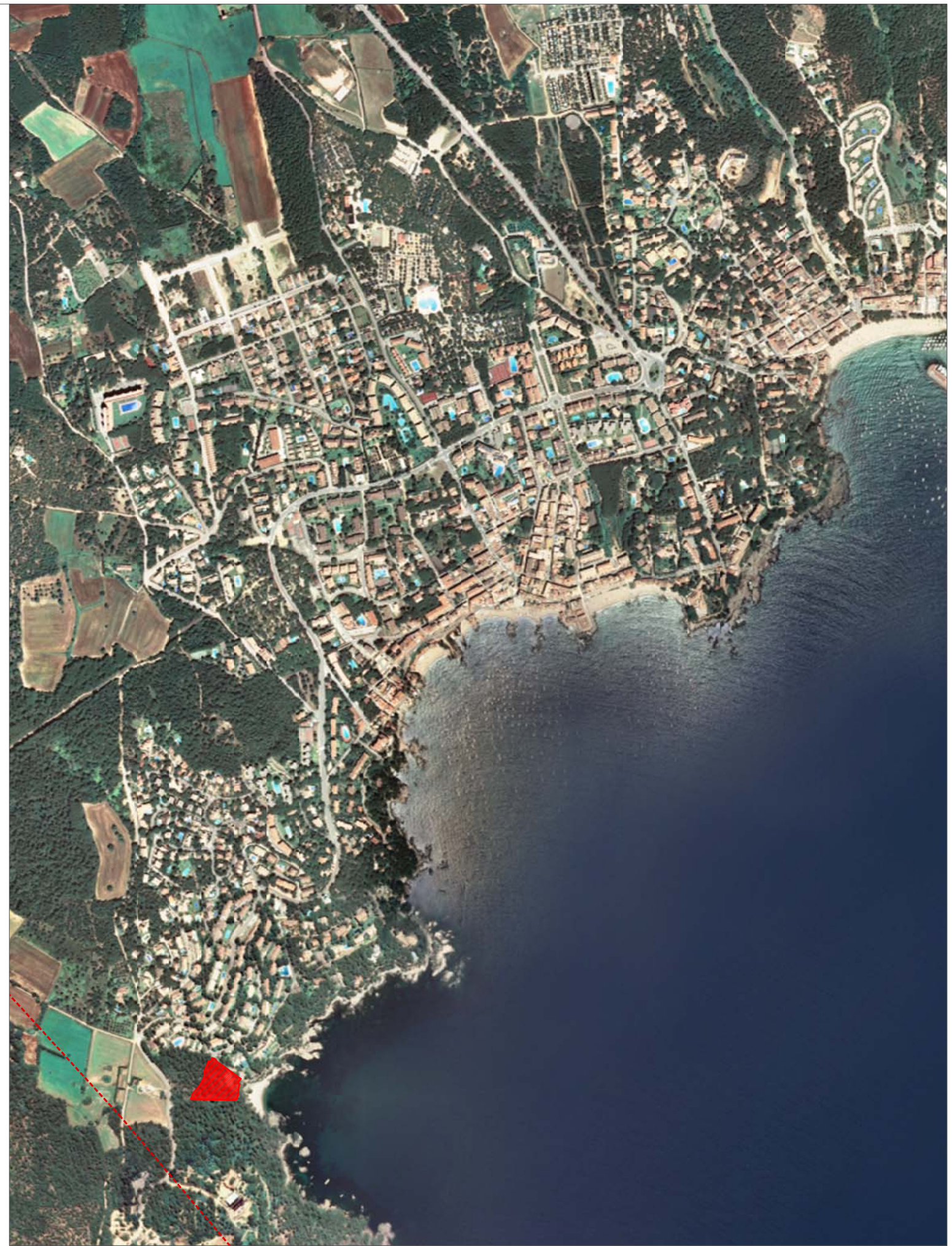
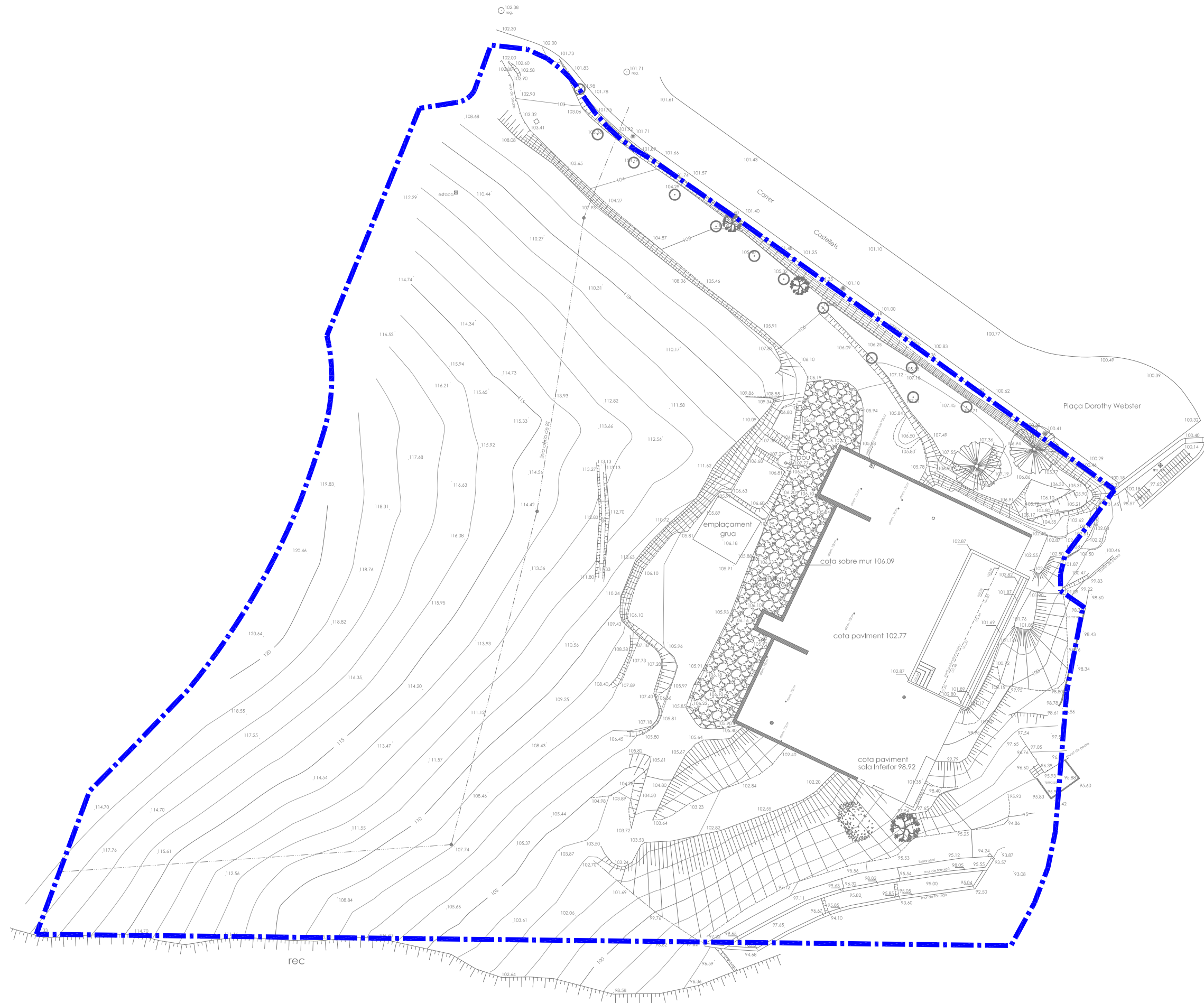


