Ajuntament de Calafell

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XVI) carrer Maresme Castell - Andalusia

Calafell, octubre de 2026

Serveis tècnics municipal

ALEXANDRE PALLARÈS CERVILLA
SECRETARI

Motivo: Aprovació inicial per Ple ordinari de 30 d'octubre de 2026
Fecha: 2026.11.02 14:41:59 +01'00'

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XVI) carrers Maresme-Andalusia

1. MEMÒRIA

1.1. INTRODUCCIÓ
1.2. OBJECTE D'AQUESTA MODIFICACIÓ
1.3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
1.4. BÉNS A PROTEGIR

2. PROPOSTA

2.1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ
2.2. JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA
2.2.1Justificació de la proposta
2.2.2 Descripció de la solució adoptada
2.3. JUSTIFICACIÓ DE LA REESTRUCTURACIÓ D'USOS, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT.
2.4. GESTIÓ DEL SECTOR

3. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

3.1. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ
3.2. COMPLIMENT DEL CONTINGUT DELS ARTICLES 99 I 100 DE LA LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA. CESSIONS ADDICIONALS I DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA
3.2.1 Compliment de l'Article 99.1 del TRLUC
3.2.2. Compliment de l'Article 100.2 bis del TRLUC (Reserves per increment de densitat)
3.2.3 Cessió d'aprofitament urbanístic (Art. 99.3 TRLUC)
3.2.4 Justificació de la no necessitat de reserva d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) per increment de densitat sense increment de sostre residencial
3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
3.4. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
3.5. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA
3.6. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES
3.7. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ
3.8. MOBILITAT GENERADA
3.9. AVALUACIÓ AMBIENTAL
3.10. MEMÒRIA SOCIAL
3.11. IMPACTE DE GÈNERE
3.12. DOCUMENT COMPRENSIU DE L'OBJECTE I DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

4. QUADRE NUMÈRIC RESUM

5. NORMATIVA

5.1 ZONA OD. ORDENACIÓ AÏLLADA DENSA
5.2 ZONA XU. HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS.
5.3 ZONA OV. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

5.4 ES SUPRIMEIXEN LES FITXES DEL " PAU 7 CARRER MARESME i PAU 25 MARESME CASTELL"
5.4.1 Fitxa PAU 7 Carrer Maresme
5.4.2 Fitxa PAU 25 Carrer Maresme-Castell
5.5 NOVA FITXA DEL " PAU 30 MARESME - ANDALUSIA

6. PLÀNOLS

PLÀNOLS INFORMACIÓ

I.AM	Àmbit de la modificació puntual 1 plànol; escala	1:5.000
I.CF	Cartografia i foto aèria 1 plànol; escala	1:5.000
I.PR	Parcel·lari 1 plànol; escala	1:5.000
I.QL	Qualificació del sòl urbà i urbanitzable	
	Planejament vigent 1 plànol, escala	1:10.000
	Planejament vigent 1 plànol, escala	1:5.000 (3 de 4)
	Planejament vigent 1 plànol, escala	1:1.000 (A05)

PLÀNOLS ORDENACIÓ

O.QL	Qualificació del sòl urbà i urbanitzable	
	Proposta de modificació 1 plànol; escala	1:10.000
	Proposta de modificació 1 plànol; escala	1:5.000 (3 de 4)
	Proposta de modificació 1 plànol; escala	1:1.000 (E 02)

PLÀNOL SUSPENSIÓ PRECEPTIVA DE LLICÈNCIES

S.QL Plànol de delimitació d'àmbits subjectes a suspensió preceptiva de llicències o tramitació d'expedients 1 plànol; escala 1:1.000

7. ANNEXOS

Annex 1. Document comprensiu de l'objecte de la Modificació en compliment de l'article 8.5 del TRLUC
Annex 2. Titulars del sector dels darrers cinc anys
Annex 3. Fitxes cadastrals
Annex 4. Fitxes dels bens a protegir del Catàleg de les masies i les cases rurals del POUM, (Fitxa núm. 139).

8. DOCUMENTS QUE ACOMPANYEN I COMPLEMENTEN AQUESTA MODIFICACIÓ

8.1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XVI) carrers Maresme-Andalusia

1. MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

L'àmbit objecte de la present Modificació Puntual s'inscriu dins dels àmbits delimitats per dos polígons d'actuació urbanística: el PAU 7 – Maresme Castell i el PAU 25 – Carrer Maresme, regulats pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Calafell vigent. Addicionalment, aquesta modificació inclou la finca del carrer Andalusia 9, creant un àmbit discontinu per raons funcionals i de gestió.

En data 22 d'octubre de 2014, es formalitzà un conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Calafell i la propietat de la totalitat dels terrenys que conformen el PAU 25 – Maresme Castell, per a la reordenació dels sòls destinats a equipaments i usos residencials.

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en sessió celebrada el 4 de maig de 2017 acorda aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal per a la redefinició i reordenació dels sòls destinats a equipaments i a aprofitament residencial i no residencial del PAU 25 Maresme Castell. Queda aprovat definitivament en data 12/04/2018 i publicat 18/07/2018.

La present modificació actualitza i refon aquests àmbits en un de sol, el nou PAU 30, per garantir la viabilitat tècnica i l'interès públic de l'actuació conjunta. Tanmateix, la necessitat de recuperar de manera efectiva l'edifici catalogat de la Masia de la Font per al patrimoni públic municipal i de donar una resposta integral i coherent a l'entorn urbanístic del carrer Maresme fa oportuna la tramitació d'aquesta nova Modificació Puntual del POUM.

1.2 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

Aquesta Modificació Puntual té per objecte redefinir i reordenar els sòls destinats a equipaments públics, zones verdes, vials i aprofitament residencial del PAU 7, del PAU 25 i de la parcel·la del carrer Andalusia núm. 9, agrupant-los en un nou polígon d'actuació discontinu denominat PAU 30 "Maresme-Andalusia".

Els objectius principals d'aquesta modificació són:

1. Recuperació i protecció del patrimoni històric:

   Qualificar la parcel·la de la Masia de la Font (edifici catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local - BCIL) com a equipament públic de cessió gratuïta a l'Ajuntament, garantint-ne la restauració, conservació i ús comunitari.

2. Ampliació de la xarxa d'equipaments educatius:

   Segregar una porció de 276,7 m² de la parcel·la del carrer Andalusia núm. 9 per adscriure-la directament al sistema d'equipament públic (clau 4d) destinat a l'ampliació del CEIP El Castell.

3. Reordenació de l'aprofitament residencial:

   Establir una tipologia d'ordenació aïllada densa (clau OD3) a l'est del carrer Maresme, mantenir la clau d'habitatge unifamiliar aïllat (clau X600) a l'oest del mateix carrer, i ajustar la parcel·la restant del carrer Andalusia núm. 9 a la clau OV (ordenació volumètrica específica), de manera que s'integri harmònicament en el teixit existent.

4. Optimització del sostre i millora de la densitat:

   Garantir que no hi hagi un increment del sostre edificable global de l'àmbit (de fet, es redueix lleugerament de 6.603,93 m² a 6.377,25 m²), reajustant el nombre d'habitatges (de 18 a 47 habitatges) per adaptar-se a les necessitats reals d'habitatge del municipi.

5. Increment dels espais lliures públics:

   Gaudir d'un augment substancial del sòl destinat a zones verdes públiques, que passa de 147,11 m² a 1.749,40 m².

1.3 PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

El marc normatiu i de planejament urbanístic aplicable a l'àmbit de la modificació està *conformat per:*

- El Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (aprovat el 12 de gener de 2010).
- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Calafell (aprovat definitivament el 24 de gener de 2011).
- Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal del PAU 25 Maresme Castell aprovat en data 12/04/2018 i publicat 18/07/2018.
- Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (I) (Modificació de la zonificació de les parcel·les situades a segur platja qualificades de subclau OD5s) aprovada definitivament el 26 de octubre de 2013.
- Els paràmetres urbanístics inclosos dins l'àmbit d'actuació corresponen a la clau OD3, detallats a l'article 66 del POUM. Modificat el 26 d'octubre de 2013.
- Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (IV) (Modificació de la clau OV afegint les subclaus OV1 i OV2) aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona, en sessió celebrada el 4 de maig de 2017

Així mateix, s'apliquen les determinacions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i del seu Reglament (RLUC), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

1.4. BÉNS A PROTEGIR

El volum 8 del POUM recull el Catàleg de béns a protegir.

A l'interior de l'àmbit del nou PAU 30 s'hi troba l'immoble de la Masia de la Font, catalogat en el Catàleg de Béns i Drets a Protegir del POUM de Calafell com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).

La present Modificació requalifica la totalitat de la parcel·la de la Masia de la Font (1.645,00* m²) com a sistema d'equipaments públics (clau 4) de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Calafell.

Aquesta mesura assoleix la protecció efectiva de l'immoble i en garanteix la continuïtat històrica i arquitectònica com a bé d'interès comunitari. (s'incorpora com annex 4 la fitxa núm. 139 del Catàleg de les masies i les cases rurals del POUM)

(* 1.645 m2 es la superfície segons cadastre. Un amidament posterior la redueix a 1.517,60 m²)

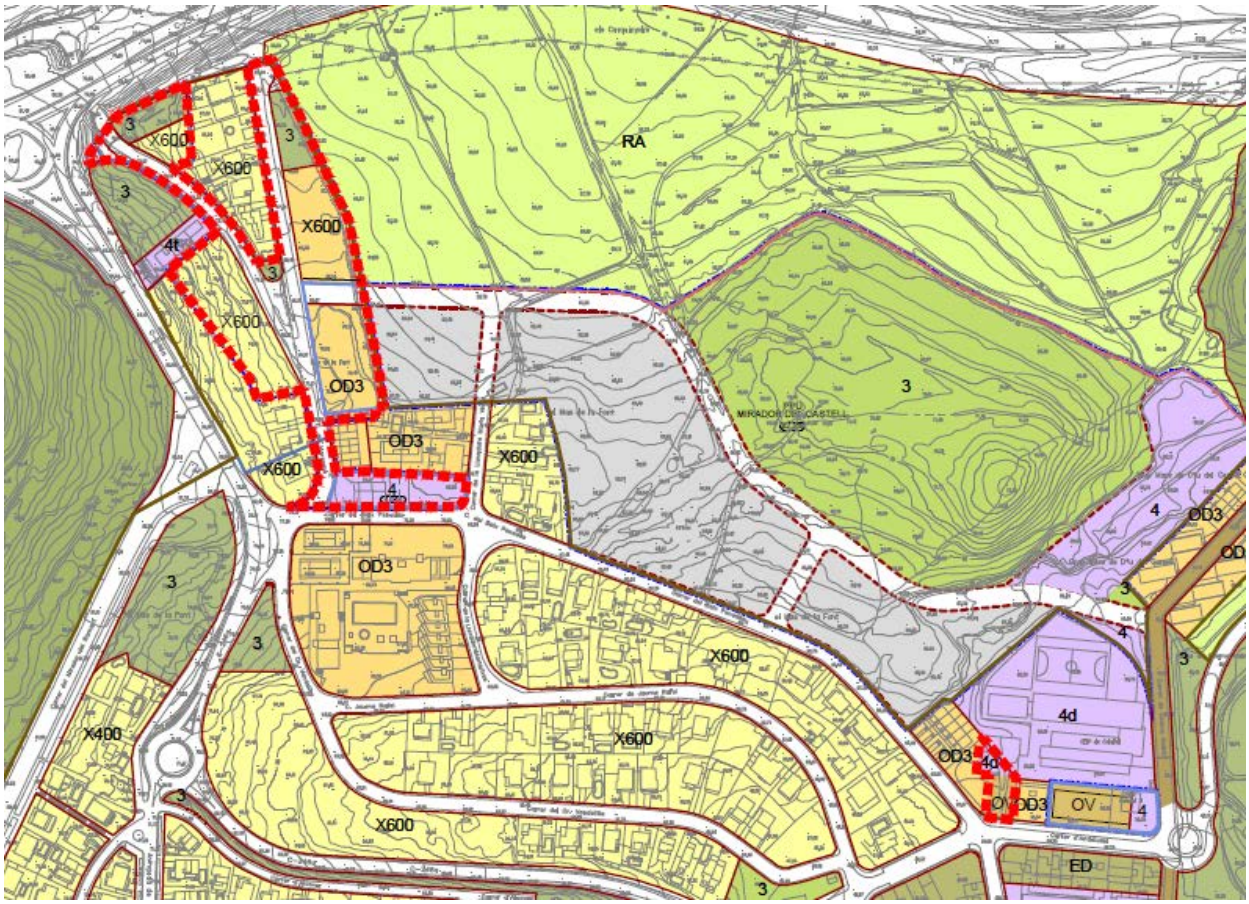
2. PROPOSTA

2.1. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ (PAU 30 MARESME-ANDALUSIA)

L'àmbit de la modificació és de caràcter discontinu i té una superfície total de 17.589,62 m². Es troba integrat per:

1. Els terrenys entorn del carrer Maresme provinents de l'antic PAU 25 i de part del PAU 7, excloses les parcel·les edificades i les no edificades o alienes a les càrregues urbanístiques, en concret, les que no tenen façana al carrer Maresme. Cal dir, que també s'ha afegit un petit tram del carrer Maresme en el seu inici des del carrer Baix Penedès que no estava inclòs dins del PAU 7 per tal de permetre la urbanització sencera del carrer
2. La parcel·la situada a la cruïlla del carrer Andalusia núm. 9 amb el carrer del Baix Penedès, amb una superfície de 673,35 m2.

Tots els terrenys que integren aquest nou àmbit pertanyen a un únic titular dominical, la qual cosa simplifica la gestió urbanística i en garanteix l'execució en un únic polígon d'actuació però no constitueix, lògicament, per si sola la raó urbanística per delimitar aquest polígon.



2.2. JUSTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

2.2.1 Justificació de la proposta

El motiu principal i determinant que justifica aquesta Modificació Puntual és la voluntat ferma de recuperar i protegir la Masia de la Font, un immoble catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) integrat en el Catàleg del POUM de Calafell. Aquesta intervenció assegura la conservació, restauració i posada en valor del patrimoni històric i arquitectònic, integrant-lo definitivament dins la xarxa d'equipaments públics del municipi per al seu ús i gaudi comunitari.

Pel que fa a la inclusió de la finca del carrer Andalusia núm. 9, la seva justificació respon a una millora de la zona d'equipaments amb la que limita, ampliant les dotacions educatives. Permet segregar una porció de 276,70 m² per adscriure-la directament al CEIP El Castell, donant resposta a les necessitats d'espai d'aquesta dotació escolar.

Pel que fa a la inclusió de la resta de la finca del carrer Andalusia núm. 9 amb una superfície de 396,65 m2, la seva justificació es concentra en la optimització i integració harmònica del sòl privat requalificant-la amb la clau d'Ordenació Volumètrica Específica (OV). Això permet establir una profunditat edificable de 24 metres alineada amb les finques contigües i mantenir els estàndards d'alçada (PB+2PP) i separacions propis de la clau OD3, evitant incompliments relatius a la parcel·la mínima i assegurant la cohesió del teixit urbà existent.

2.2.2 Descripció de la solució adoptada

La solució adoptada consisteix a redefinir i agrupar els terrenys del PAU 7 (Carrer Maresme), el PAU 25 (Maresme-Castell) i la finca del carrer Andalusia núm. 9 en un nou polígon d'actuació discontinu denominat PAU 30 "Maresme-Andalusia", el qual s'estructura de la manera següent:

1. L'eix cultural i d'equipaments de la Masia de la Font: Ubicat al sud del sector, l'edifici de la Masia de la Font i la seva parcel·la (1.645,00 m²) recupera íntegrament la qualificació de sistema d'equipaments públics de cessió gratuïta destinats a usuaris i activitats culturals o socials del municipi.

2. L'eix residencial del carrer Maresme:

   - Costat est del carrer Maresme: es qualifica Aïllada Densa (clau OD3), permetent la construcció d'edificis plurifamiliars de planta baixa més dues plantes pis (PB+2PP), donant continuïtat a la tipologia existent amb el teixit edificat del voltant.

   - Costat oest del carrer Maresme: Es manté la qualificació d'Habitatge Unifamiliar Aïllat (clau X600), preservant el caràcter residencial de baixa densitat d'aquesta alineació o línia de façana.

3. Peça del carrer Andalusia núm. 9:
   . Dels 673,35 m^2 que fa la parcel·la, s'incorporen 396,65 m^2 al sol residencial lliure, (4 habitatges) amb clau OV (Ordenació Volumètrica Específica), establint una profunditat de 24 metres alineada amb les finques contigües i mantenint les línies d'alçada i distàncies pròpies de la clau OD3 (PB+2PP), totalment concordants amb l'entorn.

   . Es realitza la segregació de la resta de 276,7 m² per adscriure'ls al sistema d'equipaments (clau 4d) de l'escola CEIP El Castell.

4. Millora qualitativa dels espais lliures i vials: La ordenació incrementa substancialment la superfície de zones verdes públiques, que passen de 147,11 m² a 1.746,87 m², multiplicant per més de deu la dotació anterior i complint amb escreix els estàndards exigits pel TRLUC, a mes queda inclòs tot el carrer Maresme dins del sistema de comunicacions viaries, el que permetrà la seva complerta urbanització.

5. Pel que fa a sistema de comunicacions viaries, la modificació incorpora el vials que estaven previstos al PAU 25 Maresme Castell i els del PAU 7 Carrer Maresme i s'amplia l'àmbit lleugerament per que el carrer Maresme quedi inclòs en la seva totalitat i per tant pugui quedar totalment urbanitzat.

2.3. JUSTIFICACIÓ DE LA REESTRUCTURACIÓ D'USOS, SOSTRE EDIFICABLE I DENSITAT

Tal com es desprèn de l'anàlisi comparativa del planejament, la present Modificació no comporta cap increment del sostre edificable global privat de l'àmbit; per contra, aquest experimenta una lleugera reducció neta de 226,68 m², passant de 6.603,93 m² a 6.377,25 m².

Aquesta reordenació es tradueix en els següents aspectes clau:

- Transformació i desclassificació d'usos: Es desclassifica completament el sostre privat no residencial que el planejament vigent preveia originàriament a l'entorn de la Masia de la Font (1.382,96 m²), transformant tot l'immoble i el seu sòl en un espai dotacional públic de titularitat municipal.

- Ajust de la densitat residencial: En paral·lel a la reducció del sostre privat total, s'ajusta la densitat del sector per adaptar-la a la demanda real del mercat i del municipi, passant de 18 a 47 habitatges (un increment de 29 habitatges). Es tracta d'una tipologia d'escala mitjana (plurifamiliar i unifamiliar) que afavoreix l'accés a l'habitatge lliure a preus més assequibles, complint així una important funció social sense alterar el sostre global.

- Compliment rigorós de l'estàndard per increment de densitat (Art. 100.2 bis del TRLUC): L'increment de 29 habitatges (de 18 a 47 habitatges) activa l'aplicació de l'article 100.2 bis del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el qual exigeix una reserva complementària de sòl per a espais lliures i equipaments de 10 m² com a mínim per cada nou habitatge. Per tant, la reserva de zones verdes i espais lliures supera en més de cinc vegades la exigència legal complementària establerta per la normativa urbanística.

- Reserva mínima exigida: 29 habitatges x 10 m2/habitatge = 290 m2.
- Reserva real aportada: L'increment efectiu de zones verdes públiques assolit amb la modificació és de 1.602,29 m² (passant de 147,11 m² a 1.749,40 m²), a la qual cosa s'hi suma l'ampliació de la xarxa d'equipaments públics fins als 1.921,70 m².

- Sostenibilitat econòmica i equilibri d'aprofitaments: En termes d'aprofitament urbanístic privat, es produeix una lleugera disminució (passant de 5.464,93 Unitats d'Aprofitament a 4.889,58 UA). Aquest balanç descarta qualsevol plusvàlua injustificada, garanteix la proporcionalitat de les càrregues i assegura la viabilitat econòmica i financera de l'actuació de manera totalment sostenible per a la propietat i l'Ajuntament.

2.4. GESTIÓ DEL SECTOR

L'execució del nou PAU 30 Maresme-Andalusia es durà a terme mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. La titularitat única de les finques afectades garanteix una gestió àgil i directa per a la formalització de les cessions gratuïtes dels sòls viaris, de les zones verdes i dels equipaments (Masia de la Font i ampliació del CEIP El Castell).

3. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME (TRLUC)

3.1. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC DE LA MODIFICACIÓ

De conformitat amb l'article 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), qualsevol modificació d'un instrument de planejament ha de justificar expressament la seva oportunitat i la conveniència per als interessos públics.

En aquest cas, l'interès públic es fonamenta en els punts següents:

1. **Recuperació patrimonial per a la ciutadania**: Permet obtenir per a la col·lectivitat la propietat pública de la Masia de la Font (BCIL), un dels béns històrics més rellevants del nucli de Calafell, evitant-ne el deteriorament privat i garantint el seu ús comunitari.
2. **Millora de les infraestructures educatives**: L'adscripció de 276,7 m² a l'escola pública CEIP El Castell resol la necessitat d'espais d'esbarjo i equipament escolar en una zona d'alt desenvolupament comunitari.
3. **Increment substancial de les zones verdes**: Es multiplica per més de deu la superfície de parcs i jardins públics a l'àmbit, millorant la qualitat ambiental i paisatgística de l'entorn urbà del carrer Maresme.
4. **Eficiència urbana sense increment de sostre**: Es reordena el teixit residencial per donar resposta a la demanda d'habitatge plurifamiliar d'escala mitjana sense augmentar el volum global edificat a la zona.

3.2. COMPLIMENT DELS ARTICLES 99 I 100 DEL TRLUC

3.2.1. Compliment de l'Article 99.1 del TRLUC

- **Identitat dels propietaris (Art. 99.1.a)**: L'annex 2 de la Memòria conté la certificació i informació del Registre de la Propietat que acredita que la finca registral 2.286 i la finca registral 2.715 han estat de la titularitat exclusiva d'Inmobiliaria Masia de la Font, S.A. durant els darrers cinc anys.
- **Agenda d'execució (Art. 99.1.b)**: Es fixa el termini d'execució del PAU 30 en el 1r sexenni de la programació del POUM, preveient la immediata tramitació dels projectes de reparcel·lació i urbanització.
- **Avaluació econòmica comparativa (Art. 99.1.c)**: L'apartat 8 d'aquesta Memòria detalla el rendiment econòmic comparat, demostrant que la modificació no genera un plusvalor il·legítim, ja que l'aprofitament total expressat en unitats d'aprofitament (UA) és lleugerament inferior a l'estat vigent (passant de 5.933,57 UA a 5.512,48 UA).

3.2.2. Compliment de l'Article 100.2 bis del TRLUC (Reserves per increment de densitat)

L'article 100.2 bis del TRLUC estableix que les modificacions de planejament que comportin un increment en la densitat de l'ús residencial han de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m² de sòl, com a mínim, per cada nou habitatge.

En el cas objecte de modificació:

- Increment d'habitatges: 47 - 18 = 29 nous habitatges.
- Reserva complementària mínima exigida: 29 habitatges x 10 m²/habitatge = 290 m².
- Increment efectiu de zones verdes públiques aportat per la Modificació: 1.749,40 m² - 147,11 m² = 1.602,29 m².

