



AJUNTAMENT D'AVINYONET DEL PENEDÈS

## PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

DE

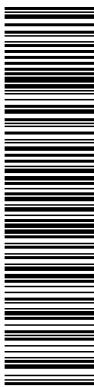
TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE  
L'ARBOÇAR, AVINYONET DEL PENEDÈS.

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

JULIOL 2022

**Pere Pascual  
Rosell - DNI  
52910272Z  
(SIG)**

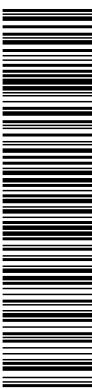
Pere Pascual Rosell - DNI 52910272Z  
(SIG)  
c=ES, o=Ajuntament d'Avinyonet del  
Penedès, 2,5,4,97=VATES-P0801300E,  
ou=Empleat públic de nivell alt de  
signatura, sn=Pascual Rosell - DNI  
52910272Z, givenName=Pere,  
serialNumber=IDCES-52910272Z,  
cn=Pere Pascual Rosell - DNI  
52910272Z (SIG)



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

## INDEX

<b>1 CAUSA DE L'EXPROPIACIÓ.....</b>	<b>3</b>
1.1    MARC LEGAL.....	3
1.2    CAUSA I MOTIVACIÓ DE L'EXPROPIACIÓ.....	7
<b>2 ÀMBIT DE L'EXPROPIACIÓ .....</b>	<b>9</b>
2.1    SITUACIÓ .....	9
2.2    TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS.....	9
2.3    RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	10
<b>3 RELACIÓ DE BÉNS I DRETS AFECTATS .....</b>	<b>11</b>
3.1    INFORMACIÓ REGISTRAL (Veure ANNEX I. Nota simple regstral) .....	11
3.2    INFORMACIÓ CADASTRAL.....	12
3.3    TAULA RESUM .....	12
<b>4 CRITERIS I CÀLCUL DE LA VALORACIÓ.....</b>	<b>13</b>
4.1    LEGISLACIÓ APLICABLE.....	13
4.2    VALORS APLICABLES.....	23
4.2.1    SITUACIONS BÀSIQUES DEL SÒL .....	23
4.2.2    RENTA ATRIBUÏBLE.....	23
4.2.3    TIPUS DE CAPITALITZACIÓ .....	24
4.2.4    FACTORS DE CORRECCIÓ .....	25
4.2.5    CÀLCUL DELS VALORS UNITARIS I VALOR DELS TERRENYS.....	26
4.2.6    VALORACIÓ DE LES PLANTACIONS.....	27
4.2.7    PREMI D'AFECCIÓ .....	27
4.2.8    RESUM DE LA VALORACIÓ .....	27
<b>5 PRECS REGISTRALS .....</b>	<b>28</b>
<b>6 PLÀNOLS.....</b>	<b>29</b>
<b>7 ANNEX I: NOTA SIMPLE REGISTRAL FINCA 281.....</b>	<b>30</b>
<b>8 ANNEX II: INFORME VALIDACIÓ GRÀFICA.....</b>	<b>31</b>
<b>9 NÚVOL DE PUNTS EXPROPIACIÓ .....</b>	<b>32</b>



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

## 1 CAUSA DE L'EXPROPIACIÓ

### 1.1 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 (LU, d'ara en endavant), amb les modificacions introduïdes per:

- Llei 7/2011, del 27 de juliol, de Mesures fiscals i financeres.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de Modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- Llei 2/2014, del 27 de gener, de Mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
- Llei 9/2014, del 31 de juliol, de Seguretat industrial dels establiments, instal·lacions i productes.
- Llei 14/2015, del 21 de juliol, de Impost sobre habitatges buits i modificació de normes tributàries.
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de Simplificació administrativa.

En concret, pel que fa a l'àmbit legal del present Projecte (en extracte):

#### 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'abastir totes les superfícies i les instal·lacions necessàries per garantir el ple valor, el rendiment i la funcionalitat dels béns que en són objecte.

3. Els terrenys de qualsevol classe que s'expropriin per raons urbanístiques han d'ésser destinats a les finalitats determinades pel planejament urbanístic, i hauran d'ésser revertits en els supòsits que estableix la legislació aplicable.

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.

#### Article 110. Supòsits legitimadors de les expropiacions per raons urbanístiques

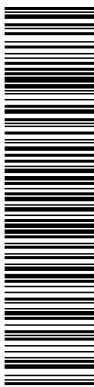
1. L'expropiació forçosa per raons urbanístiques es pot aplicar en els supòsits següents:

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'alguns 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



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

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 han d'ésser notificats elsfulls 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, en el qual cas 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 establet per el projecte de taxació conjunta habilita per a 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 a procedir a ocupar les finques.

També és d'aplicació el Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RU, d'ara en endavant), amb les modificacions introduïdes per:

- Decret 80/2009, del 19 de maig, del Règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de Modificació del text refós de la llei d'urbanisme.
- Decret 64/2014, del 13 de maig, del Reglament de protecció de la legalitat urbanística.

En concret, pel que fa a l'àmbit legal del present Projecte (en extracte):

**Article 208. Supòsits d'expropiació per raó d'urbanisme**

208.2 L'expropiació urbanística també pot tenir per objecte dur a terme actuacions aïllades per a l'obtenció de terrenys destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública, així com també la resta de supòsits d'expropiació establerts a la Llei d'urbanisme i en aquest Reglament.



## **PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL PENEDÈS.**

### **Article 209. Administració expropiant i persones beneficiàries de l'expropiació**

209.1 En el sistema d'expropiació, la condició d'administració expropiant recau en l'administració actuant amb potestat expropiatòria que té encomanada l'execució del planejament que dóna lloc a l'expropiació. En les actuacions aïllades, la condició d'administració expropiant recau en l'ens públic amb potestat expropiatòria a qui correspon l'obtenció del sòl d'acord amb el destí o la causa que legitima l'expropiació, segons les previsions establertes en la Llei d'urbanisme, en altre legislació aplicable i, si s'escau, en el planejament urbanístic.

### **Article 210. Procediments d'expropiació**

210.1 L'expropiació es pot dur a terme bé per mitjà del procediment de taxació conjunta, bé seguint el procediment individualitzat previst a la legislació aplicable en matèria d'expropiació forçosa, amb les especificitats que estableix aquest Reglament.

### **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·lar 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, corresponguï introduir.

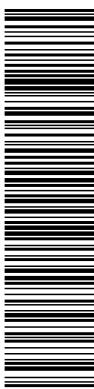
d) Justificació raonada dels criteris de valoració utilitzats, d'acord amb la legislació aplicable i tenint en compte la classificació del sòl i, si s'escau, l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament i les càrregues urbanístiques que corren a càrrec de les propietats objecte de taxació.

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.

211.4 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.



## PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOÇAR, AVINYONET DEL PENEDÈS.

Així mateix, és d'aplicació el Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (LS, d'ara en endavant).

En concret, pel que fa a l'àmbit del present Projecte (en extracte):

Artículo 42. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.
2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

Artículo 44. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

Artículo 45. Adquisición libre de cargas.

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.



## PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL PENEDÈS.

2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.
3. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.
4. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

### 1.2 CAUSA I MOTIVACIÓ DE L'EXPROPIACIÓ

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió del 15 de març de 2021, va aprovar definitivament el Projecte d'actuació específica de l'EDAR de l'Arboçar d'Avinyonet del Penedès, formulat i tramès per l'Ajuntament.

