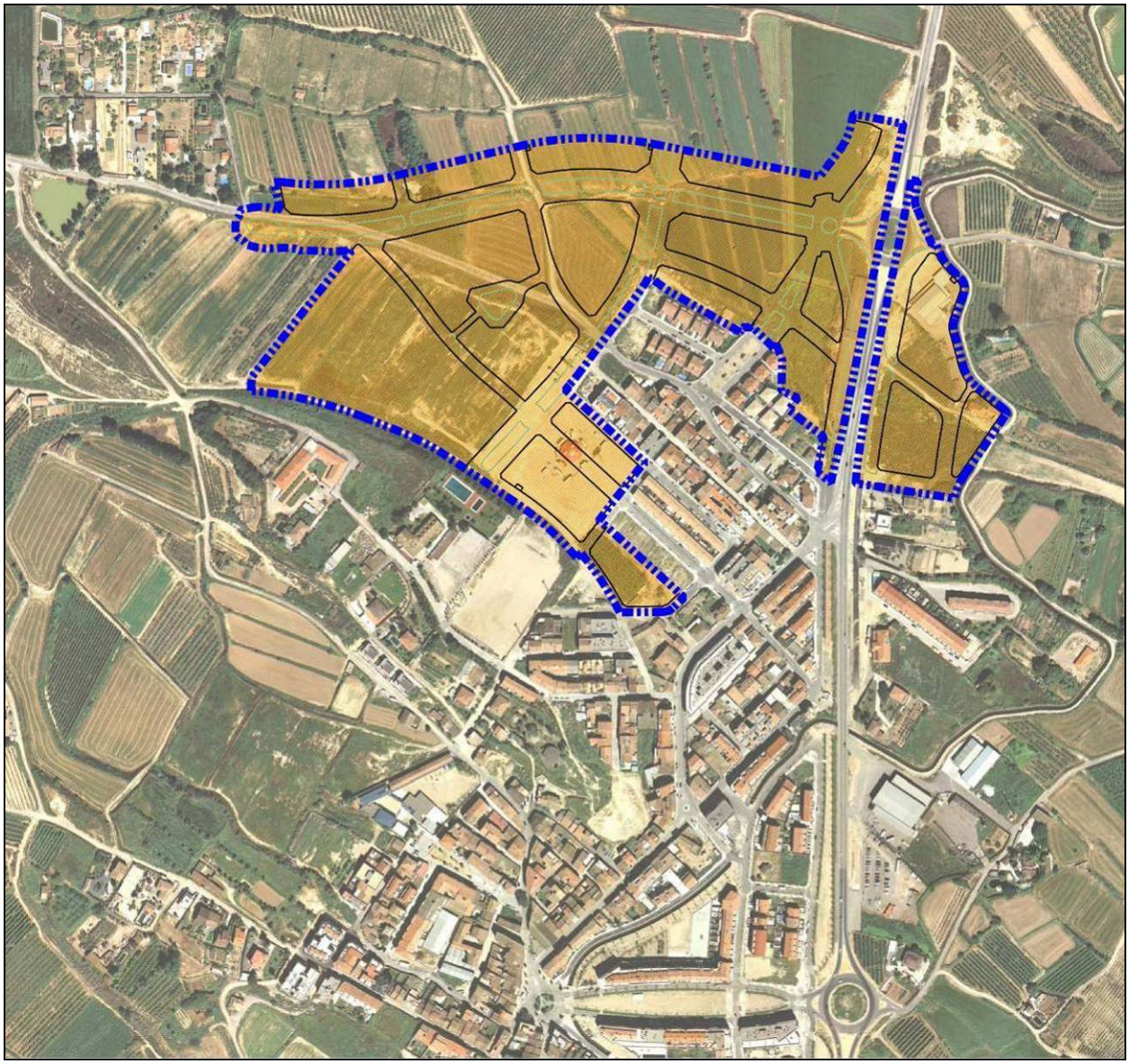
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL
Sector SUD- 1, "Costa dels Carros",
DE ROSSELLÓ

JUNTA DE COMPENSACIÓ TEXT APROVACIÓ DEFINITIVA -- SETEMBRE 2012



3. TAXACIÓ DELS DRETS, EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS O CULTIUS QUE HAN D'EXTINGIR-SE O SUBSTITUIR-SE

3. TAXACIÓ DELS DRETS, EDIFICACIONS, CONSTRUCCIONS O CULTIUS QUE HAN D'EXTINGIR-SE O SUBSTITUIR-SE

1. Criteris adoptats
2. Quadre resum de les indemnitzacions previstes
3. Fitxes de taxació de les indemnitzacions previstes

1. Criteris adoptats

Les plantacions, obres, edificacions i instal.lacions que no es puguin conservar es valoraran amb independència del sòl, i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització.

S'enten que els elements esmentats no es poden conservar, quan sigui necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes pel planejament, quan estan situats en una superficie que no s'hagi d'adjudicar integrament al seu mateix propietari, i quan la seva conservació sigui radicalmemnt incompatible amb l'ordenació, fins i tot com ùs provisional.

