiació es duu a terme pel procediment de taxació conjunta, l'administració actuant ha d'aprovar un projecte, formulat, si s'escau, pel beneficiari o beneficiària de l'expropiació, amb el contingut mínim següent:

- a) La causa de l'expropiació, entre les establertes a la Llei d'urbanisme així com, si s'escau, la referència a l'instrument de planejament l'execució del qual dona lloc a l'actuació expropiatòria.*
- b) Identificació del polígon, amb un plànol d'emplaçament i un plànol parcel·lari a una escala mínima 1:2.000.*
- c) Una relació de béns i drets concreta i individualitzada, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació. La*

relació de béns i drets no és necessària quan ja consta en el planejament o la delimitació poligonal objecte d'execució, sens perjudici de les rectificacions que si s'escau, correspongui introduir.

d) Justificació raonada dels criteris de valoració utilitzats, d'acord amb la legislació aplicable i tenint en compte la classificació del sòl i, si s'escau, l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament i les càrregues urbanístiques que corren a càrrec de las propietats objecte de taxació.

e) Fulls d'apreuament individualitzats de cada finca, en els que s'establirà el valor del sòl i el corresponent a les edificacions, instal·lacions i plantacions que calgui indemnitzar.

f) Fulls d'apreuament que corresponguin a altres indemnitzacions per l'extinció de drets derivada de l'expropiació.

211.2 En el tràmit d'audiència previst en l'article 107.a) de la Llei d'urbanisme, les persones titulars de béns i drets afectats poden formular el seu propi full d'apreuament, als efectes de la seva consideració en l'aprovació definitiva del projecte així com, si s'escau, per part del Jurat d'Expropiació de Catalunya.

211.3 Quan l'ajuntament no és l'administració expropiant, se li ha de donar audiència del projecte, que pot ser simultània amb la de les persones interessades.

211.4 Si amb posterioritat a la finalització de l'expedient apareixen finques o drets inscrits amb anterioritat que no s'haguessin tingut en compte, l'administració actuant ha d'incoar un procediment complementari d'acord el què estableixen els apartats anteriors d'aquest article.

PLANEJAMENT VIGENT

En data 01/10/2003 s'aprova definitivament el *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)* de Salou, que es publica al DOGC en data 19/12/2003.

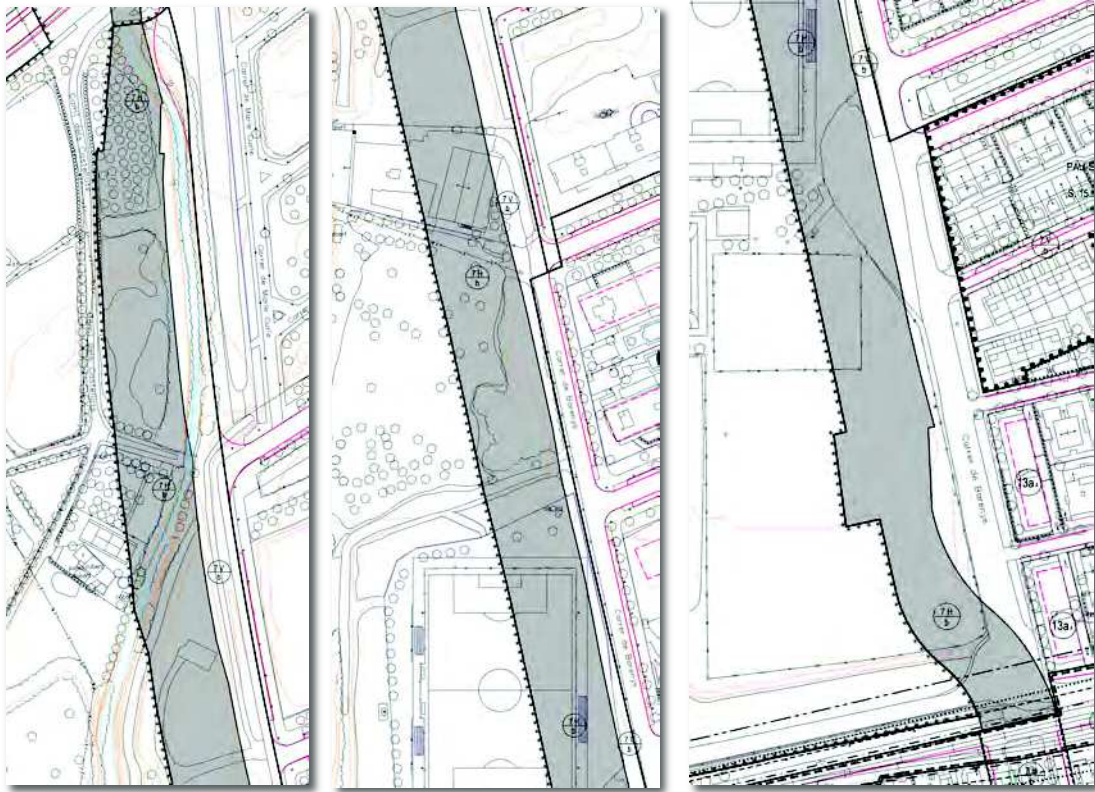
En data 04/06/2021 s'aprova la *Modificació Puntal 108 del POUM, referent a l'exclusió del sistema hidrogràfic del Sector-03 a raó de la Sentència 772 TSJC i l'alteració dels seus límits.-* que es publica al DOGC núm. 8457 en data 14/07/21.

En data 04/12/2024 s'aprova definitivament la *Modificació Puntual 116 del POUM, referent a l'ajust dels límits del sistema hidrogràfic de la nova llera del Barranc de Barenys. Salou*, que es publica al DOGC núm. 9336 en data 24/01/25; on, en l'apartat d'antecedents, s'exposa que degut a circumstàncies tècniques s'ha modificat el traçat de la llera, i per tant, es fa necessari adaptar l'esmentat traçat, al planejament. És en el plànol 04S d'aquesta MP 116, on queda definida la clau 7V, per als terrenys que ens ocupen, a la zona Est de la nova traça del barranc de Barenys.

El planejament vigent, doncs, classifica i qualifica totes les finques a expropiar com¹ :

- Classificació del sòl: SU - Sòl urbà
- Qualificació del sòl: 7V - Sistema viari.

¹ Veure annex fitxa resum. del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC)



IL·LUSTRACIÓ 1 EXTRACTE PLÀNOLS054 DEL LA MP 116 DEL POUM



IL·LUSTRACIÓ 2:

FONT: AMBIT DE L'EXPROPIACIÓ - ELABORACIÓ PROPIA MUC + POUM

ADMINISTRACIÓ EXPROPIANT

L'administració expropiant i beneficiària és l'Ajuntament de Salou.

MOTIVACIÓ DE L'EXPROPIACIÓ

Causa expropriandi : la seva separació de qualsevol àmbit de gestió motiva el seu desenvolupament urbanístic mitjançant la institució expropiatòria.

Es tracta, per tant, d'un supòsit d'expropiació per raons urbanístiques, de conformitat amb el que disposen els articles 34, 109 i 110 del *Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC)*.

En les expropiacions urbanístiques no és necessària la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació, ja que es troba implícita en l'aprovació del planejament que es pretén executar.

GESTIÓ

En el sistema d'expropiació, l'administració expropiant podrà optar entre seguir l'expropiació individualment per a cada finca o aplicar el procediment de taxació conjunta *article 113 del TRLUC*².

² – veure apartat “marc legal” de la present memòria.

AMBIT DE L'EXPROPIACIÓ

IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit expropiatori del present projecte, es troba totalment inclòs en el terme municipal de Salou, i el defineix la documentació gràfica que l'acompanya - *plànol de situació i emplaçament*



IL·LUSTRACIÓ 3

FONT: ELABORACIÓ PRÒPIA – EXTRACTE DEL PLÀNOL 101 – DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ADJUNTA.

IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES

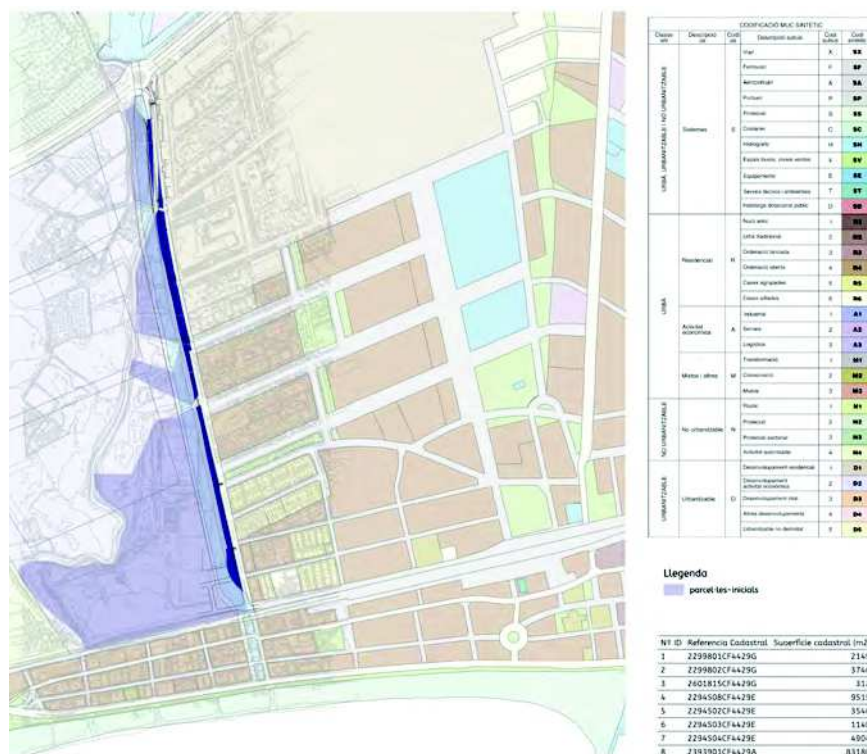
En el projecte del «NOU VIAL -PASSEIG ENTRE LA NOVA TRAÇA DEL BARRANC DE BARENYS I EL SECTOR RESIDENCIAL 1, ENTRE EL VIAL DEL CAVET I EL CARRER CARLES ROIG (ACTUAL CR.BARENYS) Exp. 13192/2021”, queda acotada la definició geomètrica dels límits de l'obra, les afectacions i els límits de les parcel·les ocupades, així com la identificació i les dades cadastrals de les finques afectades³, que són les que es mostren en la taula següent – *il·lustració 4* - :

³ *Les finques afectades han estat identificades amb un número d'ordre correlatiu, seguint el mateix criteri que s'aplica al projecte referenciat, adjuntant també a seva referència cadastral.

