



N ENTRADA: 515/ 2013

DIARIO: 119

ASIENTO N : 2624.0



Presentado a las 13:10 del día 04/03/2013

Asesoría

F.Vto.: 17/05/2013

Presentante: AJUNTAMENT DE CALAFELL-OBRES

DILIGÈNCIA

Aprovació Inicial JUNTA GOVERN LOCAL
 Aprovació Provisional 10/10/2012
 Aprovació Definitiva
 Calafell... 10...de... OCTUBRE...de 2012



LA SECRETÀRIA ACCTAL.

[Handwritten signature]

DILIGÈNCIA

Aprovació Inicial JUNTA GOVERN LOCAL
 Aprovació Provisional 9/1/2013
 Aprovació Definitiva
 Calafell... 9...de... GENER...de 2013



LA SECRETÀRIA ACCTAL.

[Handwritten signature]

L'acord de Junta de Govern Local de data 09-01-2013, d'Aprovació Definitiva del Projecte de Reparcel·lació del PAU 13 Bonavista Tennis II, ha estat publicat al DOGC núm. 6294 de data 16-01-2013.

Calafell, 17 de gener de 2013

El/la Secretari/ària accidental



[Handwritten signature]



Projecte de reparcel.lació del PAU 13 Bonavista tennis II



Projecte de reparcel·lació del PAU 13 Bonavista tennis II

INDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1 ANTECEDENTS
- 1.2 MARC LEGAL DE REFERÈNCIA
- 1.3 CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
- 1.4 DEFINICIÓ DEL PAU 13. TENNIS BONAVISTA II QUE FA EL POU M
- 1.5 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE

2. RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS, SITUACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

3. DEFINICIÓ I VALORACIÓ DELS DRETS URBANÍSTICS APORTATS.

4. DEFINICIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS.

5. ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

- 5.1 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ FINQUES RESULTANTS .

- 5.2 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES.

6. TAXACIÓ DELS DRETS A EXTINGIR O ENDERROCAR.

7. VALORACIÓ DE LES COMPENSACIONS D'APROFITAMENT.

8. DESPESES D'EXECUCIÓ DEL POLÍGON, COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

- 8.1 DEFINICIÓ I DISTRIBUCIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

- 8.2 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

9. ANNEXES

- 9.1 EDIFICACIONS EXISTENTS A LA FINCA DESTINADA A EQUIPAMENTS
- 9.2 DOCUMENTACIÓ REGISTRAL DE LES FINQUES APORTADES
- 9.3 DOCUMENTACIÓ CADASTRAL DE LES FINQUES APORTADES

10. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- 1. EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ
- 2. TOPOGRÀFIC
- 3. DELIMITACIÓ ÀMBIT PAU 13 I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA
- 4. ORTOFOTOMAPA
- 5. FINQUES APORTADES
- 6. FINQUES RESULTANTS
- 7. ORDENACIÓ PARCEL·LES 1 I 2



Projecte de reparcel·lació del PAU 13 Bonavista tennis II

1. MEMÒRIA

1.1 ANTECEDENTS

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Calafell es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona el 24 de gener de 2011, acord publicat al DOGC en data 24 d'octubre de 2011.

A la Memòria Justificativa del POUM, a l'apartat 4.1 "Objectius, anàlisis d'alternatives i descripció del model d'ordenació": es defineixen els seus objectius urbanístics i entre altres estableix el que segueix:

4. Reforçar com a centres municipals:

- Segur urbanitzacions, a través de transformar una sèrie de punts estratègics, perquè hi hagi serveis de primera necessitat.

5. Incrementar les reserves de sòl per equipament per cobrir les demandes que es puguin donar amb la transformació d'una part del parc de segona residència en residència permanent.

A l'apartat 4.2 "Model d'ordenació proposat", concreta actuacions al sector de Segur muntanya:

6. Incrementar les reserves de sòl per equipament per cobrir les demandes que es puguin donar amb la transformació d'una part del parc de segona residència en residència permanent.

Preveure varies actuacions a Segur muntanya per cobrir els dèficits que es puguin produir pel pas de segona a primera residència d'una part de la població. A aquests efectes, es proposa en els PAU Avinguda Brasil, Tennis Sant Miquel, Avinguda Espanya, **Tennis Bonavista**, Costes del Garraf i Línia d'Alta Tensió, a través d'operacions de concentració de l'edificació, alliberar sòl per a equipaments i zones verdes.

1.2 MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

Troben la justificació del Projecte de Reparcel·lació en les determinacions en el POUM aprovat definitivament; també a les determinacions establertes al Títol Quart, Capítol III del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, Text refós de la Llei d'Urbanisme, i al Títol Cinquè, capítol II del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El POUM defineix els terrenys objecte d'aquesta reparcel·lació com a Sòl Urbà no Consolidat, que integra un polígon d'actuació.

Es preveu per al seu desenvolupament el Sistema de Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.

Pel que fa a tot allò relatiu a valoracions del sòl, la justificació del document ve recollida en les prescripcions incloses en el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, i el RD 1492/2011 de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la llei de sòl.



Projecte de reparcel·lació del PAU 13 Bonavista tennis II

1.3 CONTINGUT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

El document reparcel·latori s'ajusta al que preveu el Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme, a allò previst a l'art. 144 pel que fa al contingut de la memòria, i l'art. 150 pel que fa al contingut de la documentació gràfica.

1.4 DEFINICIÓ DEL PAU 13. TENNIS BONAVISTA II QUE FA EL POU

Règim del sòl	Sòl urbà no consolidat.
Objectiu	L'objectiu d'aquest polígon és equipar la zona de Segur de Calafell mitjançant operacions puntuals que mantenen el model urbanístic preexistent i que, en aquest cas, incrementen l'aprofitament existent. En concret, es preveu concentrar l'edificació en una parcel·la municipal ubicada més al sud i així aconseguir, en la part nord, un equipament d'aproximadament 4.200 m ² , que se complementarà amb l'equipament previst en el PAU Tennis Bonavista I.
Àmbit	Polígon discontinu format per dos sectors, un d'ells s'emplaça a l'avinguda de Gómez d'Orbaneja, al nord de la línia d'alta tensió, i l'altre, al sud de la mateixa, fa façana al carrer de Txecoslovàquia i l'avinguda Gómez d'Orbaneja.
Superfície total	6.179 m ²



Aprofitament urbanístic

Sostre total	1.460 m ² sostre
Sostre per a usos residencials	1.460 m ² sostre



Projecte de reparcel·lació del PAU 13 Bonavista tennis II

Nombre màxim d'habitatges	8 habitatges
Cessió d'aprofitament	10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb allò que estableix l'apartat c de l'article 40.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme
Percentatges mínims de sòl per a usos públics	
Cessió sistemes, Total	68%
Sistema viari	0%
Sistema d'espais lliures i zones verdes	0%
Sistema d'equipaments	68%
Sistema d'habitatge dotacional	0%

Sostre de protecció pública

No s'estableix reserva de sostre per a habitatge de protecció pública, atès que les condicions de l'entorn, tipologia residencial unifamiliar de baixa densitat, no les fan adients per a la seva implantació.

La reserva de sostre per a habitatge de protecció pública que correspon al sostre residencial de nova implantació del sector s'ha tingut en compte per al càlcul de les reserves mínimes i obligatòries establertes per l'article 66.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, tal i com queda justificat en la Memòria social d'aquest POUM.

Usos permesos

Els usos permesos seran els de la zona CU, condomini unifamiliar.

Terminis d'execució i sistema d'actuació

Programació 1r sexenni.

El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Condicions específiques d'ordenació

L'ordenació del sector es desenvoluparà d'acord amb les determinacions gràfiques establertes en els plànols d'aquest annex i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Tipus d'ordenació de l'edificació privada: aïllada.

L'ordenació de l'edificació de les parcel·les privades seguirà els paràmetres de la subzona C250.

Condicions específiques de gestió

Caldrà formular projecte de reparcel·lació i d'urbanització.

En aquest àmbit s'inclouen sòls municipals que provenen d'una cessió gratuïta i per tant no generen drets en el repartiment de l'aprofitament.



Projecte de reparcel.lació del PAU 13 Bonavista tennis II

1.5 DESCRIPCIÓ DE LA UNITAT REPARCEL.LABLE

Com queda recollit a la fitxa urbanística del POUM, el PAU 13 Bonavista tennis II, és un sector discontinu format per dos parts, una d'elles correspon a una finca propietat de l'Ajuntament de Calafell obtinguda per cessió gratuïta en execució del Pla parcial de la Quadra de Sant Miquel, segons escriptura de cessió de 13 de juliol de 1993, que va protocolitzar el document de cessió gratuïta de data 26 de gener de 1976. I l'altra part correspon a la finca on es situen les instal.lacions del Tennis Bonavista que són propietat privada.