Per tant, la reserva de zones verdes supera en més de cinc vegades la reserva complementària exigida per la Llei.

3.2.3 Cessió d'aprofitament urbanístic (Art. 99.3 TRLUC)

Atès que la Modificació no suposa un increment del sostre edificable global del sector, la cessió d'aprofitament urbanístic es manté en el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, complint amb l'article 40.2.c del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

3.2.4 Justificació de la no necessitat de reserva d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) per increment de densitat sense increment de sostre residencial

Aquesta Modificació puntual del POUM no comporta cap increment del sostre edificable residencial total de l'àmbit (0 m²st d'increment de nou sostre residencial privat), sinó que es limita a un reajustament en la densitat màxima d'habitatges mitjançant la reducció de la superfície mitjana de les unitats residencials.

De conformitat amb el marc legal vigent i la doctrina, la no imposició d'una reserva de sostre per a HPO es fonamenta en els punts següents:

1. Inexistència de base de càlcul per a la reserva d'HPO (Arts. 57, 99 i 100 del TRLUC):
D'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), el deure legal de reserva de sòl/sostre per a habitatge de protecció pública es quantifica com un percentatge aplicable sobre l'increment del sostre residencial de nova implantació creat pel nou planejament. En no generar-se nou sostre edificable residencial respecte del consolidat o admès pel POUM vigent, no es produeix el pressupost de fet ni el fet imposable que activa l'obligació legal d'establir una reserva d'HPO.

2. Aplicació del règim compensatori específic per a increments de densitat (Art. 100.2 bis del TRLUC):
El legislador català ha regulat de manera expressa i taxada les conseqüències d'incrementar la densitat d'habitatges sense augment de sostre en l'article 100.2 bis del TRLUC. Aquest precepte estableix que l'única càrrega compensatòria exigible en els supòsits d'augment de densitat consisteix en la reserva complementària de 10 m² de sòl per a sistemes d'espais lliures i equipaments públics per cada nou habitatge incrementat. La proposta compleix amb escreix aquesta determinació mitjançant l'increment de les cessions de sòl dotacional públic previstes en el document.

3. Funció social de la diversificació tipològica i accés a l'habitatge:
La redistribució del sostre residencial existent en un nombre superior d'habitatges permet reduir la superfície mitjana per unitat, adaptant l'oferta a la demanda real del municipi (llars unipersonals, joves i gent gran). Aquesta diversificació tipològica afavoreix l'accés a l'habitatge a preus de mercat lliure més moderats i assequibles, complint la funció social de l'habitatge sense necessitat d'imposar la qualificació formal de protecció oficial sobre un sostre preexistent.

3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat, segons consta a la Direcció General del Cadastre, de les finques incloses en l'àmbit del nou PAU 29 "Maresme-Andalusia" és la següent:

Finca	Referència Registral	Referència Cadastral	Superfície registral	Superfície afectada	Titularitat
Entorn Masia Font i Maresme	Finca Registral 2.286	Diverses (veure Annex 2)	30.079,7050 m²	16.916,13 m²	Inmobiliaria Masia de la Font, S.A.
C/ Andalusia núm. 9	Finca Registral 2.715	1312801CF8611S 0001UB	673,49 m²	673,49 m²	Inmobiliaria Masia de la Font, S.A.
TOTAL				17.589,62 m²	Únic Propietari

A l'annex 2 s'adjunten notes informatives del Registre de la Propietat de Calafell de l'esmentada finca.

3.4. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'execució del PAU 30 es programa per al 1r sexenni, termini que es considera proporcionat a la magnitud de l'actuació.

Pel que fa a l'avaluació econòmica:

- **Aprofitament en l'estat vigent**: 5.464,93 Unitats d'Aprofitament (UA).
- **Aprofitament en l'estat modificat**: 4.889,58 Unitats d'Aprofitament (UA).

Conclusió: Hi ha una petita reducció de l'aprofitament privat brut (-575,35 UA), totalment compensada per la viabilitat de la promoció i la millora de la gestió de les cessions. L'operació és econòmicament sostenible i no requereix aportacions financeres netes de l'Ajuntament per a l'adquisició dels sòls dotacionals.

3.5. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), en tractar-se d'una modificació d'un pla d'ordenació urbanística municipal que no requereix avanç de planejament, no és preceptiva l'aprovació d'un programa de participació ciutadana independent.

Això no obstant, en compliment dels articles 8 i 59.3 del TRLUC:

1. El document aprovat inicialment se sotmetrà a informació pública per un termini d'un mes mitjançant edictes al BOP, premsa diària i al tauler d'anuncis / seu electrònica municipal.
2. S'exposarà el Document Comprensiu previst a l'article 8.5 del TRLUC per facilitar la comprensió veïnal.
3. Es recolliran i resoldran les al·legacions presentades abans de l'aprovació provisional.

3.6. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

De conformitat amb l'article 73 del TRLUC, l'acord d'aprovació Inicial d'aquesta Modificació Puntual comportarà la suspensió de la tramitació i concessió de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament, així com de la tramitació de plans urbanístics derivats i la tramitació d'instruments de reparcel·lació i projectes d'urbanització en tot l'àmbit delimitat del PAU 30 Maresme-Andalusia.

3.7. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ

El promotor d'aquesta Modificació Puntual del POUM és l'Ajuntament de Calafell, en exercici de les seves competències urbanístiques i en compliment dels convenis i acords institucionals subscrits.

3.8. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

En aplicació del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, la present modificació no requereix un estudi de mobilitat generada independent com a document separat ja que no comporten nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni suposa projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular segons definició de l'article 3.4 del referit Decret. La xarxa viària existent del carrer Maresme té capacitat suficient per absorbir el trànsit derivat dels 47 habitatges previstos.

3.9. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

L'AAE té per objecte integrar els conceptes del desenvolupament urbanístic sostenible en el procés de presa de decisions d'aquells instruments de planejament urbanístic que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient i comporta un procediment administratiu específic que s'integra en la seva tramitació, per tal de garantir que les repercussions sobre el medi ambient d'aquests plans siguin considerades i integrades adequadament, des de l'inici, durant tot el procés d'elaboració, tramitació i execució i desenvolupament.

Segons l'apartat 6 de la Disposició Addicional 8a de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, determina en quins casos es preceptiva la tramitació la AAE .

Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

> *c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*
>
> *Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*
>
> *Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.*

Per tant, d'acord amb la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa, i la Llei 21/2013 d'avaluació ambiental, la present Modificació no ha de ser objecte d'Avaluació Ambiental Estratègica, atès que afecta exclusivament sòl urbà consolidat i no consolidat sense efectes significatius sobre el medi ambient que no hagin estat prèviament avaluats en el POUM general.

3.10. MEMÒRIA SOCIAL

D'acord amb l'article 69.3 del RLU la memòria social d'un planejament general i les revisions o modificacions que es tramitin és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge.

En aquesta modificació es considera que no es necessària la redacció de l'esmentada memòria social ates que no altera negativament el balanç social d'habitatge ni redueix reserves de protecció pública prèviament exigibles. També cal considerar que l'ajust del nombre d'habitatges facilita l'accés a l'habitatge residencial lliure de format mitjà en el municipi.

Justificació de la no necessitat de reserva d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) per increment de densitat sense increment de sostre residencial està recollida a l'apartat 3.2.4 d'aquesta memòria

3.11. IMPACTE DE GÈNERE

L'Estatut d'Autonomia de Catalunya regula al seu article 41 que "els poders públics han de garantir la transversalitat en la incorporació de la perspectiva de gènere i de les dones en totes les polítiques públiques per a aconseguir la igualtat real i efectiva, i la paritat entre dones i homes".

L'article 15 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes, recull que les Administracions públiques han d'integrar el principi d'igualtat i la perspectiva de gènere de forma activa, expressa i operativa, en l'adopció i execució de les seves disposicions normatives, en la definició i dotació de polítiques públiques en tots els àmbits i en el desenvolupament del conjunt de totes les activitats.

De manera concreta, en relació a les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat, l'article 53 de la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, estableix:

> Article 53. Planificació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat
>
> 1. Per a fer efectius els principis a què fa referència l'article 3, les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat han de:
>
> a) Incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics, per a posar en igualtat de condicions, en el disseny i en la configuració dels espais urbans, les necessitats i les prioritats derivades del treball de mercat i del domèstic i de cura de persones, i també per a col·laborar a eliminar les desigualtats existents.
>
> b) Promoure la participació ciutadana de les dones i de les associacions de defensa dels drets de les dones en els processos de disseny urbanístic, i fer-ne el corresponent retorn.

Seguint les determinacions de les normes abans citades, les actuacions urbanístiques han de justificar el compliment dels principis que s'hi estableixen, avaluant l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere, en relació a les repercussions que una actuació pot tenir sobre les persones destinatàries, la seva afectació a activitats diàries, funcions i responsabilitats, oportunitats i drets efectius d'aquestes persones, que tenen diferents necessitats i interessos com a conseqüència dels rols que assumeixen tant en l'àmbit privat com en l'espai públic.

En aquest sentit, els vectors principals a analitzar des d'una perspectiva de gènere serien els referits a l'accessibilitat, la mobilitat, la seguretat i ús del teixit urbà.

Tenint en compte les característiques de la present modificació puntual es posa de manifest que no s'afecten substancialment els vectors principals a analitzar pel que fa a l'impacte social i de gènere - accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà- ni s'alteren les seves condicions en relació a la situació prevista en el vigent POUM.

3.12. DOCUMENT COMPRENSIU DE L'OBJECTE I DE L'ÀMBIT

S'incorpora com a Annex 1 el Document Comprensiu requerit per l'article 8.5 del TRLUC, que inclou la descripció resumida i els plànols d'identificació de les alteracions urbanístiques proposades.

4. QUADRE NUMÈRIC RESUM

Quadre comparatiu de superfícies i sostres entre l'estat vigent i la proposta de la modificació:

Paràmetre / Concepte	Estat Vigent (POUM)	Proposta Modificació (PAU 29)	Variació
Superfície total de l'àmbit	17.589,62 m²	17.589,62 m²	0,00 m²
Sòl privat d'aprofitament	10.687,38 m² (sup. Mesurada sobre plànol)	8.703,45 m²	- 1.915,08 m²
Zones verdes públiques	147,11 m² (sup. Mesurada sobre plànol)	1.749,40 m²	+ 1.602,29 m²
Equipaments públics	1.540,06 m² (37% del PAU 25)	1.921,70 m²	+ 381,63 m²
Sistema viari públic	5.215,07 m² (sup. Mesurada sobre plànol)	5.215,07 m²	0,00 m²
Total sòl públic	6.902,10 m² (39,24%)	8.886,17m² (50,52%)	+ 1.984,07 m² (+11,28%)
Sostre no residencial / Masia	1.382,96 m²	0,00 m² (públic)	- 1.382,96 m²
Sostre edificable total privat	6.603,93 m²	6.377,25 m²	- 226,68 m²
Nombre total d'habitatges	18 habitatges	47 habitatges	+ 29 habitatges

5. NORMATIVA

L'apartat de normativa fa referència als articles del POUM que regiran les diferents zones objecte d'aquesta modificació:

5.1 ZONA OD. ORDENACIÓ AÏLLADA DENSA

La zona d'ordenació aïllada densa amb clau OD3 es regira per l'article 66 que va ser objecte de la següent modificació puntual del POUM.

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (I) (Modificació de la zonificació de les parcel·les situades a segur platja qualificades de subclau OD5s) aprovada definitivament el 26 de octubre de 2013.

Article 66 Zona OD. Ordenació aïllada densa.

1. Definició.

1.1 És la zona que regula les ordenacions Aïllades plurifamiliars.

1.2 L'ordenació promou la millora de les condicions de l'edificació i els espais lliures.

1.3 El tipus arquitectònica és l'edificació aïllada.

1.4 La zona es divideix en tres subzones: Ordenació Aïllada densa de tres plantes, clau OD3; Ordenació aïllada densa de cinc plantes de Segur, clau OD5s, i Ordenació aïllada densa de cinc plantes, clau OD5.

2. Edificabilitat, densitat i parcel·lació

2.1 L'índex d'edificabilitat net és de :

-OD3: 0,87 m2st/m²sl

-OD5s: La que resulta de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació màxima, nombre de plantes, longitud màxima de bloc i distància a límits.

-OD5: 1,8 m2st/m²sl

2.2 La densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 100m² construïts residencials, reals o possibles. En el cas dels habitatges amb algun règim de protecció oficial, la densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 80 m² construïts residencials, reals o possibles. En cap cas, la superfície útil mínima de mitjana total dels habitatges podrà ser inferior a 60m²..

2.3 La parcel·la mínima és de 500m².

2.4 La façana mínima és de 15m.

3. Regulacions per a les obres de consolidació, millora, remodelació i rehabilitació en els edificis existents.

3.1 En els edificis catalogats es podran realitzar les obres de conservació, restauració, consolidació i millora previstos en el Catàleg.

3.2 *En els edificis no catalogats es podran realitzar obres:*
- de conservació i restauració necessàries per ajustar els edificis als valors històrics i ambientals de l'edifici i el seu entorn.
- de consolidació per resoldre problemes estructurals o deficiències constructives.
- de millora de les condicions d'accés i habitabilitat dels edificis.

4. ***Regulacions per a les obres d'ampliació de l'edificació existent.***
Els edificis que no esgotin el volum que podrien edificar amb un edifici de nova planta, però que en algun dels seus elements no s'ajustin als paràmetres urbanístics de la pròpia zona, podran construir el volum que els resti sense necessitat d'adequar l'edifici a la resta de paràmetres, sempre que l'edifici existent més l'ampliació no afectin negativament les condicions d'habitabilitat d'estances pròpies o veïnes. En aquest cas, l'ampliació es regularà d'acord amb allò establert per l'edificació de nova planta.

5. ***Planimetria de l'edificació.***

5.1 *L'ocupació màxima de l'edificació principal és de 40%. A les zones OD5 s'estableix una ocupació mínima del 5% per a cossos sortints.*

5.2 *L'ocupació màxima de planta soterrani serà del:*
-OD3: 50%
-OD5s: 60%
-OD5: 60%

5.3 *La longitud màxima dels blocs és de 25m.*

5.4 *La separació a carrer i a fons de parcel·la en la subzona OD3 és de 4m a carrer i a fons de parcel·la, i de 2m. a la resta de llindars. En les subzones OD5 i ODs5és de 4m a tots els llindars, excepte en les parcel·les que donen al passeig Marítim. En aquest cas, la separació mínima aquest vial és de 5m.*

5.5 *Les parcel·les existents en les subzona OD5s i OD5 amb una longitud de front de façana inferior a 15m podran reduir les separacions de l'edificació a partions laterals de fins a 2m, mantenint-se les altres separacions amb els mateixos valors fixats en l'anterior apartat, sempre i quan adopti una alçada màxima de 10,5m corresponent a planta baixa més dues plantes pis.*

5.6 *A través d'una ordenança municipal es podrà regular l'ocupació de l'espai lliure de separació a veïns i carrer amb elements desmuntables. En qualsevol cas, l'ocupació dels espais de separacions a les partions haurà de comptar amb el vistiplau del veïns.*

6. ***Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves***

6.1 *El nombre màxim de pisos és de:*
- OD3: PB+2PP, equivalent a una alçada màxima de 10,5m
- OD5s: PB+4PP, equivalent a una alçada màxima de 17,5m
- OD5: PB+4PP, equivalent a una alçada màxima de 17,5m

6.2 *El punt per mesurar l'alçada màxima de l'edificació en les subzones OD5s i OD5 es prendrà a partir de la rasant del carrer al centre de la línia de façana de la parcel·la.*

6.3 *Per sobre del pla teòric de la teulada només hi podran sobresortir xemeneies, els elements tècnics de ventilació, caixa d'escala, sales de màquines per als ascensors i qualsevol altre tipus de servei tècnic, com aires condicionats, antenes i similars, els quals s'hauran de separar del pla de façana un mínim de 3m.*

7 Usos permesos

7.1 L'ús principal és d'habitatge.

7.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

7.3 Els usos compatibles són:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Ús hoteler	P	P	P	P
Ús comercial*	P	P	P	1
Ús d'oficines i serveis	P	P	P	1/2(<150)
Ús administratiu i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús sanitari-assistencial	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús docent	P	1	1/2	1/2
Ús sociocultural	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	P	P	1
Ús recreatiu vinculat a l'espectacle	P	1	1	1
Ús recreatiu vinculat a la musica i el joc	P	1	1	1
Ús industrial d'impacte baix, tipus I	P	1	1	-

P = ús permès

Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)

(<150) màxima superfície útil permesa

*= a l'edifici "Galeries" situat al carrer Pablo Neruda cantonada amb Ronda Sant Miquel s'admet l'accés comú amb els habitatges dels locals comercials situats a plantes pis

5.2 ZONA XU. HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS

La zona d'habitatges unifamiliars aïllats amb clau X600 es regira per l'article 70 del POUM

Article 70 Zona XU. Habitatges unifamiliars aïllats.

1. Definició.

1.1 És la zona que ordena els creixements unifamiliars amb criteris d'edificació aïllada amb jardí privat

1.2 La zona es divideix en quatre subzones:
-X250, ciutat jardí de 250 m².
-X400, ciutat jardí de 400 m².
-X600, ciutat jardí de 600 m².
-X1000, ciutat jardí de 1000 m².

1.3 L'ordenació promou el manteniment i millora ambiental

1.4 El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

2. Geometria de la parcel·la

2.1 La parcel·la mínima és de:
-X250: 250m²
-X400: 400m²
-X600: 600m²
-X1000: 1000m²

2.2 El front mínim de parcel·la és de:
-X250: 12m
-X400: 12m
-X600: 15m
-X1000: 25m

3. Edificabilitat i densitat

3.1 L'índex d'edificabilitat és de:
-X250: 0,75m² sostre/ m² sòl
-X400: 0,6m² sostre/ m² sòl
-X600: 0,55m² sostre/ m² sòl
-X1000: 0,4m² sostre/ m² sòl

3.2 El sostre màxim edificable per parcel·la és de 650 m²

3.3 La densitat màxima permesa és de:
-X250: un habitatge per cada 250m² de parcel·la, amb un màxim de dos per parcel·la.
-X400: un habitatge per cada 400m² de parcel·la, amb un màxim de dos per parcel·la.
-X600: un habitatge per parcel·la
-X1000: un habitatge per parcel·la

4. Planimetria de l'edificació

4.1 L'ocupació màxima de parcel·la per a cada subzona és de:
-X250: 40%
-X400: 35%
-X600: 30%
-X1000: 35%

4.2 Les separacions a llindars per a cada subzona seran de:
-X250: carrer=3,00m / resta=2,00m.
-X400: carrer=4,00m / resta=3,00m.
-X600: carrer=5,00m / resta=3,00m.
-X1000: carrer=5,00m / resta=3,00m.

5. Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves

5.1 El nombre màxim de plantes per a totes les subzones és de PB+1PP

5.2 L'alçada màxima per a totes les subzones és de 7,50m.

5.3 En les zones X250 i X400, es permet un únic volum principal, encara que pugui correspondre a dos habitatges.

6. Usos permesos

6.1 L'ús principal és d'habitatge.

6.2 L'ús complementari és el d'aparcament.

6.3 Els usos compatibles són els d'oficines i serveis dels propis residents.

6.4 En les zones amb subíndex "c" es permeten els usos següents:

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Ús hoteler	P	P	P	P
Ús comercial	-	-	P	-
Ús d'oficines i serveis	C*	-	-	-
Ús administratiu i sociocultural	P	-	P	P
Ús assistencial-sanitari	P	-	P	P
Ús docent	P	-	-	-
Ús esportiu	P	-	-	-
Ús sociocultural	P	-	-	-
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	-	-	-

P= ús permès
C*= ús condicionat. Només es permet si l'activitat es desenvolupada per al resident.

5.3 ZONA OV. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.

La zona d'ordenació aïllada densa amb clau OD3 es regira per l'article 66 que va ser objecte de la següent modificació puntual del POUM:

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (IV)

MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 68 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES
Amb la finalitat d'incorporar la nova subclau OV2, s'afegeixen els apartats 1.4, 2.4, 3.5 i 5.4 a l'article 68 de les NNUU:

Article 68 Zona OV. Ordenació volumètrica específica.

1 Definició.

1.1 *És la zona que regula les zones ordenades segons volumetries especifiques plurifamiliars.*

1.2 *L'ordenació promou la millora de les condicions de l'edificació i els espais lliures.*

1.3 *El tipus arquitectònic és de volumetria específica.*

1.4 *Es defineixen les subzones OV1 i OV2. Es objecte del present article establir de forma general els paràmetres urbanístics dels sòls qualificats amb la clau OV, també són d'aplicació a les subzones OV1 i OV2, en allò que no contradiguin les seves condicions específiques.*
Les condicions específiques de la subzona OV1 queden descrites a l'article 68bis

2 Edificabilitat, densitat i parcel·lació.

2.1 *El sostre edificable i nombre màxim d'habitatges permesos són els assenyalats en els plànols d'ordenació.*

2.2 *Quan no s'indiqui en els plànols d'ordenació, la densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 100 m2 construïts residencials, reals o possibles. En el cas dels habitatges amb algun règim de protecció oficial, la densitat màxima permesa és d'un habitatge per cada 80 m2 construïts residencials, reals o possibles. En cap cas, la superfície útil mínima de mitjana del total dels habitatges podrà ser inferior a 60 m2.*

2.3 *La parcel·la mínima és de 500 m2, amb un front mínim de 15 m, excepte quan en els plànols d'ordenació se n'assenyali una altra.*

2.4 *A la subzona OV2, no es permès l'ús d'habitatge, sent els usos permesos l'ús comercial i industrial tipus I, l'ús hoteler i recreatiu vinculats a la restauració.*

3 Planimetria de l'edificació.

3.1 *L'ocupació màxima de l'edificació principal serà la fixada en els plànols d'ordenació.*

3.2 *L'ocupació màxima de la planta soterrani serà del 60%, o la de la planta baixa quant aquesta superi aquest percentatge.*

3.3 *Les separacions a carrer i llindars seran les establertes en els plànols*

d'ordenació. Quan no assenyalin en els plànols d'ordenació es consideraran unes separacions mínimes de 4 m a vial i fons de parcel·la, a veïns seran:
- per als edificis d'alçada inferior o igual a 10,5 m, corresponents a PB+2PP, de 2 m.
- per als edificis d'alçada superior a l'anterior, de 4 m.

3.4 *A través d'una ordenança municipal es podrà regular l'ocupació de l'espai lliure de separació a veïns i carrer amb elements desmuntables. En qualsevol cas l'ocupació dels espais de separacions a les partions haurà de comptar amb el vistiplau dels veïns.*

3.5 *A la subzona OV2 l'edificabilitat màxima serà de 1 m2sostre/m2sòl i l'altura màxima serà de planta baixa i una planta pis, i en tot cas, no ultrapassarà l'altura de l'edifici catalogat amb el que han de formar un conjunt arquitectònic.*
Les distàncies mínimes a límits de parcel·la seran les establertes a les finques veïnes, en qualsevol cas s'haurà de garantir l'adequada integració de la nova edificació amb l'edifici catalogat.