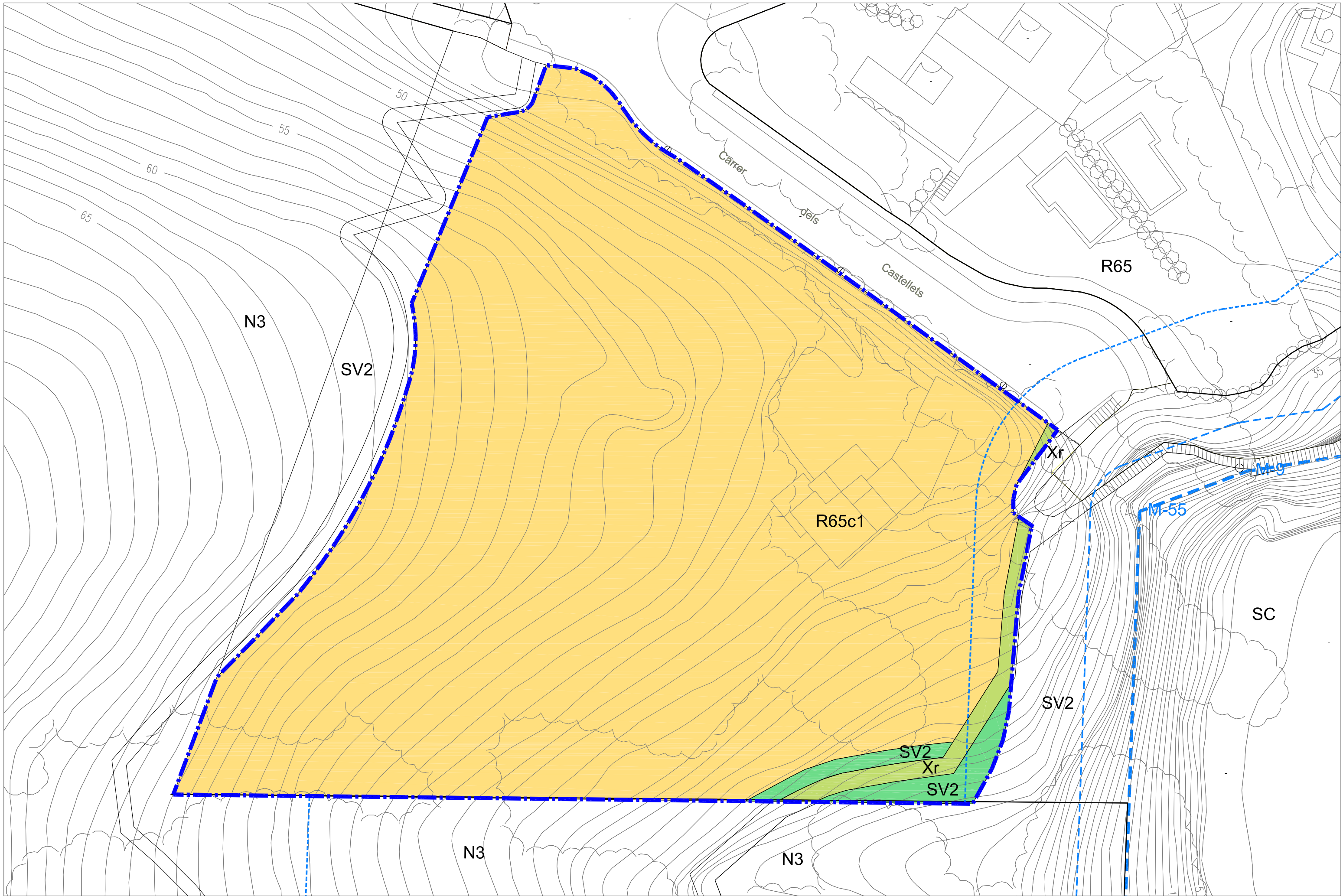
escala: 1/25.000

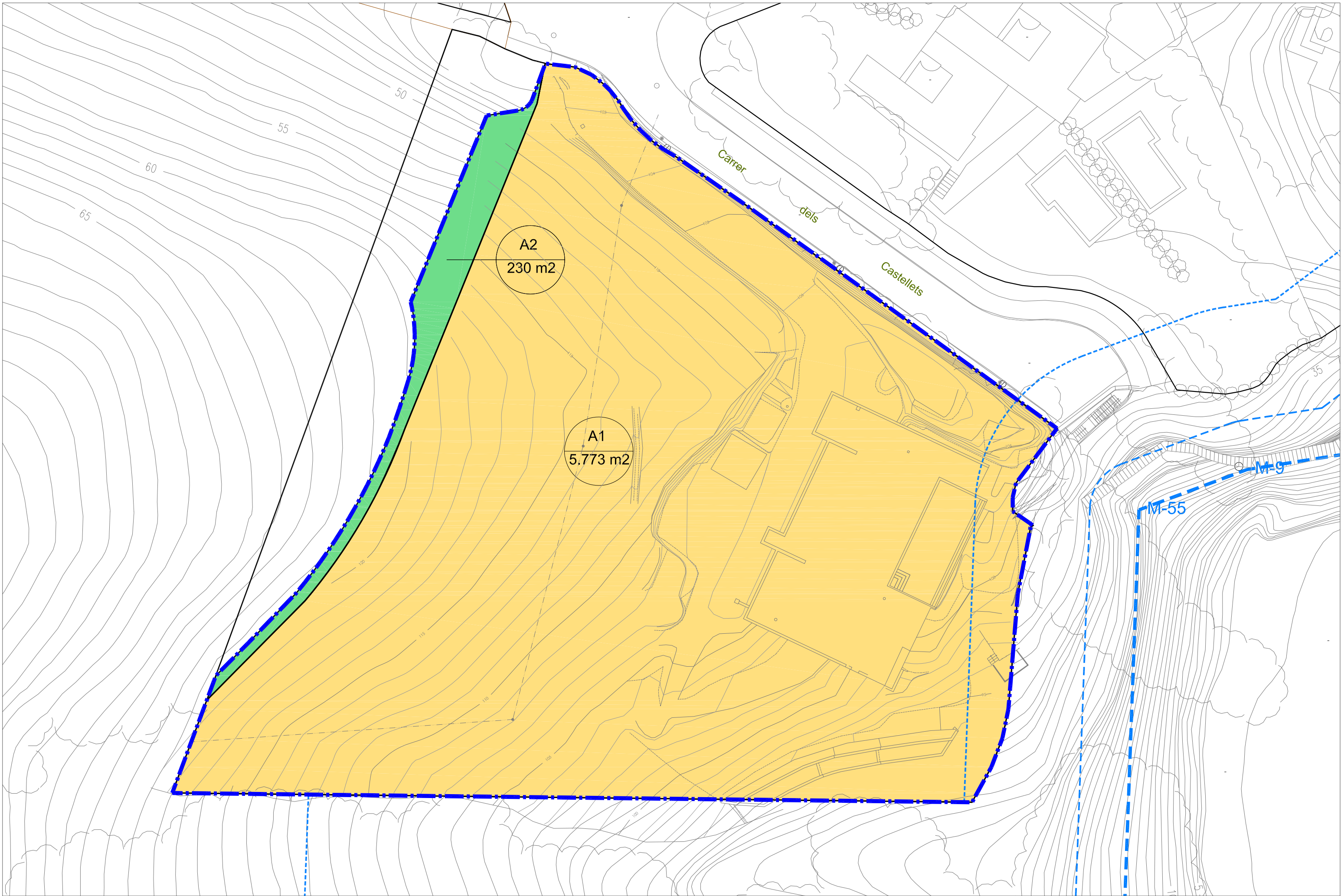
Redactor: JOAN BADIA FONT, Arquitecte

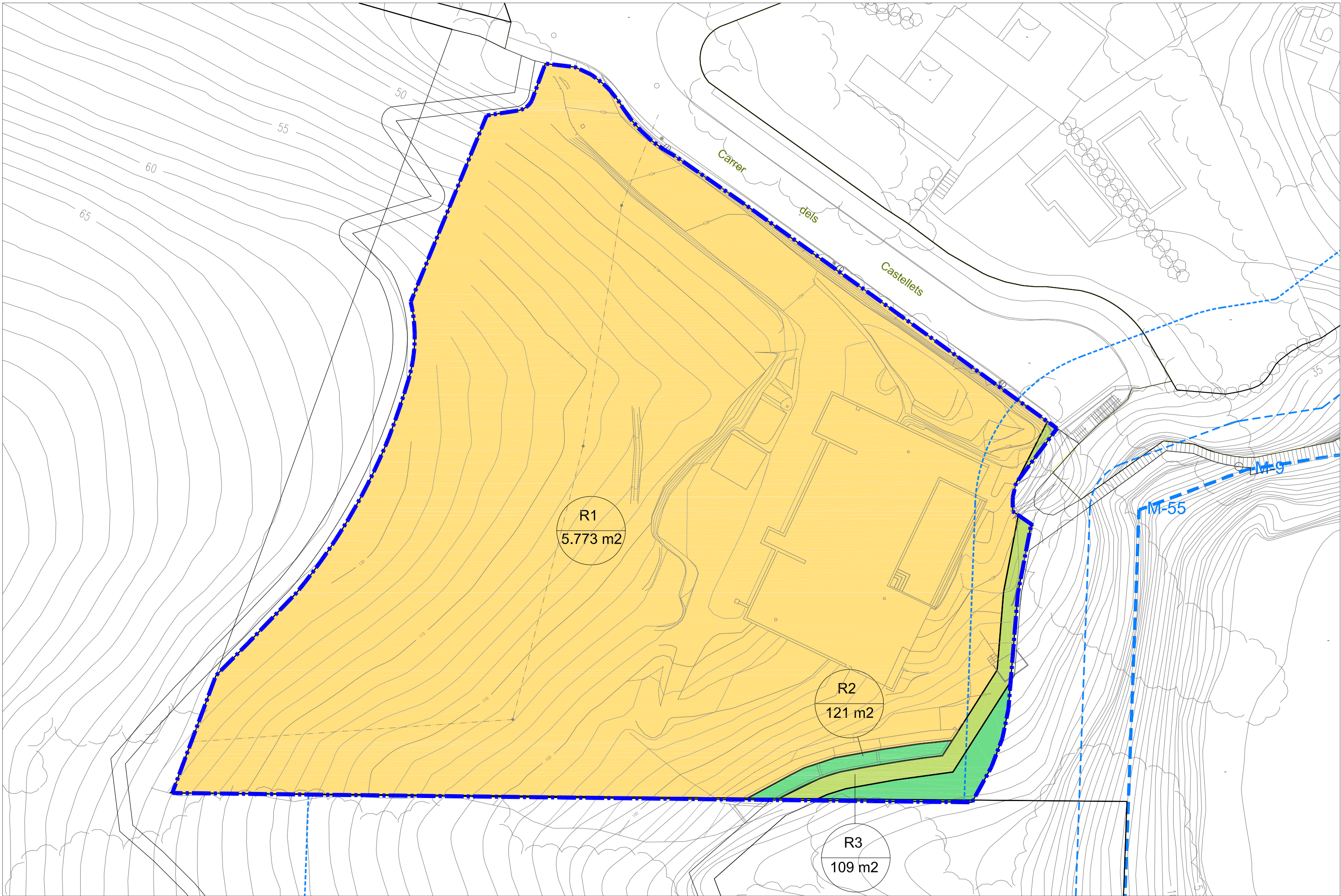


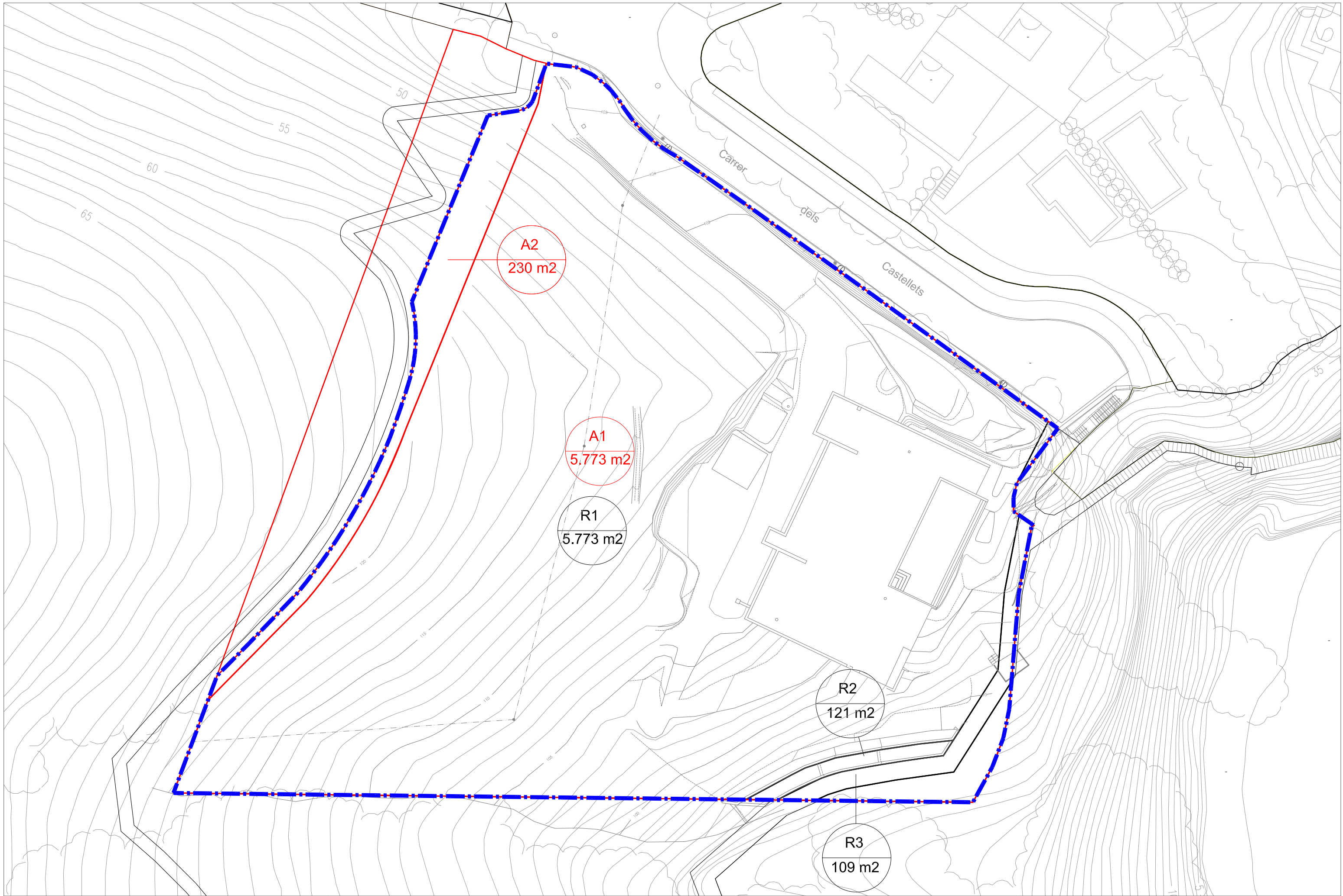
escala: 1/5.000











**PROJECTE DE REGULARITZACIÓ DE FINQUES DEL PAU b4.11 CAMÍ DE RONDA – GOLFET,
PALAFRUGELL (GIRONA)**

PROMOTOR: CASA CALELLA, SL
SITUACIÓ: PALAFRUGELL (GIRONA)
DATA: OCTUBRE DE 2015

ÍNDEX

I.- MEMÒRIA

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ PER A LA REGULARITZACIÓ DE FINQUES
 - 1.1. Antecedents urbanístics i planejament vigent
 - 1.2. Antecedents civils relatius a la titularitat de les finques a regularitzar
 - 1.3. Fonaments legals
2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE REGULARITZACIÓ.
3. RELACIÓ DE FINQUES D'ORIGEN, PERSONES PROPIETÀRIES I ALTRES PERSONES INTERESSADES
4. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES
5. CRITERIS GENERALS DE LA REGULARITZACIÓ DE FINQUES
6. DESPESES DE GESTIÓ
7. DESCRIPCIÓ DE FINQUES REGULARITZADES
8. COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL
- 9.- TRASLLAT D'OFICI PER SUBROGACIÓ REAL
10. PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT

II.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS
 1. Situació i emplaçament
 2. Topogràfic
 - 3.. Planejament vigent
 4. Finques originals
 5. Finques regularitzades
 6. Superposició de finques

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PER REGULARITZACIÓ DE FINQUES DEL PAU b4.11 CAMÍ DE RONDA – GOLFET, PALAFRUGELL (GIRONA)

I.- MEMÒRIA

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REGULARITZACIÓ

1.1 Antecedents urbanístics i planejament vigent

El planejament general actualment vigent al municipi de Palafrugell és la Revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en data 22 de gener de 2015, i publicada als efectes de la seva executivitat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 6841 de data 30 de març de 2015.

Aquest instrument de planejament general preveu la delimitació de diferents polígons d'actuació en sòl urbà conforme l'establert a l'art. 118 de la Llei d'Urbanisme amb la finalitat de portar a terme operacions urbanístiques que permetin la justa distribució dels beneficis i càrregues derivades del planejament.