La taxació de les edificacions, instal.lacions, etc. que cal enderrocar per que no s'ajusten al planejament, s'ha fet d'acord amb el que estableix el Títol III i la Disposició Transitòria III "Valoracions" del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprovat pel Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, i per les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets contingudes en l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març.

Malgrat que el present projecte no es d'expropiació, s'aplica el premi d'afecció previst en l'article 47 de la Llei d'Expropiació Forçosa.

Els elements que s'han considerat objecte d'indemnització són el següents:

- Finca aportada 2: Piscina i Magatzem. Per necessitat d'enderroc total d'ambdues construccions per tal de permetre la viabilitat de les finques adjudicades A15 i A16. La piscina queda fora d'ordenació per afectació parcial de vial definit en el planejament vigent.
- Finca aportada 10: Habitatge, Magatzem (granja) i Taller. Per necessitat d'enderroc total. Queda fora d'ordenació per afectació per sistema viari definit pel planejament (vial lateral oest crta N-230 i mitjana de protecció).
- Finca aportada 12: Magatzem, cambres frigorífiques i molls de càrrega amb mur i coberta. En el document aprovat inicialment es valora el 50% de la indemnització corresponent a aquests bens tenint en compte que veuen afectades les seves condicions d'utilització. Si bé no han de ser necessàriament enderrocats per assegurar la viabilitat de la parcel·la on estan situats, la nova delimitació de la finca que defineix el planejament vigent redueix sustancialment la part de pati no edificat davant de la carretera, dificultant l'accés de camions de gran tonatge als molls de càrrega.

  L'estimació parcial de l'al·legació presentada per Fruitollé S.L. conclou en la modificació del valor del 50% de la indemnització corresponent a aquests bens i la seva substitució per un valor del 80% d'aquesta. Aquesta indemnització només és aplicable si les obres d'urbanització que afecten la societat "FRUITOLLÉ, S.L." s'han dut a terme abans de 31 de desembre de 2015; en cas que les esmentades obres d'urbanització no s'hagin dut a terme abans d'aquesta data es realitzarà una nova valoració, per pèrit diriment, per fixar l'import de la indemnització.

  Aquesta modificació es reflexa en el *Quadre annex modificació indemnització finca aportada 12.*

  No obstant això, no es modificarà el Compte de Liquidació Provisional, segons estableix l'art. 149.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme:

  Article 149.- Compte de liquidació provisional

  149.2 <u>Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte</u>, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. <u>L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva</u>, però no suspenen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació

  La tanca perimetral existent en la finca no s'indemnitza atés que serà reconstruida amb les mateixes característiques en l'execució del projecte d'urbanització.

- Finca aportada 16: La tanca perimetral existent en la finca no s'indemnitza atés que serà reconstruida amb les mateixes característiques en l'execució del projecte d'urbanització.,
- Finca aportada 21: Jardí interior i exterior a tanca existent. Per necessitat de destrucció total de paviment i plantacions internes i externes a la tanca existent actual per afectació per sistema viari definit pel planejament (vial lateral oest crta N-230 i mitjana de protecció).

  La tanca perimetral existent en la finca no s'indemnitza atés que serà reconstruida amb les mateixes característiques en l'execució del projecte d'urbanització.

2. Quadre resum de les indemnitzacions previstes

En el quadre que segueix les dades de les columnes successives corresponen als seguents conceptes:

A. Numeració correlativa assignada a les finques aportades

B. Nom del propietari

C. Descripció abreviada del bé taxat

D. Unitats de valoració del bé taxat

E. Valor unitari de reposició és el valor en euros/m2 que es dóna a cada m2 construït de nou del bé que es taxa.

F. Valor de reposició és el valor en euros del bé que es taxa. S'obté pel producte del valor unitari de reposició i les unitats del bé (DxE).

G. Coeficient d'antiguitat de la construcció, segons l'Ordre esmentada.

H. Coeficient d'estat de conservació de la construcció.

I. Coeficient de productivitat.

J. Valor actual és el resultat de multiplicar el valor unitari actual pels m2 construits del bé que es taxa. (J = K x D).

K. Valor unitari actual, en euros/m2, és el resultat d'aplicar al valor unitari de reposició els coeficients correctors d'antiguitat, estat constructiu i productivitat. (K = E x G x H x I).