4 *Gàlib-secció de l'edificació per a les construccions noves.*

4.1 *El nombre màxim de plantes serà l'establert en els plànols d'ordenació.*

4.2 *L'alçada màxima permesa segons el nombre màxim de plantes edificables és de:*
- PB+2PP = 10,5 m
- PB+3PP = 14,5 m
- PB+4PP = 17,5 m
- PB+5PP = 21 m

5 *Usos permesos*

5.1 *L'ús principal és el d'habitatge.*

5.2 *L'ús complementari és el d'aparcament.*

5.3 *Els usos compatibles són:*

USOS COMPATIBLES	T	PS	PB	PP
Ús hoteler	P	P	P	P
Ús comercial	P	P	P	1
Ús d'oficines i serveis	P	P	P	1/2(<150)
Ús administratiu i serveis	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús sanitari-assistencial	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús docent	P	1	1/2	1/2
Ús sociocultural	P	1	1/2	1/2(<150)
Ús recreatiu vinculat a la restauració	P	P	P	1
Ús recreatiu vinculat a l'espectacle	P	1	1	1
Ús recreatiu vinculat a la musica i el joc	P	1	1	1
Ús industrial d'impacte baix, tipus I	P	1	1	-

P = ús permès
Els números defineixen la situació de l'activitat en relació a l'habitatge (article 153)
(<150) màxima superfície útil permesa
C*= ús condicionat. Només es permet si l'activitat es desenvolupada per al resident.

5.4 *A la subzona OV2 no es permès l'ús d'habitatge, son usos permesos l'ús comercial i industrial tipus I, l'ús hoteler i recreatiu vinculats a la restauració, l'ús compatible és el d'aparcament*

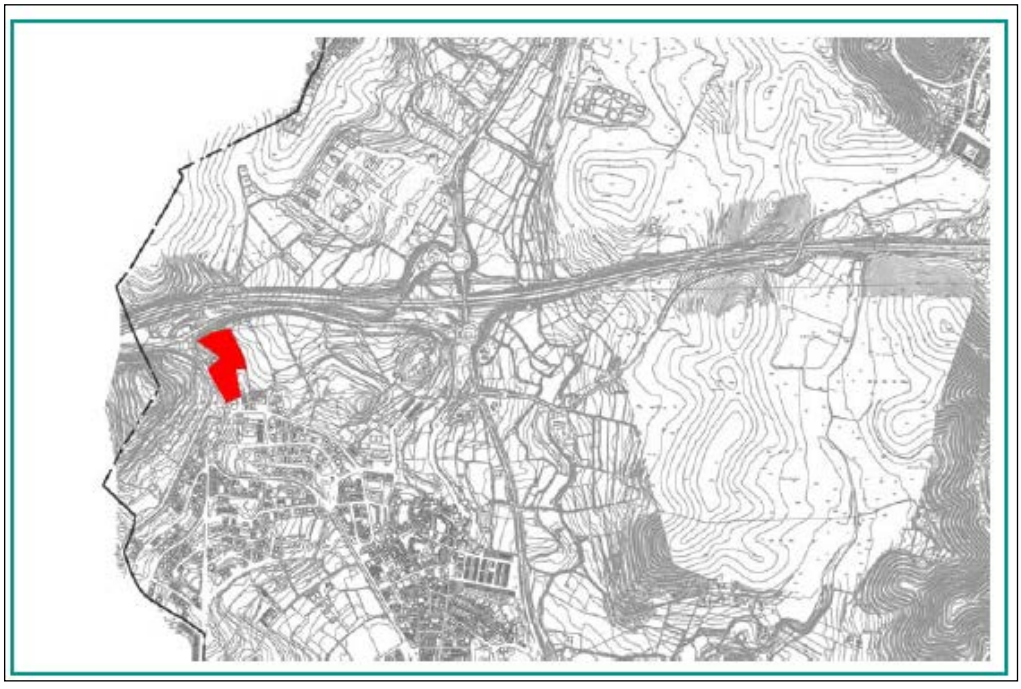
5.4 ES SUPRIMEIXEN LES FITXES DEL " PAU 7 CARRER MARESME i PAU 25 MARESME CASTELL"

5.4.1 Fitxa PAU 7 Carrer Maresme

Al volum 6 "Annex Normatiu" del POUM figura la fixa urbanística del PAU en SUC 7. Carrer Maresme que estableix els criteris d'ordenació del POUM.

Cal esmentar que a la fitxa del PAU 7, no esta recollida la modificació puntual del POUM (IV) pel PAU 25 que va ser posterior i que per tant les qualificacions de fora del que es estrictament el PAU 7 no son correctes en aquesta fitxa:

PAU en SUC	*7. Carrer Maresme*
Règim del sòl	*Sòl urbà consolidat*
Objectiu	*Polígon que té per objectiu millorar o completar la urbanització existent garantint l'adequat repartiment de les càrregues. Es tracta d'un sector que no té per objecte cap de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.*
Àmbit	*Àmbit delimitat per les parcel·les que queden entorn al carrer Maresme.*
Superfície total	*19.538 m2*



Aprofitament urbanístic

Resultat d'aplicar les qualificacions establertes en el POUM

Percentatges mínims de sòl per a usos públics

Resultat d'aplicar les qualificacions establertes en el POUM

Sostre de protecció pública

No s'estableix sostre de reserva per a habitatge de protecció pública.

Usos permesos

Els de les corresponents zones delimitades en el plànol de qualificació del sòl urbà i urbanitzable d'aquest POUM.
Condicions específiques d'ordenació

Terminis d'execució i sistema d'actuació

Programació 2n sexenni.
El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Condicions específiques d'ordenació

L'accés a las parcel·les i la condició de solar en cap cas es podrà produir des de la C-246a, si no que s'ha de fer necessàriament des del carrer maresme o la seva bifurcació.

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XVI) carrers Maresme-Andalusia



5.4.2 Fitxa PAU 25 Carrer Maresme-Castell

A la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (IV) (Modificació de la fitxa del PAU 25 Maresme-Castell) aprovada definitivament el 4 de maig de 2017 i acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en 12 d'abril de 2018 figura la nova fitxa urbanística del PAU 25. Maresme-Castell que estableix els criteris d'ordenació:

PAU	*25 Carrer Maresme*
Règim del sòl	*Sòl urbà no consolidat*
Objectiu	*L'objectiu d'aquest sector és reordenar aquest sector de Calafell poble per aconseguir un espai destinat a sistema d'equipaments, i garantir la conservació i l'adequada utilització de la finca on es troba l'edifici catalogat de la Masia de la Font.*
Àmbit	*Sector discontinu format per dos àmbits:* • *L'àmbit A del carrer del Baix Penedès, amb dos zones diferenciades: la part esquerra, amb 962,95 m2 de sòl que conformen la fitxa del catàleg de Bens i Drets a Protegir de la Masia de la Font, i la part dreta, amb 552,96 m2 de sòl que queda fora de l'esmentada fitxa del catàleg.* • *L'àmbit B del carrer Maresme.*
Superfície total	*4.162,34 m2*



Aprofitament urbanístic

Sostre màxim total 1.762,53 m2 (inclòs el sostre actual de la Masia de la Font)

Sostre per a usos no residencials

El sostre de la Masia de la Font a conservar de 830 m2 i els 552,96 m2 de sostre de la part de sòl que no forma part del catàleg (1m2s/m2s sobre la superfície d'aquesta part de la parcel·la).Resultat d'aplicar les qualificacions establertes en el POUM

Sostre per a usos residencials

379,57 m2

Nombre màxim d'habitatges

1 habitatge

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

Total	*47%*
Sistema viari	*10%*
Sistema d'espais lliures i zones verdes	*0%*
Sistema d'equipaments	*37%*
Sistema d'habitatge dotacional	*0%*

Sostre de protecció pública

No s'estableix reserva de sostre per a habitatge de protecció pública, atès que la que correspon al sostre residencial de nova implantació del sector dona lloc a menys de 10 habitatges de protecció oficial.

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 per l'àmbit A els usos relacionats amb el producte del vi (elaboració, producció, envasat, presentació, degustació, etc), corresponents a l'ús comercial i industrial tipus I, i amb els usos de caràcter terciari com son allotjament, restauració, servis, etc, corresponents a l'ús hoteler i recreatiu vinculats a la restauració, i per al sòl residencial de l'àmbit B seran els dels habitatges unifamiliars aïllats (zona X600).

Terminis d'execució i sistema d'actuació

Programació 1r sexenni
El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en compensació bàsica.

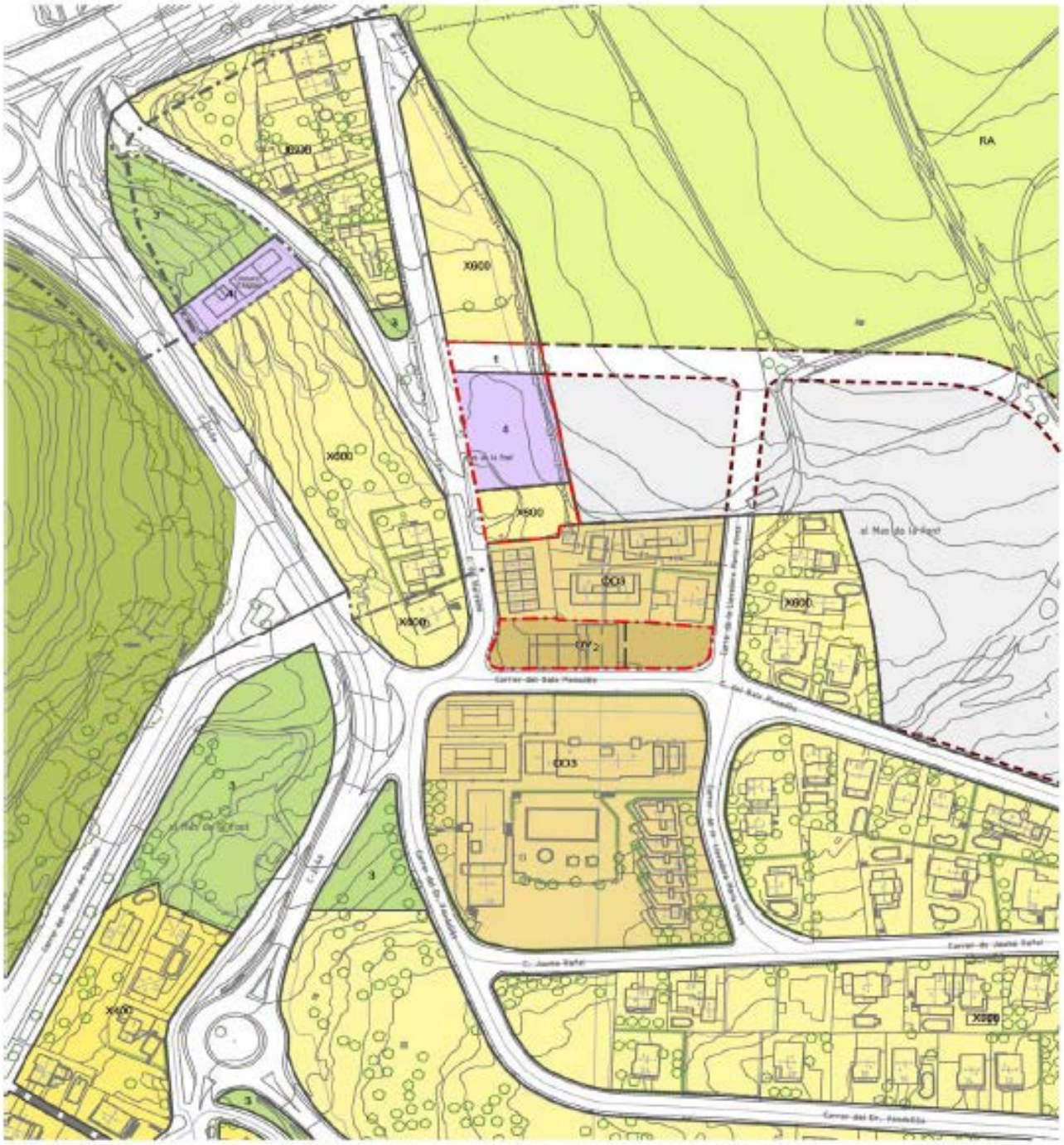
Condicions específiques d'ordenació

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 del sòl no residencial, parcel·la de la Masia de la Font: Ordenació Volumetria Específica (Zona OV2), garantint l'adequada integració de la nova edificació amb l'edifici catalogat, amb aquesta finalitat caldrà requerir els informes preceptius per a un BCIL per a la totalitat de la parcel·la.
Tipus d'ordenació residencial: Habitatges unifamiliars aïllats (zona X600).

Condicions específiques de gestió

Caldrà formular projecte de reparcel·lació i d'urbanització d'aquest sector discontinu.
L'àmbit A, on es troba situada la Masia la Font, degut al seu grau d'urbanització, per poder ser edificat i/o per desenvolupar els usos permesos no estarà condicionat a l'execució de les obres de l'esmentat projecte d'urbanització del sector.

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XVI) carrers Maresme-Andalusia



5.5 NOVA FITXA DEL PAU 30 MARESME - ANDALUSIA

5.5.1 S'incorpora fitxa normativa del nou polígon d'actuació PAU 30 MARESME-ANDALUSIA:

PAU	30. Maresme-Andalusia
Règim del sòl	Sòl urbà no consolidat.
Objectiu	L'objectiu és reordenar aquest sector de Calafell poble per recuperar la Masia de la Font com a equipament públic, reestructurar l'aprofitament residencial sense augmentar el sostre edificable privat global i aconseguir terrenys per ampliar la zona d'equipaments docents del carrer Cosme Mainé
Àmbit	Àmbit discontinu, delimitat per les parcel·les que queden entorn al carrer Maresme (s'exclouen de l'àmbit totes les parcel·les ja edificades, i les no edificades que no donen al carrer Maresme), la parcel·la del carrer Andalusia 9 i la parcel·la edificada de la Masia de la Font.
Superfície total	17.589,48 m2



Aprofitament urbanístic

Resultat d'aplicar les qualificacions urbanístiques

Sostre per a per a usos residencials	OD3	3.978,92 m^2
	X600	2.053,33 m^2
	OV	345,00 m^2
	TOTAL	6.377,25 m^2
Nombre màxim d'habitatges	OD3	37 habitatges
	X600	6 habitatges
	OV	4 habitatges
	TOTAL	47 habitatges

Cessió d'aprofitament: 10% de l'aprofitament urbanístic del sector més el 15% de l'increment de sostre, d'acord amb allò que estableix l'apartat c de l'article 40.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Percentatge mínim de sol per a usos públics

Total	50.52%
Sistema viari	29.65%
Sistema d'espais lliures i zones verdes	9.95%
Sistema d'equipaments	10,93%
Sistema d'habitatge dotacional	0%

Sostre de protecció pública

No s'estableix reserva de sostre per a habitatge de protecció pública, atès que no hi ha increment de sostre residencial.

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 propis de cadascuna de les claus segons normativa del POUM

Terminis d'execució i sistema d'actuació

Programació 1r sexenni
El sistema d'actuació serà per reparcel·lació en compensació bàsica.

Condicions específiques d'ordenació

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

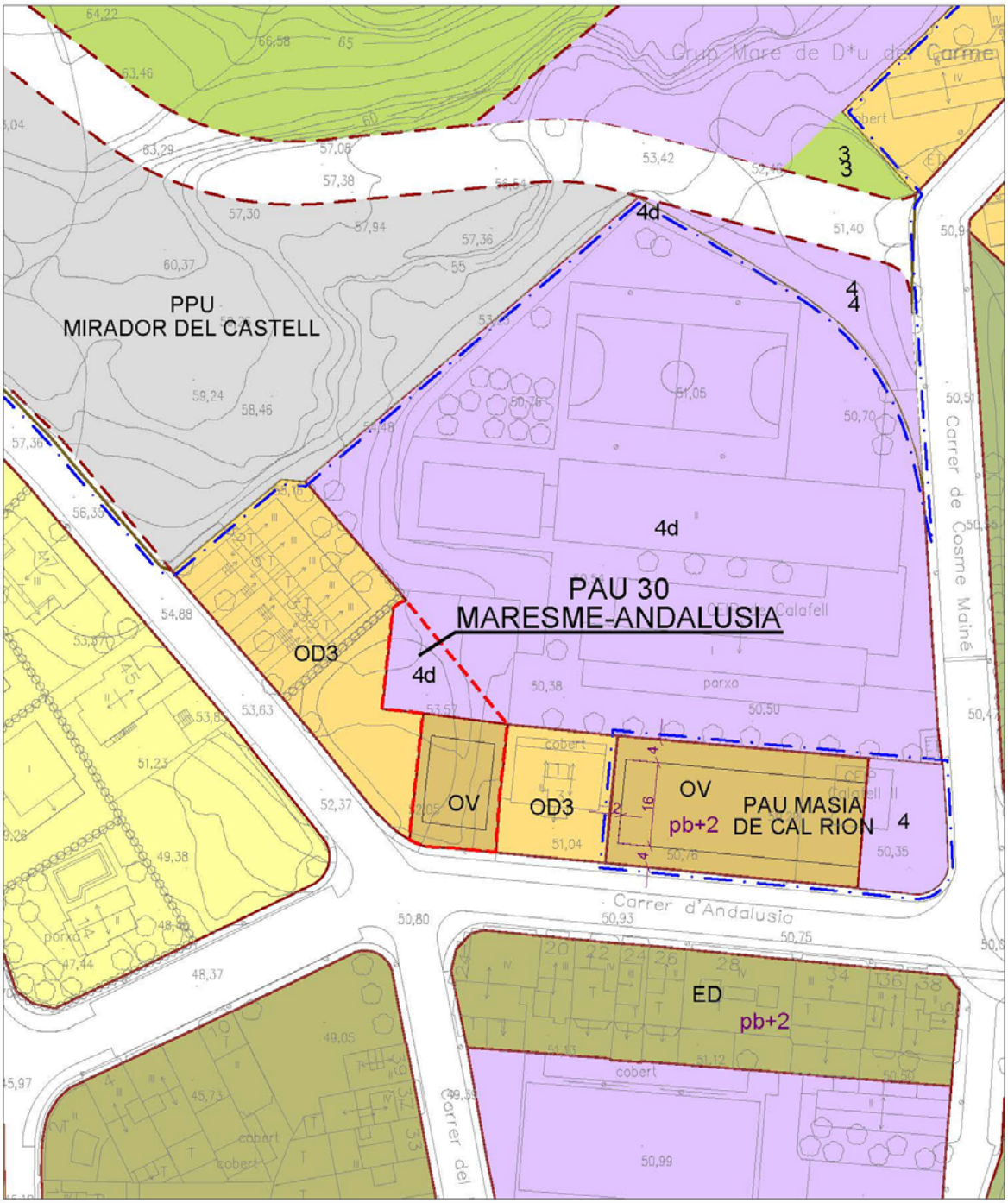
Tipus d'ordenació

Ordenació aïllada densa OD3, seguint els paràmetres urbanístics del OD3 del POUM.
Ordenació volumètrica específica seguint els paràmetres urbanístics del OV del POUM i de la documentació gràfica d'aquesta modificació.
Habitatge unifamiliar aïllat X600, seguint els paràmetres urbanístics del X600 del POUM.

Condicions específiques de gestió

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


PAU 30
MARESME-ANDALUSIA
PPU
MIRADOR DEL CASTELL
X600
OD3
4.045
Carrer del Baix Penedès
C. 246a
Àmbit
Alineació vinculant
Alineació indicativa
Gàlib vinculant
Gàlib indicatiu
Vialitat
Equipament
Zones verdes
Línia de ribera de mar
Servitud de trànsit
D.P.M.T.
Ferrocarril zona protecció
Límit edificació


PPU
MIRADOR DEL CASTELL
PAU 30
MARESME-ANDALUSIA
4d
OD3
OV
OD3
OV
pb+2
PAU MASIA
DE CAL RION
4
ED
pb+2
Carrer de Cosme Mainé
Carrer d'Andalusia
Carrer del
Àmbit
Alineació vinculant
Alineació indicativa
Gàlib vinculant
Gàlib indicatiu
Vialitat
Equipament
Zones verdes
Línia de ribera de mar
Servitud de trànsit
D.P.M.T.
Ferrocarril zona protecció
Límit edificació
POUM
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calafell
PAU 30. Carrers Maresme-Andalusia - 1/2.000 - PAU en SUC

7. ANNEXOS

Annex 1. Document comprensiu de l'objecte de la Modificació en compliment de l'article 8.5 del TRLUC

Annex 2. Titulars del sector dels darrers cinc anys

Annex 3. Fitxes cadastrals

Annex 4. Fitxes dels bens a protegir del Catàleg de les masies i les cases rurals del POUM, (Fitxa núm. 139).

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XVI) carrers Maresme-Andalusia

Annex 1. Document comprensiu de l'objecte de la Modificació en compliment de l'article 8.5 del TRLUC

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XVI) carrers Maresme-Andalusia

Document comprensiu de l'objecte de la Modificació

Aquesta Modificació Puntual té per objecte redefinir i reordenar els sòls destinats a equipaments públics, zones verdes, vials i aprofitament residencial del PAU 7, del PAU 25 i de la parcel·la del carrer Andalusia núm. 9, agrupant-los en un nou polígon d'actuació discontinu denominat PAU 30 "Maresme-Andalusia".