Els polígons d'actuació, establerts en la revisió del POUM de Palafrugell, es divideixen en dos tipus, aquelles que tenen per objectiu determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals, d'acord amb l'article 70.2a del TRLU i, en conseqüència, tenen l'obligació de preveure reserves d'habitatges de protecció i de fer cessions d'aprofitament urbanístics, i s'identifiquen amb el subíndex "a", i després en trobem aquells polígons d'actuació sense transformació del teixit urbà i dels usos existents, sense cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon a l'Administració actuant, ni previsió de reserves d'habitatge de protecció, i s'identifiquen amb el subíndex "b".

Segons s'exposa en l'article 170 i la fitxa normativa del PAU b4.11 de la Revisió del POUM de Palafrugell, aquest polígon té per objecte l'execució del camí de Ronda a la platja del Golfet. En aquest sentit, es preveu la reserva d'una superfície d'espai públic (vialitat i espai lliure) a

l'est de la finca equivalent a la que es redueix pel front oest. No hi ha per tant variació de l'aprofitament urbanístic, atès que la superfície tant de sòl públic com de sòl privat resten inalterades.

Per tant, la tramitació del present projecte de regularització de finques es porta a terme amb l'establert a l'article 166 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Per tant, ens trobem no cal la redistribució material del terrenys als efectes del repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivat de l'ordenació urbanística, sinó regularitzar les finques a fi d'ajustar-les a les exigències del POUM de Palafrugell, en conseqüència la tramitació del present projecte, de regularització de finques, es porta a terme amb l'establert a l'article 166 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Segons l'article 166.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'entén per regularització de finques la definició de les noves partions de les finques afectades, d'acord amb el planejament, sempre que no se n'afecti el valor en una proporció superior al 15% ni les edificacions existents, sense perjudici de les compensacions substitutòries en metàl·lic.

Els paràmetres bàsics del PAU b4.11 Camí de Ronda – Golfet són els següents:

Superfície total del sector	5.999,00 m ² s
Edificabilitat bruta	0,115 m ² st / m ² s
Sostre total màxim	692,00 m ² st

1.2 Antecedents relatius a la titularitat de les finques a regularitzar

L'àmbit objecte del present projecte de regularització està integrat per dues finques registrals diferents relatives al sòl, la finca registral número 31.322 de Palafrugell, amb una superfície de 5.773,00 m² essent el titular la mercantil Casa Calella, SL, i la finca registral 31.321 de Palafrugell, amb una superfície de 1.773,00 m² essent el titular l'Ajuntament de Palafrugell.

Com es pot comprovar, hi ha diferències substancials entre la configuració registral de l'àmbit i la configuració urbanística que resulta de la fitxa de la Revisió del POUM de Palafrugell del PAU b4.11 Camí de Ronda-Golfet, donat que aquest polígon està integrat per tres zones, com hem vist, la zona destinada a vialitat de 109 m², la zona verda d'una superfície de 121 m² i una superfície privada edificable de 5.773 m² que constitueix la resta de l'àmbit. Les esmentades superfícies constitueixen, a més, les superfícies mínimes de parcel·la en cadascuna de les zones de referència.

1.3. Fonaments legals

El present projecte de regularització de finques es redacta de conformitat amb la normativa establerta al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, Text Refós de la Llei del sòl, i finalment, el Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

2. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE REGULARITZACIÓ

L'àmbit del present projecte de regularització és el definit per l'article 170 del POUM de Palafrugell i per la fitxa normativa del PAU b4.11 Camí de Ronda – Golfet, amb una superfície de 5.999,00 m² de sòl, compresa dins sòl urbà consolidat inclòs al POUM de Palafrugell, a saber del terreny situat al sud del carrer dels Castelletes.

3. RELACIÓ DE FINQUES D'ORIGEN, PERSONES PROPIETÀRIES I ALTRES PERSONES INTERESSADES

A continuació s'ofereix la relació de persones propietàries i la relació de finques incloses al PAU b4.11 Camí de Ronda – Golfet previst al POUM de Palafrugell, amb especificació dels percentatges de participació de cadascun, en funció de la superfície de terreny aportada.