L. Premi d'afecció en euros, és el 5% del valor actual tal com preveu la Llei d'Expropiació Forçosa. (L = 5% J)

M. Valor parcial d'indemnització del bé en euros, és la suma del valor actual i del premi d'afecció. (M = J + L)

N. Valor total d'indemnització dels bens en euros, és la suma dels valors de tots els bens taxats de cada finca.

QUADRE RESUM D'INDEMNITZACIONS

A	B	C		D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
NÚM. FINCA	PROPIETARIS	BÉNS		UNITATS	VALOR UNITARI REPOSICIO	VALOR TOTAL REPOSICIO	COEFICIENT ANTIGUITAT	COEFICIENT CONSERVACIÓ	COEFICIENT PRODUCCIÓ	VALOR ACTUAL TOTAL	VALOR ACTUAL UNITARI	PREMI AFECCIÓ 5%	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL
2	ANA ISABEL FONTANET SEUMA (1/3)	A	MAGATZEM	64	100,00	6.400,00	0,6	0,5	1	1.920,00	30,00	96,00	2.016,00	8.139,60
	OLGA MONTSERRAT FONTANET SEUMA (1/3)	B	PISCINA	216	90,00	19.440,00	0,6	0,5	1	5.832,00	27,00	291,60	6.123,60	
	TERESA MARIA FONTANET SEUMA (1/3)													
10	JOSEP MARIA HORTET BELLMUNT (50%)	A	HABITATGE	187	400,00	74.800,00	0,63	0,7	1	32.986,80	176,40	1.649,34	34.636,14	163.941,75
	NÚRIA PURROY ALTISENT (50%)	B	MAGATZEM (GRANJA)	3.128	90,00	281.520,00	0,6	0,7	1	118.238,40	37,80	5.911,92	124.150,32	
		C	TALLER	167	70,00	11.690,00	0,6	0,7	1	4.909,80	29,40	245,49	5.155,29	
12	FRUITOLLÉ S.L.	A	MAGATZEM	556	200,00	111.200,00	0,84	0,8	0,5	37.363,20	67,20	1.868,00	39.231,20	59.569,60
		B	CÀMARES FRIG.	131	300,00	39.300,00	0,84	0,8	0,5	13.204,80	100,80	660,00	13.864,80	
		C	MOLL+COBERTA+MUR	367	50,00	18.350,00	0,84	0,8	0,5	6.165,60	16,80	308,00	6.473,60	
21	BLAS RUBINAT TORRELLES (50%)	A	JARDÍ INTERIOR	228	20,00	4.560,00	0,84	0,8	1	3.064,32	13,44	153,22	3.217,54	3.705,79
	ROSA TARRAGONA BONET (50%)	B	JARDÍ EXTERIOR	155	3,00	465,00	1	1	1	465,00	3,00	23,25	488,25	

TOTAL INDEMNITZACIONS			**235.356,74**

QUADRE ANNEX MODIFICACIÓ INDEMNITZACIÓ FINCA APORTADA 12

12	FRUITOLLÉ S.L.	A	MAGATZEM	556	200,00	111.200,00	0,84	0,8	0,8	59.781,12	107,52	2.989,06	62.770,18	95.312,45
		B	CÀMARES FRIG.	131	300,00	39.300,00	0,84	0,8	0,8	21.127,68	161,28	1.056,38	22.184,06	
		C	MOLL+COBERTA+MUR	367	50,00	18.350,00	0,84	0,8	0,8	9.864,96	26,88	493,25	10.358,21	

3. Fitxes de taxació de les indemnitzacions previstes

FINCA APORTADA NÚM. 2 **finca registral 924**

Propietari 1: **ANA ISABEL FONTANET SEUMA**	**1/3 en ple domini**
Adreça: c/ Sitges, 12. Rosselló - 25124. Lleida	DNI 78.072.662-J
Propietari 2: **OLGA MONTSERRAT FONTANET SEUMA**	**1/3 en ple domini**
Adreça: c/ Sitges, 12. Rosselló - 24124. Lleida	DNI 43.702.628-Y
Propietari 3: **TERESA MARIA FONTANET SEUMA**	**1/3 en ple domini**
Adreça: Plaça Nova, 3. Rosselló - 25124. Lleida	DNI 78.065.401-C

DADES CADASTRALS: Rústega, polígon 1, parcel·la 64, i polígon 2, parcel·la 33	
SUPERFÍCIE FINCA REGISTRAL:	41.382,70 m2
SUPERFÍCIE FINCA REGISTRAL SEGONS TOPOGRÀFIC:	
SUPERFÍCIE FINCA APORTADA	**22.814,00 m2**
SUPERFÍCIE RESTA FINCA MATRIU:	18.568,70 m2
DRETS INICIALS:	**12,138938 %**

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 4 de Lleida, amb el **número 924**, al **tom 1774** de l'arxiu, **llibre 20** de Rosselló, **foli 49.**