Els objectius principals d'aquesta modificació són:

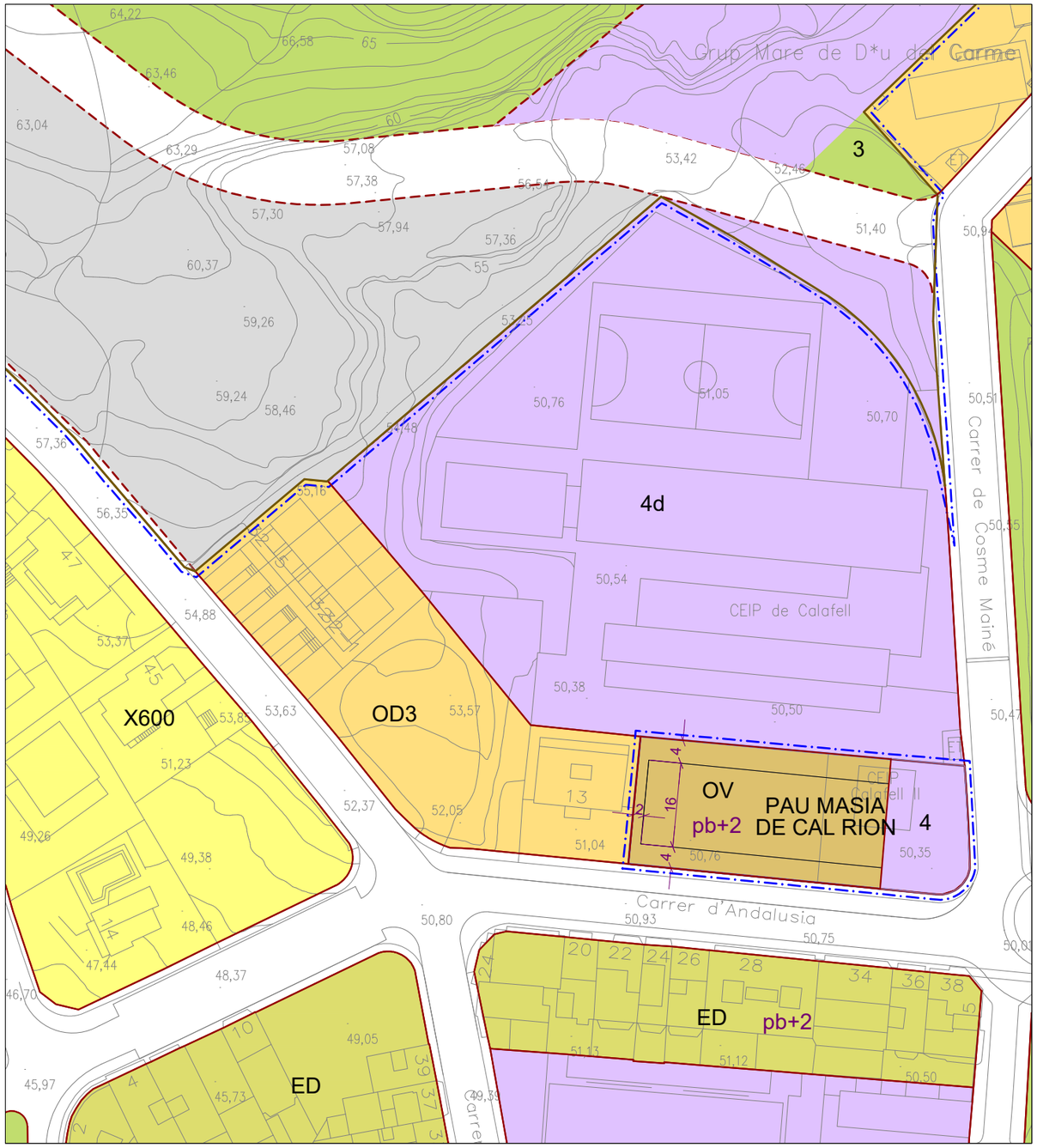
Recuperació i protecció del patrimoni històric: Qualificar la parcel·la de la Masia de la Font (edifici catalogat com a Bé Cultural d'Interès Local - BCIL) com a equipament públic de cessió gratuïta a l'Ajuntament, garantint-ne la restauració, conservació i ús comunitari.

Ampliació de la xarxa d'equipaments educatius: Segregar una porció de 276,7 m² de la parcel·la del carrer Andalusia núm. 9 per adscriure-la directament al sistema d'equipament públic (clau 4d) destinat a l'ampliació del CEIP El Castell.

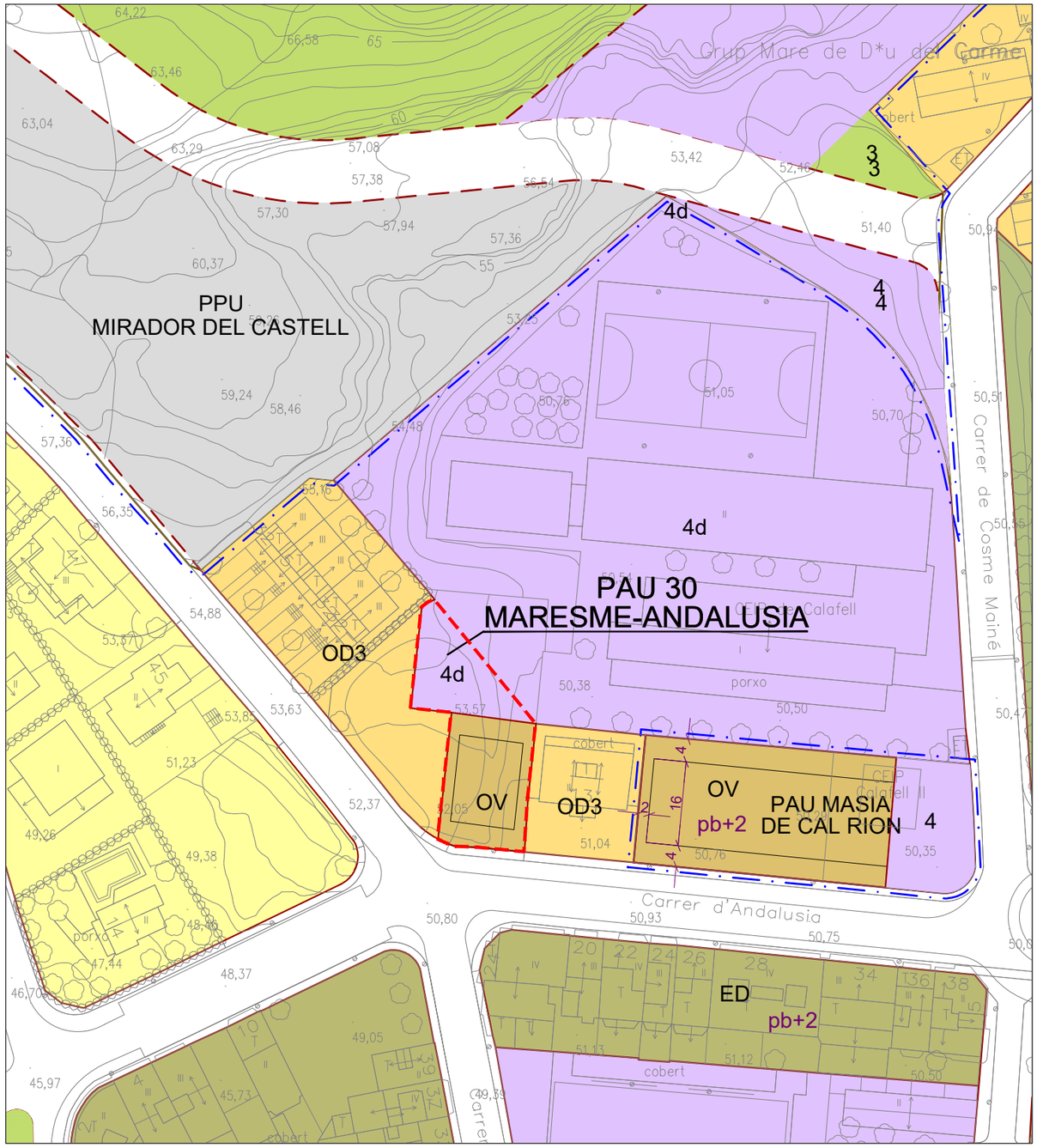
Reordenació de l'aprofitament residencial: Establir una tipologia d'ordenació aïllada densa (clau OD3) a l'est del carrer Maresme, mantenir la clau d'habitatge unifamiliar aïllat (clau X600) a l'oest del mateix carrer, i ajustar la parcel·la restant del carrer Andalusia núm. 9 a la clau OV (ordenació volumètrica específica), de manera que s'integri harmònicament en el teixit existent.

Optimització del sostre i millora de la densitat: Garantir que no hi hagi un increment del sostre edificable global de l'àmbit (de fet, es redueix lleugerament de 6.603,93 m² a 6.377,25 m²), reajustant el nombre d'habitatges (de 18 a 47 habitatges) per adaptar-se a les necessitats reals d'habitatge del municipi.

Increment dels espais lliures públics: Gaudir d'un augment substancial del sòl destinat a zones verdes públiques, que passa de 147,11 m² a 1.749,40 m².



PLANEJAMENT VIGENT



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

SISTEMES
- 1 Sistema de comunicacions viàries (1g - 1l - 1r - 1e)
- 1t Sistema de comunicacions viàries a transformar
- 2 Sistema de comunicacions ferroviàries
- 3 Sistema d'espais lliures i zones verdes
- 4 Sistema d'equipaments (4p - 4c - 4d - 4e - 4s - 4t)
- 5 Sistema d'habitatges dotacionals
- 6 Sistema costaner
- 7 Sistema hidraùlic

ZONES EN SÒL URBÀ

Ordenacions històriques
- CH Centre històric
- SH Creixements suburbans històrics
- EH Eixample suburbà històric

Ordenacions d'alta densitat
- ED - Eixample dens
- OD Ordenació aïllada densa
  - OD3 OD5
- DD Densificació per actuació de dotació

Ordenacions unifamiliars
- FU Promocions en filera
- XU Habitatges unifamiliars aïllats
  - X250 X400 X600 X1000
- CU Condominis d'habitatges
  - C250 C400

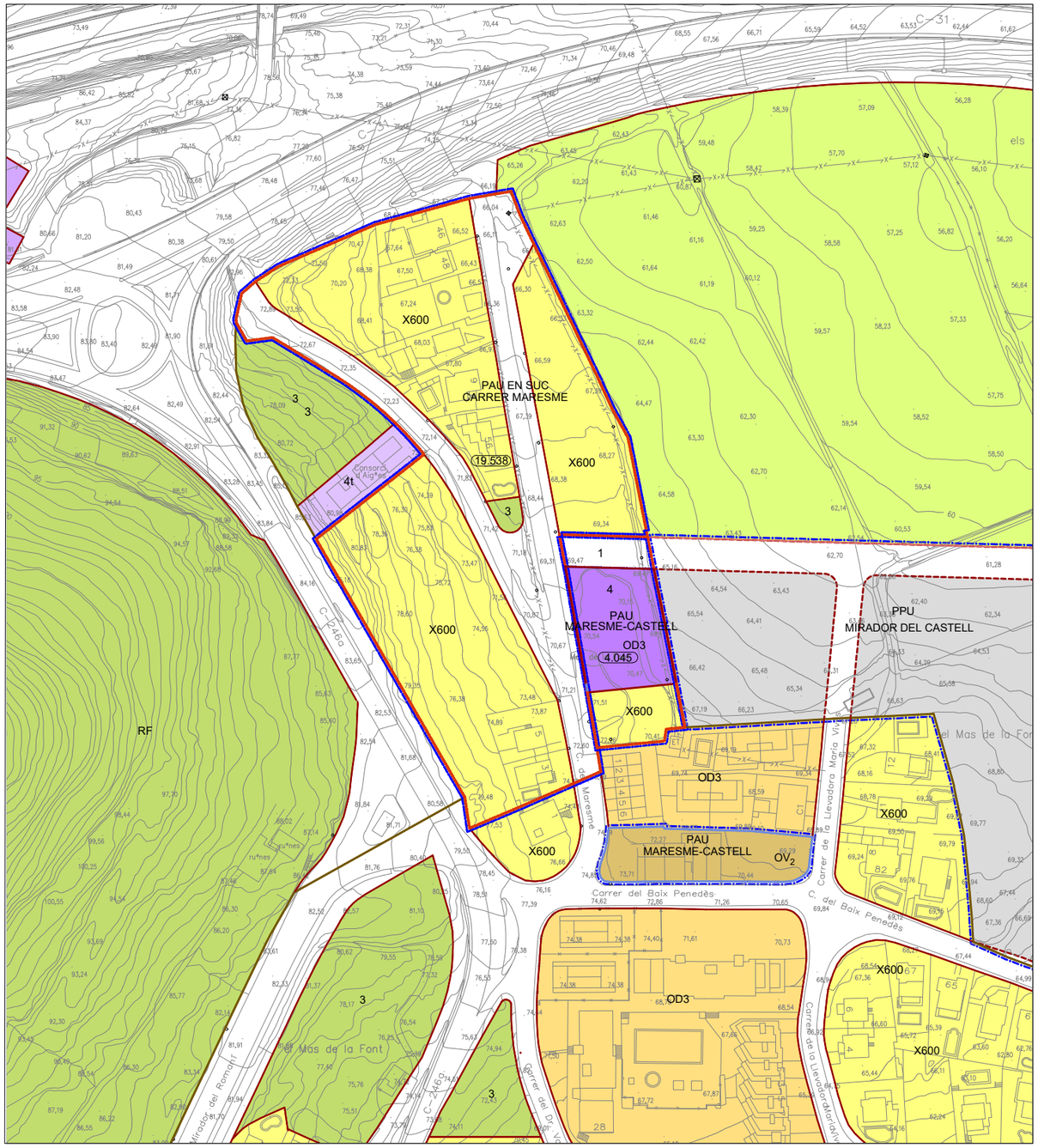
- OV Ordenació volumétrica
- PV Planejament vigent
- Sòl privat dins d'àmbits de planejament

Activitats econòmiques
- AI Activitats industrials
  - AIp AIc
- AD Activitat de dotació (ADsc - ADd - ADer - ADsa)
- AC Activitat comercial
- AH Activitat hotelera

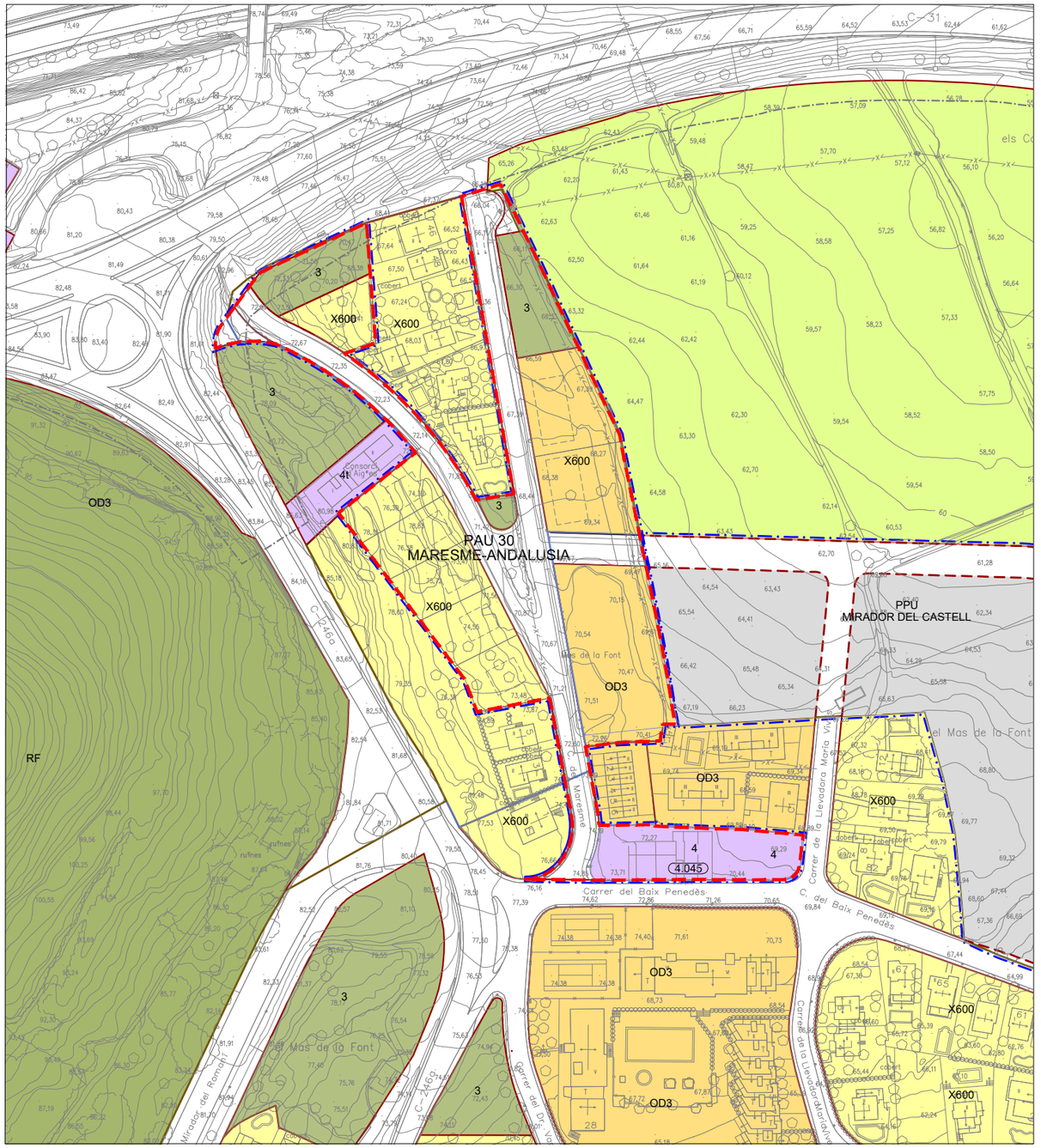
ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE
- RA Rústic agrícola
- RR Rústic de ribera
- RF Rústic forestal
- UE Usos extractius

"hpo" Habitatge protecció oficial	"c" Ús comercial o d'oficines i serveis en pb	"p" Interès paisatgístic
Límit del sòl urbà	Alineació vinculant	Alineació indicativa
Terme municipal	Gàlib vinculant	Gàlib indicatiu
Domini públic marítim-terrestre (D.P.M.T)	Línia ribera de mar	Zona de servitud de trànsit (Z.S.T.)
Límit edificació viari a transformar	Zona de protecció (ferroviària)	límit edificació (Ferroviària i viària)
pb + 2 Alçades edificació	125 Rasants	NE No edificable
Polígons i àmbits de planejament derivat	2.999 / 37 m2 sostre edificable/índex nombre d'habitatges	Servitud de pas

DOCUMENT COMPRENSIU



PLANEJAMENT VIGENT



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

SISTEMES
- 1 Sistema de comunicacions viàries (1g - 1l - 1r - 1e)
- 1t Sistema de comunicacions viàries a transformar
- 2 Sistema de comunicacions ferroviàries
- 3 Sistema d'espais lliures i zones verdes
- 4 Sistema d'equipaments (4p - 4c - 4d - 4e - 4s - 4t)
- 5 Sistema d'habitatges dotacionals
- 6 Sistema costaner
- 7 Sistema hidraùlic

ZONES EN SÒL URBÀ

Ordenacions històriques
- CH Centre històric
- SH Creixements suburbans històrics
- EH Eixample suburbà històric

Ordenacions d'alta densitat
- ED - Eixample dens
- OD Ordenació aïllada densa
  - OD3
  - OD5
- DD Densificació per actuació de dotació

Ordenacions unifamiliars
- FU Promocions en filera
- XU Habitatges unifamiliars aïllats
  - X250
  - X400
  - X600
  - X1000
- CU Condominis d'habitatges
  - C250
  - C400

- OV Ordenació volumétrica
- PV Planejament vigent
- Sòl privat dins d'àmbits de planejament

Activitats econòmiques
- AI Activitats industrials
  - AIp
  - AIc
- AD Activitat de dotació (ADsc - ADd - ADer - ADsa)
- AC Activitat comercial
- AH Activitat hotelera

ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE
- RA Rústic agrícola
- RR Rústic de ribera
- RF Rústic forestal
- UE Usos extractius

"hpo" Habitatge protecció oficial
- Límit del sòl urbà
- Terme municipal
- Domini públic marítim-terrestre (D.P.M.T)
- Límit edificació viari a transformar
- pb + 2 Alçades edificació
- Polígons i àmbits de planejament derivat

"c" Ús comercial o d'oficines i serveis en pb
- Alineació vinculant
- Gàlib vinculant
- Línia ribera de mar
- Zona de protecció (ferroviària)
- 125 Rasants
- 2.999 / 37 m2 sostre edificable/index nombre d'habitatges

"p" Interès paisatgístic
- Alineació indicativa
- Gàlib indicatiu
- Zona de servitud de trànsit (Z.S.T.)
- límit edificació (Ferroviària i viària)
- NE No edificable
- Servitud de pas

DOCUMENT COMPRENSIU

POUM
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Calafell
Ajuntament de Calafell

PAU 30. Carrers Maresme-Andalusia - 1/1.000 - PAU en SUC

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XVI) carrers Maresme-Andalusia

Annex 2: Notes simples informatives del Registre de la Propietat de les finques que formen el PAU 30 Maresme-Andalusia

Información Registral expedida por:

PEDRO ALFREDO ALVAREZ GONZALEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL

Avda. Cossetània, 2-4, Bajos 5ª
43820 - CALAFELL (T)
Teléfono: 977691124
Fax: 977691162
Correo electrónico: calafell@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

FINQUES ORVEN SCP.

con DNI/CIF: J43365840

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F36PN78F4**

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL
Avda. de la Cossetània, 2-4, Bajos 5ª
CP 43820 CALAFELL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 12/05/2023 09:30:56
FINCA DE CALAFELL Nº: 2286
C.R.U.: 43025000014234

DATOS REGISTRALES

Tomo: 29 Libro: 29 Folio: 72 Inscripción: 5

DESCRIPCION

RUSTICA, hoy URBANA. Pieza de tierra de secano, denominada Masia de la Font, compuesta de diversas parcelas destinadas a cereales, viña almendros y algarrobos y en su mayor parte garriga y monte bajo, sita en término de Calafell, partida La Font, y en parte con las llamadas Paradores Grans y Fondo de los Olivares; dentro de la cual se halla enclavada una casa masia, con sus bodegas, lagares, pajar y demás dependencias, teniendo todo ello después de segregaciones practicadas **30.079,7050 m2** y que linda: al Norte, finca de The Analyst Investiment Fonds A.G y los consortes Francisco Solé Suau y Carmen Fons Rovirosa; al Sur, finca de dicho consortes y en parte la de sucesores de los consortes Pedro Palau y Carmen Mestre, o sea en ésta parte con la finca propiedad de los Señores Valentin Vendrell Sampora, Don Agustin Vallés y de Prat y Don Mauricio Carrió Vidal; al Este, finca de The Arnalyst Investiment Fonds, A.G y de los repetidos consortes Señores Solé-Fons y parte de sucesores de los también citados consortes Señores Pedro Palau y Carmen Mestre; y Oeste, carretera de Alcover a Calafell.

Referencia Catastral: NO CONSTA

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

TITULARES ACTUALES

Nombre	: **INMOBILIARIA MASIA FONT SA**
C.I.F.	: A08198962
Título	: Aportación Social
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: **totalidad de la finca**
Fecha Escritura	: 10 de mayo de 1966
Notario	: Don Antonio Serrat y de Argila
Población	: Barcelona.
Inscripción	: 5ª
Fecha inscripción	: 11/10/1968
Tomo/Libro/Folio	: 29/29/72

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 2078 DE CALAFELL.
SERVIDUMBRE
Esta finca se halla afecta a una servidumbre de paso, a favor de la finca 2282.

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

NO hay cargas registradas

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.

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CALAFELL a día doce de mayo del dos mil veintitrés.

(*) C.S.V. : 24302528C38DD6AE

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.).