El Ple de l'Ajuntament d'Avinyonet del Penedès, en sessió extraordinària del dia 8 de març de 2022, va acordar:

*1r) Aprovar inicialment el projecte constructiu d'obra ordinària d'aquest municipi titulat EDAR DE l'ARBOÇAR, amb un pressupost de 169.305,23 euros (IVA apart), redactat per l'Enginyer de camins, canals i ports Enric Sanjuán Cabezas, de l'estudi Terrer d'enginyeria i consultoria, SL.*

*2n) Sotmetre'l a informació pública per un termini de 30 dies, mitjançant la publicació dels corresponents anuncis en els butlletins oficials: BOP de Barcelona i DOGC, a efectes d'examen i formulació de possibles al·legacions. Si durant l'esmentat tràmit d'informació pública no es presentés cap al·legació el projecte quedarà aprovat definitivament sense necessitat d'un nou acord.*

*3r) Publicar l'aprovació definitiva del projectes al BOP de Barcelona, al DOGC i al tauler d'anuncis de la Corporació, de conformitat amb el que disposa l'article 38-2 del ROAS, abans assenyalat, establint que l'aprovació del projecte d'obres porta implícita la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels terrenys que hi són compresos, a l'efecte d'expropiació forçosa.*



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOÇAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.**

L'objecte del projecte d'actuació específica, així com el projecte constructiu posterior, és definir i valorar les obres que cal executar per a la construcció d'una estació depuradora per al tractament de les aigües residuals al nucli de l'Arboçar (TM Avinyonet del Penedès), optant-se com a solució per una tecnologia de contactors biològics rotatius, tal com es justifica en el mateix projecte.

Tanmateix en el Programa de gestió específic dels sistemes públics de sanejament en alta de Catalunya, per al període 2022-2033, elaborat per l'ACA, apareix l'actuació Sanejament i depuració de l'Arboçar, amb un pressupost de 133.000,00 euros, amb una previsió d'execució 2022-2027.

La necessitat i la conveniència del projecte ve donada, per un costat, pel fet que el nucli de l'Arboçar, dividit en tres barris (Arboçar de Baix, Arboçar de Dalt i Arboçar de les Roques), cadascun d'ells disposen de xarxa de clavegueram unitària que s'acaba unint en un col·lector concentrador de formigó O400 mm que conduceix les aigües residuals a la part baixa del barri de l'Arboçar de Baix, abocant-se directament a un rec que desemboca a la riera de Sant Marçal.

Per altre banda, atès que cal accelerar els tràmits per a l'aprovació del projecte executiu per tal de demanar a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) que executi l'actuació, prevista en el Programa de gestió específic dels sistemes públics de sanejament en alta de Catalunya, per al període 2022-2033, abans esmentat, el més aviat possible.



## PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

## 2 ÀMBIT DE L'EXPROPIACIÓ

### 2.1 SITUACIÓ

Els terrenys a expropiar es situen al propers al nucli de l'Arboçar de baix, d'Avinyonet del Penedès, al polígon 10 parcel·la 53 del cadastre de rústega, partida anomenada El Grau, amb referència cadastral 08013A010000530000HP.



### 2.2 TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS

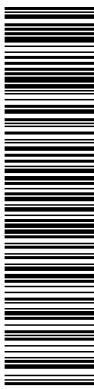
Els terrenys afectats tenen una superfície de 1.686,85 m<sup>2</sup>, on hi trobem actualment una plantació d'oliveres plantades a l'any 2019.

Al terreny actualment hi ha plantades 33 oliveres amb una antiguitat de 3 anys des de la plantació.

La resta dels terrenys es corresponen a marges sense aprofitament agrícola.



Ortofoto 2020. Font ICC.

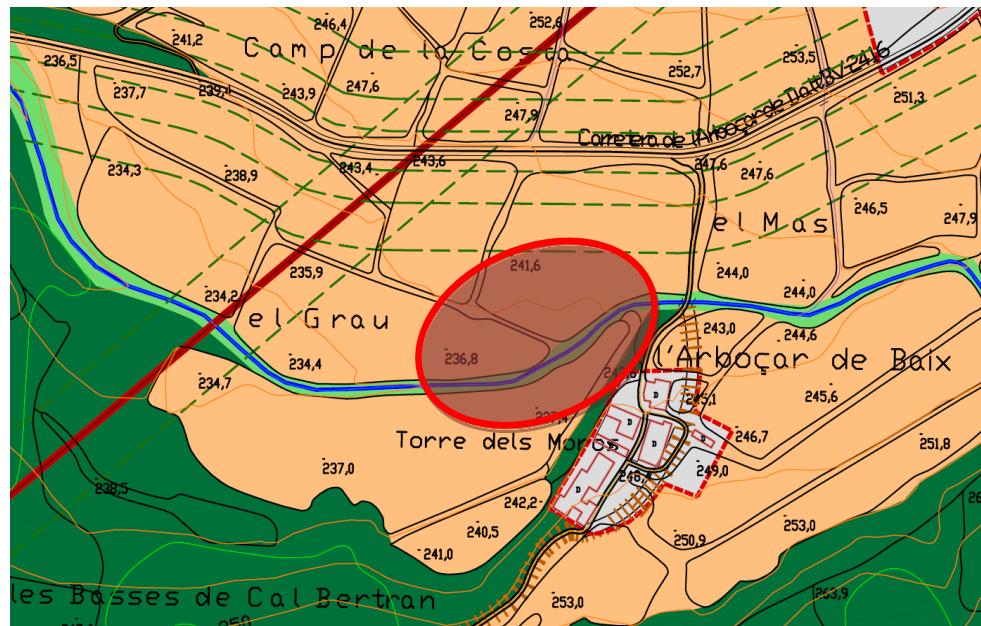


**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

### 2.3 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

El planejament vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) d'Avinyonet del Penedès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 16 de març de 2005, rera la presentació d'un Text refós que contemplava les prescripcions de l'accord de la mateixa Comissió del 19 de gener de 2005. La publicació al DOGC es produí el 27 de maig de 2005.

Els terrenys estan classificats per el POUM com a Sòl no Urbanitzable, qualificats com a zona de protecció agrícola, clau 21, sobre la qual es defineix una reserva de recorregut paisatgístic.



ZONA/SISTEMA	SUPERFICIE	EXPROPIACIÓ
Protecció Agrícola   21	1.012,67	1.012,67
<b>TOTAL</b>	<b>1.012,67</b>	<b>1.012,67</b>



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

### 3 RELACIÓ DE BÉNS I DRETS AFECTATS

#### 3.1 INFORMACIÓ REGISTRAL (Veure ANNEX I. Nota simple registral)

FINCA: 281

Tom: 1742 Llibre: 38 Foli: 148 Inscripció: 7a

Superficie: 113.759,47

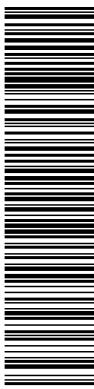
Descripció:

RÚSTICA: Porción de terreno rústico, formado por parte de la heredad llamada „l'Arboçar de Baix„, situada en el término municipal de Avinyonet del Penedés, campa, viña olivar, bosque y montaña, de cabida aproximada ciento trece mil setecientos cincuenta y nueve metros, cuarenta y siete decímetros cuadrados. Lindante: al Este, con Joan Raventós y finca segregada; al Sur, con Amadeo Albareda y finca segregada, mediante camino público; al Oeste, con José Rosell y finca segregada; y al Norte, con finca segregada, adquirida por Bafir, S.L.

Propietat: DON LUIS AMADEO MILA DE VILLALOBOS, amb DNI 37.705.347-K.

Càrregues:

- Càrregues de procedència: Sense càrregues registrades.
- Càrregues pròpies de la finca: Sense càrregues registrades.