BÉ A INDEMNITZAR: **A - MAGATZEM**

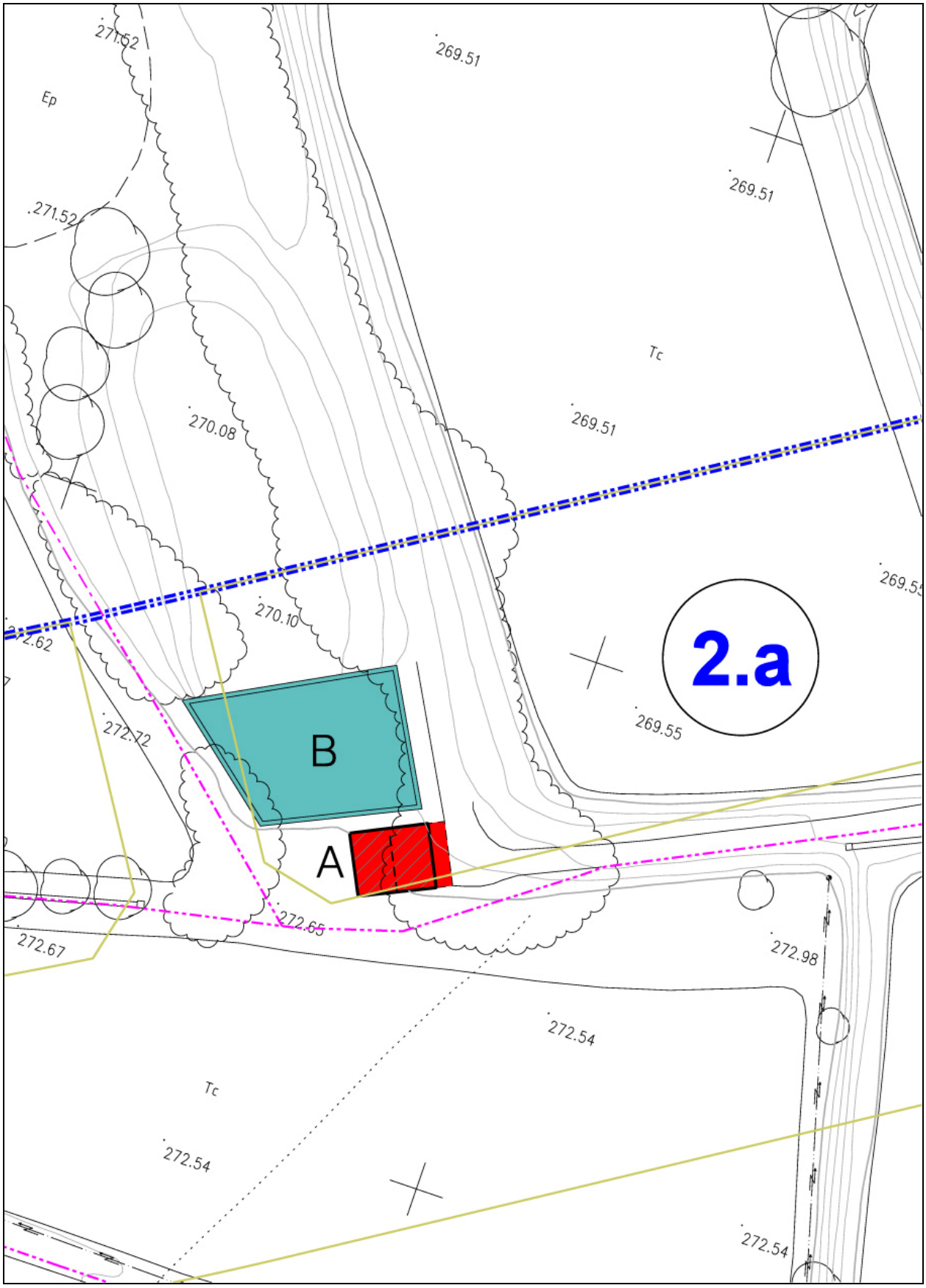
Superficie o unitats	64,00 m2
Valor unitari de reposició	100,00 €/m2
Valor de reposició	6.400,00 €
Antiguitat	
Coeficient d'antiguitat de la construcció	0,60
Coeficient d'estat de conservació	0,50
Coeficient de productivitat	1,00
Valor unitari actual	30,00 €/m2
Valor actual del bé	1.920,00 €
Premi d'afecció (5%)	96,00 €
Valor d'indemnització	2.016,00 €

BÉ A INDEMNITZAR: **B - PISCINA**

Superficie o unitats	216,00 m2
Valor unitari de reposició	90,00 €/m2
Valor de reposició	19.440,00 €
Antiguitat	
Coeficient d'antiguitat de la construcció	0,60
Coeficient d'estat de conservació	0,50
Coeficient de productivitat	1,00
Valor unitari actual	27,00 €/m2
Valor actual del bé	5.832,00 €
Premi d'afecció (5%)	291,60 €
Valor d'indemnització	6.123,60 €

VALOR TOTAL INDEMNITZACIÓ BENS 8.139,60 €

FINCA APORTADA NÚM. 2 Estat actual. Escala 1/500



FINCA APORTADA NÚM. 2 Fotografies de l'estat actual

A: Magatzem, façana est

A: Magatzem, façana nord i piscina

FINCA APORTADA NÚM. 2 Fotografies de l'estat actual

A: Magatzem, Interior

A: Magatzem, Porxo entrada façana est

FINCA APORTADA NÚM. 2 Fotografies de l'estat actual

B: Piscina, vista des de l'est

B: Piscina, vista des del nord

FINCA APORTADA NÚM. 10 — finca registral 604

Propietari 1: **JOSE MARIA HORTET BELLMUNT**	**50% en ple domini**
Adreça: c/ Escoles, 11. Rosselló – 25124. Lleida	NIF: 40.852.462-T
Propietari 2: **NÚRIA PURROY ALTISENT**	**50% en ple domini**
Adreça: c/ Escoles, 11. Rosselló – 25124. Lleida	NIF: 40.855.810-J

DADES CADASTRALS: Rústega, polígon 2, parcel·la 38	
SUPERFÍCIE FINCA REGISTRAL:	5.309,00 m2
SUPERFÍCIE FINCA REGISTRAL SEGONS TOPOGRÀFIC:	4.339,00 m2
SUPERFÍCIE FINCA APORTADA	**4.339,00 m2**
SUPERFÍCIE RESTA FINCA MATRIU:	---------- m2
DRETS INICIALS:	**2,308707 %**

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 4 de Lleida, amb el **número 604**, al **tom 2.071** de l'arxiu, **llibre 26** de Rosselló, **foli 30** .