Información Registral expedida por:

PEDRO-ALFREDO ÁLVAREZ GONZÁLEZ

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL

Avda. Cossetània, 2-4, Bajos 5ª
43820 - CALAFELL (T)
Teléfono: 977691124
Fax: 977691162
Correo electrónico: calafell@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AYUNTAMIENTO DE CALAFELL

con DNI/CIF: P4303700A

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F70FT91Q8**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: ***sol·licita Xavi Cany***

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAFELL
Avda. de la Cossetània, 2-4, Bajos 5ª
CP 43820 CALAFELL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 10/10/2026 19:06:32
FINCA DE CALAFELL Nº: 2715
C.R.U.: 43025000017143

DATOS REGISTRALES

Tomo: 35 Libro: 35 Folio: 79 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA.- TERRENO situado en la calle Andalusia, número nueve, de Calafell, con una superficie de SEISCIENTOS SESENTA Y TRES METROS, CUARENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: por el frente, en línea curva, con calle Andalusia; a la derecha entrando, en línea de veinticuatro metros, cincuenta centímetros, con calle Andalusia, número once y en línea de veintitrés metros, cincuenta centímetros, con suelo no urbanizable; a la izquierda entrando, en línea de veintitrés metros, cuarenta centímetros, con finca propiedad del señor Clot Gorgui y en línea de diecinueve metros, treinta centímetros, con finca propiedad del señor García; y al fondo, en línea quebrada de dieciocho metros, con suelo urbanizable.

En cumplimiento de los artículos 15 y 136.5) de la Ley 18/12/2007 de 28 de diciembre, del Dret de l'Habitatge, se hace constar que registralmente, el municipio de Calafell, se halla definido por el Anexo de la Ley 4/2016 de 23 de diciembre de medidas de protección del derecho de la vivienda, como área de demanda residencial fuerte y acreditada.

Referencia Catastral: 9924407CF7692S0001IA

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

TITULARES ACTUALES

Nombre : **INMOBILIARIA MASIA FONT SA**
C.I.F. : A08198962
Título : Aportación Social
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : **totalidad de la finca**
Fecha Escritura : 10 de mayo de 1966

Notario : Don Antonio Serrat y de Argila
Población : Barcelona.
Inscripción : 2ª
Fecha inscripción : 11/10/1968
Tomo/Libro/Folio : 35/35/79

Título : Descripción de Resto
Fecha Escritura : 24 de mayo de 2007
Notario : Don Jaime Bercovitz Rodriguez-Cano
Población : Manresa
Protocolo : 1562/2007.
Inscripción : 3ª
Fecha inscripción : 26/06/2007
Tomo/Libro/Folio : 1232/1001/126.

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

NO hay cargas registradas

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.

En cumplimiento de los artículos 15 y 136.5 de la Ley 18/12/2007 de 28 de Diciembre, del Decret de L'habitatge, se hace constar que registralmente el municipio de Calafell, se ha definido por el Anexo de la Ley 4/2016, de 23 de Diciembre de Medidas de Protección del Derecho a la vivienda, como área de demanda residencial fuerte y acreditada.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de

capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE CALAFELL a día diez de octubre del dos mil veintiséis.

(*) C.S.V. : 24302528FCF4D60C

Servicio Web de Verificación: https://sede.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.).

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XVI) carrers Maresme-Andalusia

Annex 3: fitxes cadastrals de les finques

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9527910CF7692N0001YE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

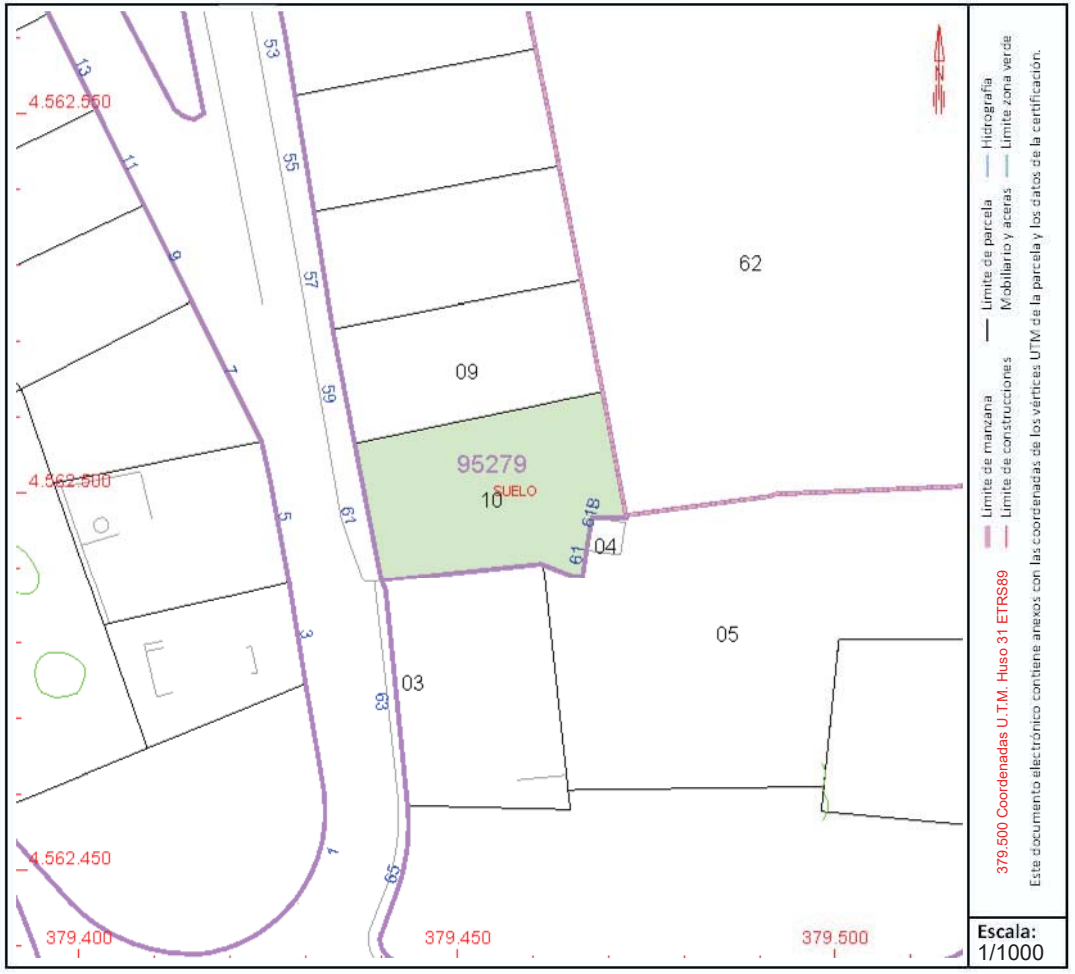
Localización:

CL MARESME 61 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 653 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"

Jueves , 27 de Julio de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9527909CF7692N0001QE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

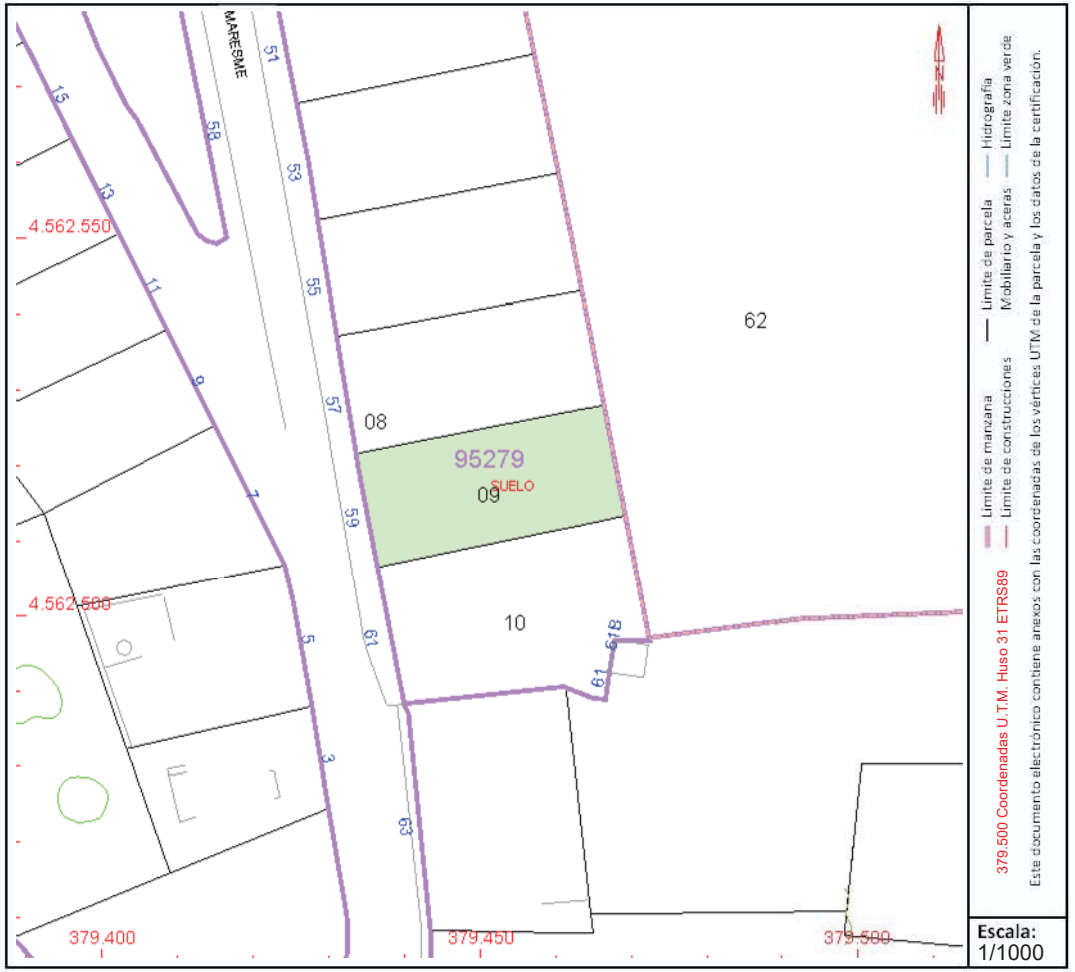
Localización:

CL MARESME 59 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 504 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"

Jueves , 27 de Julio de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9527908CF7692N0001GE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

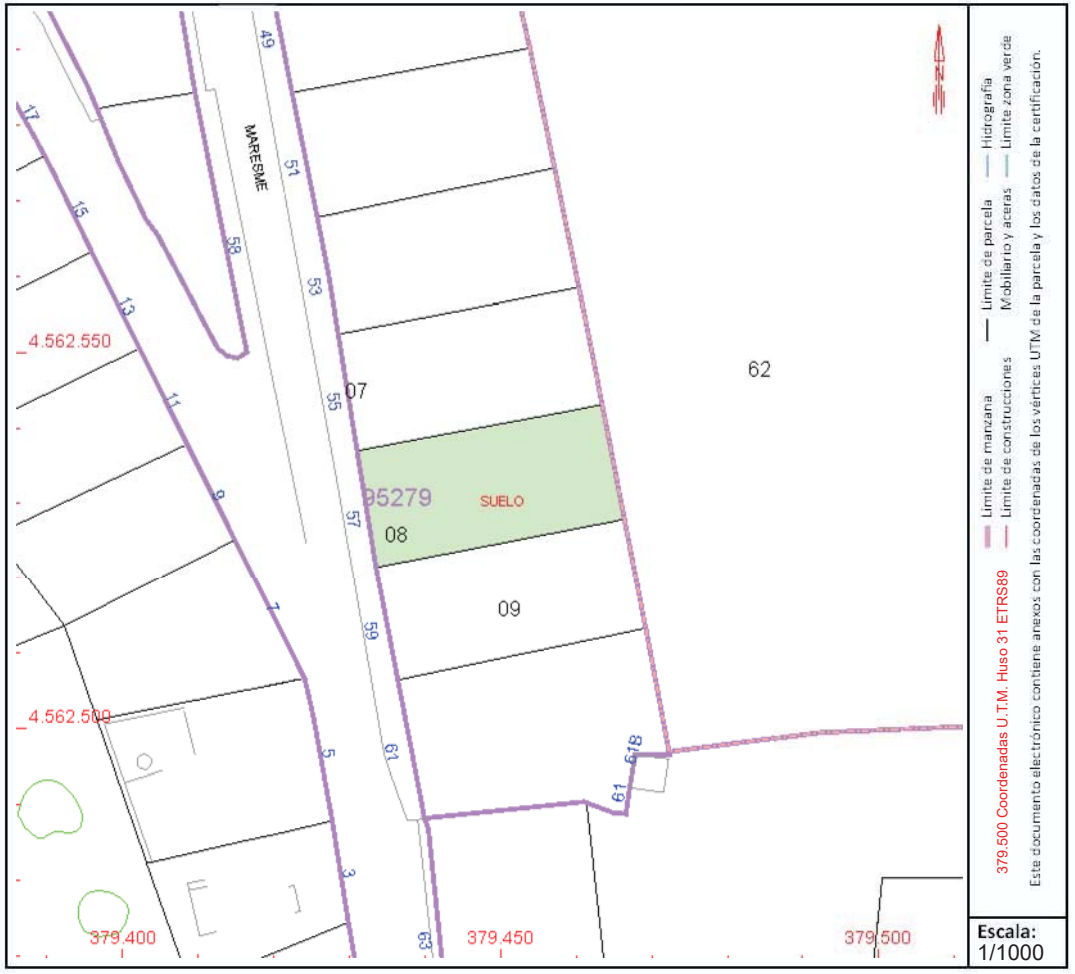
Localización:

CL MARESME 57 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 514 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"

Jueves , 27 de Julio de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9527907CF7692N0001YE

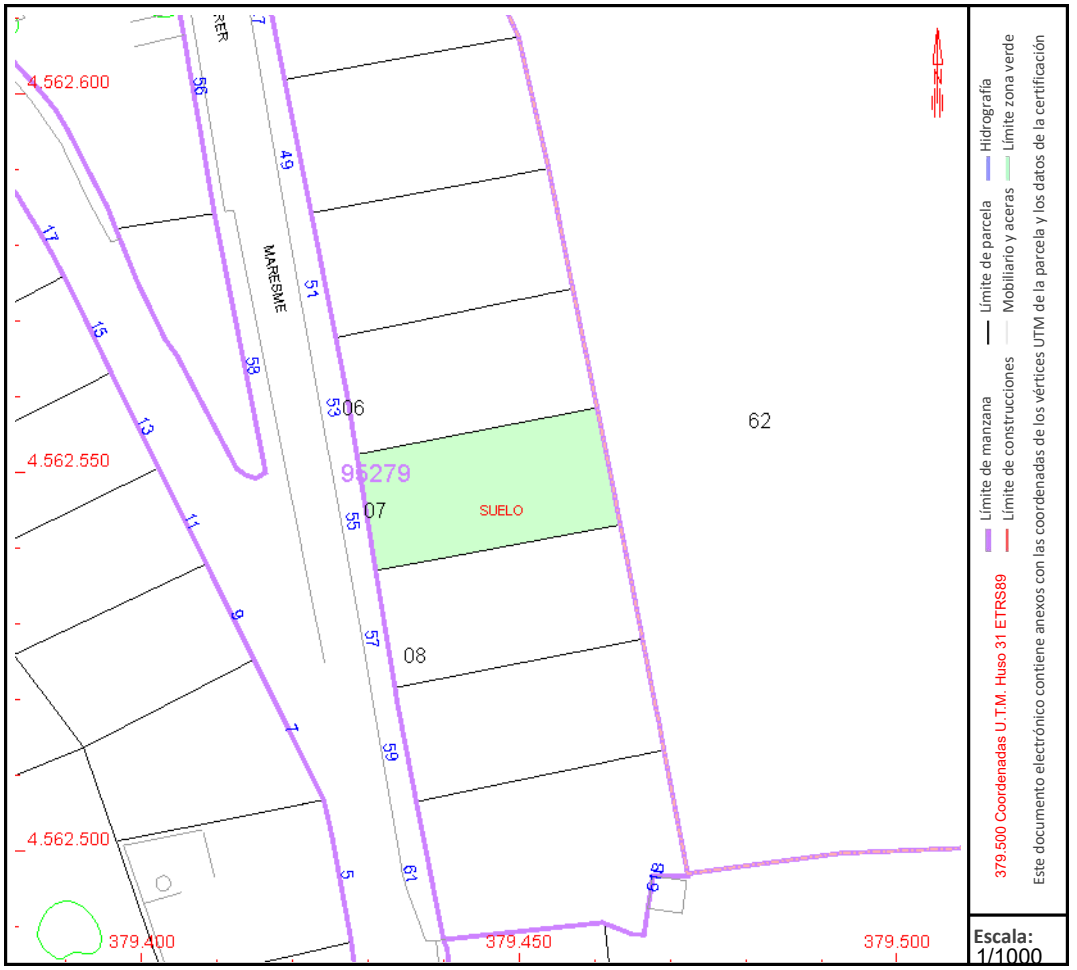
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 55 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 510 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9527906CF7692N0001BE

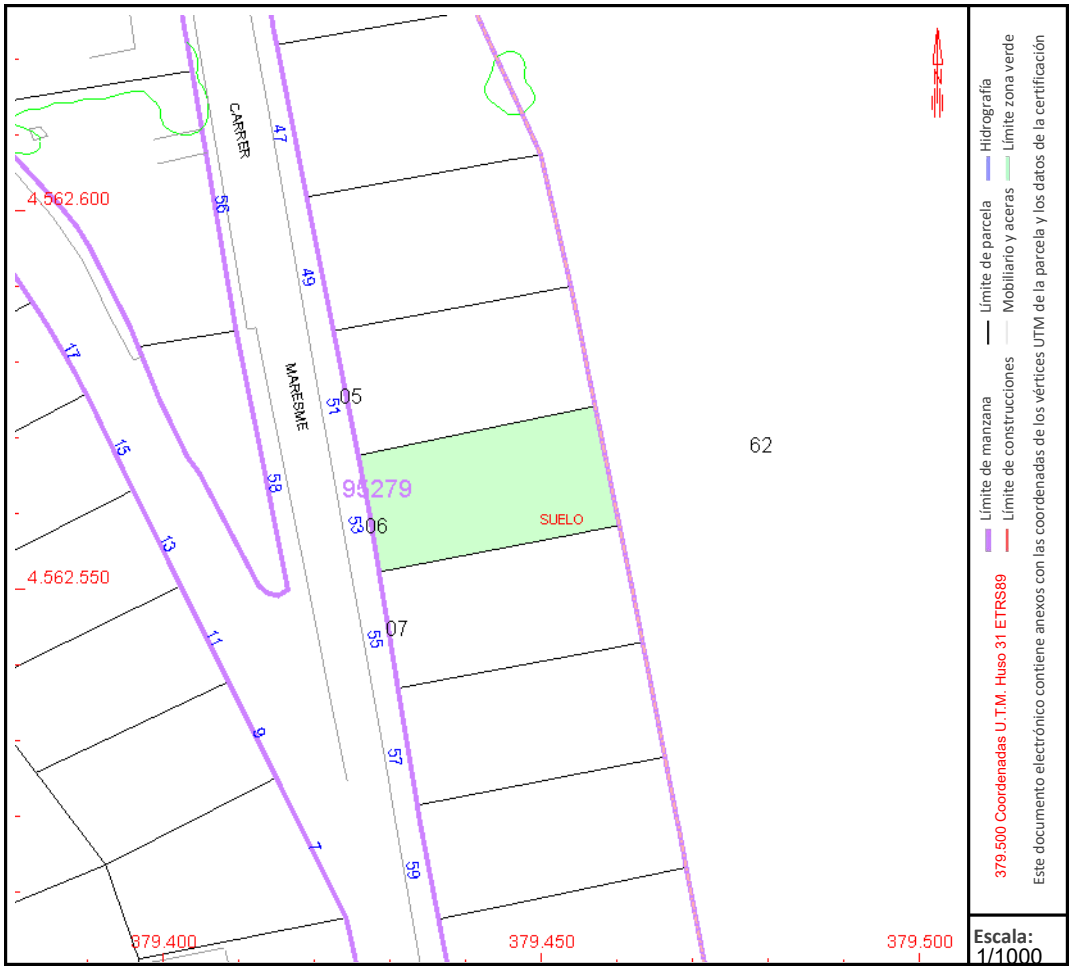
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 53 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 508 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9527905CF7692N0001AE

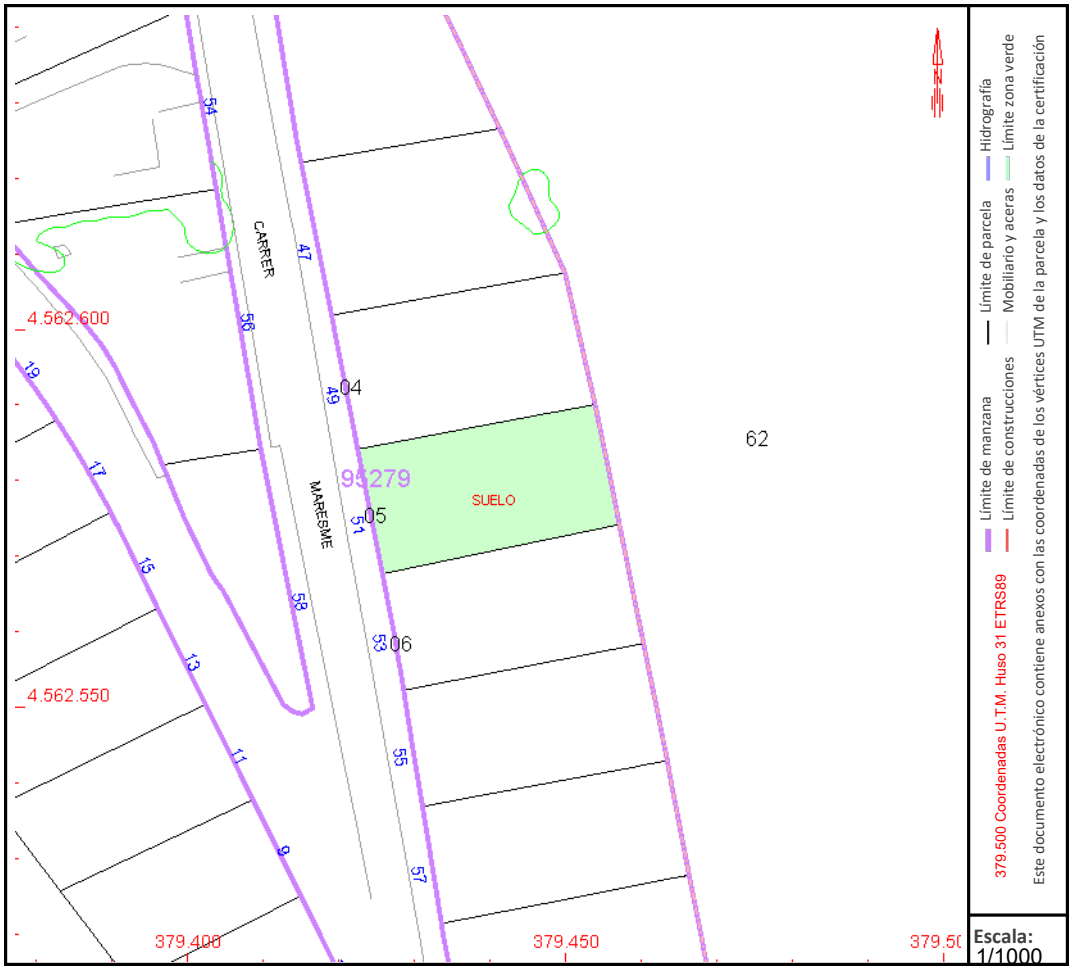
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 51 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 526 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9527904CF7692N0001WE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