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

### 3.2 INFORMACIÓ CADASTRAL

Parcel·la Cadastral 08013A010000240000HF:



SERVICIOS DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polygono 10 Parcela 53  
EL GRAU. AVINYONET DEL PENEDES [BARCELONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo

Subparcela	Cultivo/provechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	V-Víta secano	02	10.695

#### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

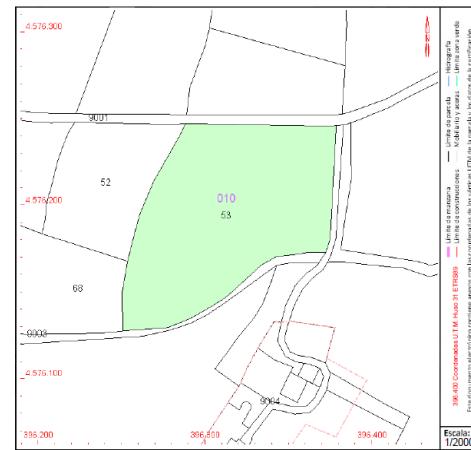
Referencia catastral: 08013A010000530000HP

#### PARCELA

Superficie gráfica: 10.695 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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

Martes, 14 de Junio de 2022

### 3.3 TAULA RESUM

Les següents taules resumeixen les dades (identificació, titularitat, règim i afectacions) del present projecte:

Finca :

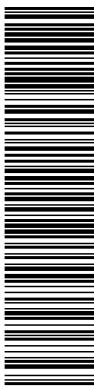
FINCA	CADAESTRE			REGISTRE							
	REFERÈNCIA		POL	PARC	IDUFIR	NUM	TOM	LLIB	FOLI	INSC	SUPERF
1	08013A010000530000HP		10	53		281	1742	38	148	7	113.759,47
<b>TOTAL</b>											113.759,47

**Titularitat:**

FINCA	TITULAR				
	NOM		CIF	TÍTOL	DRET
1	LUIS AMADEO MILA DE VILLALOBOS		37705347-K	Compraventa	Ple domini

**Règim:**

FINCA	POUM	ÚS	SUPERFÍCIES			
			ID	CLASS	RÈGIM	Expropiació
1	1	SNU RURAL OLIVAR				1.686,85
<b>TOTAL</b>						1.686,85



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

## 4 CRITERIS I CÀLCUL DE LA VALORACIÓ

### 4.1 LEGISLACIÓ APLICABLE

És d'aplicació el Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (LU), amb les modificacions introduïdes per:

- ② Llei 7/2011, del 27 de juliol, de Mesures fiscals i financeres.
- ② Llei 3/2012, del 22 de febrer, de Modificació del text refós de la llei d'urbanisme.
- ② Llei 2/2014, del 27 de gener, de Mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
- ② Llei 9/2014, del 31 de juliol, de Seguretat industrial dels establiments, instal·lacions i productes.
- ② Llei 14/2015, del 21 de juliol, de Impost sobre habitatges buits i modificació de normes tributàries.
- ② Llei 16/2015, del 21 de juliol, de Simplificació administrativa. En concret,

pel que fa a l'àmbit del present Projecte (en extracte):

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 estableix la legislació aplicable en matèria de sòl.

DA-Primera. Situacions bàsiques de sòl A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i també amb la finalitat de determinarles

actuacions de transformació urbanística de què són susceptibles els terrenys, com també els drets i els deures dels seus i seves titulars, s'entén que:

1. Estan en la situació bàsica de sòl rural:

a) Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1.

c) Els terrenys que no tenen el caràcter de sòl urbanitzat.

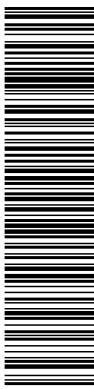
2. Estan en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en tot cas:

a) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà consolidat que reuneixin els requisits que estableix l'article 30 o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1 per reunir els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1.

b) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà no consolidat que reuneixin els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1, i també els terrenys que tenen la condició de sòl urbà no consolidat en virtut de la disposició transitòria segona.1 o d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1, per reunir els esmentats serveis urbanístics bàsics.

També és d'aplicació el Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (LS).

En concret, pel que fa a l'àmbit del present Projecte (en extracte): Disposició adicional única.



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOÇAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

Remisiones normativas. Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto

Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba.

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

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:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

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.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

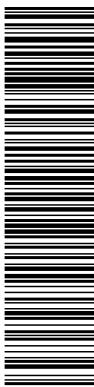
a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

cualquieras que tengan por objeto:

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

2. Las valoraciones se entienden referidas:

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

Artículo 43. Justiprecio.

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

3. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

4. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

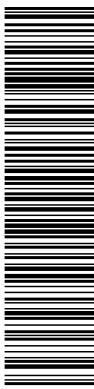
Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

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 tasará 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.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasará con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

4 [in fine]. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.



## PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL PENEDÈS.

### 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.

### Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

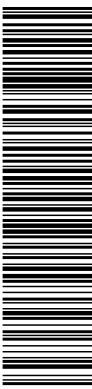
Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Així mateix, és d'aplicació el Reial Decret Legislatiu 1492/2011, del 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (RV, d'ara en endavant).

En concret, pel que fa a l'àmbit del present Projecte (en extracte):

### Artículo 4. Definiciones.

A efectos de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este



## PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL PENEDÈS.

Reglamento, se entenderá por:

1. Explotación en suelo rural, la unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial a que se refieren los artículos 7 y siguientes del presente Reglamento.

Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el Artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

- a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.
  - b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendataria, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.
3. El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:
    - a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

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.

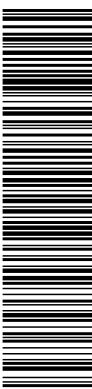
La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

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.

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.

Artículo 8. Renta real y renta potencial.



## PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOÇAR, AVINYONET DEL PENEDÈS.

1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.
2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

### Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea. I =  
Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

2. Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.

3. A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este Artículo, se considerarán como ingresos los siguientes:

- a) Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.
- b) Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.
- c) Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.
- d) Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.

4. A los mismos efectos, se considerarán como costes los siguientes:



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

- a) Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.
- b) Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.
- c) El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.
- d) Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.
- e) El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.
- f) Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.
- g) Interés del capital circulante.
- h) Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores.

Artículo 10. Clases de explotaciones rurales. Se considerarán explotaciones en suelo rural a efectos de este Reglamento las siguientes clases:

1. Las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío, o el aprovechamiento ganadero o cinegético de prados y pastizales o de cotos de caza en régimen extensivo, bien para la extracción de masa forestal de los bosques naturales e implantados, con destino a la obtención de madera, corcho, celulosa o dendroenergía, o para la generación de rentas por el uso sostenible de bosques y la percepción de ingresos por las aportaciones medioambientales a la sociedad.

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación. En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cílico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

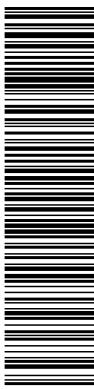
- b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = R/r$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros. r = tipo de capitalización.



## PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL PENEDÈS.

### Artículo 12. Tipos de capitalización.

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r<sub>1</sub>, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r<sub>2</sub>, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r<sub>1</sub> por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales. La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir la renta constante, R, calculada de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 9, entre el tipo de capitalización, r<sub>2</sub>.

Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación. Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R<sub>0</sub>, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre [...].

### Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$Vf = V \cdot Fl$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros. Fl=

Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Malgrat la sentència del Tribunal Constitucional 141/2014, de l'11 de setembre, que declarava inconstitucional l'article 23.1.a paràgraf 3<sup>er</sup> del Text Refós de la Llei del Sòl de 2008, quan al màxim de 2 del factor de localització, aquesta no estén els seus efectes més enllà de dita norma (actualment superada per la LS de 2015) ni als reglaments posteriors,

ALTRES DADES Codi per a validació: <b>YCDSD-WEU40-82FKI</b> Data d'emissió: <b>27 de Juliol de 2022 a les 12:55:32</b> <b>Pàgina 21 de 45</b>	IDENTIFICADORS SIGNATURES	ESTAT <b>NO REQUEREIX SIGNATURES</b>
--	------------------------------	---



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población,  $u_1$ .
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica,  $u_2$ .
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico,  $u_3$ .