BÉ A INDEMNITZAR: **A - HABITATGE**

Superficie o unitats	187,00 m2
Valor unitari de reposició	400,00 €/m2
Valor de reposició	74.800,00 €
Antiguitat	
Coeficient d'antiguitat de la construcció	0,63
Coeficient d'estat de conservació	0,70
Coeficient de productivitat	1,00
Valor unitari actual	176,40 €/m2
Valor actual del bé	32.986,80 €
Premi d'afecció (5%)	1.649,34 €
Valor d'indemnització	34.636,14 €

BÉ A INDEMNITZAR: **B - MAGATZEM (GRANJA)**

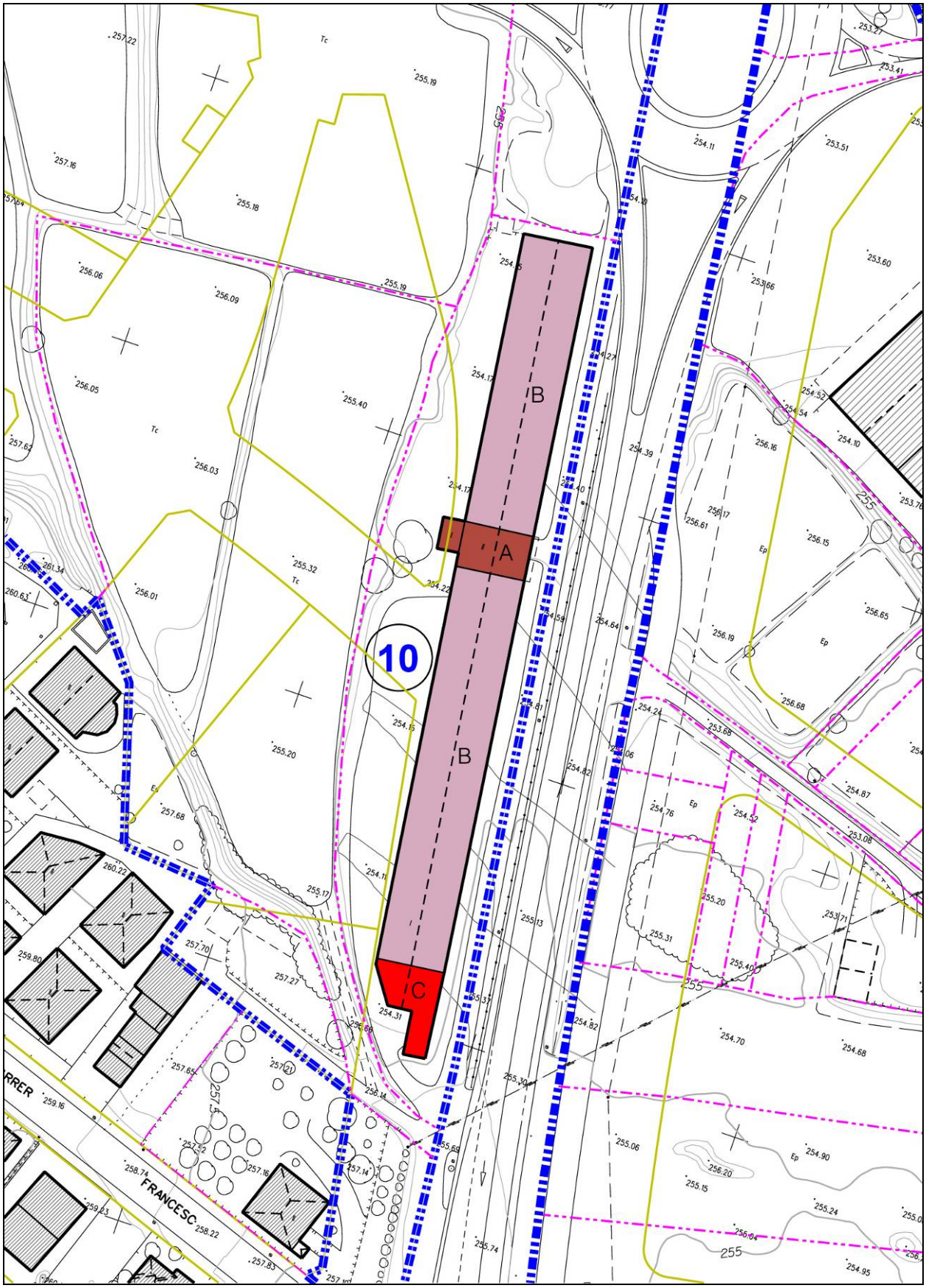
Superficie o unitats	3.128,00 m2
Valor unitari de reposició	90,00 €/m2
Valor de reposició	281.520,00 €
Antiguitat	
Coeficient d'antiguitat de la construcció	0,60
Coeficient d'estat de conservació	0,70
Coeficient de productivitat	1,00
Valor unitari actual	37,80 €/m2
Valor actual del bé	118.238,40 €
Premi d'afecció (5%)	5.911,92 €
Valor d'indemnització	124.150,32 €