El projecte de Reparcel.lació ajusta els límits del polígon d'actuació urbanística a les dimensions reals d'ambdues finques, pel que fa a la finca propietat de l'Ajuntament es modifica lleugerament el límit nord que figura a la delimitació del POUM per tal d'adaptar-lo al que figura a les escriptures de cessió.

D'acord amb el que preveu l'art. 126.5 del D. 1/2010 text refós de la Llei d'Urbanisme la finca propietat de l'Ajuntament no dona lloc a atribució d'aprofitament donat que són béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística, tant mateix la superfície d'aquests terrenys no és superior a la que determina el POUM per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic.

2. RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS, DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

La unitat reparcel.lable està composta per dos finques:

2.1 Finca 10073 del Registre de la Propietat de Calafell, tom 126, llibre 126, foli 179, referència cadastral 2425906CF8622N0001LP, propietat de l'Ajuntament de Calafell.

- Descripció registral: terreny o solar per edificar, situat al terme municipal de Calafell i procedent de l'heretat anomenada Quadra de Sant Miquel de Segur, de figura irregular, de superfície dos mil cent un metres trenta-dos decímetres tots quadrats, i que correspon al solar número quatre de l'illa G-6. Limita: al Nord en línia de quaranta-tres metres, sis metres i trenta metres seixanta centímetres, amb els solars 5 i 39 propietat de Don Juan Maria Mercadé Bertrán; al Sud, en línia de vint-i-sis metres vuitanta centímetres amb solar número u i part del 3, propietat de Don Juan Pio Caballo i de vint-i-cinc metres trenta centímetres amb el solar numero u i part del 2 propietat de Don Francisco Rosell Montfort; a l'Est, en línia de vint-i-tres metres vuitanta-sis centímetres, amb el carrer de Txecoslovàquia, i a l'Oest, en línia de trenta-un metres vuitanta centímetres, amb l'Av. Comte Gómez de Orbaneja.
- Càrregues, no consten.



Projecte de reparcel·lació del PAU 13 Bonavista tennis II

2.2 Finca 4458 del Registre de la Propietat de Calafell, tom 1023, llibre 792, foli 172, referència cadastral número 2327818CF8622N0001XP, propietat de Ramón Fuster Forgas i Maria Asunción Orriols Solé.

- Descripció registral: edifici situat a Calafell, a l'interior del solar 29, de l'illa G-6, de la Urbanització Jardín Europa, de Segur de Calafell, amb accés pel carrer Comte Gómez de Orbaneja, número cent quatre, segons Cadastre número cent vuit.

Es compon l'edifici de planta sòtans, de superfície construïda cent quinze metres, cinquanta decímetres quadrats que comprèn un local destinat a vestidors i dutxes, amb magatzem i porxo i una vivenda i un magatzem; planta baixa, de superfície construïda vuitanta metres, setanta decímetres quadrats, que comprèn un local comercial amb serveis sanitaris. Ambdues plantes comuniquen a través d'una escala interior i està cobert l'edifici de teulada. A la planta baixa existeix una terrassa de cinquanta-quatre metres, noranta decímetres quadrats. Al solar existeix aixímateix un aparcament per a vehicles, i quatre pistes de tennis amb els seus pals i llums per il·luminació, piscina i mini-golf. L'edifici limita pels tots els seus vents amb el solar sobre el qual està construït destinant-se la part del solar no edificat a les instal·lacions esmentades, accessos i parterres. Està construït sobre una porció de terreny, edificable, ubicada al terme de Calafell, que comprèn els solars números 20 sud, 29 i 29 sud, dels quals es divideix l'illa G-6 de l'illa, de la Urbanització Jardín Europa, procedent de l'heretat Quadra de Sant Miquel de Segur. Té una superfície de quatre mil tres-cents disset metres, trenta-set decímetres quadrats. Limita tota la finca: pel Nord amb els solars 22 i 28 ambdós inclosos; Oest, amb solars 19 i 20; per l'Est, amb resta finca de la major d'origen de que es va segregat; i pel sud, amb l'Av. Comte Gómez de Orbaneja, a la que té sortida per un passadís o corredor propi, d'aquesta finca, situat entre els solars 17, 16, 18 i 15.

- Càrregues: totalitat de la finca està gravada amb un dret d'OPCIÓ DE COMPRA a favor de Juan José Tejada González, contituida a la inscripció 10ª. Tot això resulta de la escriptura otorgada pel Notari de l'Arboç, la Sra. Maria Dolores Ruiz, el dia 16.12. 2011, que ha motivat la citada inscripció 10 de 31.1.2012.

- Adreça a efectes de notificació dels propietaris i interessats:

Ramón Fuster Forgas i Maria Asunción Orriols Solé, amb domicili al carrer David de Mas, núm. 41 2on 3a de Segur de Calafell CP 43882 (Tarragona).

Juan José Tejada González, amb domicili al carrer Mileva Maric, núm. 25 de l'Hospitalet de Llobregat CP 08908 (Barcelona).



Projecte de reparcel·lació del PAU 13 Bonavista tennis II

El POUM preveu que la finca 4458 sigui destinada a equipaments públics i la finca 10073 on es situarà l'aprofitament urbanístic, a partir d'aquesta premissa i de la documentació incorporada en el present Projecte de reparcel·lació s'elabora el següent quadre de superfícies :

Finca	Propietari	Sup. registral	Sup. cadastral	Sup. topogràfica	Sup. POUM
4458	Ramon Fuster Forgas / Maria Asunción Orriols	4.317,37 m2	4.454 m2	4.384,54 m2	4.200 m2
10073	Ajuntament de Calafell	2.101,32 m2	2.014 m2	2.007,76 m2	1.979 m2
	TOTAL	6.418,69 m2	6.468 m2	6.392,30 m2	6.179 m2

El projecte de reparcel·lació, com no pot ser d'altra manera, prendrà com a dades de càlcul les superfícies amidades sobre topogràfic i comprovades in situ que consten al quadre com a "reals".

Les superfícies adoptades compleixen el POUM, ja que són un ajust de les mides donat el major grau de detall de la reparcel·lació. La superfície total de l'àmbit que representa un 3,4% de modificació respecte a la prevista al POUM, i la cessió per equipament de la finca 4458 representa més del 68% de la superfície total de l'àmbit previst a la fitxa urbanística.

3. DEFINICIÓ I VALORACIÓ DELS DRETS URBANÍSTICS APORTATS.

- 3.1 Finca 10073: la finca es troba sense cap edificació ni cap element vegetal incompatible amb l'execució del POUM, no dona dret a atribució d'aprofitament urbanístic.
- 3.2 Finca 4458: a la finca es troben les instal·lacions corresponents al Tennis Bonavista, sense activitat actualment. Amb caràcter enunciatiu es relacionen les instal·lacions que queden detallades a l'annex corresponent: bar, safareig, frontó i quatre pistes de tennis. Donat que totes aquestes instal·lacions es consideren amortitzades, és a dir sense valor econòmic de reposició però l'Ajuntament les considera compatibles amb la futura destinació de la finca per a equipament públic, no es considera cap valor com a finca aportada, però tampoc es preveu com a càrrega del polígon d'actuació la demolició de les mateixes.

4. DEFINICIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

- Finca de cessió a l'Ajuntament destinada a equipament públic de 4.384,54 m2 de superfície.
- Parcel·la 1, on es situa part de l'aprofitament urbanístic a adjudicar als propietaris del sector de 1.254,85 m2 de superfície.
- Parcel·la 2 on es situa part de l'aprofitament urbanístic a adjudicar als propietaris i al 10% de l'aprofitament del polígon a cedir a l'Ajuntament, de 752,91 m2 de superfície.



Projecte de reparcel·lació del PAU 13 Bonavista tennis II

5. ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS.

5.1 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ FINQUES RESULTANTS.

Els criteris bàsics de l'adjudicació són els continguts en els arts. 126 i 139 de la Llei d'Urbanisme i del Reglament respectivament.

Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

L'adjudicació de finques independents és preferent a l'adjudicació en indivís, aquesta és preferent a la indemnització en metàl·lic.

Com ha quedat explicat als apartats anteriors, de les dues finques que formen part de la unitat reparcel·lable, únicament la 4458 té dret a atribució d'aprofitament urbanístic, és per això que l'aprofitament urbanístic privat serà adjudicat íntegrament al propietari de la mateixa.

Pel que fa al 10% d'aprofitament del sector a adjudicar a l'Ajuntament, no té el suficient tamany per poder constituir-se en parcel·la independent, d'acord amb el criteris abans referits, s'opta per una adjudicació en indivís, en concret a la parcel·la 1, de major superfície.

Atesa la tipologia d'habitatge unifamiliar que determina el POUM per a la zona, s'ha considerat en la definició de l'indivís on es situa la parcel·la de l'Ajuntament, la unitat d'habitatge com a unitat mínima de repartiment, en aquest sentit l'Ajuntament rep com cessió, un sostre corresponent a un habitatge, que és lleugerament superior al que correspon al 10% de l'aprofitament del polígon (0,8 habitatges).