3. El factor de corrección  $u_1$ , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[ \frac{P_1}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

$P_1$ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

$P_2$ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección,  $u_2$ , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

$d$  = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector  $u_3$ , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

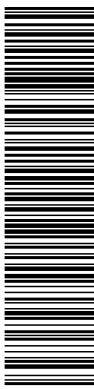
$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

$p$  = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.  $t$  = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector  $u_3$ , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección

per la qual cosa cal considerar ajustat a dret i aplicable el límit imposat pel RV de 2011  
En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y

Z, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

ANEXO I -

Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58



## PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL PENEDÈS.

Com també és d'aplicació la Llei del 16 de desembre de 1954, d'Expropiació forçosa (LEx, d'ara en endavant).

En concret, pel que fa a l'àmbit del present Projecte (en extracte):

### Artículo 47

En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección.

I, finalment, també és d'aplicació el Decret del 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el Reglament d'Expropiació forçosa (REx, d'ara en endavant).

En concret, pel que fa a l'àmbit del present Projecte (en extracte):

### ART. 47

El cinco por ciento del premio de afección se incluirá siempre como última partida de las hojas de aprecio de los propietarios y de la Administración o de la valoración practicada por el Jurado, y se calculará exclusivamente sobre el importe final del justiprecio de los bienes o derechos expropiables, sin que proceda, por tanto, su abono sobre las indemnizaciones complementarias señaladas en otros artículos de la Ley a favor de titulares de derechos posiblemente distintos del propietario, con la sola excepción de las indemnizaciones debidas a los arrendatarios en caso de privación definitiva para los mismos del uso y disfrute de los bienes o derechos arrendados, en cuya hipótesis sus indemnizaciones se incrementarán también en el precio de afección.

Los propietarios carecerán, en cambio, de derecho al premio de afección cuando por la naturaleza de la expropiación conservan el uso y disfrute de los bienes o derechos expropiados.

## 4.2 VALORS APLICABLES

### 4.2.1 SITUACIONS BÀSIQUES DEL SÒL

D'acord amb la legislació glossada en capítols anteriors, tots els sòls afectats per el projecte d'expropiació tenen la condició de Rurals (article 21.1 LS).

En efecte:

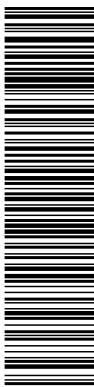
- La finca nº 1, classificada com a sòl no urbanitzable, per la seva pròpia naturalesa, ex la DT- Primera.1.a LU, article 21.2.a LS

### 4.2.2 RENDA ATRIBUÏBLE

Segons l'article 36.1.a LS cal establir la renda anual de l'explotació, segons allò indicat a l'article 9 RV, configurant-se el concepte com la diferència entre ingressos i despeses.

A resguard d'acreditació pel titular, s'estarà a la informació procedent d'estudis i publicacions.

En aquest sentit, s'ha acudit a consultar les dades publicades pel Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya, mitjançant la publicació de les dades de la



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

Xarxa comptable agrària de Catalunya (XCAC) de la darrera publicació de l'any 2020.

Trobem, aquí, que la mitjana dels ingressos per a la producció d'olives de les diferents varietats que es cultiven a Catalunya, comptabilitzats en €/ha, és de 1.529,32 €/ha. Amb una mitjana de Costos d'explotació de 1.264,07€/ha, per a un benefici mitjà en explotacions familiars estimat de 265,24 €/ha.

**XARXA COMPTABLE AGRÀRIA DE CATALUNYA (XCAC)**

Exercici 2020

PRODUCTE	282. OLIVES PER OLI	
	unitats	Euro/Ha
CS000 Nombre d'explotacions	132	
CS210 TOTAL INGRESSOS		1.529,32
CS151 TOTAL COSTOS		1.264,07
Costos específics		449,82
Costos generals		469,54
Mà d'obra familiar (font pròpia)		179,45
Costos d'oportunitat		165,26
RENDIMENT AGRÍCOLA		265,24

#### 4.2.3 TIPUS DE CAPITALITZACIÓ

Segons l'article 12.1.a RV, el tipus de capitalització serà l'establert, amb caràcter general, a la DA-Setena LS, el qual es fixa en el valor promig dels 3 darrers anys de les Obligacions de l'Estat a 30 anys, segons publicació del Banc d'Espanya. Dades d'abril de 2022:

r: Obligaciones Estat 30 años (promig 3 anys darrers)
2020 <b>1,57%</b>
2021 <b>1,06%</b>
2022 <b>2,29%</b>
Promig <b>1,64%</b>

Evolución Obligaciones del Estado a 30 años

Fecha de la subasta	Tipo Nominal	Nominal solicitado Mill. €	Nominal adjudicado Mill. €	Tipo marginal	Tipo interés medio	Fecha vencimiento
21/04/2022	2.70 %	2.315,11 €	1.700,11 €	2,302 %	2,289 %	31/10/2048
04/11/2021	2.90 %	1.419,02 €	1.006,02 €	1,134 %	1,124 %	31/10/2048
07/10/2021	2.70 %	1.813,53 €	1.137,53 €	1,262 %	1,256 %	31/10/2048
01/07/2021	1.00 %	1.884,39 €	1.209,39 €	1,411 %	1,404 %	31/10/2050
06/05/2021	1.00 %	2.071,65 €	1.661,65 €	1,414 %	1,405 %	31/10/2050
09/04/2021	5,15 %	1.599,00 €	889,00 €	1,065 %	1,056 %	31/10/2044
18/03/2021	1,00 %	1.529,15 €	986,65 €	1,306 %	1,297 %	31/10/2050
07/01/2021	1,00 %	3.118,36 €	1.923,36 €	0,865 %	0,854 %	31/10/2050
17/09/2020	1,00 %	1.923,17 €	1.533,17 €	1,102 %	1,091 %	31/10/2050
17/09/2020	4,70 %	1.555,10 €	1.090,10 €	0,826 %	0,813 %	30/07/2041
16/07/2020	1,00 %	2.983,10 €	2.102,10 €	1,217 %	1,205 %	31/10/2050
07/05/2020	1,00 %	2.050,20 €	1.755,20 €	1,686 %	1,673 %	31/10/2050
02/04/2020	1,00 %	1.543,57 €	1.322,57 €	1,583 %	1,565 %	31/10/2050



## PROJECTE D'EXPROPIACIÓ PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL PENEDÈS.

Aquest valor promig (anys d'Abril de 2020 a Abril de 2022) és del 1,64%.

Així mateix, l'article 12.1.b RV assenyalà que cal ponderar el tipus de capitalització general, en supòsits d'activitats agropecuàries, amb l'aplicació dels coeficients correctors establerts a la taula de l'Annex I RV.

Del producte dels coeficients correctors pel tipus general de capitalització ( $r_1$ ) obtenim un tipus de capitalització aplicable ( $r_2$ ) diferenciat per cada aprofitament concret, que són els valors a utilitzar. Així doncs  $r_2 = 1,64\% \times 0,43 = 0,70\%$

### 4.2.4 FACTORS DE CORRECCIÓ

Estableix l'article 17 RV que el valor del sòl cal que sigui corregit per un factor (F1) de localització, segons la fórmula

$$V_f = V \cdot F_1$$

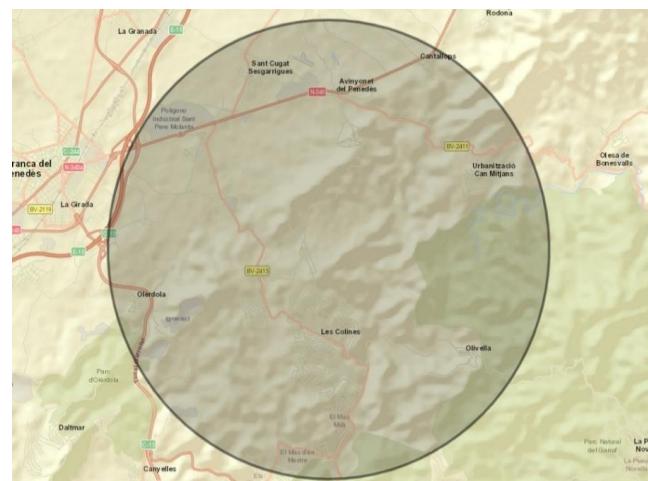
Aquest factor de localització és el resultat del producte d'altres 3 factors:

- Per accessibilitat a nuclis de població ( $u_1$ ):

El corresponent càlcul distingeix entre la població situada en un radi de 4 km respecte la situada en un radi de 40 km, segons la fórmula

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

En un radi de 4 km trobem una població de  $13.295$  habitants<sup>4</sup>:



I, en un radi de 40 km trobem una població ( $P_2$ ) de 4.397.118 habitants<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> Font: NASA. Consultable a <http://sedac.ciesin.columbia.edu/mapping/popest/gpw-v4/>



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.