BÉ A INDEMNITZAR: **C - TALLER**

Superficie o unitats	167,00 m2
Valor unitari de reposició	70,00 €/m2
Valor de reposició	11.690,00 €
Antiguitat	
Coeficient d'antiguitat de la construcció	0,60
Coeficient d'estat de conservació	0,70
Coeficient de productivitat	1,00
Valor unitari actual	29,40 €/m2
Valor actual del bé	4.909,80 €
Premi d'afecció (5%)	245,49 €
Valor d'indemnització	5.155,29 €

VALOR TOTAL INDEMNITZACIÓ BENS 163.941,75 €

FINCA APORTADA NÚM. 10 Estat actual. Escala 1/1.000



FINCA APORTADA NÚM. 10 — Fotografies de l'estat actual

A: Habitatge, façana oest, entrada principal

A: Habitatge, façana est, entrada garatge des de carretera N-230

FINCA APORTADA NÚM. 10 — Fotografies de l'estat actual

A: Habitatge, Interior garatge

A: Habitatge, Interior bany

FINCA APORTADA NÚM. 10 Fotografies de l'estat actual

B: Magatzem (granja), Façana est, des de carretera N-230

B: Magatzem (granja), Interior planta baixa

FINCA APORTADA NÚM. 10 Fotografies de l'estat actual

B: Magatzem (granja), Interior planta baixa

B: Magatzem (granja), Interior planta primera

FINCA APORTADA NÚM. 10 — Fotografies de l'estat actual

C: Taller, Façana sud-est, des de carretera N-230

C: Taller, Interior

FINCA APORTADA NÚM. 12.2 finca registral 1.307

Propietari 1: **FRUITOLLE, SL** **100% en ple domini**
Adreça: Polígon industrial "Els Frares", CIM p. 13. Lleida – 25004 CIF: B-25.313.685

DADES CADASTRALS: Rústega, polígon 2, parcel·la 39	
SUPERFÍCIE FINCA REGISTRAL:	5.778,00 m2
SUPERFÍCIE FINCA REGISTRAL SEGONS TOPOGRÀFIC:	6.180,00 m2
SUPERFÍCIE FINCA APORTADA	**6.180,00 m2**
SUPERFÍCIE RESTA FINCA MATRIU:	-------- m2
DRETS INICIALS:	**3,288272 %**

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 4 de Lleida, amb el **número 1.307**, al **tom 2537** de l'arxiu, **llibre 48** de Rosselló, **foli 10** .

BÉ A INDEMNITZAR: **A - MAGATZEM**

Superficie o unitats	556,00 m2
Valor unitari de reposició	200,00 €/ut
Valor de reposició	111.200,00 €
Antiguitat	
Coeficient d'antiguitat de la construcció	0,84
Coeficient d'estat de conservació	0,80
Coeficient de productivitat	0,50
Valor unitari actual	67,20 €/m2
Valor actual del bé	37.363,20 €
Premi d'afecció (5%)	1.868,00 €
Valor d'indemnització	39.231,20 €