Els propietaris de les finques incloses dins l'àmbit del Projecte de reparcel·lació per la regularització de les finques:

Propietari núm. 1

1. CASA CALELLA, SL

Dades identificatives i domicili:

Adreça: Carrer Juli Garreta
17250 Castell-Platja d'Aro
NIF: B55176317

Aporta el 100,00 % de la finca núm. 1

Propietari núm. 2

2. AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Dades identificatives i domicili:

Adreça: Carrer Cervantes número 16
17200 Palafrugell
NIF: P17124001

Aporta part de la finca de la finca núm. 2

Els titulars de drets i interessos legítims sobre els mateixos:

1.- La finca registral 31.322 inscrita en el Registre de Palafrugell al tom 3428, llibre 912 del terme municipal de Palafrugell, foli 98, **i que es correspon amb la finca aportada número 1 al present projecte reparcel·lació per regularització de finques** resta gravada, per raó de la seva procedència, amb una limitació d'edificabilitat: en la inscripció 1a d'agrupació i compravenda, practicada en data vint-i-nou de setembre de mil nou-cents setanta i motivada per l'escriptura atorgada a Palafrugell, a quatre de setembre de mil nou-cents setanta-nou, es fa constar la següent limitació, transcrita literalment:

“Es element constitutiu d'aquest contracte, sense el qual queda afectada la validesa del mateix, que l'immoble venut no pot edificar-se (en cap dels seus punts en tota la seva extensió) amb edificis que sobrepassin els nou metres d'altura (contats des del nivell actual del punt edificable de que es tracti, mesurats pel costat de “cap a mar”), ni tampoc aixecar-se edificacions la composició al·timètrica de les quals excedeixi ala de: planta baixa, mes pis elevat, mes semiàtic (així mateix contant aquesta composició límit per la cara o rumb “cap a mar”), ni construir en el mateix edificis plurifamiliars, ni menys apartaments múltiples, dons només es podran construir vivendes unifamiliars tot i que les ordenances urbanístiques poguessin admetre altres volums, altres altures o altres composicions arquitectòniques. Aquestes limitacions que acaben de concretar-se tindran el caràcter de “qualitas fundi”.

2.- La finca registral 31.322 inscrita en el Registre de Palafrugell al tom 3428, llibre 912 del terme municipal de Palafrugell, foli 98, **i que es correspon amb la finca aportada número 1 al present projecte reparcel·lació per regularització de finques** resta afectada, per raó de la seva procedència, per la servitud de protecció, però no de transit prevista a la Llei 22/88, de Costes.

3.- La finca registral 31.322 inscrita en el Registre de Palafrugell al tom 3428, llibre 912 del terme municipal de Palafrugell, foli 98, **i que es correspon amb la finca aportada número 1 al present projecte reparcel·lació per regularització de finques** resta gravada que en el moment de produir-se la transmissió d'aquesta finca a que fa referència la inscripció 4a, s'ha posat de manifest la inecessarietat d'aportar cèdula d'habitabilitat al estar destinada de vivenda a demolició. No obstant, serà preceptiva l'aportació de tal document per posteriors transmissions d'aquesta finca, mentre no s'acrediti haver-se realitzat tal demolició o

haver obtingut llicència municipal per això, a menys de que es realitzi exoneració en igual sentit per les parts intervinents. De conformitat amb l'art. 141 del R. D. De 30 d'octubre de 2012. Nota al marge de la inscripció 4a de data 4 d'octubre de 2013.

4.- La finca registral 31.321 inscrita en el Registre de Palafrugell al tom 3428, llibre 912 del terme municipal de Palafrugell, foli 96, **i que es correspon amb la finca aportada número 1 al present projecte reparcel·lació per regularització de finques** resta afectada, per raó de la seva procedència, per la servitud de protecció, però no de transit prevista a la Llei 22/88, de Costes.

Els arrendataris:

No consten arrendataris en el present projecte de reparcel·lació.

Administració actuant:

Com a Administració urbanística actuant, l'Ajuntament de Palafrugell.

La numeració de les finques aportades, així com la seva superfície es reflecteixen en el quadre següent:

finca aportada	finca registral	referència cadastral	propietari	superfície inclosa
1	31.322	4765101EG1346N0001GT	Casa Calella, SL	5.773 m ²
2	31.321	----	Ajuntament de Palafrugell	230 m ²
total				6.003 m²

4. DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES.

PROPIETARI NÚMERO 1: CASA CALELLA, SL

FINCA APORTADA NÚMERO 1

“URBANA.= Porció de terreny situada en el terme municipal de Palafrugell, de forma irregular, de CINC MIL SET-CENTS SETANTA-TRES METRES QUADRATS , que constitueix la parcel·la resultant número 2 del Projecte de Reparcel·lació del "P.M.U. Carrer Castelletts número 1", destinada a Habitatge Unifamiliar en parcel·la de 3.000 m² (clau a215). Conté una casa destinada a demolició, amb la següent descripció registral: habitatge de tipus unifamiliar que consta de soterrani, planta baixa i un pis , sense nombre de demarcació; mesura l'edificació una superfície bàsica de cent trenta metres quadrats. La superfície i composició de les diferents plantes de l'edifici són: El soterrani mesura quaranta-cinc metres, quaranta decímetres quadrats, constant d'un traster i un dormitori amb bany. La planta baixa, té una superfície de cent trenta metres quadrats i es compon de rebedor, sala d'estar, menjador, cuina i tres dormitoris amb cambra de bany cadascun. I el pis o planta elevada té una mida de cent vint metres, trenta-quatre decímetres quadrats i consta de cambra de planxa i dos dormitoris amb bany cadascun. La coberta és de teulada a la catalana. Limita: al Nord, en línia irregular de longitud total setanta-vuit metres noranta-set centímetres amb el carrer Castelletts; a l'Est, en línia irregular de longitud total quaranta-set metres noranta-set centímetres amb la platja; al Sud, en línia recta de longitud total noranta-set metres noranta-dos centímetres amb finca propietat del senyor Woevodsky; i a l'Oest, en línia recta de longitud total onze metres quaranta-vuit centímetres amb finca propietat del senyor Woevodsky, i en línia lleugerament corba de longitud total noranta metres dos centímetres amb la finca resultant R1 qualificada d'espai lliure i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell.Ref. cadastral: 4765101EG1346N0001GT.”

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 31.322, inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell al foli 98 del llibre 912 del terme municipal de Palafrugell del Tom 3.428.

TÍTOL.- Pertany a **CASA CALELLA, SL**, en ple domini per reparcel·lació en document administratiu de l'Ajuntament de Palafrugell de data 3 de desembre 2013 i per escriptura d'aportació atorgada davant la Notaria de Platja d'Aro la Sra. Raquel Miguel Sanz en data 12 de juliol de 2013.