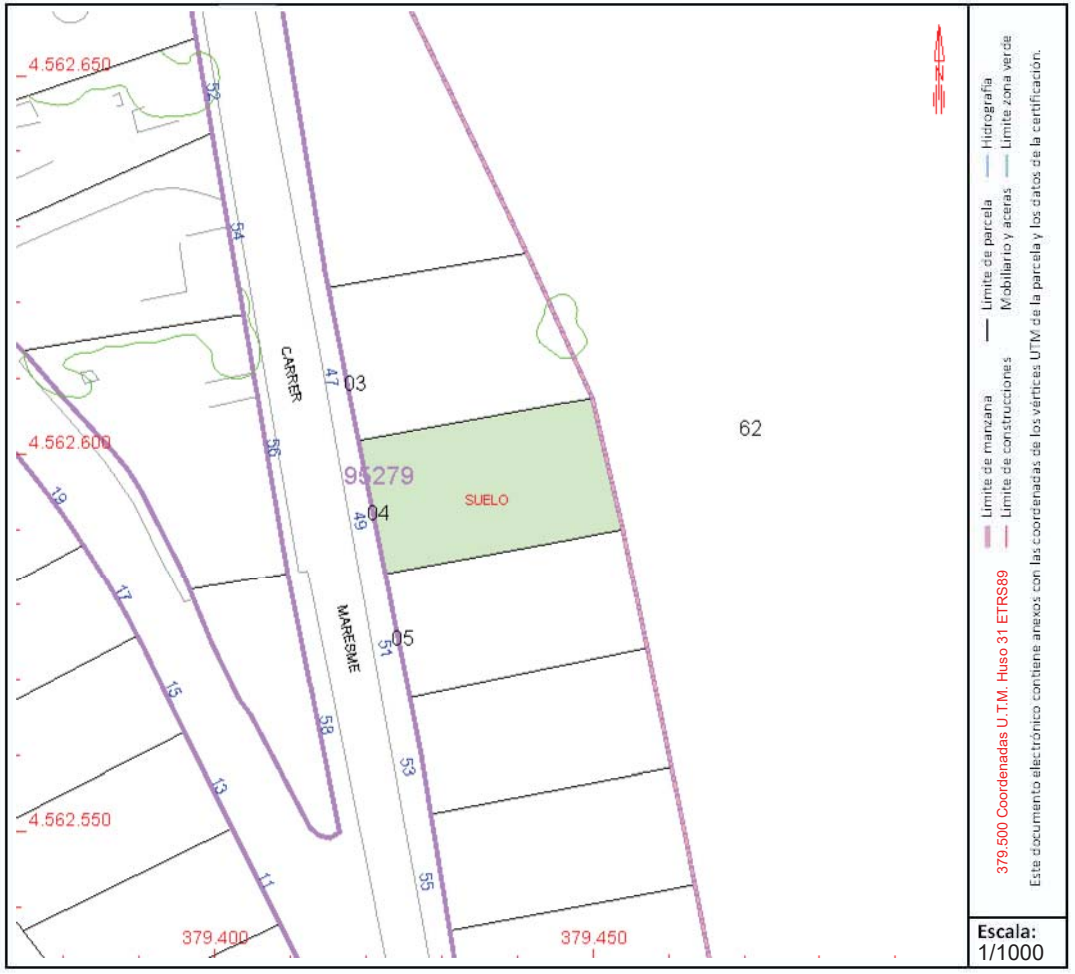
Localización:

CL MARESME 49 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 567 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"

Jueves , 27 de Julio de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9527903CF7692N0001HE

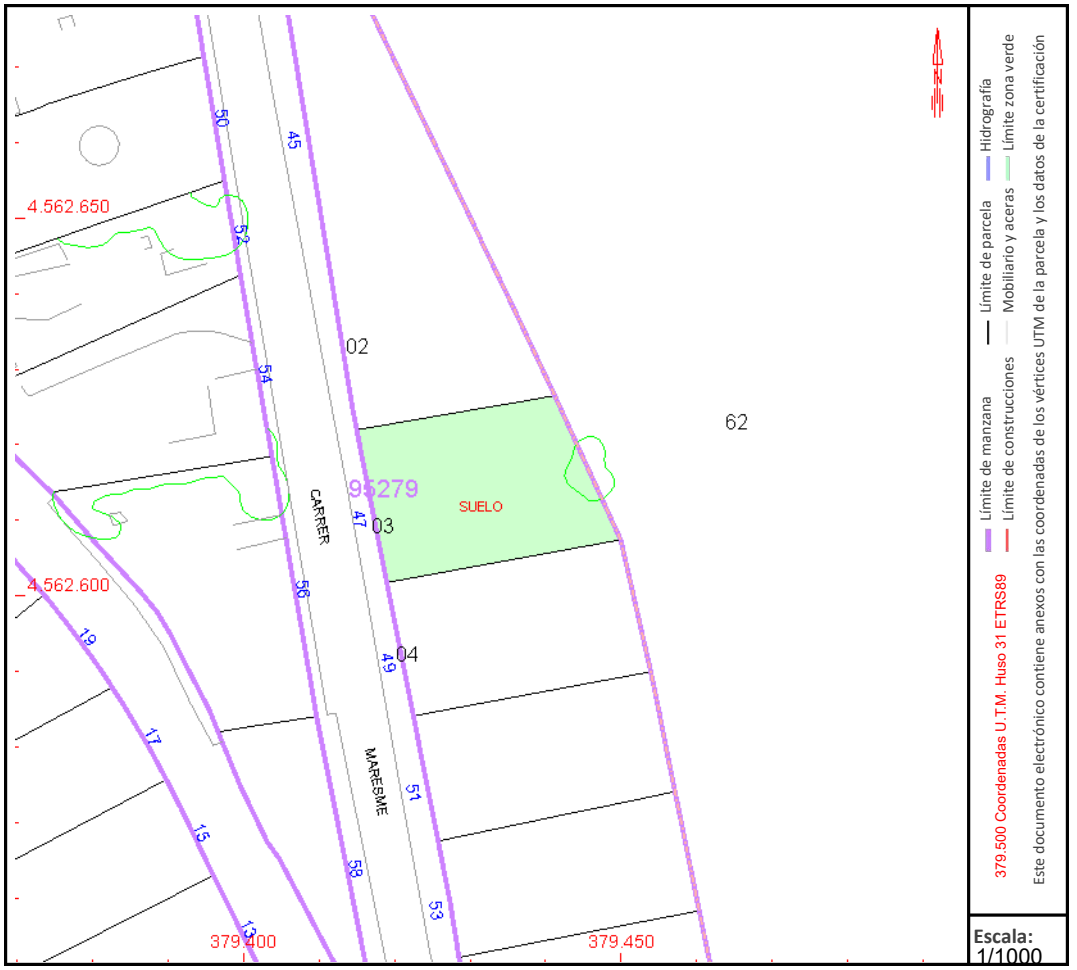
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 47 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 591 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9527902CF7692N0001UE

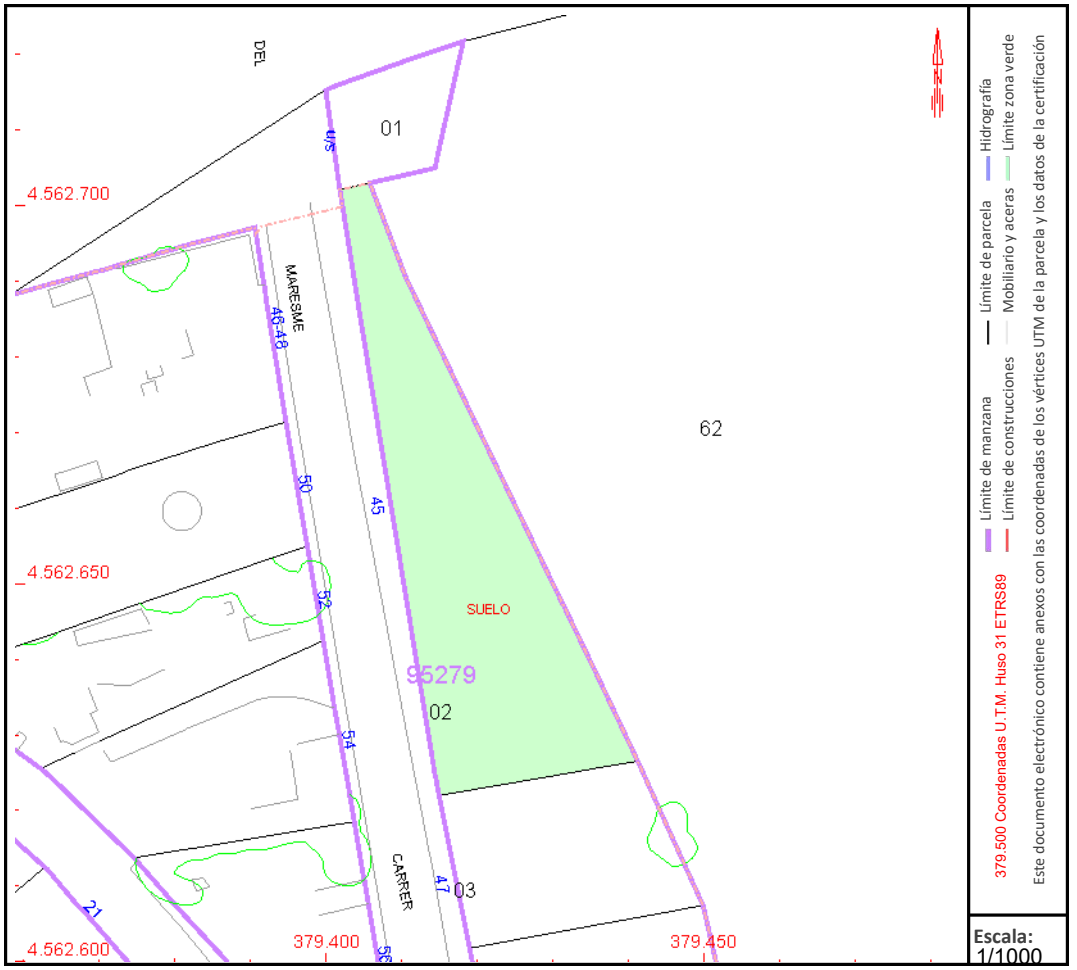
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 45 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.211 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9526901CF7692N0001HE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL BAIX PENEDES 84 N2-88 CALAFELL POBLE
43820 CALAFELL [TARRAGONA]

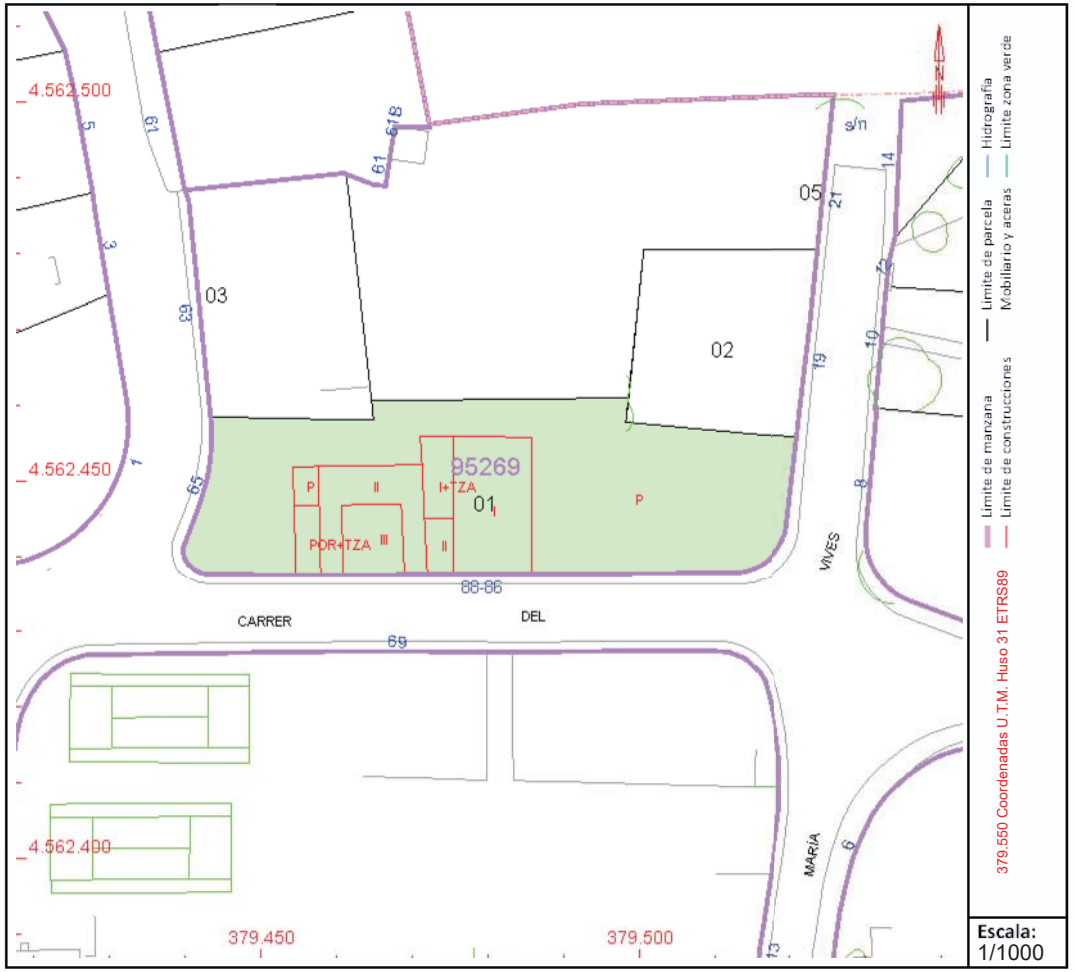
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 830 m2
Año construcción: 1920

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	459
PORCHE 100%	1/00/02	15
VIVIENDA	1/01/01	227
VIVIENDA	1/02/01	129

PARCELA

Superficie gráfica: 1.645 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Jueves , 27 de Julio de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9428415CF7692N0001ZE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

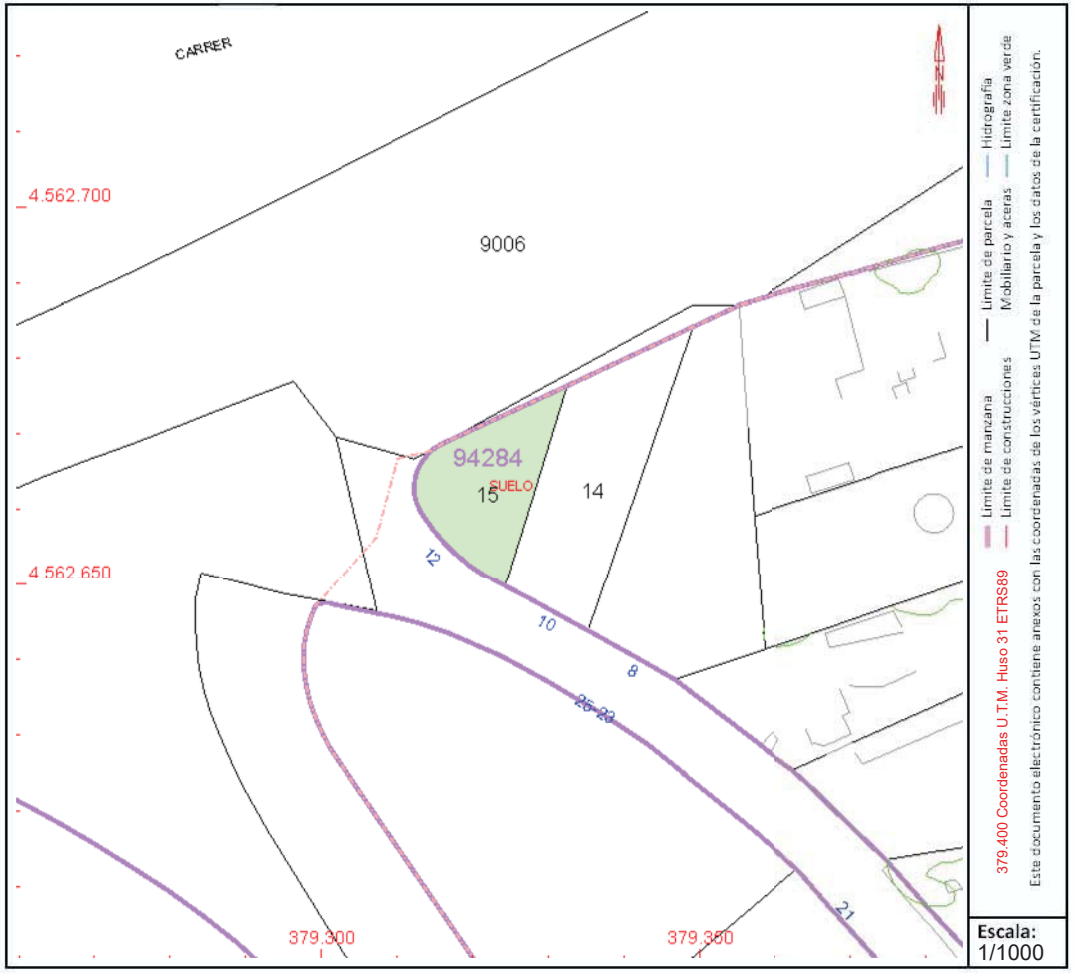
Localización:

CL MARESME 12 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 276 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"

Jueves , 27 de Julio de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9428414CF7692N0001SE

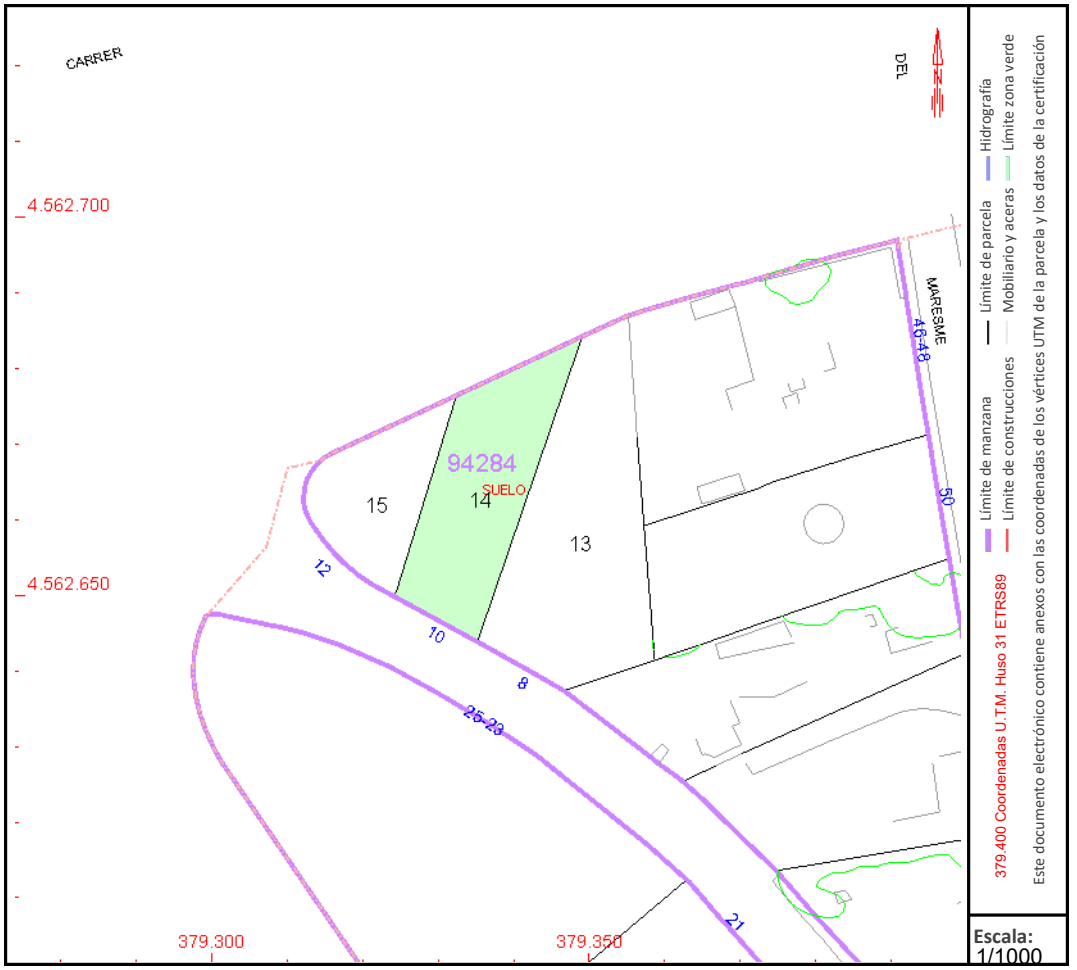
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 10 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 452 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9428413CF7692N0001EE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MARESME 8 Suelo MASIA FONT

43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

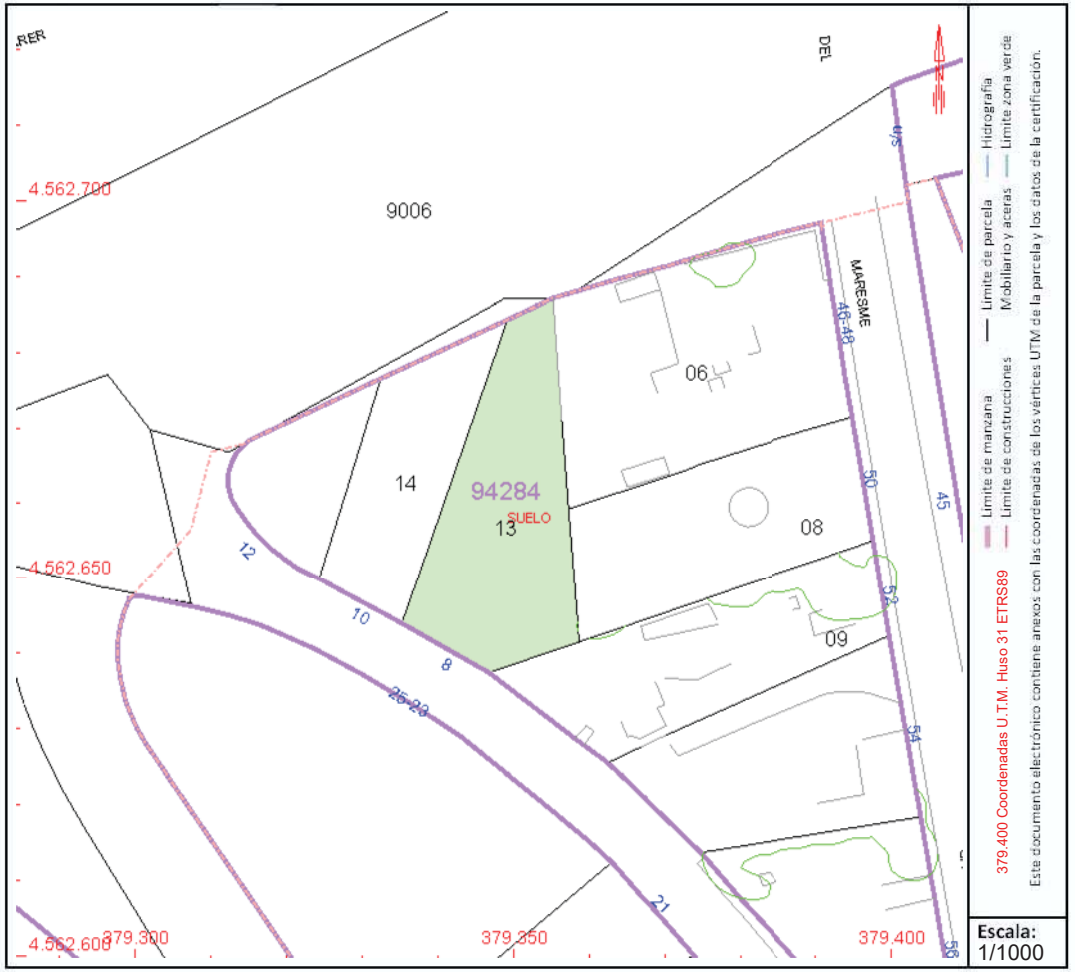
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 692 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"