BÉ A INDEMNITZAR: **B – CÀMARES FRIGORÍFIQUES**

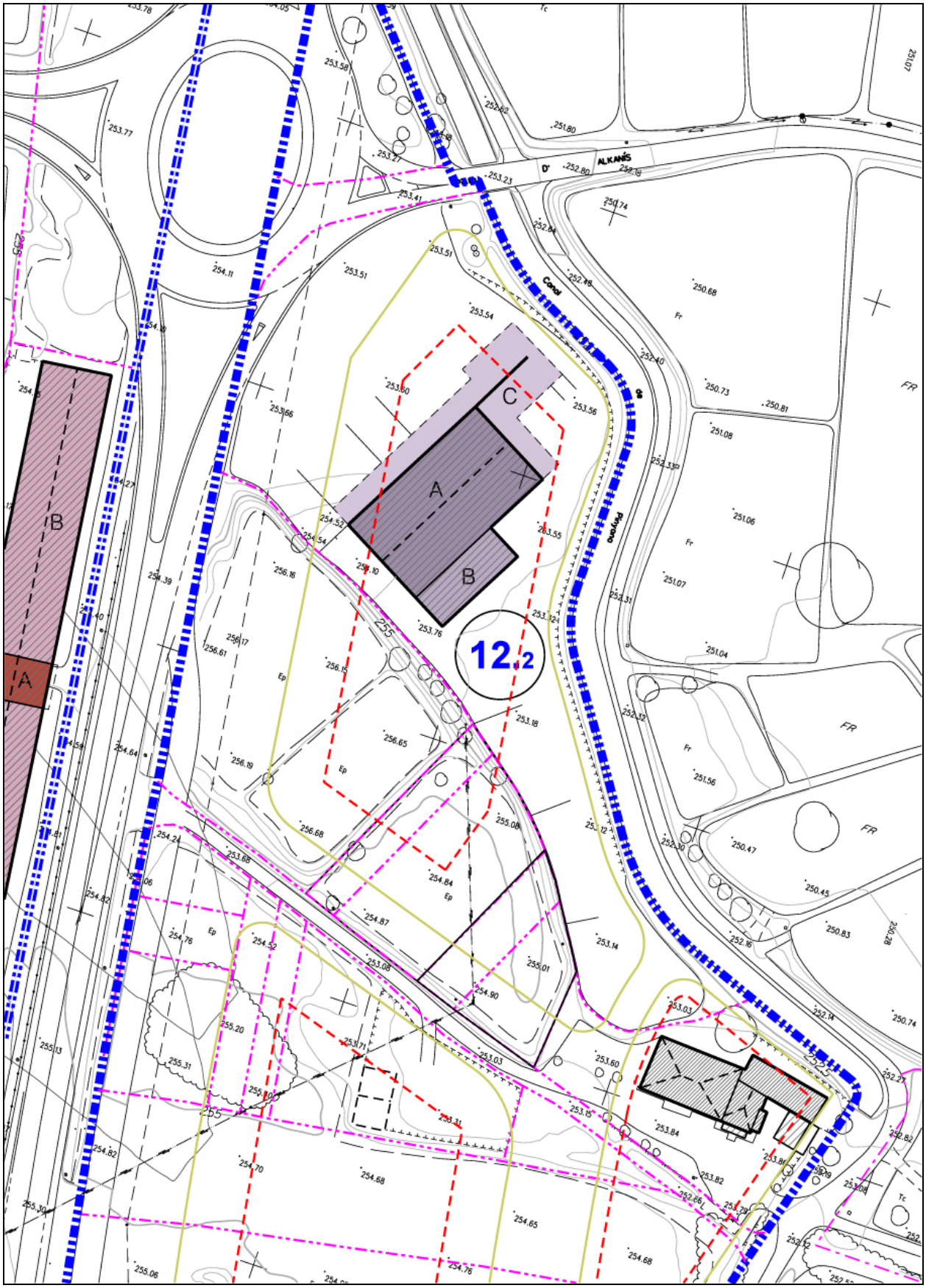
Superficie o unitats	131,00 m2
Valor unitari de reposició	300,00 €/m2
Valor de reposició	39.300,00 €
Antiguitat	
Coeficient d'antiguitat de la construcció	0,84
Coeficient d'estat de conservació	0,80
Coeficient de productivitat	0,50
Valor unitari actual	100,80 €/m2
Valor actual del bé	13.204,80 €
Premi d'afecció (5%)	660,00 €
Valor d'indemnització	13.864,80 €

BÉ A INDEMNITZAR: **C – MOLL + COBERTA + MUR**

Superficie o unitats	367,00 m2
Valor unitari de reposició	50,00 €/m2
Valor de reposició	18.350,00 €
Antiguitat	
Coeficient d'antiguitat de la construcció	0,84
Coeficient d'estat de conservació	0,80
Coeficient de productivitat	0,50
Valor unitari actual	16,80 €/m2
Valor actual del bé	6.165,60 €
Premi d'afecció (5%)	308,00 €
Valor d'indemnització	6.473,60 €

VALOR TOTAL INDEMNITZACIÓ BENS 59.569,60 €

FINCA APORTADA NÚM. 12.2 Estat actual. Escala 1/1.000



FINCA APORTADA NÚM. 12.2 Fotografies de l'estat actual

A: Magatzem, Façana oest, des de carretera N-230

B: Càmares frigorífiques, Façana est, des del Canal de Pinyana

FINCA APORTADA NÚM. 12.2 Fotografies de l'estat actual

C: Coberta moll i mur que sostenta la coberta, Façana nord, des del Canal de Pinyana

FINCA APORTADA NÚM. 21 — finca registral 987

Propietari 1: **BLAS RUBINAT TORRELLES**	**50% en ple domini**
Adreça: c/ Major, 66. Rosselló – 25124 Lleida	NIF: 40.785.512-X
Propietari 2: **ROSA TARRAGONA BONET**	**50% en ple domini**
Adreça: c/ Major, 66. Rosselló – 25124 Lleida	NIF: 40.721.811-N

DADES CADASTRALS: Urbana, polígon 99934, parcel·la 01	
SUPERFÍCIE FINCA REGISTRAL:	1.320,00 m2
SUPERFÍCIE FINCA REGISTRAL SEGONS TOPOGRÀFIC:	1.534,00 m2
SUPERFÍCIE FINCA APORTADA	**543,00 m2**
SUPERFÍCIE RESTA FINCA MATRIU:	991,00 m2
DRETS INICIALS:	**0,288920 %**

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 4 de Lleida, amb el **número 987**, al **tom 2.219** de l'arxiu, **llibre 30** de Rosselló, **foli 185**.