Al compte de liquidació provisional caldrà tenir en compte la compensació d'aquest excés de sostre a cedir a l'Ajuntament d'acord amb els criteris expressats al segon paràgraf del present apartat.

D'acord amb el que preveu l'article 148.1.b i c, la carrega existent a la finca 4458 es compatible amb la execució del planejament i per això caldrà traslladar-la a les dues finques resultants susceptibles d'aprofitament privat.



Projecte de reparcel·lació del PAU 13 Bonavista tennis II

5.2 DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES.

5.2.1 FINCA DESTINADA A EQUIPAMENTS.

- DESCRIPCIÓ: Finca destinada a equipaments públics (clau 4), situada a l'avinguda Comte Gómez de Orbaneja, núm. 108 de 4.384,59 m² de superfície. Linda al nord amb els solars 22 a 28 ambdós de l'illa G6 que corresponen al carrer Palestina, núms. 27-39, a l'oest amb solars 19 i 20 de la mateixa illa que corresponent a l'Av. Comte Gómez de Orbaneja, núms. 104, 106 i un altre 108, a l'est amb resta de la major finca de la que es va segregar i que correspon al carrer Palestina, núm. 25 i a l'Av. Comte Gómez de Orbaneja, núm. 92, al sud amb l'Av. Comte Gómez de Orbaneja, núms. 94-106, per el que té sortida per un passadís propi, situat entre els solars ubicats a l'av. Comte Gómez de Orbaneja, núm. 102 i núm. 104.

Hi ha edificades les instal·lacions de l'antic Tennis Bonavista que estan composades per un edifici de dos plantes de superfície construïda total 270,00 m² per damunt de rasant, quatre pistes de tennis i piscina.

- PROPIETARI
S'ajudica a l'Ajuntament de Calafell.

5.2.2 PARCEL·LA 1

- DESCRIPCIÓ: Finca edificable situada a l'avinguda Comte Gómez de Orbaneja, núms. 72-74 de 1.254,85 m² de superfície. Linda al nord en línia de 42,03 metres amb el solar 5 de l'illa G6, que correspon a l'Av. Comte Gómez de Orbaneja, núm. 76, a l'oest en línia de 32,05 metres amb l'Av. Comte Gómez de Orbaneja, a l'est en part de línia de 5,71 metres amb el solar 39 de la mateixa illa que correspon al c. Txecoslovàquia, núms. 27-29 i en part en línia de 31,99 metres amb parcel·la 2 de la present reparcel·lació que correspon al carrer Txecoslovàquia, núm. 25, al sud en línia de 29,85 metres amb part de la parcel·la 2.1 que correspon a l'Av. Comte Gómez de Orbaneja, núm. 70.

- PROPIETARI: S'adjudica en meitats indivises al Sr. Ramon Fuster Forgas i la Sra. Maria Asunción Orriols Solé.

- CARREGES : La totalitat de la finca està gravada amb un dret d'OPCIÓ DE COMPRA a favor de Juan José Tejada González. Tot això resulta de la escriptura otorgada pel Notari de l'Arboç, la Sra. Maria Dolores Ruiz, el dia 16.12. 2011.

- APROFITAMENT URBANÍSTIC: S'atorga un total de 912,53 m² de sostre per a construir un màxim de 5 habitatges.



Projecte de reparcel·lació del PAU 13 Bonavista tennis II

5.2.3 PARCEL·LA 2

- **DESCRIPCIÓ:** Finca edificable situada al carrer Txecoslovàquia, núm. 25 de 752,91 m² de superfície. Linda al nord en línia de 29,54 metres amb el solar 39 de l'illa G6, que correspon al carrer Txecoslovàquia, núms. 27-29, a l'oest línia de 31,99 metres amb parcel·la 1 d'aquesta reparcel·lació que correspon a l'Av. Comte Gómez de Orbaneja, núms. 72-74. A l'est línia de 24,25 metres amb c. Txecoslovàquia. Al sud en línia de 27,05 metres amb part de la parcel·la 3.1 que correspon al carrer Txecoslovàquia, núm. 23B.
- **PROPIETARI:** S'adjudica en proindivís entre l'Ajuntament de Calafell en un 33,33% i al Sr. Ramon Fuster Forgas i la Sra. Maria Asunción Orriols Solé en un 66,67%.
Segons plànol de la reparcel·lació, l'Ajuntament de Calafell es reserva una zona d'ús privatiu de 304,28 m², per poder fer efectiu el seu aprofitament urbanístic d'acord amb el planejament vigent.
- **APROFITAMENT URBANÍSTIC:** S'atorga un total de 547,47 m² de sostre per a construir un màxim de 3 habitatges, el 33,33% de la propietat de l'Ajuntament es correspon a 182,50 m² de sostre i un habitatge. Els 364,97 m² de sostre restant i dos habitatges corresponen al 66,67% del proindivís propietat del Sr. Ramon Fuster Forgas i la Sra. Maria Asunción Orriols Solé.
- **CARREGES :** El 66,67% de la finca propietat de del Sr. Ramon Fuster Forgas i la Sra. Maria Asunción Orriols Solé està gravada amb un dret d'OPCIÓ DE COMPRA a favor de Juan José Tejada González. Tot això resulta de la escriptura otorgada pel Notari de l'Arboç, la Sra. Maria Dolores Ruiz, el dia 16.12. 2011.

6. TAXACIÓ DELS DRETS A EXTINGIR O ENDERROCAR.

No hi ha cap dret que calgui estingir, així mateix donat que les antigues instal·lacions del Tennis Bonavista no es consideren incompatibles amb les determinacions del POUM, no es valora es seu enderroc.

7. VALORACIÓ DE LES COMPENSACIONS D'APROFITAMENT.

Atenent a un valor de repercusió del sòl de 300 €/m² de sostre construït, es pot calcular el valor de l'excés d'aprofitament cedit a l'Ajuntament en concepte de 10% d'aprofitament del sector:

- Sostre corresponent al 10% de l'edificabilitat màxima permesa pel POUM: 146 m²s.
- Sostre adjudicat 182,50 m²s.
- Excés de sostre cedit 36,5 m²s.
- Valoració de l'excés d'aprofitament: 36,5 m²s x 300 €/m²s= 10.950 €.



Projecte de reparcel·lació del PAU 13 Bonavista tennis II

8. DESPESES D'EXECUCIÓ DEL POLÍGON, COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

8.1 DEFINICIÓ I DISTRIBUCIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

L'objectiu d'aquest polígon és equipar la zona de Segur de Calafell mitjançant operacions puntuals que mantenen el model urbanístic preexistent, creant noves zones d'equipament, aquesta actuació no comporta cap obra d'urbanització ja que tots els terrenys incorporats a l'àmbit tenen la condició de solar i no es preveu cap reforma ni ampliació de la urbanització existent.

És per això que els costos d'urbanització queden reduïts a les despeses de reparcel·lació.

El propietari de les parcel·les 1 i 2 únic beneficiari de l'aprofitament urbanístic, es farà càrrec de les despeses d'urbanització. Per la seva banda l'Ajuntament compensarà l'excés d'aprofitament cedit en concepte de 10% d'aprofitament del polígon.