Nº ID	DADES CADASTRALS				TOTAL	DADES URBANÍSTIQUES* DE L'EXPROPIACIÓ		DADES REGISTRALS			
	POLIGON	PARCEL·LA	REFERENCIA CADASTRAL	APROFITAMENT		SUP. CADASTRE	SUP. REGISTRE	SUP. GRAFICA	TITULARITAT	FINCA	
1	33	42	2299801CF4429G0001ZI	AGRARI	2149	24648,65	2149,65	S.U.	Sistema viari	SALVADO FERRANDO, JOSEFINA	4398
2	33	41	2299802CF4429G0001UI	AGRARI	3746	3532	3746,32	S.U.	Sistema viari	MAS CLARIANA, SL	55520
3	33	217	2601815CF4429G0001OI	AGRARI	312	552,64	312,25	S.U.	Sistema viari	CAMPING SANGULI SA	94
4	32	148	2294508CF4429E0001QD	AGRARI	9519	9171	9520,87	S.U.	Sistema viari	MAS CLARIANA, SL	60412
5	32	47	2294502CF4429E0001HD	AGRARI	3546	5041,9	3547,2	S.U.	Sistema viari	PAPIOL BADIA, MARIA DE LAS MERCEDES	404
6	32	45	2294503CF4429E0001WD	AGRARI	1140	5649,45	1140,18	S.U.	Sistema viari	MARTORELL AGUILO, MARIA FRANCISCA	59406
7	32	44	2294504CF4429E0001AD	AGRARI	4904	4905,2	4905,2	S.U.	Sistema viari	MARTORELL AGUILO, MARIA FRANCISCA	
8	C/ BARENYS		2393901CF4429A	ESPORTIU	83180	18744,28	83195	S.U.	Sistema viari	AUNTAMENT DE SALOU	35723
						3417	6548,0				3013
											7286

IL·LUSTRACIÓ 4.

FONT: ELABORACIÓ PRÒPIA



IL·LUSTRACIÓ 5

FONT: ELABORACIÓ PRÒPIA EXTRACTE DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA, IDENTIFICACIÓ DEL POLÍGON, AMB PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT I PARCEL·LARI A UNA ESCALA MÍNIMA DE 1:2000.

DEFINICIÓ I CARACTERÍSTIQUES DE LES AFECCIONS

EXPROPIACIÓ DEL PLE DOMINI

Expropiació del ple domini consisteix en l'adquisició del ple domini de la superfície, dret o interès necessaris per a l'execució del projecte S'expropia plenament la superfície en planta que queda delimitada per la part del vial de Barenys existent i el límit de l'expropiació de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) definit per l'ampliació de la nova traça del barranc de Barenys, segons la MP 116 del POUM.

En el moment de redacció del present, l'ACA està portant a terme l'expropiació de la part dels terrenys inclosos en la nova traça del Barranc de Barenys, i per tant, aquesta expropiació encara no figura inscrita en el registre de la propietat.

DESCRIPCIÓ DELS TERRENYS AFECTATS

Els terrenys afectats estan situats al terme municipal de Salou. Hi ha expropiació de 5.143,73 m² de terrenys privats de ple domini.

RELACIÓ DE BÉNS I DRETS

De conformitat amb el que disposa l'article 211 del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme*, l'expropiació pel procediment de taxació conjunta ha de contenir una relació de béns i drets concreta i individualitzada, amb la descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària expropiació.

Al document 2 del present projecte, es mostra una fitxa d'apreuament per a cada finca valorada. Així mateix, s'adjunten, en el document 3, d'annexes, la fitxa cadastral i la nota registral extreta per a cada finca, on figuren les dades registrals més rellevants.

DATA DE REFERENCIA PER LA VALORACIÓ

La data de referència de totes les valoracions d'aquest projecte d'expropiació conjunta és l'actual, 4 de juliol de 2025.

CRITERIS DE VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS

NORMATIVA D'APLICACIÓ

D'acord amb la finalitat, s'aplicarà el criteri del valor als efectes expropiatoris, coincident amb el valor de mercat establert per la legislació expropiatòria i de sòl vigent.

Per a la determinació del valor d'expropiació dels immobles són d'aplicació els següents textos legals:

Pel que fa al procediment:

- Llei d'Expropiació Forçosa de 16/12/1954 i el seu Reglament.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el *Text Refós de la Llei d'Urbanisme* de la Generalitat de Catalunya, modificat per la Llei 2/2012, de 22 de febrer.

Pel que fa a la valoració:

- *Reial decret legislatiu 7/2015*, de 30 de octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*⁴.
- *Reglament de valoracions de la Llei del Sòl* (RD 1492/2011, de 24 d'octubre).

PRINCIPIS GENERALS DE LA VALORACIÓ EXPROPIATÒRIA

Els immobles es valoraran de conformitat amb la Llei del Sòl i amb els mètodes que estableix, així com el seu reglament, i subsidiàriament amb els mètodes de l'Ordre ECO/805/2003.

CRITERIS I MÈTODES DE VALORACIÓ

Segons l'article 34, de la *Llei del sòl de 2015*, el règim de valoracions d'aquesta llei és d'aplicació obligatòria en:

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

⁴ Deroga, en la disposició derogatòria única a), el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

VALORACIÓ DE SÒLS NO EDIFICATS

Segons la consulta efectuada al departament d'urbana de l'Ajuntament, la totalitat de les finques no municipals a expropiar té un valor cadastral de 173.229,72€. Obtenint un valor cadastral mig de sòl de 6,84 €/m². L'administració fixà un coeficient RM (referència de mercat) de 0,5 i per tant el valor cadastral hauria d'apropar-se a la meitat del seu valor de mercat, condició que es compleix en el valor obtingut aplicant la llei del sòl – 13€/m²- i que es justifica seguidament.

Nº ID	DADES CADASTRALS				VALOR CADASTRAL	Valor Sòl
	POLIGON	PARCEL·LA	REFERENCIA CADASTRAL	SUP CADASTRE		
1	33	42	2299801CF4429G	2149	7.230,59 €	7.230,59 €
2	33	41	2299802CF4429G	3746	12.604,01 €	12.604,01 €
3	33	217	2601815CF4429G	312	1.049,67 €	1.049,67 €
4	32	148	2294508CF4429E	9519	32.028,38 €	32.028,38 €
5	32	47	2294502CF4429E	3546	99.981,17 €	99.981,17 €
6	32	45	2294503CF4429E	1140	3.835,58 €	3.835,58 €
7	32	44	2294504CF4429E	4904	16.500,32 €	16.500,32 €
25316					6,84 €	

IL·LUSTRACIÓ 6 LLISTAT DE PROPIETATS NO MUNICIPALS AMB SUPERFÍCIE I VALORACIÓ CADASTRAL

La Llei del Sòl (Llei 7/2015 i el seu text refós) desvincula la valoració del terreny de la seva classificació o qualificació urbanística. Es valora la realitat existent i no la potencialitat futura segons planejament. És a dir, de la seva destinació per atendre a la seva situació real; com diu el preàmbul de la Llei "s'ha de valorar el que hi ha, no el que el pla diu que pot arribar a haver-hi en un futur incert."

A efectes expropiatoris, la Llei només distingeix dos casos; els sòls rurals i els sòls urbanitzats. Les condicions per a la seva inclusió en un o altre tipus de sòl venen definides en l'article 21 de la Llei.

- **Sòl rural:** preservat per l'ordenació territorial o amb limitacions de transformació.
- **Sòl urbanitzat:** integrat legalment i efectivament a la xarxa de serveis i dotacions.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

(...)

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente. (...)

Com que prescindeix de la classificació urbanística, aquesta diferenciació que estableix la llei entre sòl rural i urbanitzat resulta primordial, ja que servirà de base per determinar el mètode estimatiu aplicable per la valoració en el sòl rural, tal i com es contempla en els articles 35, 36 i 38:

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

(...)

VALORACIÓ DEL SÒL RURAL

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Apliquem l'article 7 i següents, del *Real Decreto 1492/2011*, de 24 de octubre, por el que se aprueba el *Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*.

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados.

PREMI D'AFECCIÓ.-

De conformitat amb el que disposa l'article 47 de la *Lei 16/1954*, sobre *expropiación forzosa*, a les fulles de taxació s'ha d'incrementar en un 5% el valor fixat dels béns i drets expropiables com a premi d'afecció, sense que aquest increment sigui aplicable a les indemnitzacions complementàries, en cas d'existir.

"En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección"

VALORACIÓ DELS BÉNS I DRETS

VALORACIÓ ECONÒMICA

La valoració en aquesta data del cost de les expropiacions dels terrenys privats (valor dels terrenys i altres costos necessaris per obtenir-los) ascendeix a la quantitat de 66.868,49 €. Aquesta valoració no té caràcter vinculant i podrà variar en funció de les negociacions que conformen el tràmit d'expropiació.

Nº ID	DADES CADASTRALS						TOTAL		
	POLIGON	PARCEL·LA	REFERENCIA CADASTRAL	APROFITAMENT	SUP CADASTRE	SUP. REGISTRE	SUP. GRAFICA	SUP. GRAFICA EXPROPIACIÓ	VALOR EXPROPIACIÓ
1	33	42	2299801CF4429G0001ZI	AGRARI	2149	24648,65	2149,65	274,19	3.564,47 €
2	33	41	2299802CF4429G0001UI	AGRARI	3746	3532	3746,32	416,39	5.413,07 €
3	33	217	2601815CF4429G0001OI	AGRARI	312	552,64	312,25	312,25	4.059,25 €
4	32	148	2294508CF4429E0001QD	AGRARI	9519	9171	9520,87	2653,28	34.492,64 €
5	32	47	2294502CF4429E0001HD	AGRARI	3546	5041,9	3547,2	707,33	9.195,29 €
6	32	45	2294503CF4429E0001WD	AGRARI	1140	5649,45	1140,18	444,94	5.784,22 €
7	32	44	2294504CF4429E0001AD	AGRARI	4904		4905,2	335,35	4.359,55 €
TOTAL								5.143,73 m²	66.868,49 €

JUSTIFICACIÓ DELS CRITERIS DE VALORACIÓ UTILITZATS

En el context de les expropiacions, *Real Decreto Legislativo 7/2015*, de 30 de octubre, que aprova el *texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, així com el seu reglament, *Real Decreto 1492/2011*, del 24 d'octubre, estableixen que els terrenys rurals seran taxats per la capitalització dels ingressos reals o potencials, optant per la opció més alta. Aquest enfocament consisteix en considerar el rendiment de l'explotació de les terres, tenint en compte els ingressos per cultius i subvencions, així com els costos necessaris per a l'explotació.