CÀRREGUES.- 1.- Resta gravada, per raó de la seva procedència, amb una limitació d'edificabilitat: en la inscripció 1a d'agrupació i compravenda, practicada en data vint-i-nou de setembre de mil nou-cents setanta i motivada per l'escriptura atorgada a Palafrugell, a quatre de setembre de mil nou-cents setanta-nou, es fa constar la següent limitació, transcrita literalment:

“És element constitutiu d'aquest contracte, sense el qual queda afectada la validesa del mateix, que l'immoble venut no pot edificar-se (en cap dels seus punts en tota la seva extensió) amb edificis que sobrepassin els nou metres d'altura (contats des del nivell actual del punt edificable de que es tracti, mesurats pel costat de “cap a mar”), ni tampoc aixecar-se edificacions la composició altimètrica de les quals excedeixi ala de: planta baixa, mes pis elevat, mes semiàtic (així mateix contant aquesta composició límit per la cara o rumb “cap a mar”), ni construir en el mateix edificis plurifamiliars, ni menys apartaments múltiples, dons només es podran construir vivendes unifamiliars tot i que les ordenances urbanístiques poguessin admetre altres volums, altres altures o altres composicions arquitectòniques. Aquestes limitacions que acaben de concretar-se tindran el caràcter de “qualitas fundi”.

2.- La finca resta afectada, per raó de la seva procedència, per la servitud de protecció, però no de transit pervista a la Llei 22/88, de Costes.

3.-En el moment de produir-se la transmissió d'aquesta finca a que fa referència la inscripció 4a, s'ha posat de manifest la inncessarietat d'aportar cèdula d'habitabilitat al estar destinada de vivenda a demolició. No obstant, serà preceptiva l'aportació de tal document per posteriors transmissions d'aquesta finca, mentre no s'acrediti haver-se realitzat tal demolició o haver obtingut llicència municipal per això, a menys de que es realitzi exoneració en igual sentit per les parts intervinents. De conformitat amb l'art. 141 del R. D. De 30 d'octubre de 2012. Nota al marge de la inscripció 4a de data 4 d'octubre de 2013.

AFECCIONS.- 1.- Afecta durant el plaç de CINC anys, contats a partir del dia deu de novembre de dos mil dotze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; havent quedat alliberada de dita afecció, per la quantitat de dos-cents mil euros, satisfets per auto-

liquidació; segons així resulta de nota estesa al marge de l'inscripció 3a, de la finca núm. 8959 de PALAFRUGELL, obrant al foli 136 del tom 3410 de l'Arxiu, llibre 900.

2.- Afecta durant el plaç de CINC anys, contats a partir del dia quatre d'octubre de dos mil tretze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; havent esta declarada EXENTA del pagament de dit Impost per autoliquidació; segons així resulta de nota estesa al marge de l'inscripció 4a, de la fina núm. 8959 de PALAFRUGELL, obrant al foli 136 del tom 3410 de l'Arxiu, llibre 900.

Afecció pròpia de la finca:

3.- Afecta durant el plaç de CINC anys, contats a partir del dia vint-i-dos de gener de dos mil catorze, al pagament de la liquidació o liquidacions que en el seu cas puguin girar-se per l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; havent esta declarada EXENTA del pagament de dit Impost per autoliquidació; segons així resulta de nota estesa al marge de l'inscripció 1a, de la fina núm. 31322 de PALAFRUGELL, obrant al foli 98 del tom 3428 de l'Arxiu, llibre 912.

PROPIETARI NÚMERO 2: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

FINCA APORTADA NÚMERO 2

“URBANA.= Porció de terreny situada en el terme municipal de Palafrugell, de forma irregular, de VUIT-CENTS VUITANTA-UN METRES QUADRATS, que constitueix la parcel·la resultant número 1 del Projecte de Reparcel·lació del "P.M.U. Carrer Castelletes número 1", destinada a Zona Verda (clau aLp). Limita: al Nord, en línia poligonal de dos trams i una longitud de sis metres noranta-vuit centímetres amb finca de Fernando Prada Colón de Carvajal, i en línia poligonal de dos trams i una longitud de cinc metres setze centímetres, amb el carrer Castelletes; a l'Oest, en línia recta de vuitanta-set metres vuitanta-dos centímetres amb finca propietat del senyor Woevodsky; i al Sud i Est, en línia lleugerament corba de longitud total noranta metres dos centímetres, amb finca resultant R2 adjudicada a Alexandre Prisyazhnyuk i Evgenia Prisyazhnyuk..”

De l'anterior finca descrita i per tal de constituir en el successiu una altra finca registral independent, **s'efectua la següent segregació, pel seu termenal est, la inscripció de la qual, amb nou número se sol·licita,** d'acord amb l'article 47 del Reglament Hipotecari, **fent-se constar expressament que aquesta finca segregada, és la que s'aporta al projecte de reparcel·lació:**

“URBANA.- Porció de terreny situada en el terme municipal de Palafrugell, de forma irregular, de DOS CENTS-TRENTA METRES QUADRATS. Limita: al Nord, part amb finca de la qual es segrega i part amb el carrer Castellet; a l'Oest, amb finca de la qual es segrega; i al Sud i Est, amb Casa Calella, SL.”

Aquesta finca és part i s'ha de segregar, de la major finca descrita, fent-se constar que aquesta resta de finca matriu ha quedat en propietat de l'Ajuntament de Palafrugell:

“URBANA.= Porció de terreny situada en el terme municipal de Palafrugell, de forma irregular, de SIS-CENTS CINQUANTA-UN METRES QUADRATS , que constitueix la parcel·la resultant número 1 del Projecte de Reparcel·lació del "P.M.U. Carrer Castellet número 1", destinada a Zona Verda (clau aLp). Limita: al Nord, en línia poligonal de dos trams i una longitud de sis metres noranta-vuit centímetres amb finca de Fernando Prada Colón de Carvajal, i en línia poligonal de dos trams i una longitud de cinc metres setze centímetres, amb el carrer Castellet; a l'Oest, en línia recta de vuitanta-set metres vuitanta-dos centímetres amb finca propietat del senyor Woevodsky; i al Sud i Est, part amb finca resultant R2 adjudicada a Alexandre Prisyazhnyuk i Evgenia Prisyazhnyuk i part amb finca segregada i.”

INSCRIPCIÓ.- La finca núm. 31.321, inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell al foli 96 del llibre 912 del terme municipal de Palafrugell del Tom 3.428.

TÍTOL.- Pertany a l'**AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL**, en ple domini per reparcel·lació en document administratiu de l'Ajuntament de Palafrugell de data 3 de desembre 2013 .

CÀRREGUES.-La finca resta afectada, per raó de la seva procedència, per la servitud de procecció, però no de transit prevista a la Llei 22/88, de Costes.

AFECCIONS.- La finca resta lliure d'afeccions

5. CRITERIS GENERALS DE LA REGULARITZACIÓ DE FINQUES

Cal fer referència com a criteri general que, tal com disposa l'article 132.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, en cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, es considerarà que preval aquesta sobre aquells.

A aquests efectes, es deixa constància que, de conformitat amb les indicacions de l'Ajuntament de Palafrugell, s'ha fet servir la cartografia municipal facilitada expressament per aquell, adaptant-la sobre el plànol topogràfic actualitzat i de major precisió que s'ha aixecat recentment en aquest àmbit (veure plànol núm. 2), i que per tant s'ajusta a la realitat física de les finques.

6. DESPESES DE GESTIÓ I URBANITZACIÓ

El present projecte de regularització de finques es formula de conformitat amb els paràmetres urbanístics relatius al Polígon d'Actuació Urbanística b4.11 Camí de Ronda – Golfet, de Palafrugell, amb l'objectiu de delimitar un àmbit que permeti portar a terme la gestió urbanística dels terrenys.