Jueves , 27 de Julio de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9428219CF7692N0001EE

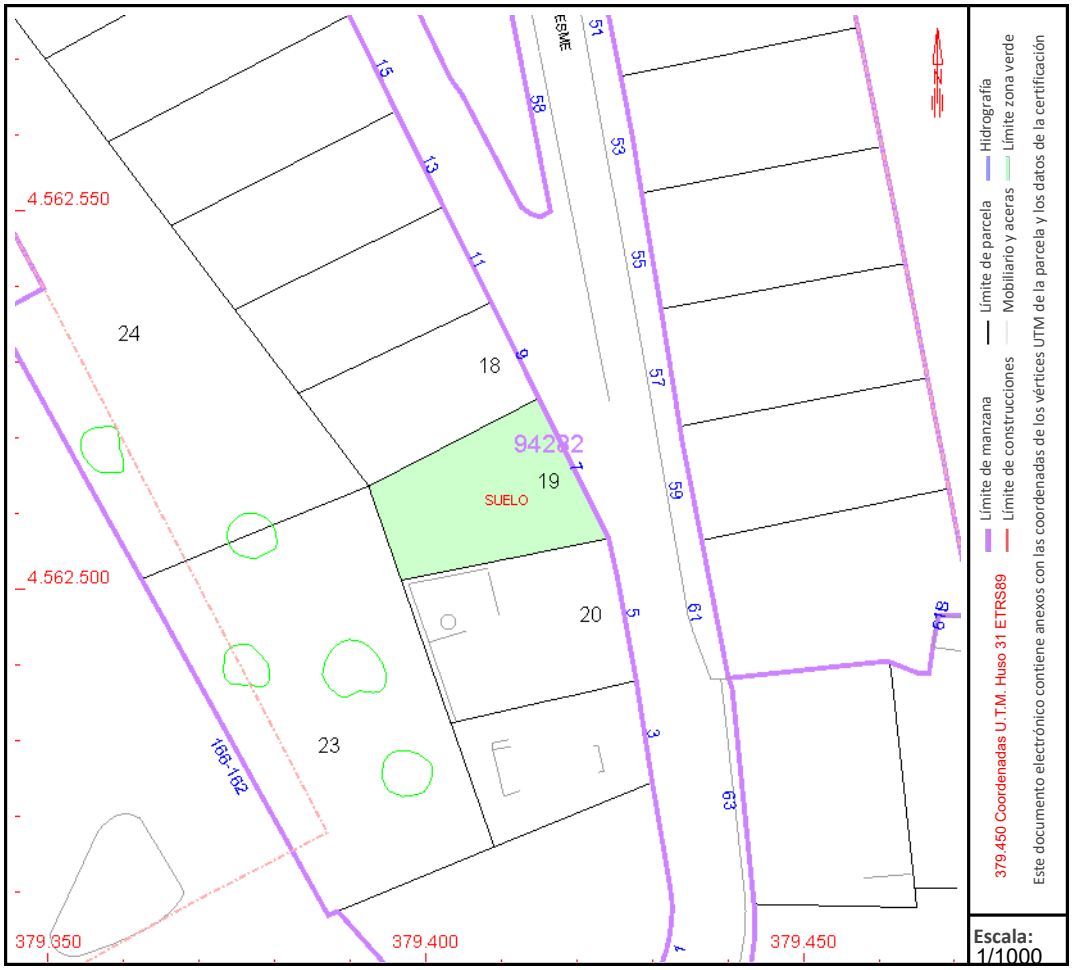
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 7 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 443 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9428218CF7692N0001JE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MARESME 9 Suelo MASIA FONT

43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

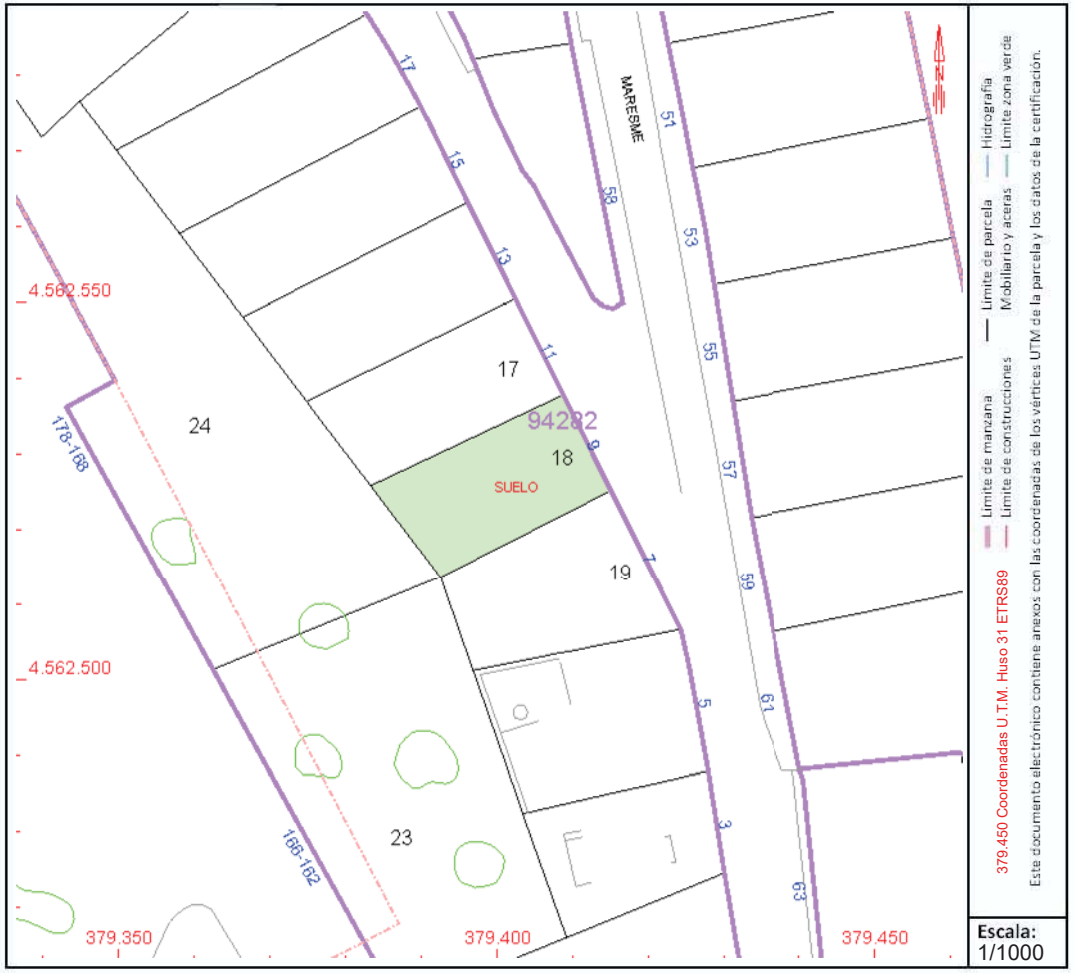
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 389 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"

Jueves , 27 de Julio de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9428217CF7692N0001IE

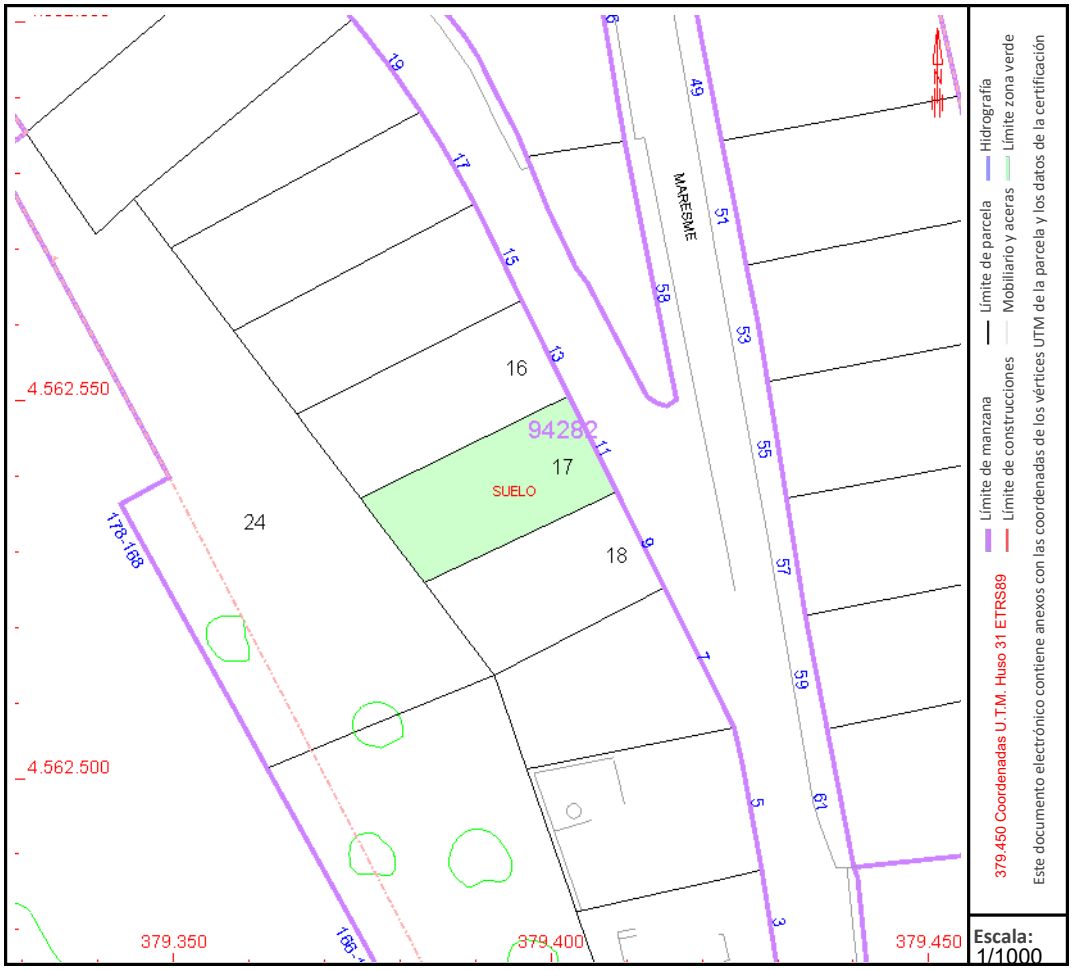
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 11 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 409 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9428216CF7692N0001XE

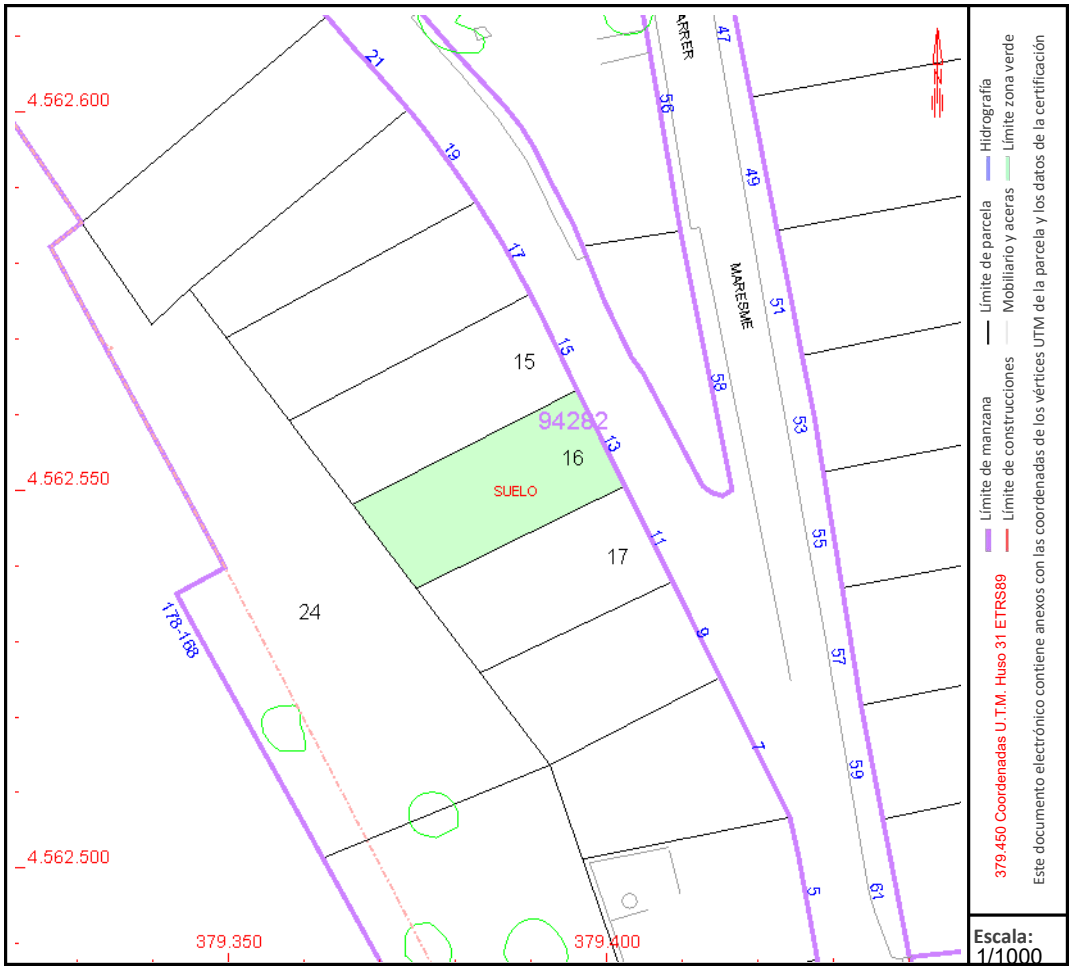
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 13 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 444 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9428215CF7692N0001DE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

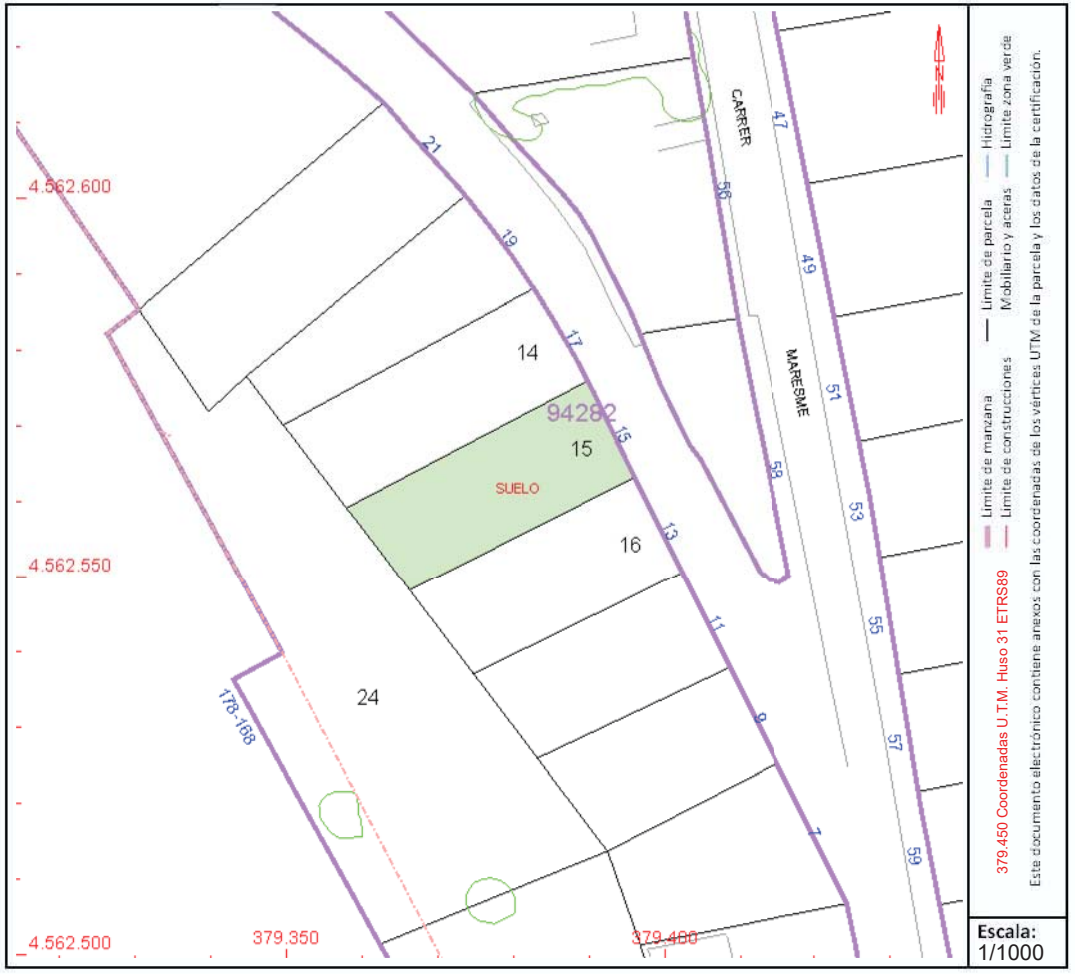
Localización:

CL MARESME 15 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 481 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"

Jueves , 27 de Julio de 2023

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9428214CF7692N0001RE

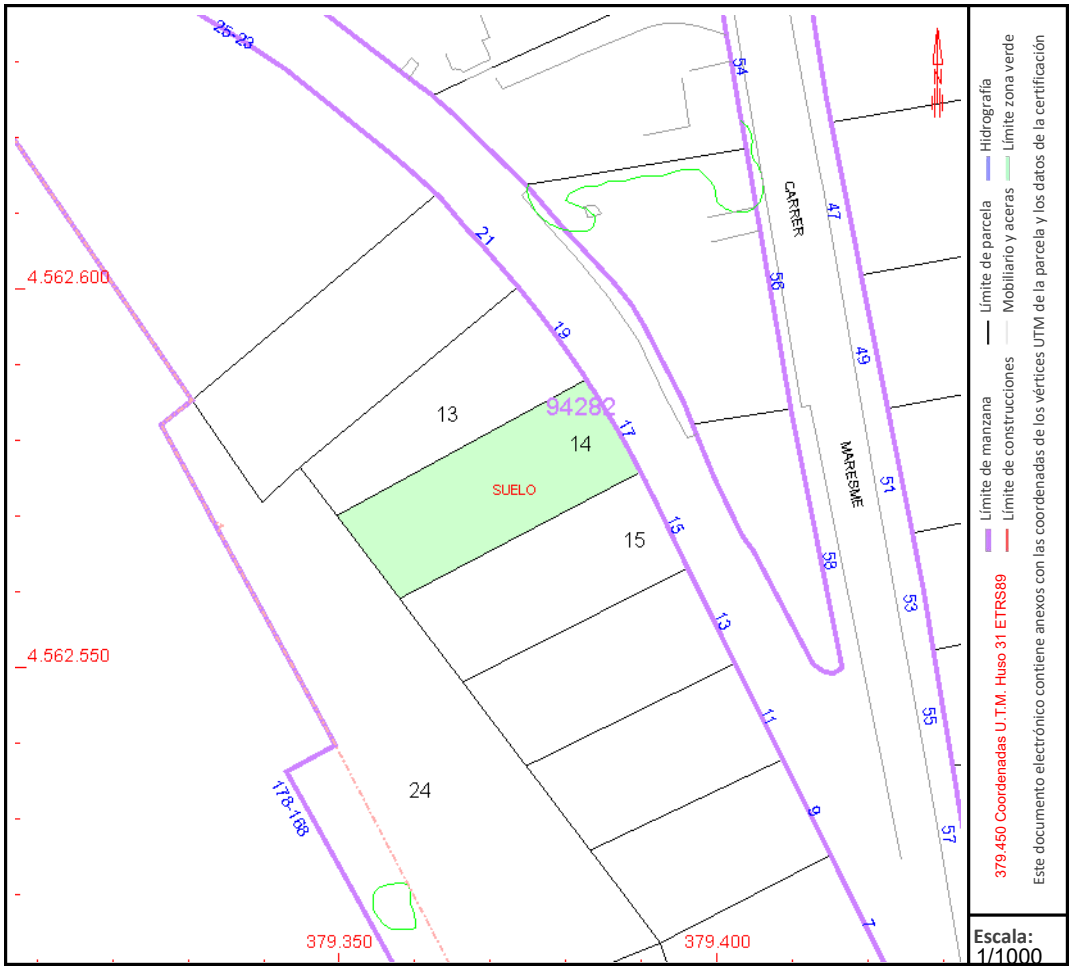
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 17 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 511 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9428213CF7692N0001KE