SÒL RURAL-CEREALS

Preu mig dels darrers tres anys del conreu de cereals percebuts pel pagès segons la taula del departament d'acció climàtica, alimentació i agenda rural⁵, és de 0,28€/kg

Preus percebuts pel pagès. Catalunya 2015-2024 Cereals

Font: Gabinet Tècnic - Servei d'Estadística i Preus Agroalimentaris

Base 2015

Codi	Producte	Any	Gen.	Feb.	Mar.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Des.	Anual
001100	Blat tou o semidur €/100 kg	2015	19,06	18,79		19,17	18,25	17,65	18,03	18,31	18,37	18,49
		2016	17,74	17,01		16,35	16,27	16,25	16,26	16,90	17,38	16,54
		2017	17,48	17,55		18,37	17,61	17,40	17,87	18,19	18,22	17,94
		2018	18,19	18,01		18,42	19,63	19,54	19,17	19,64	20,05	19,12
		2019	20,28	19,63		18,94	18,55	18,32	19,17	19,62	19,67	19,04
		2020	20,48	20,42		18,64	18,96	19,42	20,41	21,20	21,30	19,69
		2021	21,98	22,82		22,48	23,50	24,46	27,06	30,02	30,07	24,84
		2022	29,66	28,80		37,30	35,82	34,84	36,45	36,10	33,49	35,53
		2023	32,92	31,98		25,28	24,91	24,50	23,97	23,55	23,38	25,22
		2024	23,12	22,08		(...)	22,09	22,00	22,04	22,95	23,24	23,87
												22,47

IL·LUSTRACIÓ 7 LA TAULA DEL DEPARTAMENT D'ACCIÓ CLIMÀTICA, ALIMENTACIÓ I AGENDA RURAL

Així mateix el rendiment del conreu de cereals l'any 2023, segons la taula del departament d'acció climàtica, alimentació i agenda rural⁶ és de 1.945Tn/Ha.

SUPERFÍCIES I PRODUCCIONS DELS CONREUS AGRÍCOLES A CATALUNYA. ANY 2023

GRUP CONREU	CONREU	SUPERFÍCIE ⁽¹⁾			PRODUCCIÓ TOTAL ⁽¹⁾
		SECA (ha)	REGADIU (ha)	TOTAL (ha)	
CONREUS HERBACIS ⁽²⁾					
CEREALES	BLAT TAU	59.847	22.172	81.819	159.095
	BLAT DUR	136	67	203	258
	BLAT KHORASAN	133	21	154	141
	BLAT (total)	59.916	22.264	82.180	159.628
	TRITORDEUM	16	9	25	62
	ORDI	109.360	34.520	143.880	262.106
	CIVADA	4.820	1.091	5.911	7.862
	SEGOL	727	317	1.044	1.454
	TRITICALE	6.686	2.307	8.993	13.400
	MESTALL I ALTHES MESCLES	0	0	0	0
	ARRÓS (clàssic)	0	20.699	20.699	117.350
	BLAT DE MORO	492	14.201	14.693	128.626
	SORGO	356	1.155	1.513	8.102
	MILL I MELCA	1.216	790	2.006	4.147
	ESPELTA	269	42	311	190
	FAJOL	19	22	41	29
TOTAL CEREALES*		183.879	97.422	281.301	703.166

IL·LUSTRACIÓ 8 LA TAULA DEL DEPARTAMENT D'ACCIÓ CLIMÀTICA, ALIMENTACIÓ I AGENDA RURAL

⁵https://agricultura.gencat.cat/web/.content/de_departament/de02_estadistiques_observatori/20_observatori_agroalimentari_de_preus/03_preus/01_preus_en_origen/02_preus_percebuts_pel_pages/arxius_estatics_nous/Plantilla_Preus_percebuts2015_2024_15.pdf

⁶.../02_estructura_i_produccio/02_estadistiques_agricoles/01_llencols_definitius/fixers_estatics/produccions_catalunya/llencols_Catalunya_2023.pdf

Juntament amb les ajudes de la PAC s'estimen uns ingressos per Ha de 1.036,92 €/Ha. Les despeses per hectàrea (Ha), en maquinària i ma d'obra s'estimen en 416,26€/Ha, obtenint una renda neta de 620,66€ per Ha.

El tipus de capitalització és el corresponent al valor mig de les dades anuals publicades pel banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponent als tres anys anteriors a la data de la valoració, obtenint un tipus de capitalització de 3,53%:

	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2022	2023	2024
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	2,47	3,26	2,18
Rentabilidad bonos a 3 años	2,53	2,77	2,30
Rentabilidad bonos a 5 años	2,70	2,78	2,46
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,11	3,14	2,89
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	19,47	13,88	8,54
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,41	3,62	3,23
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . (a)	2,79	4,02	3,79
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	2,79	4,02	3,79

IL·LUSTRACIÓ 9 FONT:

[HTTPS://WWW.BDE.ES/WEBDE/ES/ESTADISTICAS/COMPARTIDO/DATOS/PDF/SI_1_2.PDF](https://www.bde.es/webde/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_2.pdf)

Per tant el valor del sòl de conreu de cereals serà 620,66€/Ha / 3,53% = 17.582,45 €/Ha -> 1,75 €/m²

A continuació, el valor de capitalització s'ajusta mitjançant el factor d'ubicació o localització.

Factor de localització

A Espanya, el Real Decreto 1492/2011,1492/2011, que aprova el *Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo*, estableix els mètodes i els procediments per avaluar els béns immobles en situacions d'expropiació. Un component essencial d'aquesta avaluació és «Factor Global de Localización» (FI), que ajusta el valor de capitalització dels ingressos a la ubicació específica del terreny.

Aquest factor (FI) consta de tres factors de correcció:

- Per accessibilitat als nuclis de població (u1).
- Per accessibilitat als centres d'activitat econòmica (u2).
- Per ubicació en entorns de valor ambiental o paisatge singulars (u3).

$$u1=1+(P_1+P_2/3) * 1/1.000.000 \text{ on}^7,$$

- P₁= 44.462 habitants a menys de 4km
- P₂= 533.336 habitants de 4km a 40km

⁷ Font; Institut Nacional d'Estadística

$$u1=1,22$$

La distància de Salou a Tarragona és de 11 km

$$u2 = 1,6 - 0,01 \times 11 = 1,49$$

$$u3=1$$

obtenint un factor global de localització **FI=1,82**

El valor final del sòl⁸ és el valor de capitalització obtingut corregit per factor global de localització i el premi d'afecció: $(2,25 \times 1,82) \times 1,05\% = 4,30\text{€}/\text{m}^2$.

SÒLS URBANS

Tots els sòls urbans es valoren així:

$$\text{Valor del sòl} = \text{Superfície}(\text{m}^2) \times \text{edificabilitat}(\text{m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}) \times \text{rendiment} (\text{€}/\text{m}^2)$$

L'aprofitament és l'edificabilitat referida a un ús. Atès que la finca actualment és un terreny que no té edificabilitat, adoptem l'edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni.

Per calcular el rendiment (euros / m²st) La llei de sòl remet al mètode residual estàtic, ja que es tractaria de valorar solars amb llicència immediata.

Per a això hem de fixar el valor en venda de l'habitatge nou a l'entorn immediat de la finca, adoptant com a mètode de valoració el Mètode per comparació. Segons consulta a l'informe sobre l'evolució del preu de l'habitatge que elabora la societat de taxació TINSA, el preu mitjà de l'habitatge acabat (nou i usat) a la província de Tarragona va experimentar un increment anual del 7,65 % el 1r trimestre de 2025 .

Es realitza un estudi de mercat, en agències locals del mercat secundari i noves promocions de la mateixa zona, obtenint un valor mig ponderat de 2.715 €/m², tal i com es mostra en els valors recollits en la taula següent.

Aquest preu correspon a superfície construïda dels habitatges al mercat, no inclou la part proporcional de parts comuns, que s'estima en un 10-15%. Aquesta disminució de preu sobre m² construït es considera compensat amb l'increment que suposaria l'oferta de pisos nous.

⁸ L'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), ha valorat el sòl d'expropiació- el sòl rural- de la zona en 6€/m²

ID	any constr	m2	preu	preu /m2	ponderat- Aj
Via Aurelia	2004	145	295.000,00 €	2.034,48 €	2.237,93 €
C/ Barenys -futbol	2003	104	309.000,00 €	2.971,15 €	3.268,27 €
C/ Barenys -futbol	2003	90	200.000,00 €	2.222,22 €	2.444,44 €
Jaume Vicens Vives	2007	120	310.000,00 €	2.583,33 €	2.841,67 €
Jaume Vicens Vives	2007	173	360.000,00 €	2.080,92 €	2.289,02 €
Jaume Vicens Vives	2005	173	360.000,00 €	2.080,92 €	2.289,02 €
Rosa Sensat, 29 - ÚNIC	2025	91	390.000,00 €	4.285,71 €	4.285,71 €
Rosa Sensat	2000	130	350.000,00 €	2.692,31 €	2.961,54 €
Rosa Sensat	2007	119	349.500,00 €	2.936,97 €	3.230,67 €
Rosa Sensat	2006	100	309.000,00 €	3.090,00 €	3.399,00 €
Rosa Sensat	2006	100	301.000,00 €	3.010,00 €	3.311,00 €
Rosa Sensat	2003	140	280.000,00 €	2.000,00 €	2.200,00 €
Rosa Sensat	2000	135	280.000,00 €	2.074,07 €	2.281,48 €
Pierre Vilar	2005	145	370.000,00 €	2.551,72 €	2.806,90 €
Pierre Vilar, 12	2011	120	329.000,00 €	2.741,67 €	2.878,75 €
Zona barenys - RS?	2007	141	310.000,00 €	2.198,58 €	2.418,44 €
Maria Castillo	2007	143	294.000,00 €	2.055,94 €	2.261,54 €
Maria Castillo	2008	69	160.000,00 €	2.318,84 €	2.550,72 €
Maria Castillo	2007	141	310.500,00 €	2.202,13 €	2.422,34 €
Edificio VITA - Guillem	2024	128	320.000,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
Barenys- darrera	2020	109	380.000,00 €	3.486,24 €	3.486,24 €
Barenys-	2007	99	312.900,00 €	3.160,61 €	3.476,67 €
Barenys-	2005	155	395.000,00 €	2.548,39 €	2.803,23 €
Domènech sugranyes,	2012	120	320.000,00 €	2.666,67 €	2.800,00 €
Domènech sugranyes,15	2011	120	320.000,00 €	2.666,67 €	2.800,00 €
Domènech sugranyes, 8	2019	131	359.900,00 €	2.747,33 €	2.747,33 €
Francesc Ferrer - ICONIC	2025	85	280.000,00 €	3.294,12 €	3.294,12 €
Francesc Ferrer - ICONIC	2025	107	305.000,00 €	2.850,47 €	2.850,47 €
			<i>promig</i>	2.650,00 €	2.715,00 €

TAULA AMB ELS TESTIMONIS DE LA MOSTRA. JUNY 2025.