A la qual cal restar la inclosa en un radi de 4 km (l'anterior), per a un total de 4.383.823  
habitants<sup>4</sup>:

Fent ús de la fórmula obtenim un factor  $u_1$  de 2,479.

- Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica ( $u_2$ ), segons la fórmula

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Essent la distància del lloc de l'expropiació a Barcelona de 48,5 km<sup>5</sup>, obtenim un factor  $u_2$  de 1,10.

- Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic ( $u_3^3$ ).

Atès que no es donen les circumstàncies, correspon la no aplicació d'aquest factor:  
 $u_3$  serà igual a 1.

Del producte de tots 3 factors ( $u_1 * u_2 * u_3$ ) obtenim un factor de localització Fl de 2,7269.

Atès que l'article 17.2 RV estableix que el Factor de localització Fl no pot ser superior a 2 (i el resultat calculat ho és) s'aplicarà un Factor de localització de 2.

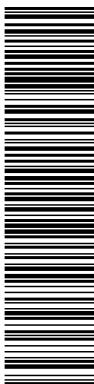
#### **4.2.5 CÀLCUL DELS VALORS UNITARIS I VALOR DELS TERRENS**

D'acord amb l'article 11 RV el valor unitari es calcula segons la fórmula

$$V = \frac{R}{r}$$

Corregint-se R i r en funció del tipus de cultiu, tot obtenint-se un  $V_C$  (corregit). El següent quadre ho mostra:

$$V_C = 7,538 \text{ €/m}^2.$$



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

El qual aplicat a la superfície del terreny a expropiar en resulta una valoració del sòl de 12.715,01€

FINCA	POUM CLASS	RÈGIM	ÚS	SUPERFÍCIES		VALORACIÓ							
				sup		R	r	Coef	rc	V	Fl	Vc	VALOR TERRENYS
1	SNU	RURAL	Olivar	1.686,85		0,027	1,64%	0,43	0,70%	3,77	2,000	7,538	12.715,01 €
<b>TOTAL</b>				<b>1.686,85</b>									<b>12.715,01 €</b>

#### 4.2.6 VALORACIÓ DE LES PLANTACIONS

A la parcel·la es troben 33 oliveres joves plantades a l'any 2019. A tal efecte es determina un cost de trasplantament unitari per cada olivera de 120€.

33 oliveres x 120€/ut = 3.960,00 €

#### 4.2.7 PREMI D'AFECCIÓ

D'acord amb els articles 47 LEx i 47 REx s'haurà d'afegir un 5%, com a premi d'afecció, aplicat a l'import final del justpreu, excloses del còmput les indemnitzacions complementàries (cas d'existeix): "En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio de afección".

Premi d'afecció = 16.675,01 x 5% = 635,75 €.

#### 4.2.8 RESUM DE LA VALORACIÓ

Aplicant els valors unitaris calculats en apartats anteriors a les diferents superfícies obtenim els següents valors d'expropiació (taula resum):

FINCA	POUM CLASS	RÈGIM	ÚS	SUPERFÍCIES		VALORACIÓ											
				sup		R	r	Coef	rc	V	Fl	Vc	VALOR TERRENYS	VALOR PLANTACIONS	TOTAL JUSTIPREU	PREMI	TOTAL
1	SNU	RURAL	Olivar	1.686,85		0,027	1,64%	0,43	0,70%	3,77	2,000	7,538	12.715,01 €	3.960,00 €	16.675,01 €	635,75 €	17.310,76 €
<b>TOTAL</b>				<b>1.686,85</b>									<b>12.715,01 €</b>	<b>3.960,00 €</b>	<b>16.675,01 €</b>	<b>635,75 €</b>	<b>17.310,76 €</b>

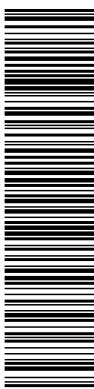
Valor total de la valoració per expropiació:

**17.310,76€**

**(DISSET MIL TRES-CENTS DEU MIL euros amb SETANTA-SIS cèntims d'euro)**

Avinyonet del Penedès, 5 de juliol de 2022

Pere Pascual Rossell, arquitecte

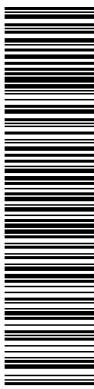


**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOÇAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

## 5 PRECS REGISTRALS

S'interessa del Sr. Registrador de la Propietat competent que procedeixi, d'acord amb l'article 44 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, a la inscripció de les finques expropiades a favor de l'Administració actuant, segons la definició del present Projecte d'expropiació.

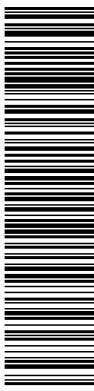
Així mateix s'interessa del Sr. Registrador de la Propietat la rectificació de la descripció i cabuda de les finques matrius parcialment segregades.



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOÇAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

## 6 PLÀNOLS

- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| 1. Situació            | E: 1/1000 |
| 2. Cadastre            | E: 1/1000 |
| 3. Ambit d'expropiació | E: 1/500  |



AJUNTAMENT D'AVINYONET DEL PENEDÈS

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

Títol del projecte

**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ. TERRENS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR. AVINYONET DEL PENEDÈS**

L'Arboçar, Avinyonet del Penedès, Alt Penedès (Barcelona)