8.2 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

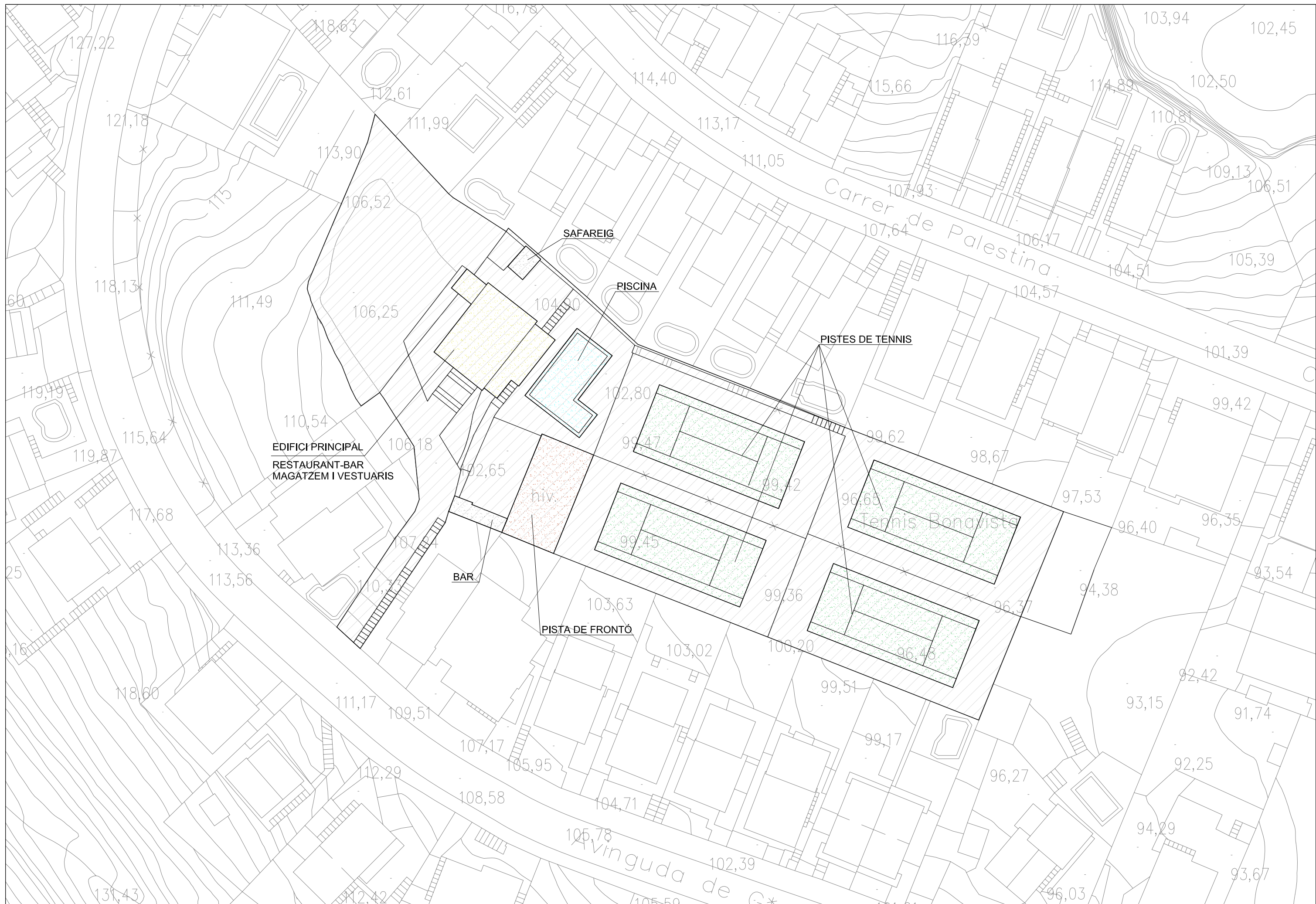
	DESPESA TOTAL	QUOTA SR. FUSTER I SRA. ORRIOLS 1	QUOTA AJUNTAMENT
DESPESES DE REDACCIÓ DOCUMENTS			
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	8.000 €	8.000 €	
TREBALLS TOPOGRÀFICS	500 €	500 €	
DESPESES DE GESTIÓ			
INSCRIPCIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	1.500 €	1.500 €	
GESTIÓ ADMINISTRATIVA	950 €	950 €	
IMDEMNITZACIONS COMPENSACIONS			
COMPENSACIÓ 10% AM	10.950 €		10.950 €
TOTAL DE DESPESES	21.900 €	10.950 €	10.950 €

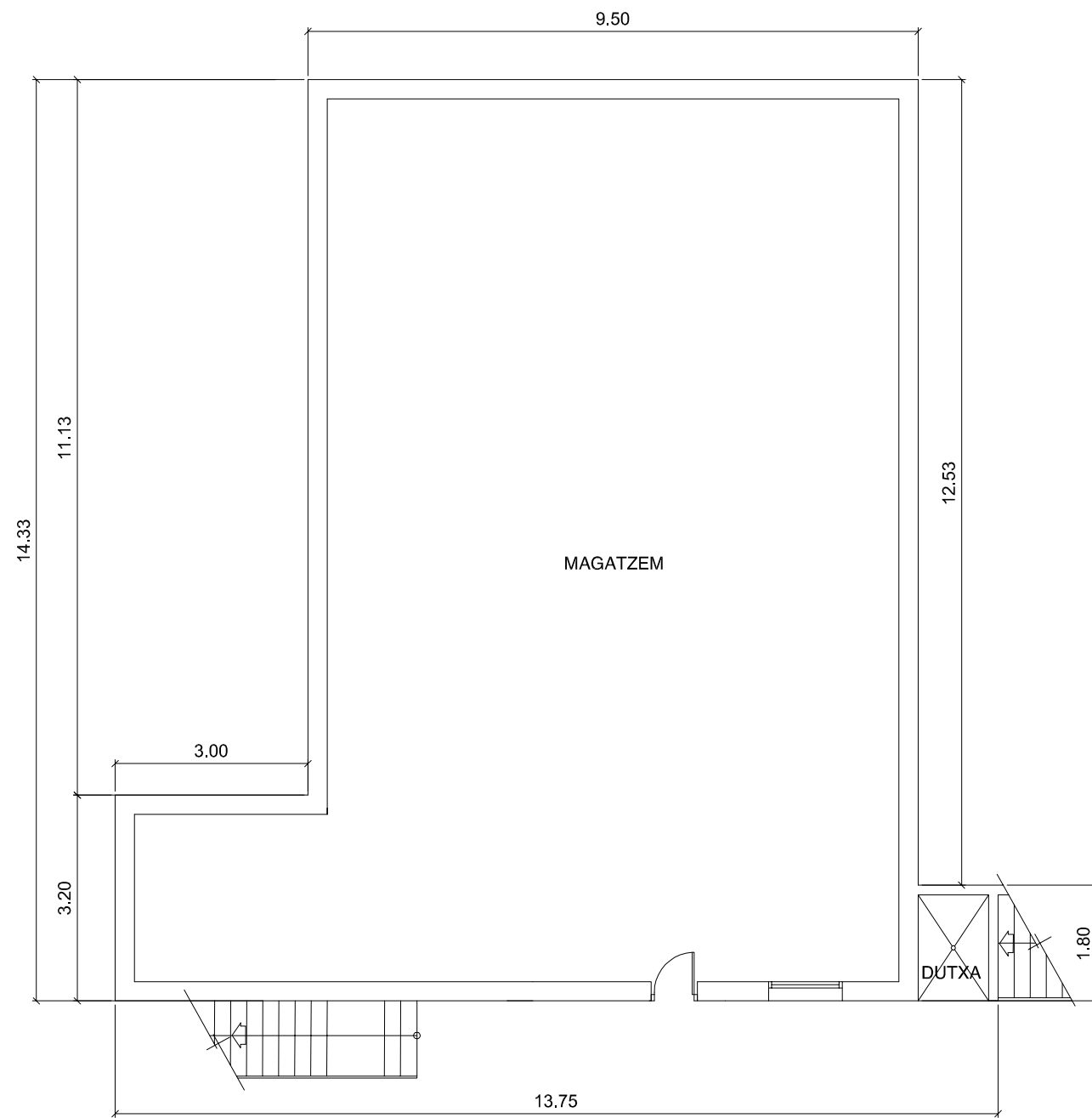
Calafell, octubre de 2012

Joan López Vilà

Arquitecte Director del Departament d'Urbanisme

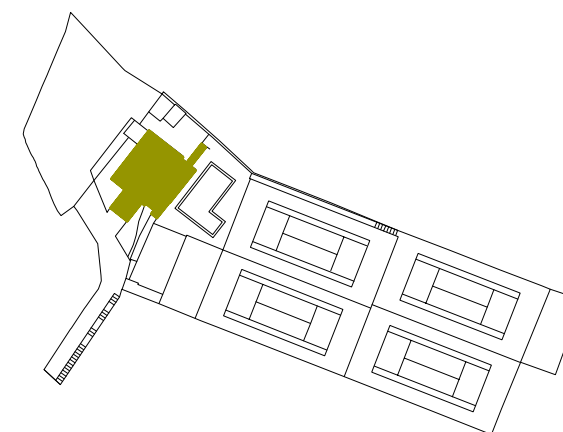
9. 1. Edificacions existents a la finca destinada a equipaments