Cost de Construcció

El cost de construcció d'un edifici plurifamiliar aïllat, com els del PPR1 objecte de l'estudi d mercat és, segons l'estimació de costos del CoAC:

Pref⁹: $646 \times 0,95 \times 1,2 \times 1,6 = 1.178,3 \times 1,19 = 1.408,18 \times 1,2$ pp e comuns=1.690 €/m². Al que cal afegir les despeses de llicències i honoraris.

El coeficient de ponderació de la totalitat de les despeses generals per la construcció i venda de sostre residencial, és. de K=1,4. Segons els valors obtinguts de l'estudi de mercat efectuat i dels costos calculats, tenim un valor de repercussió del m² sòl de 202,86 €/m² s, amb una edificabilitat bruta de 0,4 m²/m² obtenim un valor de 81,14 €/m²s.

En la sentència 343/2018¹⁰, de 5 de març, dictada en un recurs de cassació interposat contra una sentència del TSJ de Castilla-La Mancha relativa a la fixació de l'apreupament de quatre finques afectades per l'execució del "Proyecto de Singular Interés, Parque Industrial y Tecnológico de Illescas", el TS conclou que l'Administració ha d'indemnitzar als propietaris per la privació de la seva facultat de participar en la urbanització, encara que executi el referit projecte pel sistema d'expropiació forçosa, perquè considera que aquesta facultat (art. 38 del TRLS del 2015) és part integrant del dret de propietat del sòl.

⁹ <https://www.arquitectes.cat/ca/suport/nou-modul-basic-2025>

¹⁰ https://pareja-advocats.com/ca/wp-content/uploads/2018/06/Jur_TS-Sala-de-lo-Contencioso-Administrativo-Seccion-5a-Sentencia-num.-343-2018-de-5-_RJ_2018_933.pdf

El TS considera que, a diferència de la facultat d'iniciativa (art. 39 del TRLS del 2015) que només es reconeix al propietari quan l'Administració no se l'ha reservat o quan és la mateixa Administració que l'ha atribuït al propietari, el TRLS de 2015 atribueix al propietari de sòl urbanitzable la facultat de participar en l'execució de les actuacions d'urbanització, amb independència del sistema d'execució, públic o privat. El TS afirma que es tracta d'una facultat que el legislador ha inclòs en el dret de propietat quan es donin els pressupòsits establerts.

En aquest sentit, el TS conclou que l'Administració no pot excloure del dret de propietat la facultat de participar en l'actuació urbanitzadora i, en conseqüència, per molt que el Projecte de Singular Interès prevegi ser executat mitjançant un sistema d'execució públic, s'ha d'indemnitzar als propietaris per la privació de la seva facultat de participar en la urbanització.

La indemnització de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització es considera el valor del sòl rural més el 10% de la diferència entre el sol urbanitzat i el sol rural.

$$81,14 \text{ €/m}^2 - 4,30 \text{ €/m}^2 = 76,84 \rightarrow 10\% = 7,68 \text{ €/m}^2$$

El valor del sòl inclosa la facultat de participar és (4,3 + 7,7) 12 €/m².

Tenint en compte les expropiacions properes realitzades a la zona per l'ACA, s'estima en **12,38€/m²** el valor del sòl d'indemnització de la facultat de participar. **Obtenint un valor final de 13€/m² inclòs el premi d'afecció.**

Salou, juliol de 2025

VILLASEVIL
FLORENSA
GEMMA -
39706338N

Firmado digitalmente
por VILLASEVIL
FLORENSA GEMMA -
39706338N
Fecha: 2025.08.11
13:45:57 +02'00'

Gemma Villasevil Florensa

Arquitecta

TORNE SANS
JOSEP MARIA
- 39692299A

Firmado digitalmente
por TORNE SANS
JOSEP MARIA -
39692299A
Fecha: 2025.08.11
13:45:39 +02'00'

Josep M Torné Sans

Enginyer de Caminis, Canals i Ports

DOC 2. FULLS D'APREUAMENT



Ajuntament de Salou

Projecte d'expropiació per taxació conjunta
de les finques afectades per l'aprovació del projecte "nou vial -passeig entre la nova traça
del barranc de Barenys i el sector residencial 1, entre el vial del Cavet i el carrer Carles Roig

Full d'apreuament

01

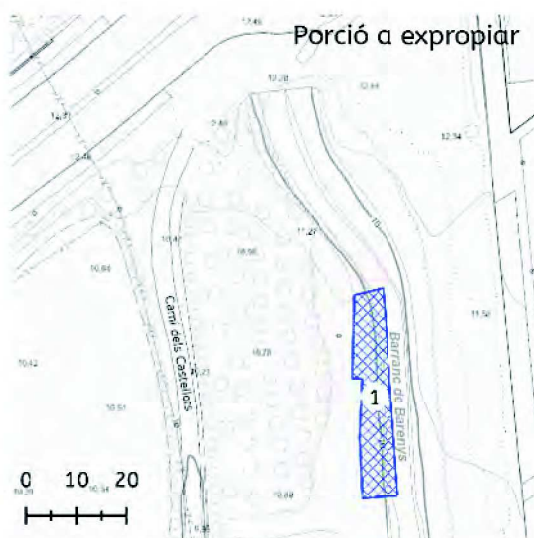
SUPERFÍCIE
EXPROPIADA



274,19 m²

VALORACIÓ
EXPROPIACIÓ

3.564,47 €



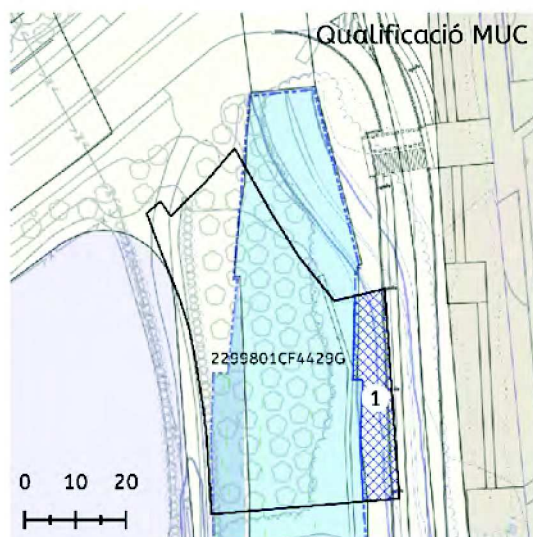
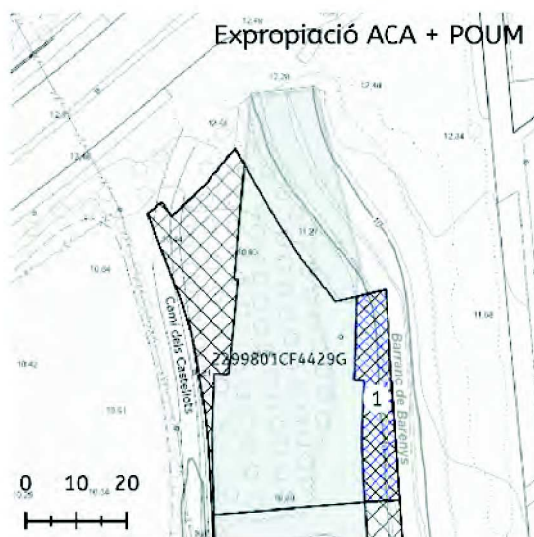
SUPERFÍCIE
CADASTRAL

2.149 m²

SUPERFÍCIE
REGISTRAL

24.648,65 m²

EXP. PARCIAL



REF. CADASTRAL: 2299801CF4429G0001Z/

ADREÇA: ER POLIGON 33, 42

FINCA REGISTRAL: 4398

PROPIETARI: SALVADO FERRANDO, JOSEFINA

VALORACIÓ DEL SÒL

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

Sup. afectada:

274,19 m²

13,00 €/m²

3.564,47 €

VALORACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL SÒL I EDIFICACIÓ

3.564,47 €

CONSTRUCCIONS EXTERNES

No existeixen construccions a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

PLANTACIONS I INSTAL·LACIONS AGRÍCOLES

No existeixen conreus, plantacions ni instal·lacions agrícoles

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL ELEMENTS INDEMNITZABLES

0,00 €

TOTAL VALORACIÓ

3.564,47 €



Ajuntament de Salou

Projecte d'expropiació per taxació conjunta
de les finques afectades per l'aprovació del projecte "nou vial - passeig entre la nova traça
del barranc de Barenys i el sector residencial 1, entre el vial del Cavet i el carrer Carles Roig