BÉ A INDEMNITZAR: **A – JARDÍ INTERIOR.**

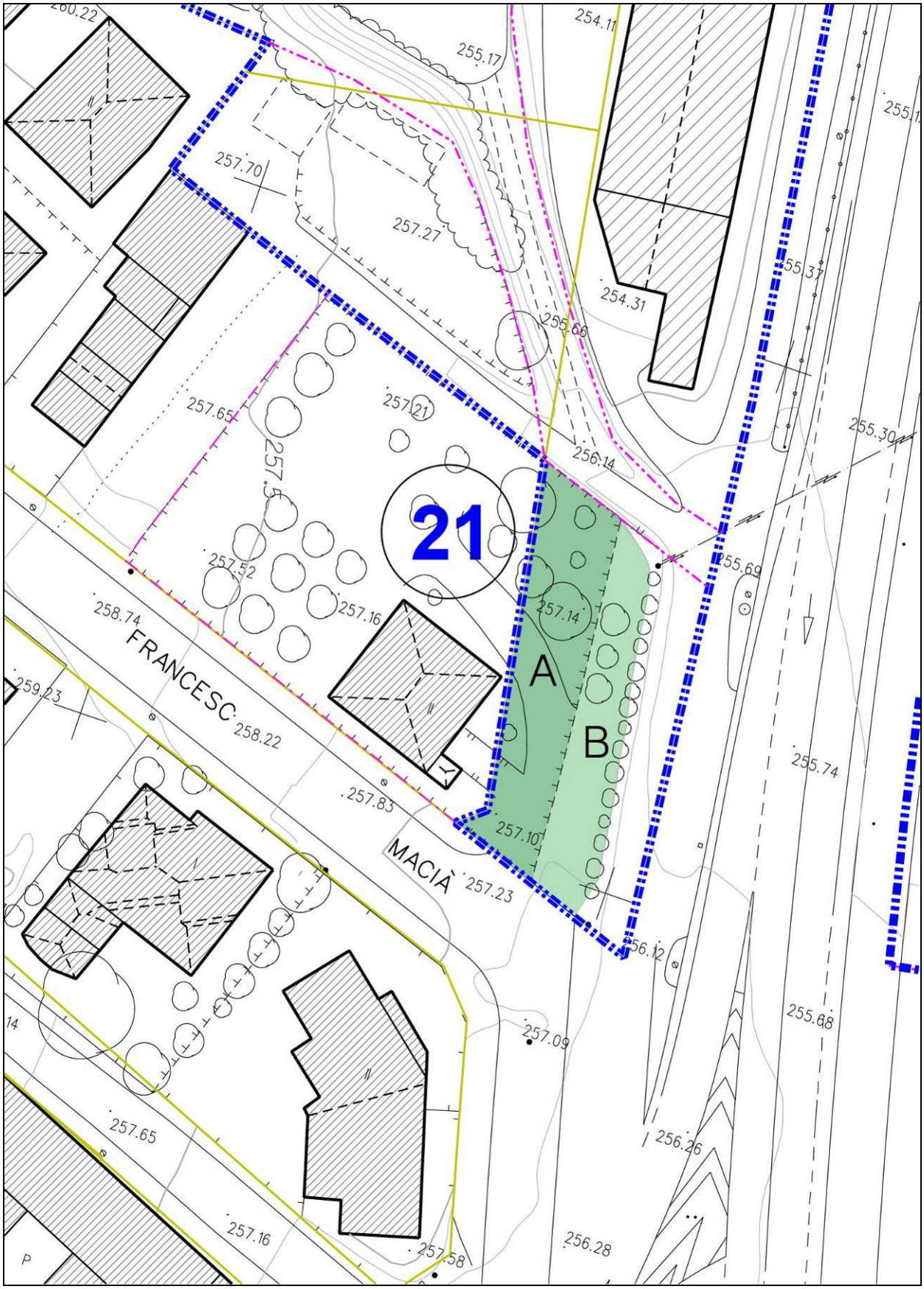
Superficie o unitats	228,00 m
Valor unitari de reposició	20,00 €/m
Valor de reposició	4.560,00 €
Antiguitat	
Coeficient d'antiguitat de la construcció	0,84
Coeficient d'estat de conservació	0,80
Coeficient de productivitat	1,00
Valor unitari actual	13,44 €/m
Valor actual del bé	3.064,32 €
Premi d'afecció (5%)	153,22 €
Valor d'indemnització	3.217,54 €

BÉ A INDEMNITZAR: **B – JARDÍ EXTERIOR**

Superficie o unitats	155,00 m2
Valor unitari de reposició	3,00 €/m2
Valor de reposició	465,00 €
Antiguitat	
Coeficient d'antiguitat de la construcció	1,00
Coeficient d'estat de conservació	1,00
Coeficient de productivitat	1,00
Valor unitari actual	3,00 €/m2
Valor actual del bé	465,00 €
Premi d'afecció (5%)	23,25 €
Valor d'indemnització	488,25 €

VALOR TOTAL INDEMNITZACIÓ BENS 3.705,79 €

FINCA APORTADA NÚM. 21 Estat actual. Escala 1/500



FINCA APORTADA NÚM. 21 Fotografies de l'estat actual

A: jardí interior

B: jardí exterior