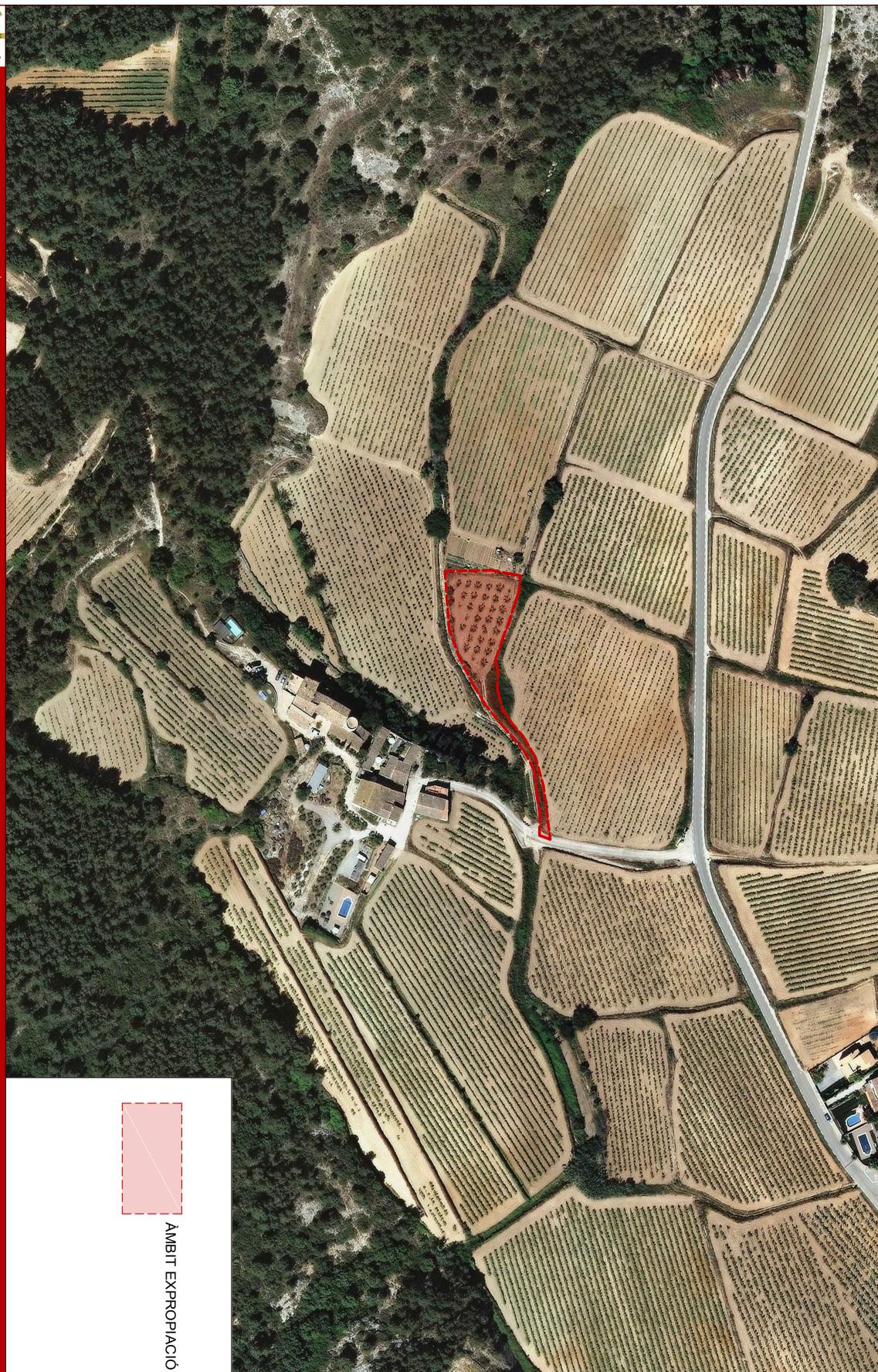
Tecnical Reviewer  
Pere Pascual Rossell | Arquitecte

Títol del Plànol  
SITUACIÓ

Escala  
1:1000  
Data  
JULIOL 2022  
1

www.avinyonet.org

ÀMBIT EXPROPIACIÓ







di de

AJUNTAMENT D'AVINYonet DEL Penedès

Tram de Preu  
PROJECTE D'EXPROPIACIÓ. TERRENS SUD  
L'Arboçar. Avinyonet del Penedès. Alt Penedès (Barcelona)



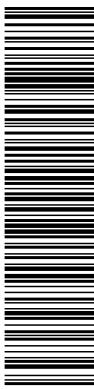
<b>TÉCNIC REDACTOR:</b> <b>Pere Pascual Rossell, Arquitecte</b>	<b>TÍTOL DE PARCEL·LA:</b> <b>AMBÍT D'EXPROPIACIÓ IDENTIFICACIÓ PARCEL·LA EXPROPIAR</b>	<b>PERÍODE:</b> <b>15:00 DATA: JULIOL 2022</b>	<b>Nº DE PARCEL·LA:</b> <b>3</b>	<a href="http://www.avivmonet.org">www.avivmonet.org</a>
--	--	---	-------------------------------------	--

ÀMBIT EXPROPIACIÓ

[www.awaywithyou.com](http://www.awaywithyou.com)

ω

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 18367899 | CDSDF-MEUQ-82FKE| BC2232FBETDA5FC93FB041477886AD4254598) generada amb l'aplicació informàtica que permet la validació de la signatura electrònica dels documents signats en l'àrea web. <https://eccid90.eniditat-eavyne.onedepenedes.cat>



**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOÇAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

**7 ANNEX I: NOTA SIMPLE REGISTRAL FINCA 281**



## INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

**MARGARITA MARIA DE CARLOS MUÑOZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILAFRANCA DEL PENEDÉS

Avda. de Tarragona, nº 37 C.P: 08720  
08720 - VILAFRANCA DEL PENEDÉS (BCN)  
Teléfono: 938172845  
Fax: 938171723

Correo electrónico: vilafrancadelpenedes@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**JURISWEB INTERACTIVA, SL**

con DNI/CIF: B62187463

### INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P05NH00**

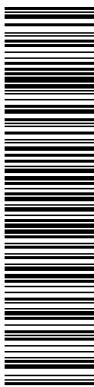
(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia:



C.S.V.: 208032288E40FB35

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



## INFORMACIÓN REGISTRAL

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILAFRANCA DEL PENEDES**  
Avda. de Tarragona, nº 37 C.P: 08720 (Barcelona)  
Tfno: 938172845 - Fax: 938171723

### NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

**Fecha:** 03/05/2022  
**FINCA DE AVINYONET N°:** 281  
**C.R.U.:** 08032000004216

### DATOS REGISTRALES

Tomo: 1742 Libro: 38 Folio: 148 Inscripción: 7

### DESCRIPCION

**RÚSTICA:** Porción de terreno rústico, formado por parte de la heredad llamada „l'Arboçar de Baix“, situada en el término municipal de Avinyonet del Penedés, campa, viña olivar, bosque y montaña, de **cabida aproximada ciento trece mil setecientos cincuenta y nueve metros, cuarenta y siete decímetros cuadrados.**

**Lindante:** al Este, con Joan Raventós y finca segregada; al Sur, con Amadeo Albareda y finca segregada, mediante camino público; al Oeste, con José Rosell y finca segregada; y al Norte, con finca segregada, adquirida por Bafir, S.L.

**Referencia Catastral:** NO CONSTA

**ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICIÓN** de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

### TITULARES ACTUALES

Nombre	: DON LUIS AMADEO MILA DE VILLALOBOS
N.I.F.	: 37.705.347-K
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Carácter	: Privativo
Participación	: <b>TOTALIDAD (100,00%)</b>
Fecha Escritura	: 11 de julio de 1991
Notario	: D/D <sup>a</sup> . López Baliña Amador
Protocolo	: 3051/1991.
Inscripción	: 6 <sup>a</sup>
Fecha inscripción	: 15/05/1997
Tomo/Libro/Folio	: 1288/29/58

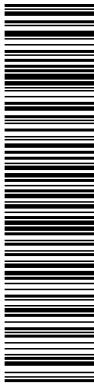
Nombre	: DON LUIS AMADEO MILA DE VILLALOBOS
N.I.F.	: 37.705.347-K
Título	: Descripción de Resto
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Carácter	: Privativo
Participación	: <b>TOTALIDAD (100,00%)</b>
Fecha Escritura	: 13 de noviembre de 2003
Notario	: Don Fernando Manuel de Peralta Ortega
Población	: Castelldefels



C.S.V.: 208032288E40FB35

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4



## INFORMACIÓN REGISTRAL

Protocolo : 1814/2003.  
Inscripción : 7<sup>a</sup>  
Fecha inscripción : 09/03/2005  
Tomo/Libro/Folio : 1742/38/148

### CARGAS

#### **1º.- CARGAS DE PROCEDENCIA:** NO hay cargas registradas

#### **2º.- CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:** NO hay cargas registradas

**Advertencia en caso de existir en esta finca** anotación de embargo con nota de expedición de certificación: De conformidad con lo establecido por la Sentencia núm. 237/2021 de 4 de mayo del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, las notas de expedición de certificación de cargas al margen de las anotaciones de embargo, suponen la prórroga de las mismas por plazo de cuatro años, contados desde la fecha de dicha nota.

### Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

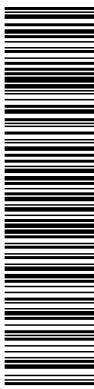
**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.