Full d'apreuament

02

SUPERFICIE
EXPROPIADA

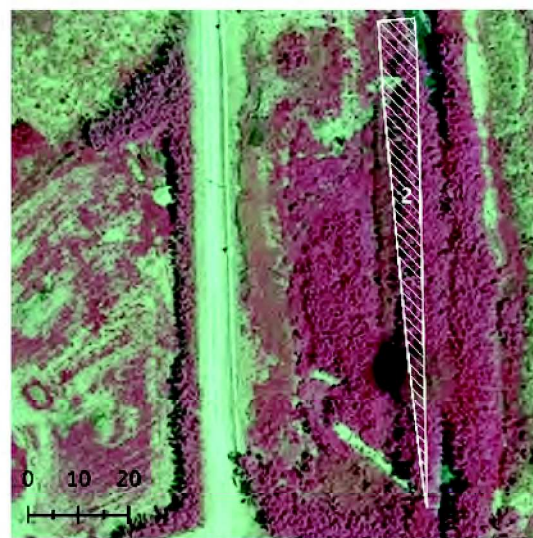


416,39 m²

VALORACIÓ
EXPROPIACIÓ

5.413,07 €

Porció a expropiar



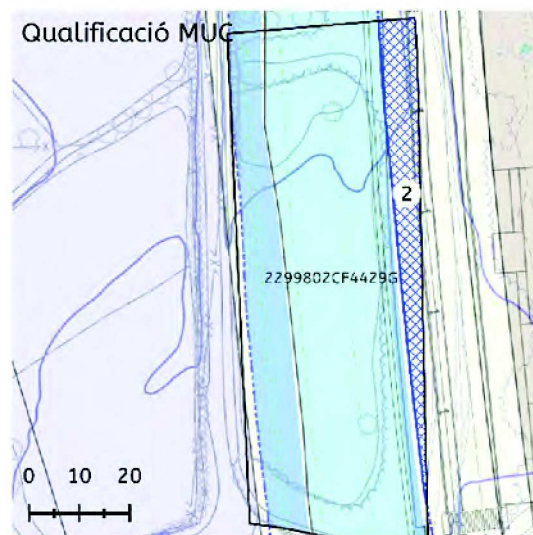
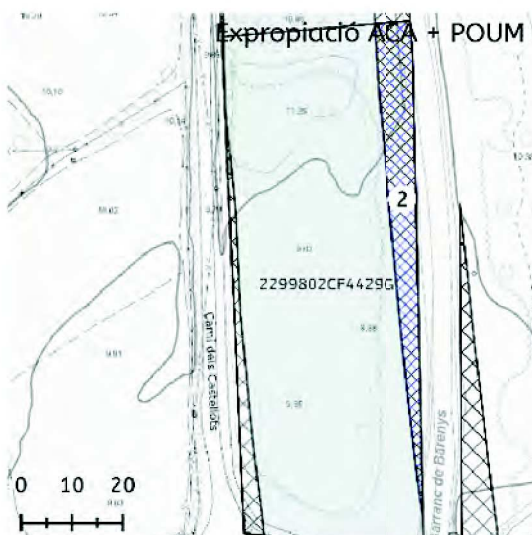
SUPERFICIE
CADASTRAL

3.746 m²

SUPERFICIE
REGISTRAL

3.532 m²

EXP. PARCIAL



REF. CADASTRAL: 2299802CF4429G0001UI

FINCA REGISTRAL: 55520

ADREÇA: ER POLIGON 33, 41

PROPIETARI: MAS CLARIANA, SL

VALORACIÓ DEL SÒL

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

Sup. afectada:

416,39 m²

13,00 €/m²

5.413,07 €

VALORACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL SÒL I EDIFICACIÓ

5.413,07 €

CONSTRUCCIONS EXTERNES

No existeixen construccions a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

PLANTACIONS I INSTAL·LACIONS AGRÍCOLES

No existeixen conreus, plantacions ni instal·lacions agrícoles

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL ELEMENTS INDEMNITZABLES

0,00 €

TOTAL VALORACIÓ

5.413,07 €



Ajuntament de Salou

Projecte d'expropiació per taxació conjunta
de les finques afectades per l'aprovació del projecte "nou vial - passeig entre la nova traça
del barranc de Barenys i el sector residencial 1, entre el vial del Cavet i el carrer Carles Roig

Full d'apreuament

03

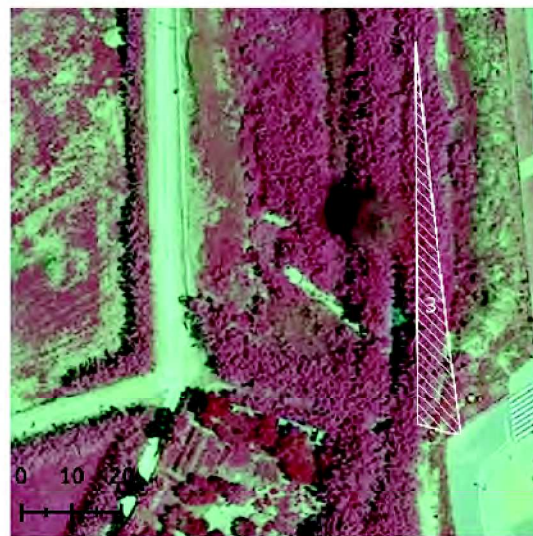
SUPERFÍCIE
EXPROPIADA



312,25 m²

VALORACIÓ
EXPROPIACIÓ

4.059,25 €



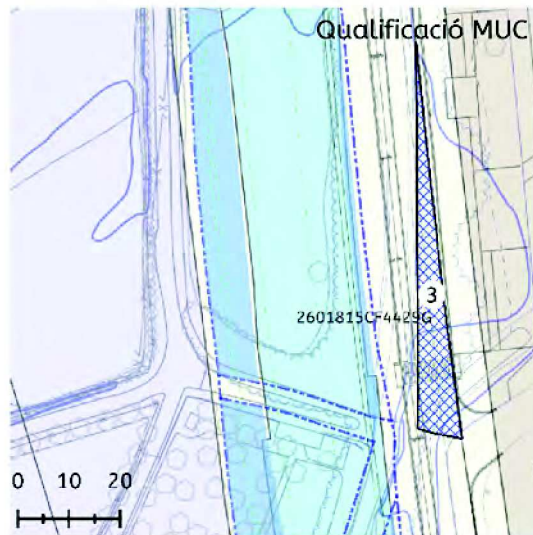
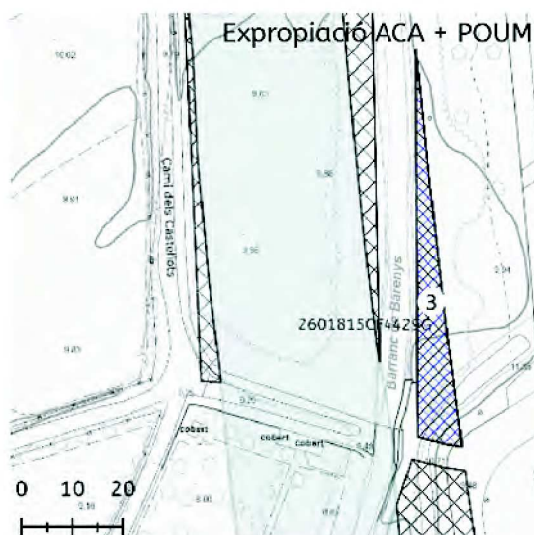
SUPERFÍCIE
CADASTRAL

312 m²

SUPERFÍCIE
REGISTRAL

552,64 m²

EXP. TOTAL



REF. CADASTRAL: 2601815CF4429G00010I

FINCA REGISTRAL: 94

ADREÇA: ER POLIGON 33, 217

PROPIETARI: CAMPING SANGULI, SA

VALORACIÓ DEL SÒL

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

Sup. afectada:

312,25 m²

13,00 €/m²

4.059,25 €

VALORACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL SÒL I EDIFICACIÓ

4.059,25 €

CONSTRUCCIONS EXTERNES

No existeixen construccions a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

PLANTACIONS I INSTAL·LACIONS AGRÍCOLES

No existeixen conreus, plantacions ni instal·lacions agrícoles

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL ELEMENTS INDEMNITZABLES

0,00 €

TOTAL VALORACIÓ

4.059,25 €



Ajuntament de Salou

Projecte d'expropiació per taxació conjunta
de les finques afectades per l'aprovació del projecte "nou vial -passeig entre la nova traça
del barranc de Barenys i el sector residencial 1, entre el vial del Cavet i el carrer Carles Roig

Full d'apreuament

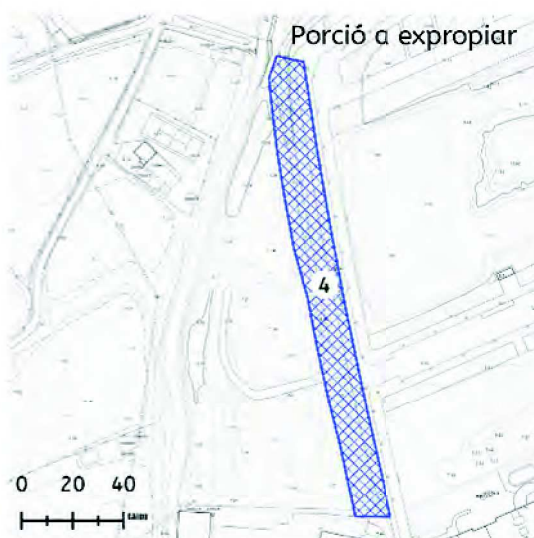
04

SUPERFÍCIE
EXPROPIADA

2.653,28 m²

VALORACIÓ
EXPROPIACIÓ

34.492,64 €



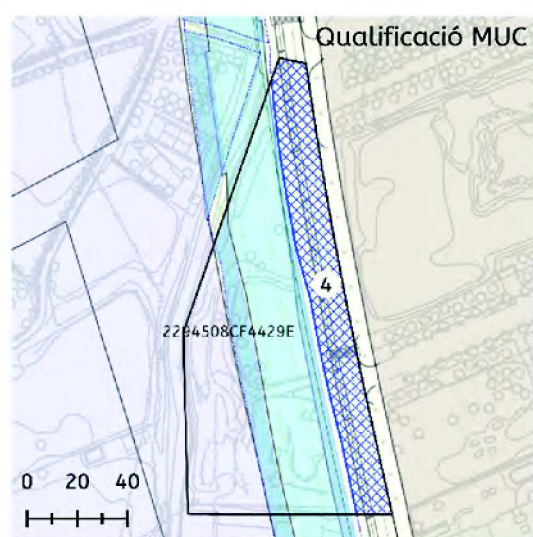
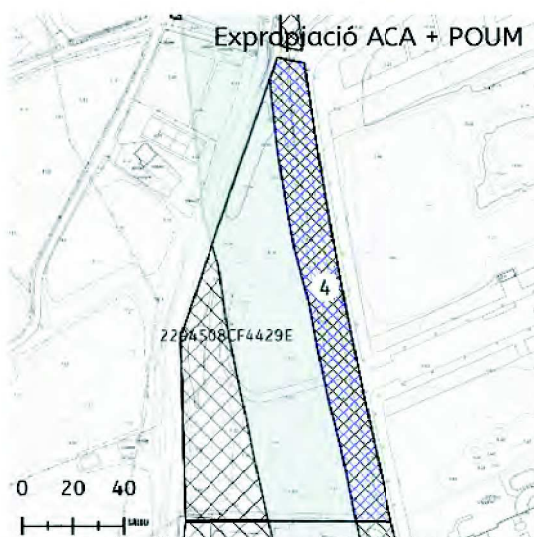
SUPERFÍCIE
CADASTRAL