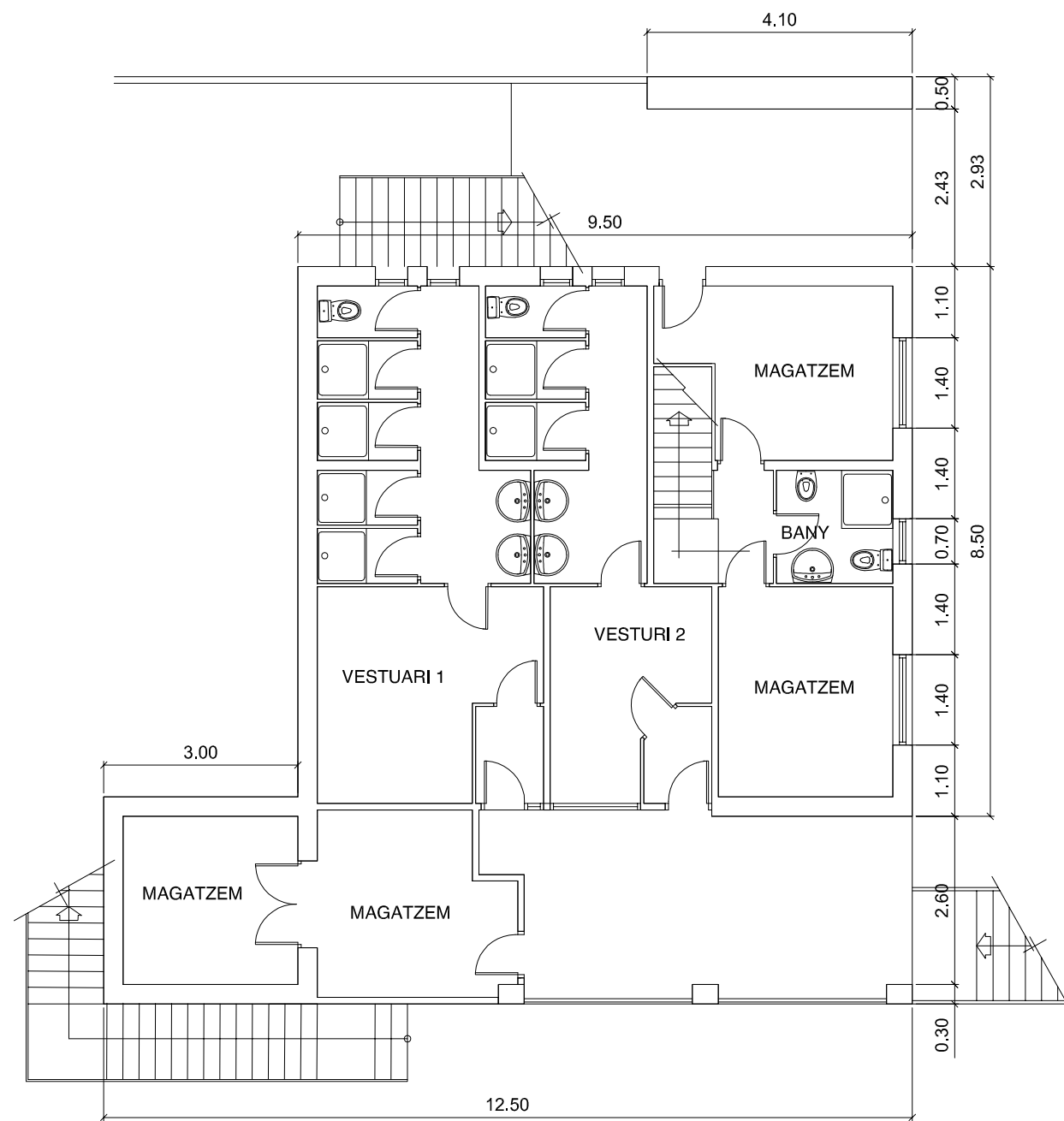




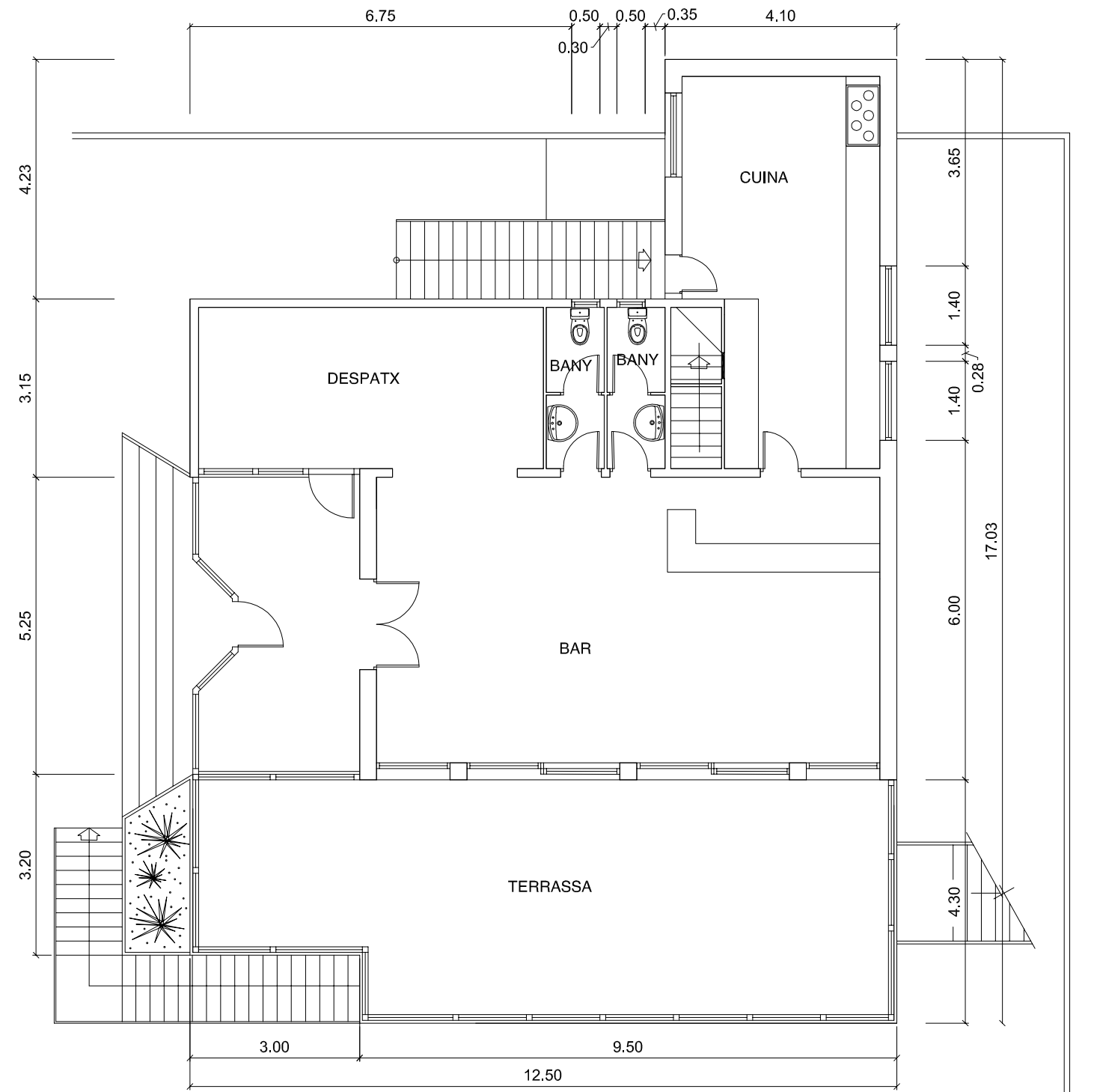
EDIFICI PRINCIPAL - PLANTA SEMISOTERRANI

QUADRE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	
MAGATZEM	156 m2



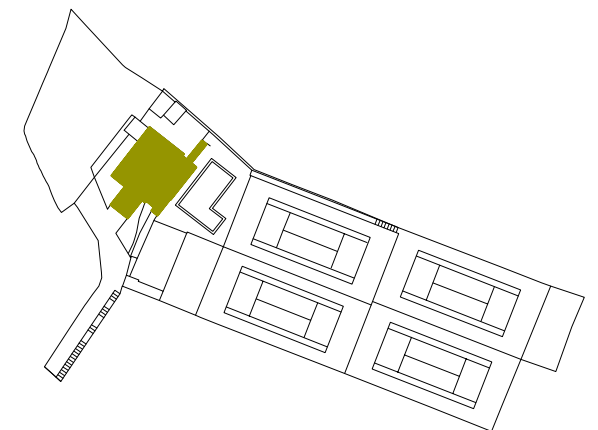


EDIFICI PRINCIPAL. PLANTA BAIXA



EDIFICI PRINCIPAL. PLANTA PRIMERA

QUADRE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	
BAR RECREATIU (P.PRIMERA)	114 m ²
VESTUARIS (P.BAIXA)	114 m ²
MAGATZEM (P.BAIXA)	42 m ²



9. 2. Documentació registral de les Finques Aportades



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

K 9517448

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



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Solicitante: AJUNTAMENT CALAFELL

Petición:

Página 1 de 2

Fecha 21/6/2012

Finca: 10073 de Calafell

CLAVE IDUFIR: (43025000083575)

Segregada

DATOS REGISTRALES

Tomo 126 Libro 126 Folio 179

DESCRIPCIÓN

URBANA.- Terreno o solar para edificar, sito en término municipal de Calafell, y procedente de la heredad denominada Cuadra de San Miguel de Segur, de figura irregular, de superficie dos mil ciento un metros treinta y dos decímetros todos cuadrados, y que corresponde al solar número cuatro de la manzana G-6. Linda: al Norte en línea de cuarenta y tres metros, seis metros y treinta metros sesenta centímetros, con los solares 5 y 39 propiedad de Don Juan Maria Mercadé Bertrán; al Sur, en línea de veintiséis metros ochenta centímetros con solar número uno y parte del 3, propiedad de Don Juan Pio Caballo y de veinticinco metros treinta centímetros con el solar número uno y parte del 2 propiedad de Don Francisco Rosell Montfort; al Este, en línea de veintitres metros ochenta y seis centímetros, con la calle de Checoslovaquia, y al Oeste, en línea de treinta y un metros ochenta centímetros, con la Avenida de Conde Gómez de Orbaneja.

REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO:

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: AJUNTAMENT DE CALAFELL
Título: Donación
Naturaleza Derecho.: Propiedad
Participación: totalidad de la finca
Fecha del Título ...: 19-12-1975
Autoridad: ANTONIO DEU FONT
Sede Autoridad: EL VENDRELL
Inscripción: 1ª de fecha 02-06-1976

Libre de cargas

SIN ASIENTOS PENDIENTES



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

Solicitante: AJUNTAMENT CALAFELL

Petición:

Página 2 de 2

Fecha 21/6/2012

AVISO : Los datos consignados en la presente Nota se refieren al día de ésta ANTES DE LA APERTURA DEL DIARIO.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción DGRN 17-02-1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

K 9516896

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



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Solicitante: AJUNTAMENT CALAFELL
Petición: 687
Página 1 de 4
Fecha 3/7/2012

Finca: 4458 de Calafell
CLAVE IDUFIR: (43025000031330)

DATOS REGISTRALES

Tomo 1023 Libro 792 Folio 172

DESCRIPCIÓN

URBANA.- Edificio sito en Calafell, en el interior del solar 29, de la Manzana G-6, de la Urbanización Jardín Europa, de Segur de Calafell, con acceso por la calle Conde Gómez de Orbaneja, número ciento cuatro, - según Catastro número ciento ocho -. Se compone el edificio de planta sótanos, de superficie construida ciento quince metros, cincuenta decímetros cuadrados que comprende un local destinado a vestuarios y duchas, con almacén y porche y una vivienda y un almacén; planta baja, de superficie construida ochenta metros, setenta decímetros cuadrados, que comprende un local comercial con servicios sanitarios. Ambas planta comunican por medio de una escalera interior y está cubierto el edificio de tejado. En la planta baja existe una terraza de cincuenta y cuatro metros, noventa decímetros cuadrados. En el solar existe asimismo un aparcamiento para vehículos, y cuatro pistas de tenis con sus postes y focos para iluminación, piscina y mini-golf. El edificio linda por todos sus vientos con el solar sobre el que está contruido destinándose la parte del solar no edificado a las instalaciones mencionadas, accesos y parterres. Esta contruido sobre una porción de terreno, edificable, sita en el término de Calafell, que comprende los solares números 20 sur, 29 y 29 sur, de los en que se divide la Manzana G-6 de la manzana, de la Urbanización Jardín Europa, procedente de la Heredad Cuadra de San Miguel de Segur. Tiene una Superficie de CUATRO MIL TRESCIENTOS DIECISITE METROS, TREINTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. LINDA toda la finca: por el Norte con los solares 22 al 28 ambos inclusivos; Oeste, con solares 19 y 20; Por el Este, con resto finca de la mayor de origen de que se segregó; y por el sur, con la Avendida del Conde Gomez de Orbaneja, a la que tiene salida por un pasillo o corredor propio, de esta finca, sito entres los solares 17, 16, 18 y 15.

No es vivienda

REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO: 2327818CF8622N0001XP

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Don RAMÓN FUSTER FORGAS
Caracter.....: Privativo
Título: Compraventa
Naturaleza Derecho.: Propiedad



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS**

**Solicitante: AJUNTAMENT CALAFELL
Petición: 687
Página 2 de 4
Fecha 3/7/2012**

Participación: una mitad indivisa
Fecha del Título ..: 06-06-1987
Autoridad: Lluís Jou i Mirabent
Sede Autoridad: Calafell
Inscripción: 4ª de fecha 30-07-1987

Caracter.....: Privativo
Título: Obra Nueva
Naturaleza Derecho.: Obra Nueva
Fecha del Título ..: 06-06-1987
Autoridad: Lluís Jou i Mirabent
Sede Autoridad: Calafell
Inscripción: 5ª de fecha 30-07-1987

TITULARES ACTUALES

Nombre.....: Doña MARÍA ASUNCIÓN ORRIOLS SOLÉ
Caracter.....: Privativo
Título: Compraventa
Naturaleza Derecho.: Propiedad
Participación: una mitad indivisa
Fecha del Título ..: 06-06-1987
Autoridad: Lluís Jou i Mirabent
Sede Autoridad: Calafell
Inscripción: 4ª de fecha 30-07-1987

Caracter.....: Privativo
Título: Obra Nueva
Naturaleza Derecho.: Obra Nueva
Fecha del Título ..: 06-06-1987
Autoridad: Lluís Jou i Mirabent
Sede Autoridad: Calafell
Inscripción: 5ª de fecha 30-07-1987

Cargas

PROPIAS DE ESTA FINCA



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

K 9516897

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



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Solicitante: AJUNTAMENT CALAFELL

Peticion: 687

Página 3 de 4

Fecha 3/7/2012

Afección

AFECCIÓN: Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día 30-01-2012, al pago de las liquidación que pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota al margen de la inscripción 10ª.

Opcion de Compra

Gravada la totalidad de la finca, con un derecho de OPCION DE COMPRA a favor de JUAN JOSÉ TEJADA GONZÁLEZ, constituido en la inscripción 10ª, por un plazo para su ejercicio que expirará el día 31-10-2012. Todo ello resulta de la escritura otorgada por el Notario de L'Arboç, don María Dolores Sánchez Ruíz, el día dieciséis de diciembre de dos mil once, que ha motivado la citada inscripción 10 de fecha treinta y uno de enero de dos mil doce.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

AVISO : Los datos consignados en la presente Nota se refieren al día de ésta ANTES DE LA APERTURA DEL DIARIO.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción DGRN 17-02-1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Solicitante: AJUNTAMENT CALAFELL
Petición: 687
Página 4 de 4
Fecha 3/7/2012

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

9. 3. Documentació Cadastral de les Finques Aportades

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 2327818CF8622N0001XP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 AV COMTE GOMEZ DE ORBANEJA 108 SEGUR DE CALAFELL
 43882 CALAFELL [SEGUR CALAFELL] [TARRAGONA]

USO LOCAL PRINCIPAL **Deportivo** AÑO CONSTRUCCIÓN **1980**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **1.581**

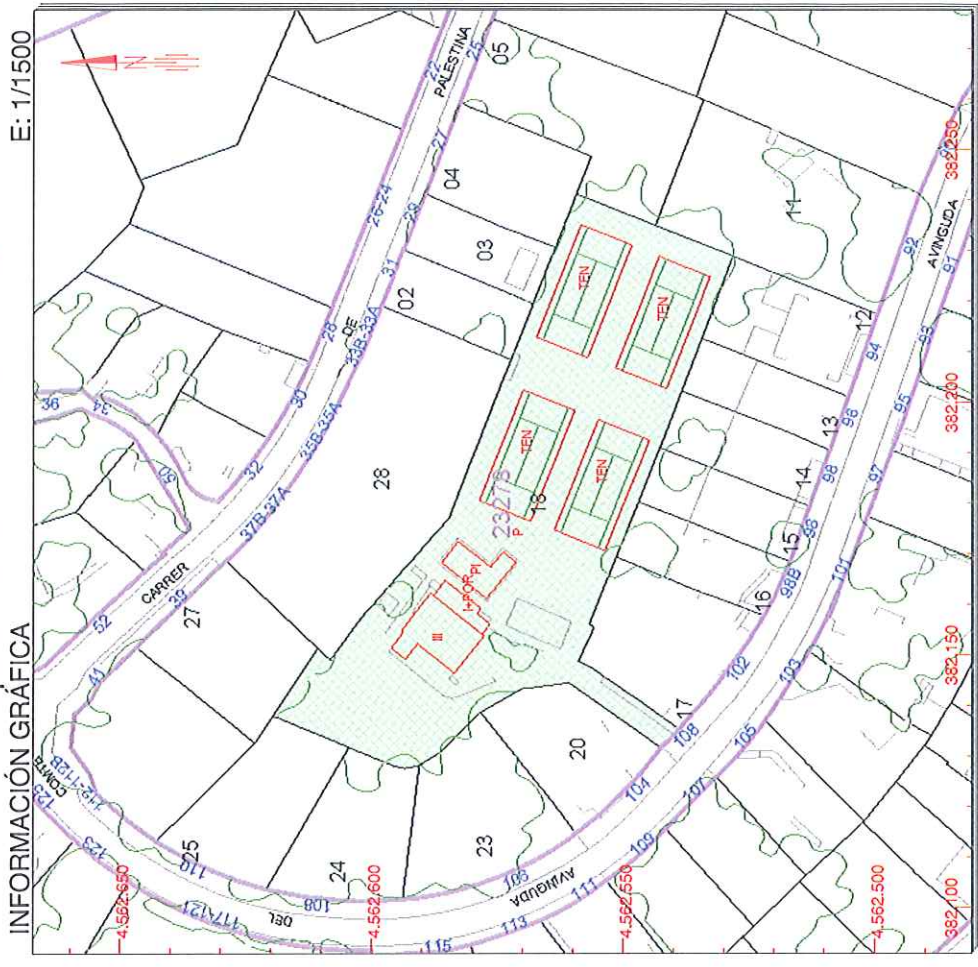
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
 AV COMTE GOMEZ DE ORBANEJA 108 SEGUR DE CALAFELL
 CALAFELL [SEGUR CALAFELL] [TARRAGONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **1.581** SUPERFICIE SUELO (m²) **4.454** TIPO DE FINCA **Parcela con un unico inmueble**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	156
RECREATIVO	1	01	01	114
RECREATIVO	1	02	01	114
ALMACEN	1	01	02	42
DEPORTIVO	1	00	01	90
DEPORTIVO	1	00	02	940
DEPORTIVO	1	00	03	125



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.