Aquest projecte ha devengat un honoraris tècnics de gestió corresponents a:

- Redacció del present projecte de regularització de finques
- Inscripció del projecte al Registre de la Propietat

Aquests honoraris es reparteixen en proporció als drets adjudicats a les finques regularitzades, per tant en aquest cas són a càrrec íntegrament de Casa Calella, SL. Atès que aquestes despeses de gestió seran liquidades en el moment d'inscripció del projecte en el Registre de la Propietat, no s'afecten les finques resultants amb aquest cost.

Així mateix l'execució i el cost de les obres d'urbanització a realitzar, a saber de 60.000 € seran assumides per les finques regularitzades privades, essent a càrrec íntegrament de Casa Calella, SL.

7. DESCRIPCIÓ DE FINQUES REGULARITZADES

Les finques regularitzades són les reflectides en el plànol núm. 5 d'aquest Projecte de regularització de finques i que es descriuen a continuació:

FINCA REGULARTIZADA RESULTANT NÚMERO 1

SUPERFÍCIE.- 5.773 m² sòl

DESCRIPCIÓ.- URBANA.= Parcel·la assenyalada amb el número 1 en el plànol d'adjudicació de finques regularitzades resultants del Projecte de Reparcel·lació per regularització de finques del Polígon d'Actuació Urbanística b4. 11 Camí de Ronda-Golfet del terme municipal de Palafrugell, de forma irregular, de CINC MIL SET-CENTS SETANTA-TRES METRES QUADRATS , que constitueix la parcel·la resultant número 1 del Projecte de Reparcel·lació del "P.M.U. Carrer Castelletes número 1", destinada a Habitatge Unifamiliar en parcel·la de 3.000 m² (clau a215). Conté una casa destinada a demolició, amb la següent descripció registral: habitatge de tipus unifamiliar que consta de soterrani, planta baixa i un pis , sense nombre de demarcació; mesura l'edificació una superfície bàsica de cent trenta metres quadrats. La superfície i composició de les diferents plantes de l'edifici són: El soterrani mesura quaranta-cinc metres, quaranta decímetres quadrats, constant d'un traster i un dormitori amb bany. La planta baixa, té una superfície de cent trenta metres quadrats i es compon de rebedor, sala d'estar, menjador, cuina i tres dormitoris amb cambra de bany cadascun. I el pis o planta elevada té una mida de cent vint metres, trenta-quatre decímetres quadrats i consta de cambra de planxa i dos dormitoris amb bany cadascun. La coberta és de teulada a la catalana. Limita: al Nord, amb el carrer Castelletes; a l'Est, part amb platja (límit de l'àmbit), part amb finca regularitzada resultant núm. 3 destinada a vialitat i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell i part amb finca regularitzada resultant núm. 2 destinada a zona verda i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell; al Sud, part amb finca propietat del senyor Woevodsky, part amb la finca regularitzada resultant núm. 3 destinada a vialitat i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell i part amb finca regularitzada resultant núm. 2 destinada a zona verda i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell; i a l'Oest, en línia recta de longitud total onze metres quaranta-vuit centímetres amb finca propietat del senyor Woevodsky, i en línia lleugerament corba amb la finca resultant R1 qualificada d'espai lliure i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.-Residencial clau R65c1.

TÍTOL.- Adjudicació de terrenys del Projecte de Reparcel·lació per regularització de finques del Polígon d'Actuació Urbanístic b4. 11 Camí de Ronda-Golfet, corresponent de l'aportació de la finca descrita amb el número 1 de la relació de finques aportades.

CÀRREGUES.- 1.- Resta gravada, per raó de la seva procedència, amb una limitació d'edificabilitat: en la inscripció 1a d'agrupació i compravenda, practicada en data vint-i-nou de setembre de mil nou-cents setanta i motivada per l'escriptura atorgada a Palafrugell, a quatre de setembre de mil nou-cents setanta-nou, es fa constar la següent limitació , transcrita literalment:

“Es element constitutiu d'aquest contracte, sense el qual queda afectada la validesa del mateix, que l'immoble venut no pot edificar-se (en cap dels seus punts en tota la seva extensió) amb edificis que sobrepassin els nou metres d'altura (contats des del nivell actual del punt edificable de que es tracti, mesurats pel costat de “cap a mar”), ni tampoc aixecar-se edificacions la composició al·timètrica de les quals excedeixi ala de: planta baixa , mes pis elevat, mes semiàtic (així mateix contant aquesta composició límit per la cara o rumb “cap a mar”), ni construir en el mateix edificis plurifamiliars, ni menys apartaments múltiples, dons només es podran construir vivendes unifamiliars tot i que les ordenances urbanístiques poguessin admetre altres volums, altres altures o altres composicions arquitectòniques. Aquestes limitacions que acaben de concretar-se tindran el caràcter de “qualitas fundi”.

2.- La finca resta afectada, per raó de la seva procedència, per la servitud de protecció, però no de transit prevista a la Llei 22/88, de Costes.

3.-En el moment de produir-se la transmissió d'aquesta finca a que fa referència la inscripció 4a, s'ha posat de manifest la innecessarietat d'aportar cèdula d'habitabilitat al estar destinada de vivenda a demolició. No obstant, serà preceptiva l'aportació de tal document per posteriors transmissions d'aquesta finca, mentre no s'acrediti haver-se realitzat tal demolició o haver obtingut llicència municipal per això, a menys de que es realitzi exoneració en igual sentit per les parts intervinents. De conformitat amb l'art. 141 del R. D. De 30 d'octubre de 2012. Nota al marge de la inscripció 4a de data 4 d'octubre de 2013.

DRETS ADJUDICATS.- A aquesta finca li correspon un 100% del total dels drets adjudicats en aquest projecte de regularització de finques, la qual cosa representa un sostre edificable de 692,00 m².

ADJUDICATARI I COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.- Aquesta finca s'adjudica en ple domini a la mercantil **CASA CALELLA, SL** i no queda afectada a cap pagament en concepte de compte de liquidació provisional atès que les despeses de gestió seran liquidades prèviament a la inscripció del present projecte, i pel que fa a la resta d'obligacions que preveu el planejament urbanístic, fan referència a obres i mesures a executar dins la parcel·la privada (estabilització del talús en el front del carrer Castellet).

Aquesta finca assumeix les despeses de gestió i d'urbanització en un 100%.

FINCA REGULARTIZADA RESULTANT NÚMERO 2

SUPERFÍCIE.- 121,00 m² sòl

DESCRIPCIÓ.- URBANA. ZONA VERDA. Parcel·la assenyalada amb el número 2 en el plànol d'adjudicació de finques regularitzades resultants del Projecte de Reparcel·lació per regularització de finques del Polígon d'Actuació Urbanística b4. 11 Camí de Ronda-Golfet del terme municipal de Palafrugell, discontinua en tant que resta travessada pel Camí de Ronda, i de figura irregular, de CENT VINT-I-UN metres quadrats de superfície. Limita; al Nord, part amb finca regularitzada resultant número 1 adjudicada a Casa Calella i part amb finca regularitzada resultant núm. 3 destinada a vialitat i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell; al Sud, part amb finca propietat del senyor Woevodsky, part amb platja (límit de l'àmbit) i part amb finca regularitzada resultant núm. 3 destinada a vialitat i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell; a l'Est, part amb la platja (límit de l'àmbit) i part amb finca regularitzada resultant núm. 3 destinada a vialitat i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell; i a l'Oest, part amb finca regularitzada resultant núm. 1 adjudicada a Casa Calella i part amb finca regularitzada resultant núm. 3 destinada a vialitat i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.- Zona Verda, clau SV2.