9.519 m²

SUPERFÍCIE
REGISTRAL

9.171 m²

EXP. PARCIAL



REF. CADASTRAL: 2294508CF4429E0001QD

FINCA REGISTRAL: 60412

ADREÇA: ER POLIGON 32, 148

PROPIETARI: MAS CLARIANA, SL

VALORACIÓ DEL SÒL

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

Sup. afectada:

2.653,28 m²

13,00 €/m²

34.492,64 €

VALORACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL SÒL I EDIFICACIÓ

34.492,64 €

CONSTRUCCIONS EXTERNES

No existeixen construccions a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

PLANTACIONS I INSTAL·LACIONS AGRÍCOLES

No existeixen conreus, plantacions ni instal·lacions agrícoles

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL ELEMENTS INDEMNITZABLES

0,00 €

TOTAL VALORACIÓ

34.492,64 €



Ajuntament de Salou

Projecte d'expropiació per taxació conjunta
de les finques afectades per l'aprovació del projecte "nou vial - passeig entre la nova traça
del barranc de Barenys i el sector residencial 1, entre el vial del Cavet i el carrer Carles Roig

Full d'apreuament

05

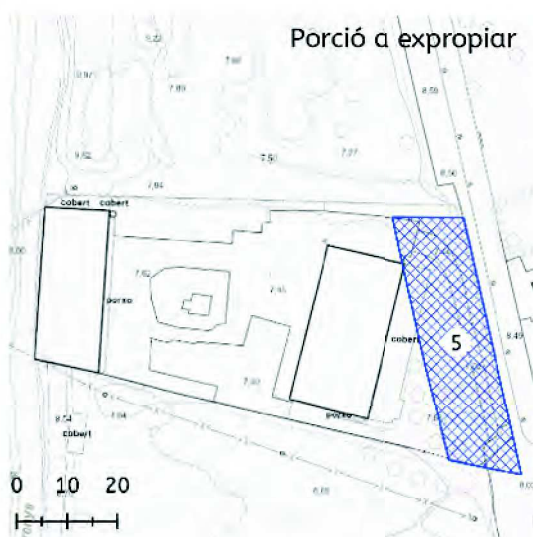
SUPERFÍCIE
EXPROPIADA



707,33 m²

VALORACIÓ
EXPROPIACIÓ

9.195,29 €



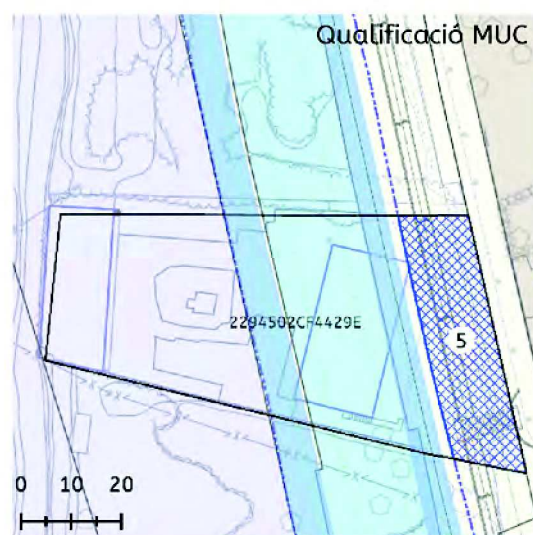
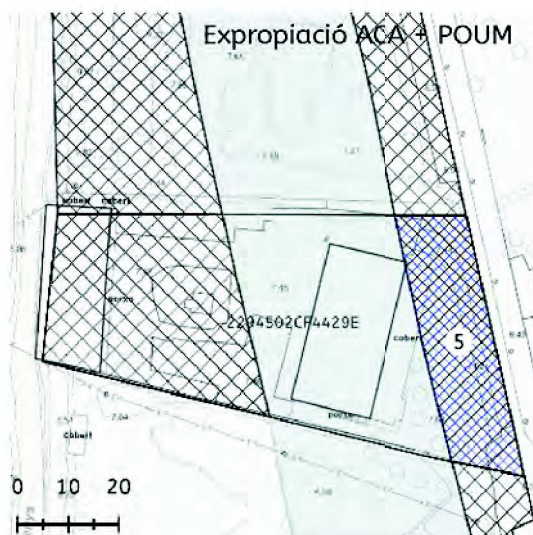
SUPERFÍCIE
CADASTRAL

3.546 m²

SUPERFÍCIE
REGISTRAL

5.041,90 m²

EXP. PARCIAL



REF. CADASTRAL: 2294502CF4429E0001HD

FINCA REGISTRAL: 404

ADREÇA: ER POLIGON 32, 47

PROPIETARI: PAPIOL BADIA, M DE LAS MERCEDES

VALORACIÓ DEL SÒL

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

Sup. afectada:

707,33 m²

13,00 €/m²

9.195,29 €

VALORACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL SÒL I EDIFICACIÓ

9.195,29 €

CONSTRUCCIONS EXTERNES

No existeixen construccions a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

PLANTACIONS I INSTAL·LACIONS AGRÍCOLES

No existeixen conreus, plantacions ni instal·lacions agrícoles

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL ELEMENTS INDEMNITZABLES

0,00 €

TOTAL VALORACIÓ

9.195,29 €



Ajuntament de Salou

Projecte d'expropiació per taxació conjunta
de les finques afectades per l'aprovació del projecte "nou vial -passeig entre la nova traça
del barranc de Barenys i el sector residencial 1, entre el vial del Cavet i el carrer Carles Roig

Full d'apreuament

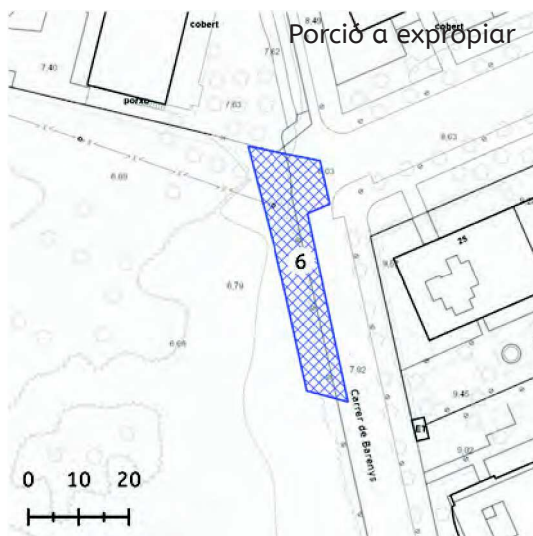
06

SUPERFICIE
EXPROPIADA

444,94m²

VALORACIÓ
EXPROPIACIÓ

5.784,22 €



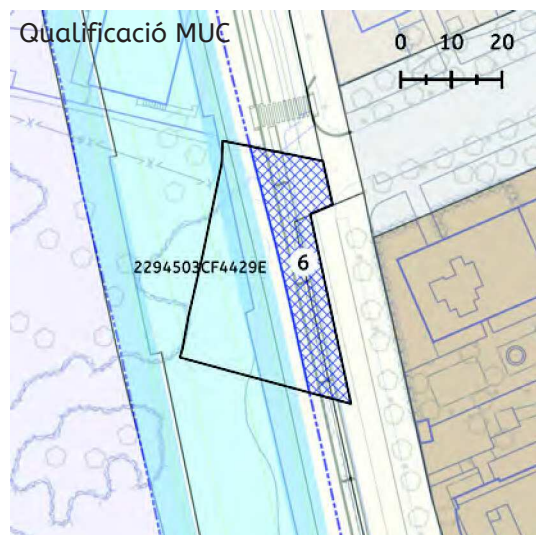
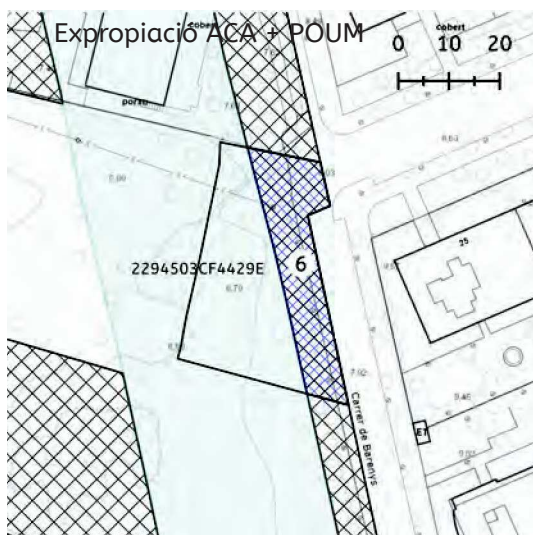
SUPERFICIE
CADASTRAL

1.140 m²

SUPERFICIE
REGISTRAL

5.649,45 m²

EXP. TOTAL



REF. CADASTRAL: 2294503CF4429E0001WD FINCA REGISTRAL: 59.406

ADREÇA: ER POLIGON 32, 45

PROPIETARI: MARTORELL AGUILO, M^a FRANCISCA

VALORACIÓ DEL SÒL

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

Sup. afectada:

444,94 m²

13,00 €/m²

5.784,22€

VALORACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

No existeixen eficàcies a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL SÒL I EDIFICACIÓ

5.784,22 €

CONSTRUCCIONS EXTERNES

No existeixen construccions a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