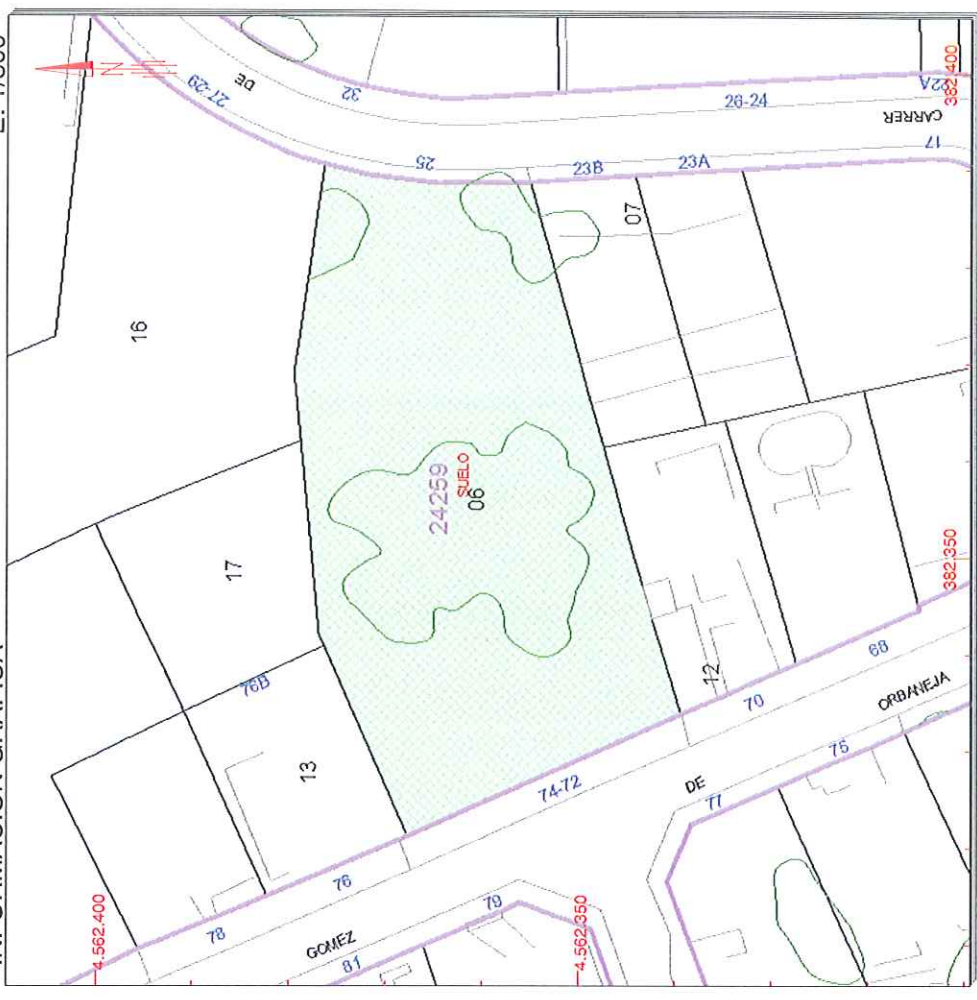
Martes , 2 de Octubre de 2012

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CALAFELL Provincia de TARRAGONA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



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 , 2 de Octubre de 2012

- 362.400 Coordenadas UTM, en metros.
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2425906CF8622N0001LP

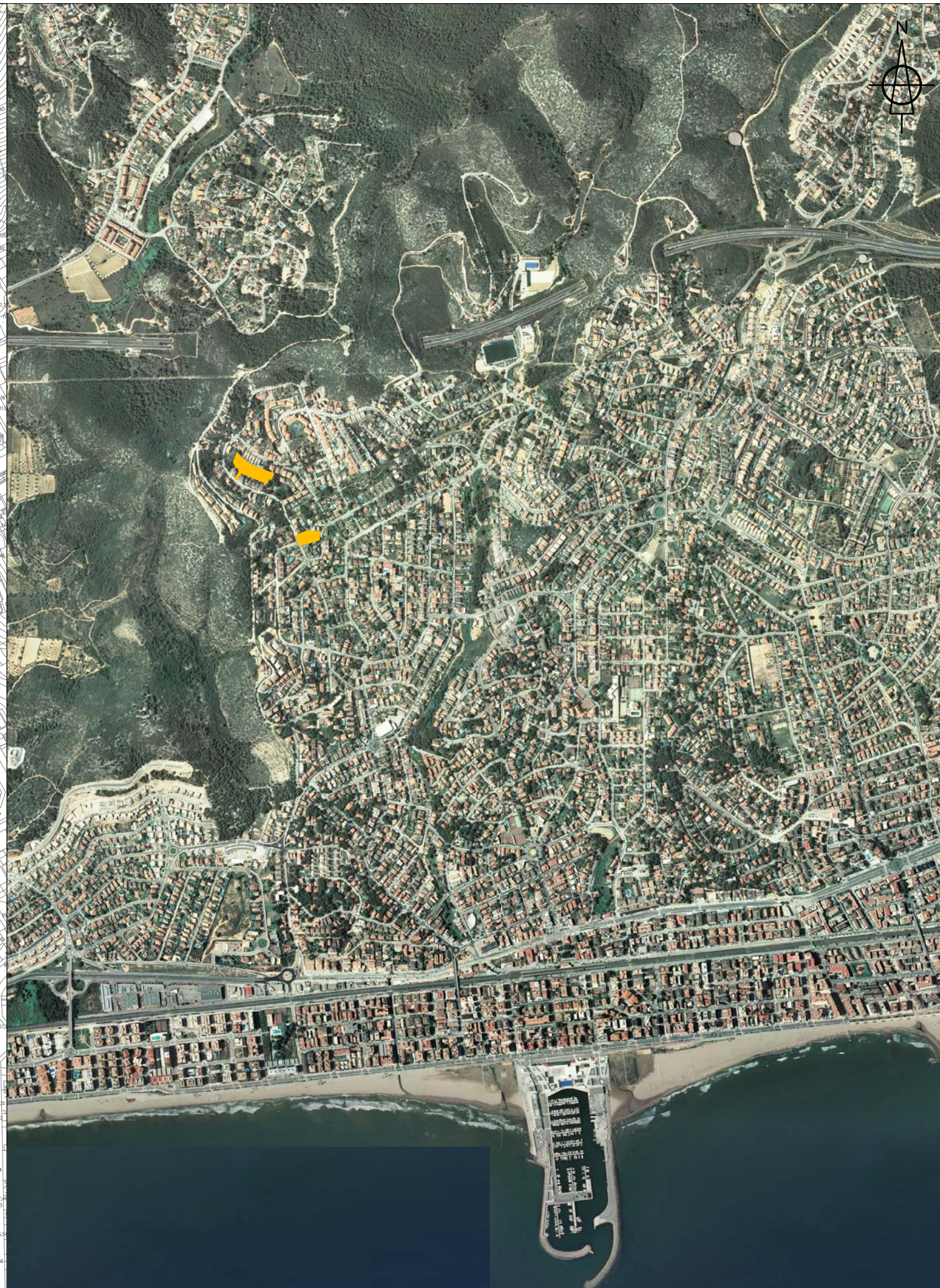
DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV COMTE GOMEZ DE ORBANEJA 72 N2-74 Suelo SEGUR DE CALAFELL	
43882 CALAFELL [SEGUR CALAFELL] [TARRAGONA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería	
COEFICIENTE DE PARTICIPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACION	
AV COMTE GOMEZ DE ORBANEJA 72 N2-74 SEGUR DE CALAFELL	
CALAFELL [SEGUR CALAFELL] [TARRAGONA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]
0	2.014
TIPO DE FINCA	
Suelo sin edificar	