TÍTOL.- Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació per regularització de finques del Polígon d'Actuació Urbanística b4. 11 Camí de Ronda-Golfet del terme municipal de Palafrugell, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme

CÀRREGUES.- La finca descrita es troba lliure de càrregues i gravàmens.

ADJUDICATARI .- AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

FINCA REGULARTIZADA RESULTANT NÚMERO 3

SUPERFÍCIE.- 109 m² sòl

DESCRIPCIÓ.- URBANA. VIALITAT (PART DEL CAMÍ DE RONDA). Parcel·la assenyalada amb el número 3 en el plànol d'adjudicació de finques regularitzades resultants del Projecte de Reparcel·lació per regularització de finques del Polígon d'Actuació Urbanística b4. 11 Camí de Ronda-Golfet del terme municipal de Palafrugell, discontinua, i de figura irregular, de CENT NOU metres quadrats de superfície. Limita; al Nord, part amb finca regularitzada resultant número 1 adjudicada a Casa Calella, part amb finca regularitzada resultant núm. 2 destinada a zona verda i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell i part amb la platja (límit de l'àmbit); al Sud, part amb la continuació de camí de ronda, i part amb finca regularitzada resultant núm. 2 destinada a zona verda i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell; a l'Est, part amb la platja (límit de l'àmbit) i part amb finca regularitzada resultant núm. 2 destinada a zona verda i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell; i a l'Oest, part amb finca regularitzada resultant núm. 1 adjudicada a Casa Calella i part amb finca regularitzada resultant núm. 2 destinada a zona verda i adjudicada a l'Ajuntament de Palafrugell.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.- Vialitat clau Xr, Camí de Ronda .

TÍTOL.- Adjudicació de terrenys pel Projecte de Reparcel·lació per regularització de finques del Polígon d'Actuació Urbanística b4. 11 Camí de Ronda-Golfet del terme municipal de Palafrugell, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta d'acord amb el que disposa l'article 44.1.b) del Decret Legislatiu 1/2010, 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme

CÀRREGUES.- La finca descrita es troba lliure de càrregues i gravàmens.

ADJUDICATARI .- AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

8.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

D'acord amb les determinacions del POUM de Palafrugell, l'execució del Polígon d'actuació PAU b4.11 comporta la cessió de l'espai públic però no la seva urbanització, i que pel que fa a l'estabilització del talús en el front del Carrer Castellet, s'inclou en les obres pròpies del mur de tancament de la finca. Per tant, la finca no queda afectada al compte de liquidació provisional, atès que no hi ha costos d'urbanització pròpiament dits adscrits a l'àmbit.

D'altra banda, com s'ha justificat en el punt 6, les despeses de gestió generades en desenvolupament de l'àmbit seran liquidades en el moment d'inscripció del projecte en el Registre de la Propietat, i per tant no s'afecten les finques resultants amb aquest cost.

9.- TRASLLAT D'OFICI PER SUBROGACIÓ REAL

Se sol·licita del Registrador de la Propietat el trasllat d'ofici per subrogació real de les càrregues i drets no incompatibles amb les determinacions del planejament a les parcel·les resultants del sector i que són les següents, prèvia autorització de l'entitat bancària corresponent, d'acord amb l'establert a l'article 11 del RD 1093/1997, de les finques aportades següents:

FINCA APORTADA 1

FINCA REGULARITZADA RESULTANT 1

Càrrega: La finca registral 31.322 inscrita en el Registre de Palafrugell al tom 3428, llibre 912 del terme municipal de Palafrugell, foli 96, **i que es correspon amb la finca aportada número 1 al present projecte reparcel·lació per regularització de finques** resta gravada, per raó de la seva procedència, amb una limitació d'edificabilitat: en la inscripció 1a d'agrupació i compravenda, practicada en data vint-i-nou de setembre de mil nou-cents setanta i motivada per l'escriptura atorgada a Palafrugell, a quatre de setembre de mil nou-cents setanta-nou, es fa constar la següent limitació, transcrita literalment:

“Es element constitutiu d'aquest contracte, sense el qual queda afectada la validesa del mateix, que l'immoble venut no pot edificar-se (en cap dels seus punts en tota la seva extensió) amb edificis que sobrepassin els nou metres d'altura (contats des del nivell actual del punt edificable de que es tracti, mesurats pel costat de “cap a mar”), ni tampoc aixecar-se edificacions la composició al·timètrica de les quals excedeixi ala de: planta baixa, mes pis elevat, mes semiàtic (així mateix contant aquesta composició límit per la cara o rumb “cap a mar”), ni construir en el mateix edificis plurifamiliars, ni menys apartaments múltiples, dons només es podran construir vivendes unifamiliars tot i que les ordenances urbanístiques poguessin admetre altres volums, altres altures o altres composicions arquitectòniques. Aquestes limitacions que acaben de concretar-se tindran el caràcter de “qualitas fundi”.

Càrrega: La finca registral 31.322 inscrita en el Registre de Palafrugell al tom 3428, llibre 912 del terme municipal de Palafrugell, foli 96, **i que es correspon amb la finca aportada número 1 al present projecte reparcel·lació per regularització de finques** resta afectada, per raó de la seva procedència, per la servitud de protecció, però no de transit prevista a la Llei 22/88, de Costes.

Càrrega: La finca registral 31.322 inscrita en el Registre de Palafrugell al tom 3428, llibre 912 del terme municipal de Palafrugell, foli 96, **i que es correspon amb la finca aportada número 1 al present projecte reparcel·lació per regularització de finques** resta gravada que en el moment de produir-se la transmissió d'aquesta finca a que fa referència la inscripció 4a, s'ha posat de manifest la innecessarietat d'aportar cèdula d'habitabilitat al estar destinada de vivenda a demolició. No obstant, serà preceptiva l'aportació de tal document per poste-

riors transmissions d'aquesta finca, mentre no s'acrediti haver-se realitzat tal demolició o haver obtingut llicència municipal per això, a menys de que es realitzi exoneració en igual sentit per les parts intervinents. De conformitat amb l'art. 141 del R. D. De 30 d'octubre de 2012. Nota al marge de la inscripció 4a de data 4 d'octubre de 2013.

10. PETICIONS AL REGISTRE DE LA PROPIETAT

- 1.- Inscripció de la segregació efectuada.
- 2.- Cancel·lació de les càrregues incompatibles amb el planejament.
- 3.- Trasllet d'ofici per subrogació real.
- 4.- La inscripció d'aquest projecte d'acord amb el RD 1093/97 i Decret 305/2006.

Palafrugell, octubre de 2015

CASA CALELLA, SL
La Propietat

CORSUNSKY & MOREÉ ADVOCATS ASSOCIATS
Laura Corsunsky i Zeitune
Advocada

GMG PLANS I PROJECTES, SLP
Joan Badia Font
Arquitecte

II.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS

1. *Situació i emplaçament*
2. *Topogràfic*
3. *Planejament vigent*
4. *Finques originals*
5. *Finques regularitzades*
6. *Superposició de finques*