PLANTACIONS I INSTAL·LACIONS AGRÍCOLES

No existeixen conreus, plantacions ni instal·lacions agrícoles

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL ELEMENTS INDEMNITZABLES

0,00 €

TOTAL VALORACIÓ

5.784,22 €



Ajuntament de Salou

Projecte d'expropiació per taxació conjunta
de les finques afectades per l'aprovació del projecte "nou vial -passeig entre la nova traça
del barranc de Barenys i el sector residencial 1, entre el vial del Cavet i el carrer Carles Roig

Full d'apreuament

07

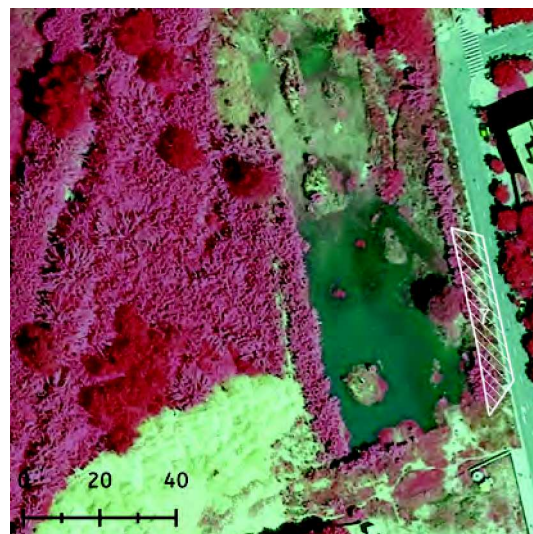
SUPERFICIE
EXPROPIADA



335,35 m²

VALORACIÓ
EXPROPIACIÓ

4.359,55 €



SUPERFICIE
CADASTRAL

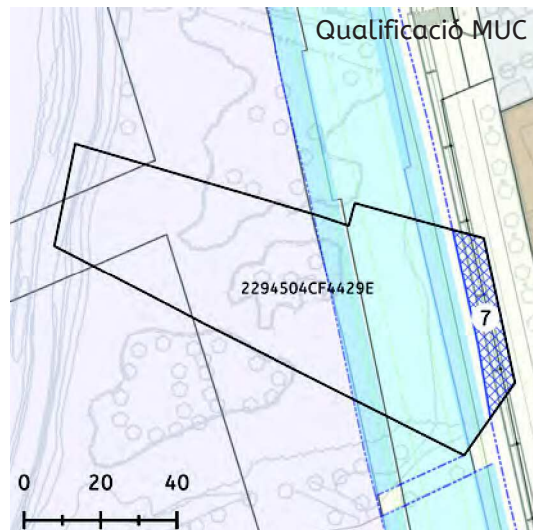
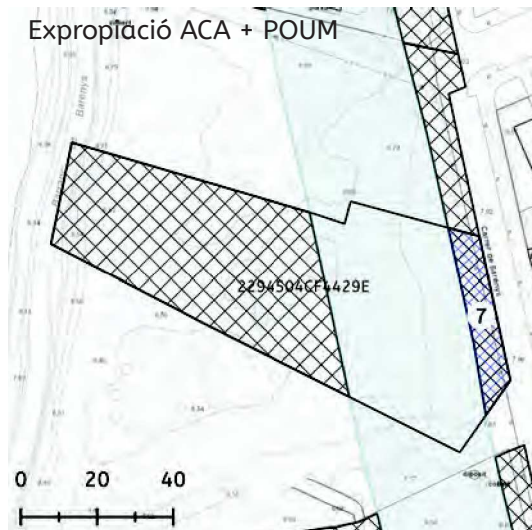
4.904 m²

SUPERFICIE
REGISTRAL

5.649,45 m²

EXP. PARCIAL

Expropiació ACA + POUM



Qualificació MUC

REF. CADASTRAL: 2294504CF4429E0001AD

FINCA REGISTRAL: 59.406

ADREÇA: ER POLIGON 32, 44

PROPIETARI: MARTORELL AGUILO, MARIA FRANCISCA

VALORACIÓ DEL SÒL

Sup. afectada:

No existeixen eficacions a la finca a expropiar

335,35 m²

13,00 €/m²

4.359,55 €

VALORACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

No existeixen eficacions a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

TOTAL SÒL I EDIFICACIÓ

4.359,55 €

CONSTRUCCIONS EXTERNES

No existeixen construccions a la finca a expropiar

-- m²

-- €/m²

-- €

PLANTACIONS I INSTAL·LACIONS AGRÍCOLES

No existeixen conreus, plantacions ni instal·lacions agrícoles

-- m²

-- €/m²

-- €

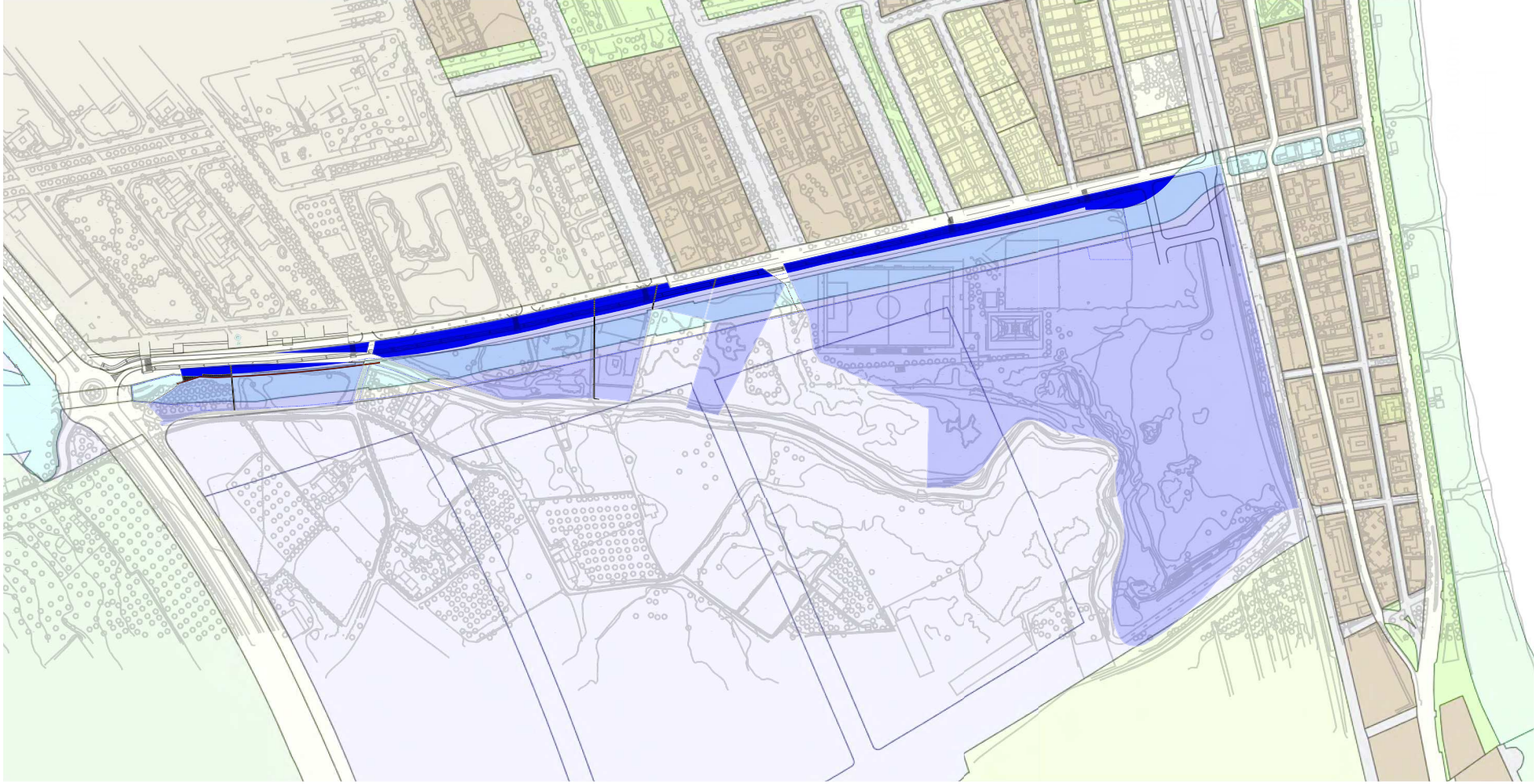
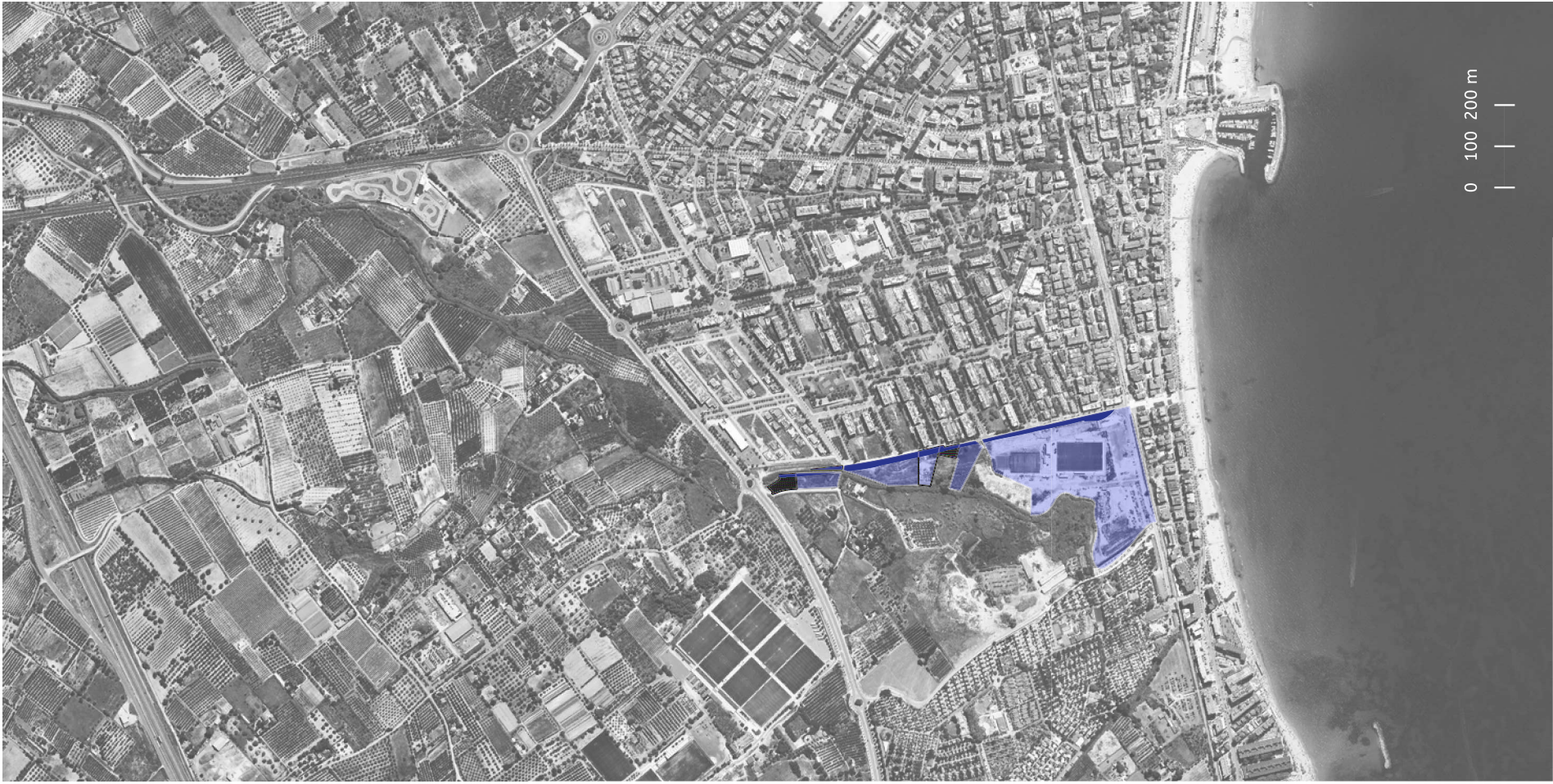
TOTAL ELEMENTS INDEMNITZABLES