10. Documentació Gràfica

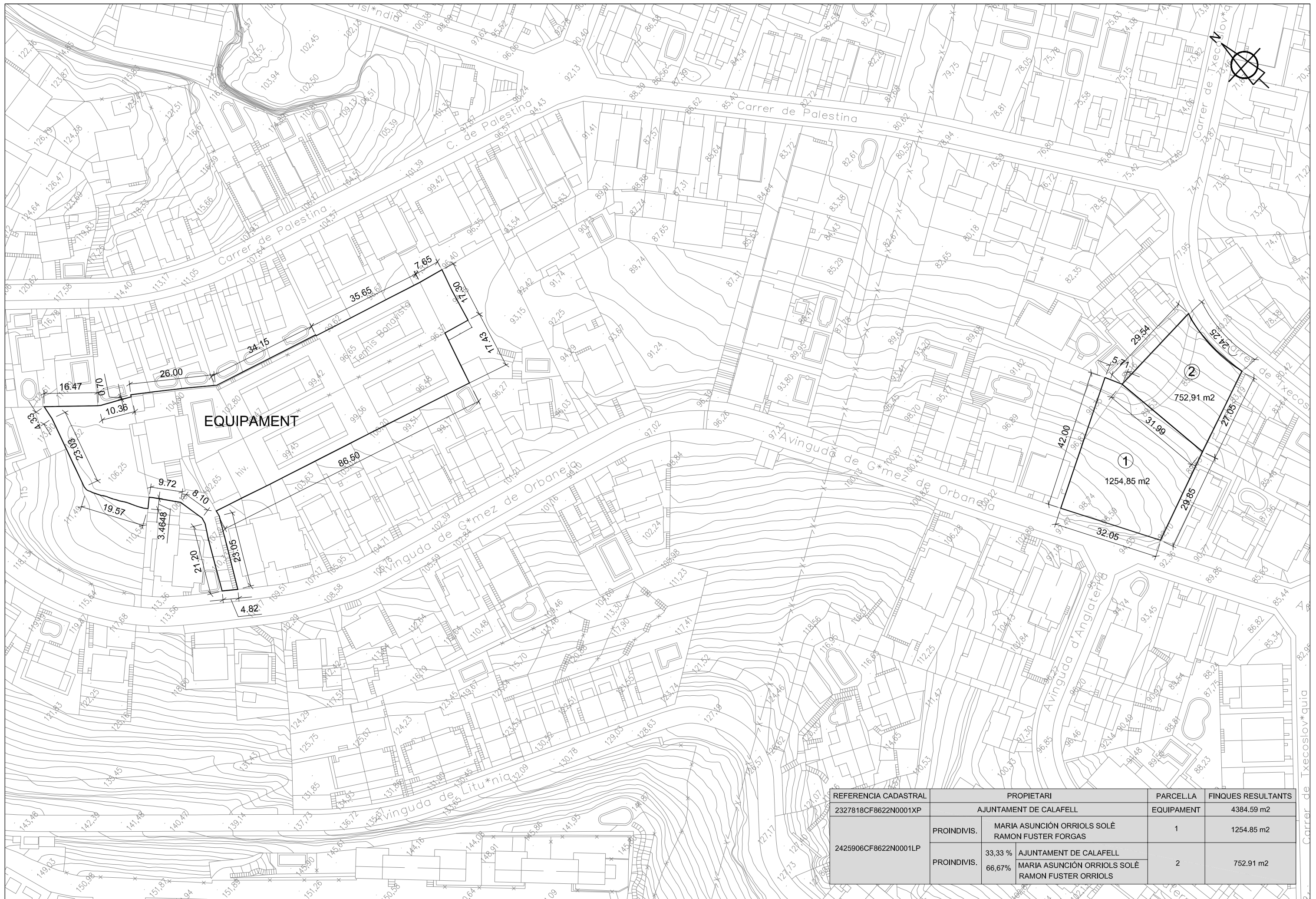




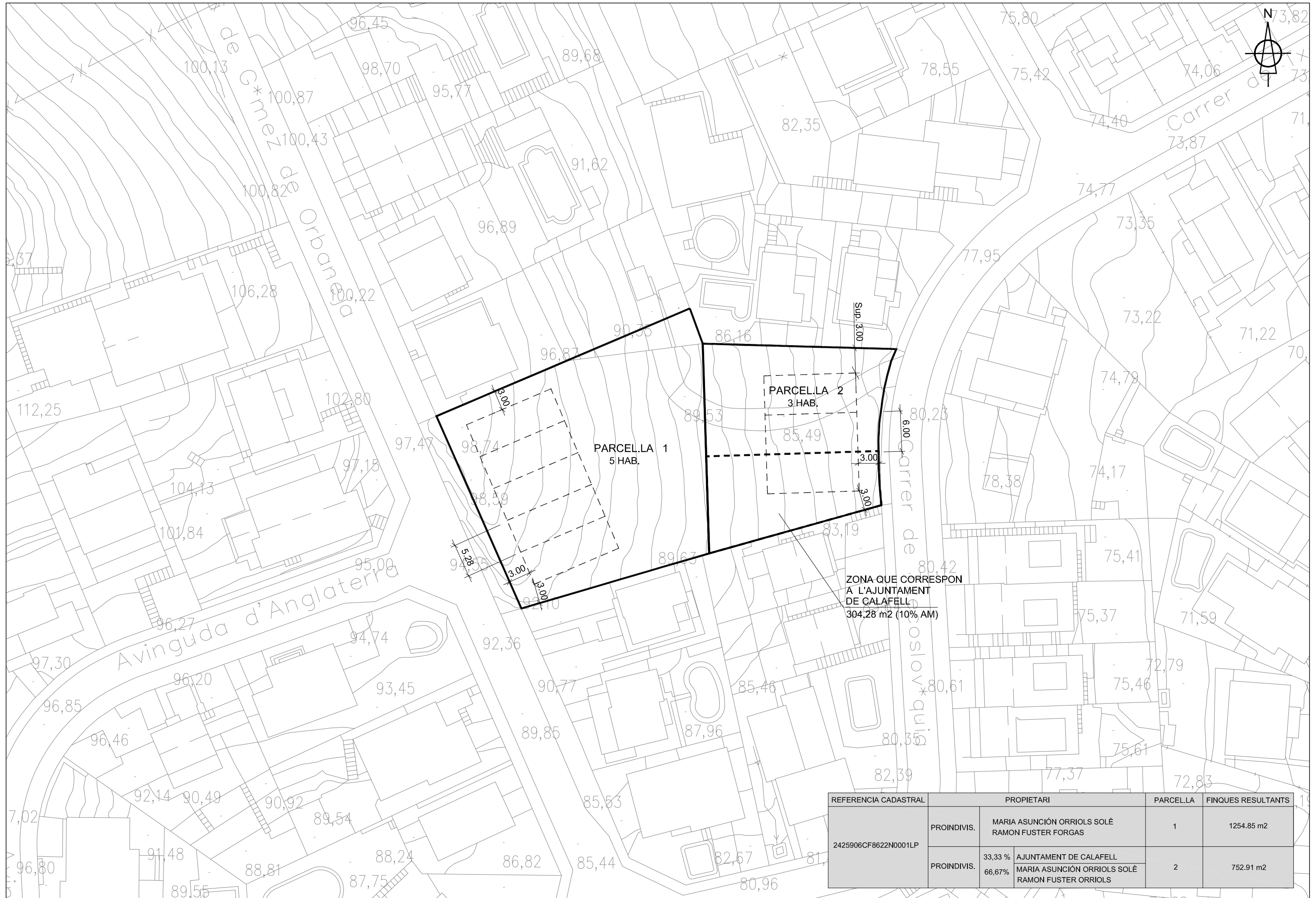




REFERENCIA CADASTRAL	PROPIETARI	PARCEL·LA	Superfície	Sup. Cadastral	Sup. Registre de la Propietat
2327818CF8622N0001XP	PROINDIVIS. 50 % MARIA ASUNCIÓN ORRIOLS SOLÉ 50 % RAMON FUSTER FORGAS	1	4384.59 m2	4464 m2	4317.37 m2
2425906CF8622N0001LP	AJUNTAMENT DE CALAFELL	2	2007.76 m2	2014 m2	2101.32 m2



REFERENCIA CADASTRAL	PROPIETARI	PARCELLA	FINQUES RESULTANTS
2327818CF8622N0001XP	AJUNTAMENT DE CALAFELL	EQUIPAMENT	4384.59 m2
2425906CF8622N0001LP	PROINDIVIS. MARIA ASUNCIÓN ORRIOLS SOLÉ RAMON FUSTER FORGAS	1	1254.85 m2
	PROINDIVIS. 33,33 % AJUNTAMENT DE CALAFELL 66,67% MARIA ASUNCIÓN ORRIOLS SOLÉ RAMON FUSTER ORRIOLS	2	752.91 m2



REFERENCIA CADASTRAL	PROPIETARI	PARCEL·LA	FINQUES RESULTANTS
2425906CF8622N0001LP	PROINDIVIS. MARIA ASUNCIÓN ORRIOLS SOLÉ RAMON FUSTER FORGAS	1	1254.85 m ²
	PROINDIVIS. 33,33% AJUNTAMENT DE CALAFELL 66,67% MARIA ASUNCIÓN ORRIOLS SOLÉ RAMON FUSTER ORRIOLS	2	752.91 m ²