**INFORME SOBRE TRATAMIENTO DE PROTECCION DE DATOS.** A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, y del RDL 5/2018, de 27 de julio, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado: - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de



C.S.V.: 208032288E40FB35



## INFORMACIÓN REGISTRAL

las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. -La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. -De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. -En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE VILAFRANCA DEL PENEDES a día tres de mayo del dos mil veintidós.



(\*) C.S.V. : 208032288E40FB35

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

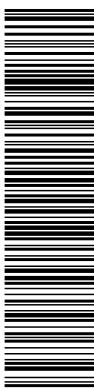
(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos 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.: 208032288E40FB35

WWW.REGISTRADORES.ORG

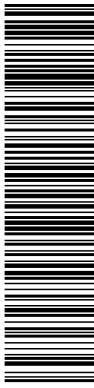
Pág. 4 de 4



### PROJECTE D'EXPROPIACIÓ

PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENYS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOÇAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

## 8 ANNEX II: INFORME VALIDACIÓ GRÀFICA



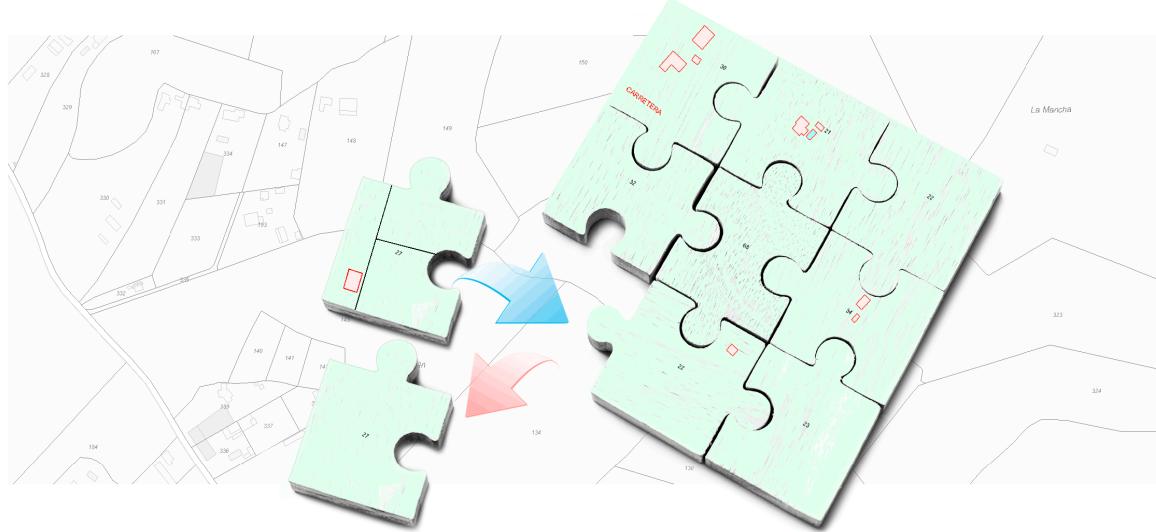
SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WQXM3Z2TXC0ZF218



### Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

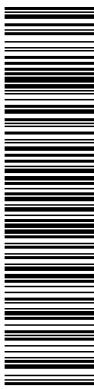


POSITIVO

### Tipo de operación

DIVISIÓN





SECRETARIA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WQXM3Z2TXC0ZF218

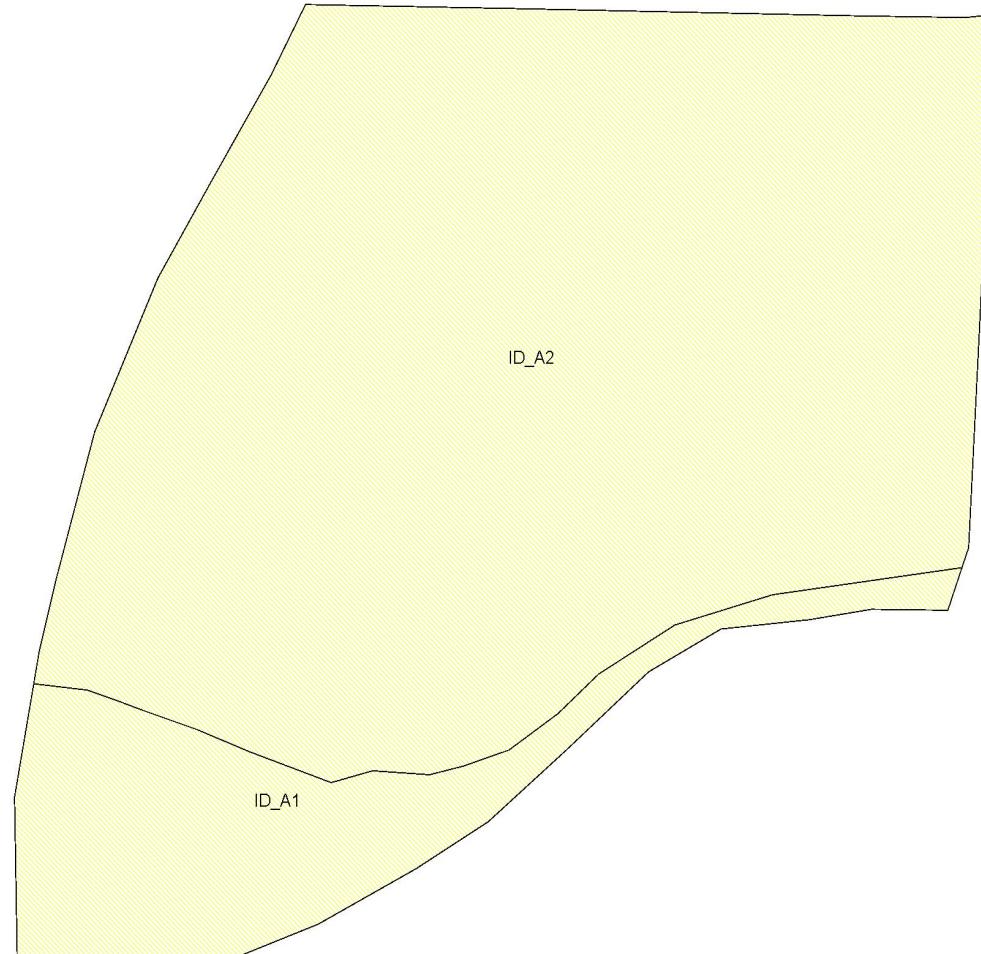
### Nueva parcelación

Provincia: BARCELONA

Municipio: AVINYONET DEL PENEDES

(396240 ; 4576254)

(396389 ; 4576254)



ESCALA 1:800

10m 0 10 20m

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 18367699 YCDSD-WEU40-82FKI BC2232FB7FDA5F9c3FB4041477586AD4524598) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'àrea web: [https://avinyonet.diba.cat/verificador.jsp?codigo\\_entidad=avinyonetdelpenedes](https://avinyonet.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=avinyonetdelpenedes)





SECRETARIA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WQXM3Z2TXC0ZF218

### Parcelación catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: AVINYONET DEL PENEDES

(396240 ; 4576254)

(396389 ; 4576254)

08013A01000053

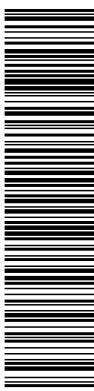
(396240 ; 4576120)

(396389 ; 4576120)