0,00 €

TOTAL VALORACIÓ

4.359,55 €

DOC 3. ANNEXES



AJUNTAMENT DE SALOU
SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS – PLANEJAMENT
SECCIÓ DE PLANIFICACIÓ I GESTIÓ ESTRATÈGICA DE LA CIUTAT

PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER TAXACIÓ CONJUNTA DE LES
FINQUES AFECTADES PER L'APROVACIÓ DEL PROJECTE "NOU VIAL
-PASSEIG ENTRE LA NOV ATRAÇA DEL BARRANC DE BARENYS I EL
SECTOR RESIDENCIAL 1, ENTRE EL VIAL DEL CAVET I EL CARRER
CARLES ROIG (ACTUAL CR.BARENYS) EXP. 13192/2021"

PLÀNOL

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

DATA

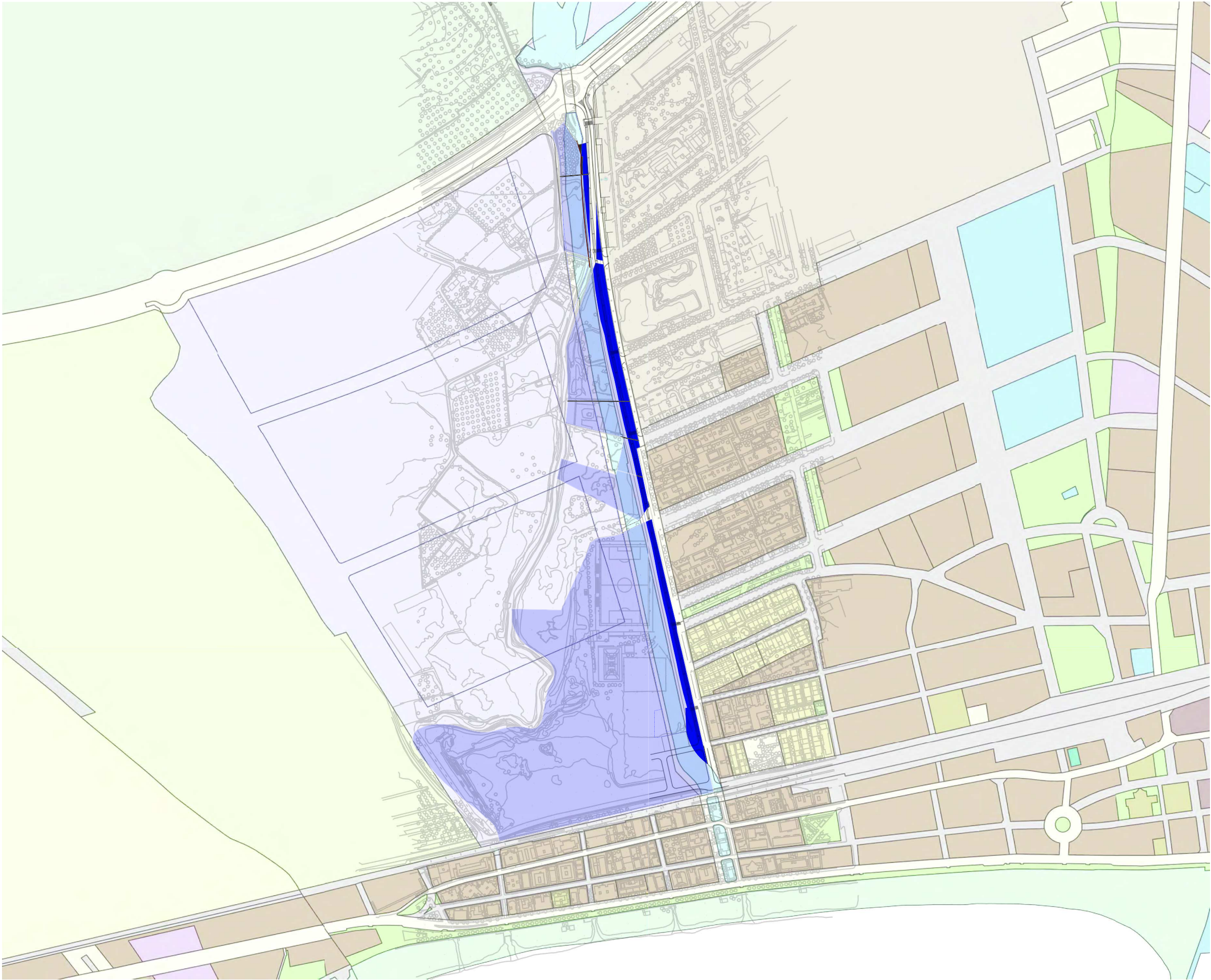
JULIOL 2025

ESCALA

E 1 : 25.000
1 : 10.000
1 : 5.000

PLÀNOL

01



CODIFICACIÓ MUC SINTÈTIC					
Classe sòl	Descripció us	Codi us	Descripció subús	Codi subús	Codi sintètic
URBA, URBANITZABLE I NO URBANITZABLE	Sistemes	S	Viari	X	SX
			Ferrovitari	F	SF
			Aeroportuari	A	SA
			Portuari	P	SP
			Protecció	S	SS
			Costaner	C	SC
			Hidrogràfic	H	SH
			Espais lliures, zones verdes	V	SV
			Equipaments	E	SE
			Serveis tècnics i ambientals	T	ST
			Habitatge dotacional públic	D	SD
URBA	Residencial	R	Nucli antic	1	R1
			Urbà tradicional	2	R2
			Ordenació tancada	3	R3
			Ordenació oberta	4	R4
			Cases agrupades	5	R5
			Cases aïllades	6	R6
	Activitat econòmica	A	Industrial	1	A1
			Serveis	2	A2
			Logística	3	A3
	Mixtos i altres	M	Transformació	1	M1
			Conservació	2	M2
			Mixtos	3	M3
NO URBANITZABLE	No urbanitzable	N	Rústic	1	N1
			Protecció	2	N2
			Protecció sectorial	3	N3
			Activitat autoritzada	4	N4
URBANITZABLE	Urbanitzable	D	Desenvolupament residencial	1	D1
			Desenvolupament activitat econòmica	2	D2
			Desenvolupament mixt	3	D3
			Altres desenvolupaments	4	D4
			Urbanitzable no delimitat	5	D5

Llegenda

parcel·les-inicials

Nº ID	Referencia Cadastral	Suoerficie cadastral (m2)
1	2299801CF4429G	2149
2	2299802CF4429G	3746
3	2601815CF4429G	312
4	2294508CF4429E	9519
5	2294502CF4429E	3546
6	2294503CF4429E	1140
7	2294504CF4429E	4904
8	2393901CF4429A	83180



Nº ID	DADES CADASTRALS						TOTAL			DADES URBANÍSTIQUES* DE L'EXPROPIACIÓ		DADES REGISTRALS	
	POLIGON	PARCEL·LA	REFERENCIA CADASTRAL	APROFITAMENT	SUP CADASTRE	SUP. REGISTRE	SUP. GRAFICA	SUP. GRAFICA EXPROPIACIÓ	VALOR EXPROPIACIÓ	CLASSIFICACIÓ	QUALIFICACIÓ	TITULARITAT	FINCA
1	33	42	2299801CF4429G0001ZI	AGRARI	2149	24648,65	2149,65	274,19	3.564,47 €	S.U	Sistema viari	SALVADO FERRANDO, JOSEFINA	4398
2	33	41	2299802CF4429G0001UI	AGRARI	3746	3532	3746,32	416,39	5.413,07 €	S.U.	Sistema viari	MAS CLARIANA, SL	55520
3	33	217	2601815CF4429G0001OI	AGRARI	312	552,64	312,25	312,25	4.059,25 €	S.U.	Sistema viari	CAMPING SANGULI SA	94
4	32	148	2294508CF4429E0001QD	AGRARI	9519	9171	9520,87	2653,28	34.492,64 €	S.U.	Sistema viari	MAS CLARIANA, SL	60412
5	32	47	2294502CF4429E0001HD	AGRARI	3546	5041,9	3547,2	707,33	9.195,29 €	S.U.	Sistema viari	PAPIOL BADIA, MARIA DE LAS MERCEDES	404
6	32	45	2294503CF4429E0001WD	AGRARI	1140	5649,45	1140,18	444,94	5.784,22 €	S.U.	Sistema viari	MARTORELL AGUILO, MARIA FRANCISCA	59406
7	32	44	2294504CF4429E0001AD	AGRARI	4904		4905,2	335,35	4.359,55 €	S.U.	Sistema viari	MARTORELL AGUILO, MARIA FRANCISCA	
TOTAL								5.143,73 m²	66.868,49 €				