ESCALA 1:800

10m 0 10 20m





SECRETARIA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WQXM3Z2TXC0ZF218

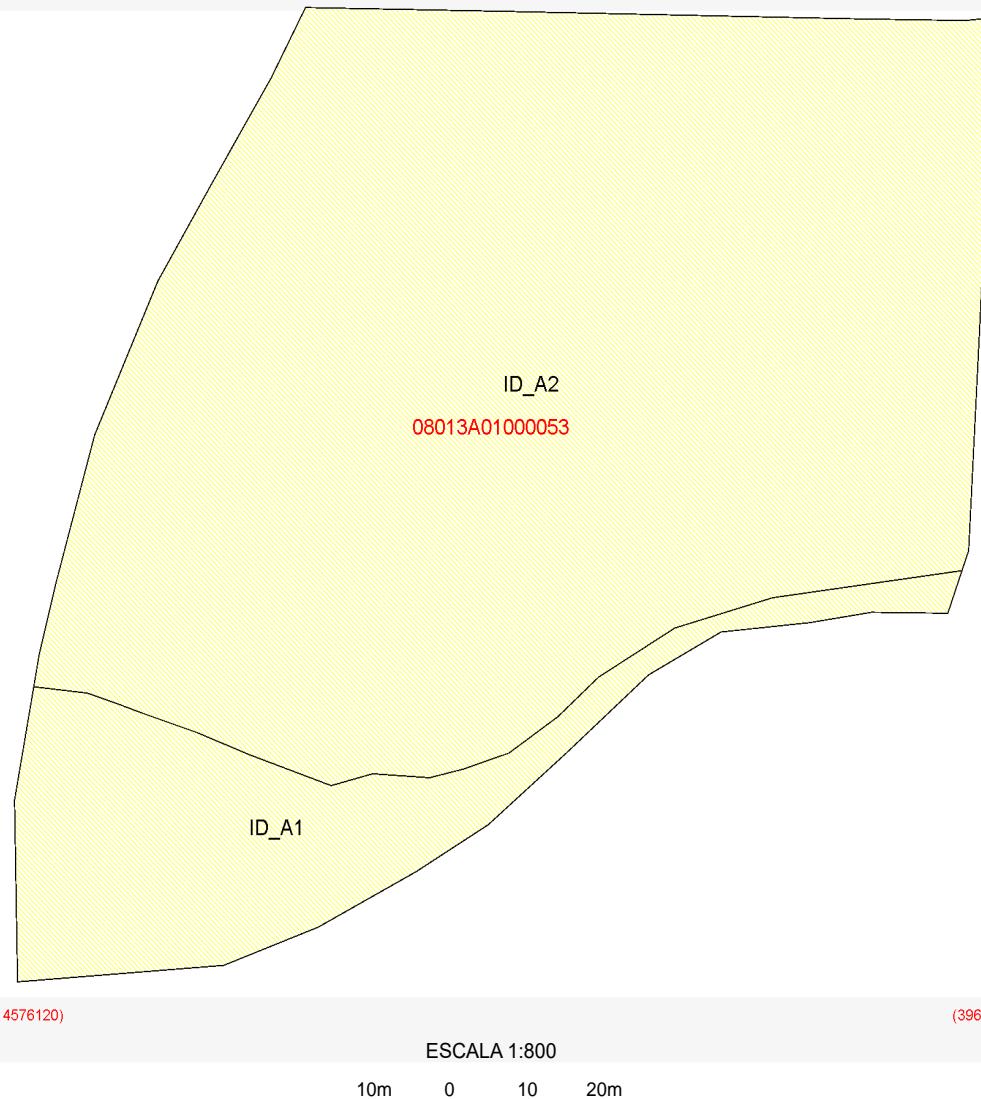
# Superposición con cartografía catastral

Provincia: BARCELONA

Municipio: AVINYONET DEL PENEDES

(396240 ; 4576254)

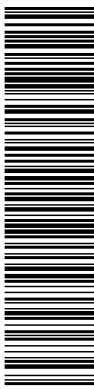
(396389 ; 4576254)



### Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente





SECRETARIA DE ESTADO  
DE HACIENDA

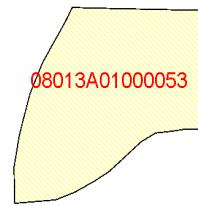
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WQXM3Z2TXC0ZF218

### Parcelas catastrales **afectadas**



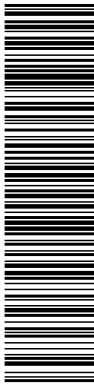
Referencia Catastral: 08013A01000053

Dirección Polígono 10 Parcela 53

AVINYONET DEL PENEDES [BARCELONA]

AFFECTADA TOTALMENTE

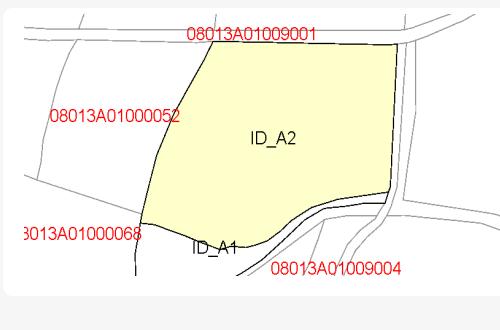
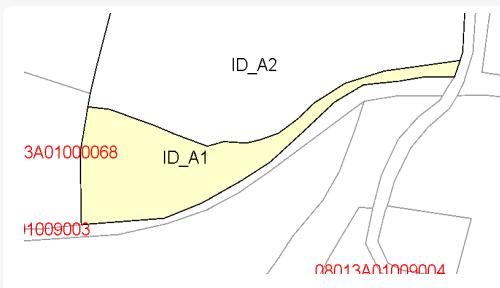


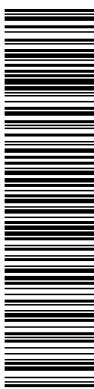
SECRETARIA DE ESTADO  
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: WQXM3Z2TXC0ZF218

### Parcelas resultantes





**PROJECTE D'EXPROPIACIÓ**  
PER A L'ADQUISICIÓ DE TERRENS DESTINATS A LA DEPURADORA DE L'ARBOCAR, AVINYONET DEL  
PENEDÈS.

## 9 NÚVOL DE PUNTS EXPROPIACIÓ

### NÚVOL DE PUNTS CORRESPONENT A L'AXIU: *ES.LOCAL.CP\_A2.gml*

- |   |   |
|---|---|
| <a href="#">1</a> 396280.86 4576155.04  | <a href="#">18</a> 396362.17 4576172.49 |
| <a href="#">2</a> 396274.09 4576157.74  | <a href="#">19</a> 396372.13 4576172.38 |
| <a href="#">3</a> 396266.81 4576160.14  | <a href="#">20</a> 396373.98 4576177.59 |
| <a href="#">4</a> 396263.30 4576161.40  | <a href="#">21</a> 396349.25 4576174.27 |
| <a href="#">5</a> 396259.75 4576162.56  | <a href="#">22</a> 396336.46 4576170.55 |
| <a href="#">6</a> 396252.74 4576163.35  | <a href="#">23</a> 396326.50 4576164.53 |
| <a href="#">7</a> 396251.89 4576158.66  | <a href="#">24</a> 396321.22 4576159.70 |
| <a href="#">8</a> 396250.23 4576149.46  | <a href="#">25</a> 396314.80 4576155.22 |
| <a href="#">9</a> 396250.61 4576127.17  | <a href="#">26</a> 396308.98 4576153.28 |
| <a href="#">10</a> 396277.55 4576129.19 | <a href="#">27</a> 396304.43 4576152.20 |
| <a href="#">11</a> 396289.90 4576133.88 | <a href="#">28</a> 396297.00 4576152.68 |
| <a href="#">12</a> 396302.69 4576140.68 | <a href="#">29</a> 396291.60 4576151.24 |
| <a href="#">13</a> 396312.10 4576146.43 | <a href="#">30</a> 396280.86 4576155.04 |
| <a href="#">14</a> 396322.14 4576155.09 |   |
| <a href="#">15</a> 396333.05 4576164.81 | Àrea: 1687.0201 m <sup>2</sup>          |
| <a href="#">16</a> 396342.51 4576170.06 |   |