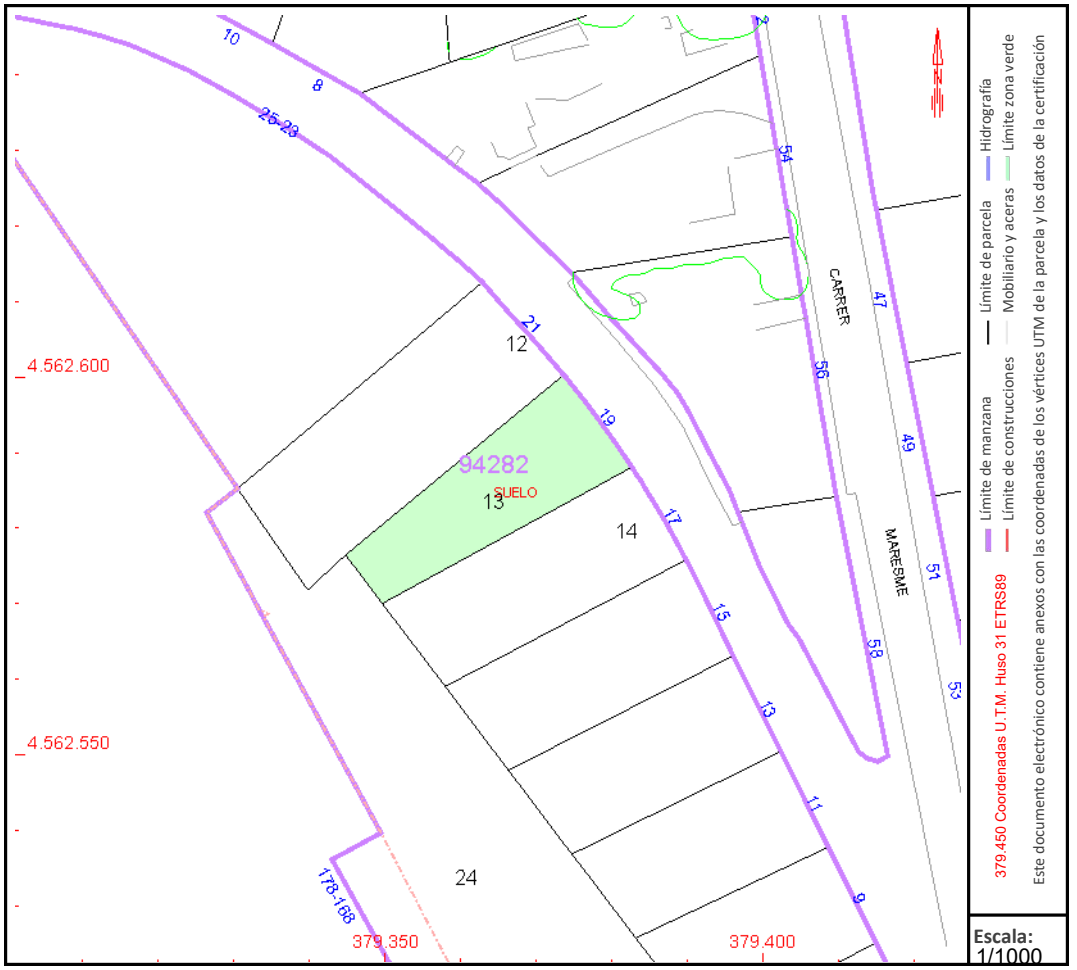
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARESME 19 Suelo MASIA FONT
43820 CALAFELL [MASIA FONT] [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 435 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"

Lunes , 13 de Abril de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9924402CF7692S0001OA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ANDALUSIA 9 N2-11 Suelo CALAFELL POBLE

43820 CALAFELL [TARRAGONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

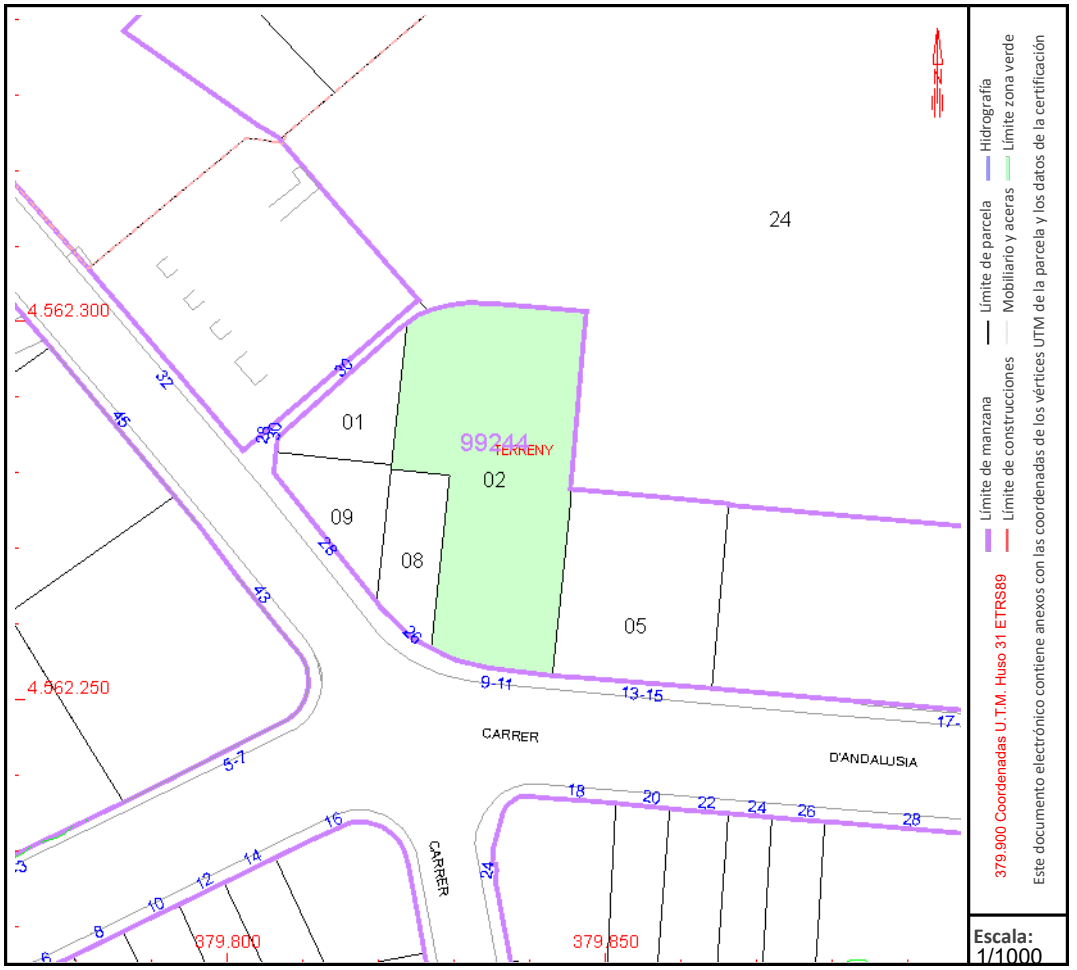
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 934 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"

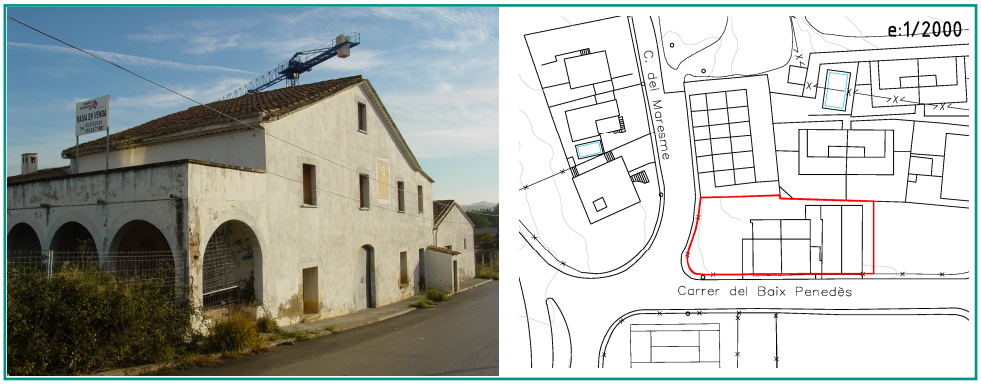
Lunes , 28 de Julio de 2025

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (XVI) carrers Maresme-Andalusia

Annex 4: fitxa Catàleg de Masies a protegir

Nom **Masia de la Font**
Número **139**
Ref. cadastral **9526901CF7692N0001HE**

1 Aspectes descriptius



Fotografia general i plànol d'emplaçament

1.1 Localització

Carrer Baix Penedès, 86.

1.2 Descripció

Masia aïllada de tipologia clàssica constituïda per planta baixa, un pis i golfes amb coberta a doble vessant, el carener de la qual és perpendicular a la façana principal. El ràfec de la teulada és fet amb teules. El cos principal, la part posterior del qual té una alçada inferior, és de planta rectangular o quadrangular i, probablement, és constituït per tres crugies. A la façana principal, que és orientada al sud, hi ha diverses obertures ordenades simètricament. A la planta baixa hi ha, coincidint amb l'eix de la façana, el portal d'accés amb un arc escarser de pedra treballada. A cada costat hi ha una finestra de forma rectangular, les quals també són fetes amb elements de pedra tallada (1). Al pis hi ha tres finestres de forma rectangular i una única finestra a les golfes. Al costat dret de la façana, entre les dues finestres del pis, hi ha un rellotge de sol pintat sobre el revestiment (2). Al costat oest hi ha un porxo, d'època contemporània, amb quatre arcades de mig punt, el qual té una coberta plana que forma un terrat. Al costat est hi ha un cos afegit, contemporani, amb coberta inclinada, format per planta baixa i un pis. A la planta baixa hi ha una porta rectangular i al pis una finestra de la mateixa forma. A la part anterior d'aquest cos, al costat dret, hi ha un element adossat amb teulada inclinada i una porta (3). A tocar del cos edificat en època contemporània, hi ha un magatzem de planta rectangular amb coberta de doble vessant amb el carener perpendicular a la façana principal. Hi ha, al costat esquerre, el portal d'accés i, al costat dret, una finestra de petites dimensions. A la part superior de la façana hi ha una placa de pedra amb les lletres F.M. i la data de 1910. A la façana lateral (est) del magatzem hi ha tres finestres petites.

Nom **Masia de la Font**
Número **139**
Ref. cadastral **9526901CF7692N0001HE**

1.3 Sistemes i materials constructius

Sistemes constructius tradicionals constituïts per murs de càrrega i soleres unidireccionals fetes, probablement, amb bigues de fusta. Els materials de fàbrica de les parts històriques són, molt probablement, de maçoneria agafada amb argamassa de calç. Els cossos contemporanis són fets amb peces de ceràmica perforada. Els elements que configuren les obertures de la planta baixa són fets amb pedra tallada d'origen local.

1.4 Estat de conservació

Regular.

1.5 Tipus de propietat

Privada.

1.6 Notes

(1) Els ampits de les finestres semblen originals però els brancals i les llindes –fetes amb diversos elements de pedra– són d'època contemporània.
(2) El rellotge de sol actual no és l'original. Pensem que hi poden haver restes d'aquest al seu davall.
(3) Tot i que no hi hem pogut accedir, pensem que al seu interior hi pot haver la boca d'un pou.

Nom **Masia de la Font**
Número **139**
Ref. cadastral **9526901CF7692N0001HE**

2 Aspectes històrics i documentals

2.1 Cronologia

Cos principal del segle XVIII, magatzem de l'any 1910 i cossos laterals de mitjans segle XX.

2.2 Tipologia

Arquitectura civil.

2.3 Estil/s

2.4 Autor

2.5 Dades històriques

L'edifici va ser construït, molt probablement, durant el segle XVIII com a centre d'una explotació agrícola, el qual es va anar adaptant a les necessitats productives o residencials del seus propietaris, cosa que va comportar la realització de diverses obres de reforma i ampliació. Actualment l'edifici està deshabitat.

2.6 Bibliografia

2.7 Notes

Nom **Masia de la Font**
Número **139**
Ref. cadastral **9526901CF7692N0001HE**

3 Aspectes Normatius

3.1 Classificiació del Sol

Urbà.

3.2 Qualificació urbanística

D'acord amb allò que s'estableix en els plànols d'ordenació urbanística de la sèrie O.QL a escala 1/1.000 del POUM.

3.3 Categoria de protecció

BCIL.

3.4 Nivell de protecció

Parcial.

3.5 Espais i elements protegits

La volumetria general de l'edifici, els elements originals de pedra tallada, els ràfecs de la coberta i el rellotge de sol (zona A del plànol normatiu). També els espais de la finca sense edificar (zona B del plànol normatiu).

3.6 Entorn de protecció

3.7 Intervencions permeses

Realització d'actuacions de conservació i de restauració dels elements originals. Es permet la substitució dels elements que no puguin garantir la realització de la seva funció, així com totes les intervencions necessàries per a la bona conservació de l'edifici, sempre que siguin realitzades amb tècniques i materials compatibles amb l'obra històrica. Es permet la modificació de les compartimentacions interiors sempre que no es modifiquin els elements estructurals d'una forma significativa.

Nom **Masia de la Font**
Número **139**
Ref. cadastral **9526901CF7692N0001HE**

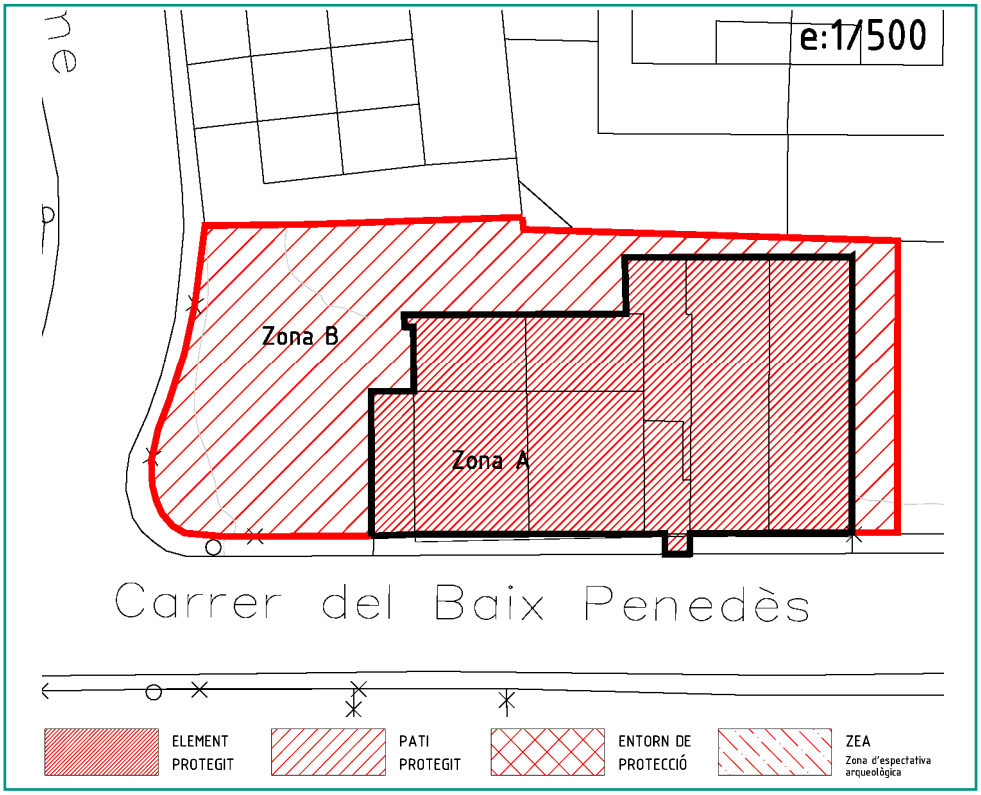
3.8 Intervencions necessàries

Cal executar intervencions de manteniment, especialment de les cobertes, amb la intenció d'evitar danys als elements estructurals.

3.9 Usos admesos

Residencial, equipaments, serveis, hoteler i restauració.

Plànol normatiu



8. DOCUMENTS QUE ACOMPANYEN I COMPLEMENTEN AQUESTA MODIFICACIÓ

8.1. DOCUMENT D'AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

Aquest apartat constitueix la "separata" que s'ha d'incloure al document d'avaluació econòmica i financera del POUM, en compliment del previst a l'article 99.1.c del TRLU. En aquest sentit es fa una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació justificant, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

4.1 Aprofitament i càrregues urbanístiques del PAU 30 Maresme-Andalusia a la present Modificació.

7.2.1 Aprofitament.

- Sostre màxim admès 6.377,25 m^2
- Ús d'habitatge lliure, en edificació unifamiliar admesos a un sostre màxim de 2.053,33 m² i 6 habitatges.
- Ús d'habitatge lliure, en edificació plurifamiliar admesos a un sostre màxim de 4.323,92 m² i 41 habitatges.

4.2.2 Càrregues.

No es modifiquen respecte a les previstes al POUM vigent

4.2 Diferència entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i de la modificació proposada.

El TRLU, estableix que el càlcul del rendiment s'ha de realitzar en "termes comparatius" entre l'ordenació vigent i la proposada a la modificació, per aquesta raó no cal avaluar allò que no es modifica, en aquest sentit no es calcula el valor de les càrregues, ja que es mantenen les vigents.

4.3.1 Determinació dels factors d'homogeneïtzació

D'acord amb el que estableix l'article 37 TRLUC es fixen coeficients d'homogeneïtzació que, de manera justificada, expressen les diferències de valor de l'ús i de la intensitat de l'ús entre l'ordenació vigent i la proposada.

A cada zona, el producte del coeficient que li correspongui per l'edificabilitat màxima en determina l'aprofitament urbanístic, que s'expressa en unitats de valor o d'aprofitament.

Coeficients d'homogeneïtzació per a dos de les zones que es defineixen:

Sostre destinat a habitatge plurifamiliar: 1,00

Sostre destinat a habitatge unifamiliar: podem utilitzar el criteri comunament acceptat (que deriva dels criteris de valoració cadastral del RD 1020/93), que el coeficient del sostre unifamiliar és 1,25 respecte al valor 1,00 de l'habitatge plurifamiliar.

La qualificació d'OV2, al ser una qualificació condicionada per la construcció existent el coeficient s'estableix en 0,75 respecte el de l'habitatge plurifamiliar

Segons la legislació urbanística el valor d'homogeneïtzació han de ser menor que la unitat per tant si atorguem la unitat al coeficient de major valor, es a dir a l'habitatge unifamiliar, els coeficients seran els següents:

- Sostre habitatge unifamiliar, 1,00
- Sostre habitatge plurifamiliar, 0,80
- Sostre habitatge plurifamiliar amb construcció existent, 0,60

4.3.2 Càlcul de l'aprofitament urbanístic

A l'ordenació vigent:
4.635,16 m2sx 1,00 = 4.635,16 Unitats d'aprofitament
1.382,96 m2sx 0,60= 829,77 Unitats d'aprofitament
585,81 m2sx 0,80 = 468,65 Unitats d'aprofitament
Total: 5.933,57 Unitats d'aprofitament

A la proposta de modificació:
4.323,92 m2s x 0,8 = 3.459,14 Unitats d'aprofitament
2.053,33 m2s x 1 = 2.053,33 Unitats d'aprofitament
Total: 5.512,48 Unitats d'aprofitament

En l'ordenació per separat com en conjunt les UA aquesta última es lleugerament inferior, si bé és cert que en l'agrupació la promoció està menys condicionada, això equilibra les dues situacions,

4.3.3 Càlcul del rendiment econòmic

A l'apartat anterior es pot constatar que la proposta de modificació del POUM representa una petita disminució de l'aprofitament urbanístic del sector respecte al vigent. Atenent que les càrregues es mantenen invariables, es por afirmar que el rendiment econòmic comparat representa un petita disminució respecte el rendiment econòmic de la nova ordenació, situació que queda compensada per una oferta de producte més variada.

Si apliquem un valor de repercussió del valor del sol corresponent al sostre d'habitatge unifamiliar de 350 €/m2s , deduint el 10% de cessió a l'administració, el rendiment econòmic serà el següent:

- Ordenació vigent: 350 €/m2s 5.933,57 UA x 0,9 = 1.869.077,70 €
- Ordenació proposada: 350€/m2s x 5.512,48 UA x 0,9 = 1.736.431,20 €

Cal tenir en compte que aquest valors s'han calculat amb la finalitat de fer una avaluació aproximada comparativa entre dos alternatives d'ordenació, deixant de banda les càrregues ja que aquestes no es modifiquen.

8. DOCUMENTS QUE ACOMPANYEN I COMPLEMENTEN AQUESTA MODIFICACIÓ

8.1. DOCUMENT D'AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Aquest apartat constitueix la "separata" que s'ha d'incloure al document d'avaluació econòmica i financera del POUM, en compliment del previst a l'article 99.1.c del TRLU. En aquest sentit es fa una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació justificant, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

4.1 Aprofitament i càrregues urbanístiques del PAU 30 Maresme-Andalusia a la present Modificació.

7.2.1 Aprofitament.

- Sostre màxim admès 6.377,25 m^2
- Ús d'habitatge lliure, en edificació unifamiliar admesos a un sostre màxim de 2.053,33 m^2 i 6 habitatges.
- Ús d'habitatge lliure, en edificació plurifamiliar admesos a un sostre màxim de 4.323,92 m^2 i 41 habitatges.

4.2.2 Càrregues.

No es modifiquen respecte a les previstes al POUM vigent

4.2 Diferència entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i de la modificació proposada.

El TRLU, estableix que el càlcul del rendiment s'ha de realitzar en "termes comparatius" entre l'ordenació vigent i la proposada a la modificació, per aquesta raó no cal avaluar allò que no es modifica, en aquest sentit no es calcula el valor de les càrregues, ja que es mantenen les vigents.

4.3.1 Determinació dels factors d'homogeneïtzació

D'acord amb el que estableix l'article 37 TRLUC es fixen coeficients d'homogeneïtzació que, de manera justificada, expressen les diferències de valor de l'ús i de la intensitat de l'ús entre l'ordenació vigent i la proposada.

A cada zona, el producte del coeficient que li correspongui per l'edificabilitat màxima en determina l'aprofitament urbanístic, que s'expressa en unitats de valor o d'aprofitament.

Coeficients d'homogeneïtzació per a dos de les zones que es defineixen:

Sostre destinat a habitatge plurifamiliar: 1,00
Sostre destinat a habitatge unifamiliar: podem utilitzar el criteri comunament acceptat (que deriva dels criteris de valoració cadastral del RD 1020/93), que el coeficient del sostre unifamiliar és 1,25 respecte al valor 1,00 de l'habitatge plurifamiliar.
La qualificació d'OV2, al ser una qualificació condicionada per la construcció existent el coeficient s'estableix en 0,75 respecte el de l'habitatge plurifamiliar

Segons la legislació urbanística el valor d'homogeneïtzació han de ser menor que la unitat per tant si atorguem la unitat al coeficient de major valor, es a dir a l'habitatge unifamiliar, els coeficients seran els següents:

- Sostre habitatge unifamiliar, 1,00
- Sostre habitatge plurifamiliar, 0,80
- Sostre habitatge plurifamiliar amb construcció existent, 0,60

4.3.2 Càlcul de l'aprofitament urbanístic

A l'ordenació vigent:
4.635,16 m2sx 1,00 = 4.635,16 Unitats d'aprofitament
1.382,96 m2sx 0,60= 829,77 Unitats d'aprofitament
585,81 m2sx 0,80 = 468,65 Unitats d'aprofitament
Total: 5.933,57 Unitats d'aprofitament

A la proposta de modificació:
4.323,92 m2s x 0,8 = 3.459,14 Unitats d'aprofitament
2.053,33 m2s x 1 = 2.053,33 Unitats d'aprofitament
Total: 5.512,48 Unitats d'aprofitament

En l'ordenació per separat com en conjunt les UA aquesta última es lleugerament inferior, si bé és cert que en l'agrupació la promoció està menys condicionada, això equilibra les dues situacions,

4.3.3 Càlcul del rendiment econòmic

A l'apartat anterior es pot constatar que la proposta de modificació del POUM representa una petita disminució de l'aprofitament urbanístic del sector respecte al vigent. Atenent que les càrregues es mantenen invariables, es por afirmar que el rendiment econòmic comparat representa un petita disminució respecte el rendiment econòmic de la nova ordenació, situació que queda compensada per una oferta de producte més variada.

Si apliquem un valor de repercussió del valor del sol corresponent al sostre d'habitatge unifamiliar de 350 €/m2s , deduint el 10% de cessió a l'administració, el rendiment econòmic serà el següent:

- Ordenació vigent: 350 €/m2s 5.933,57 UA x 0,9 = 1.869.077,70 €
- Ordenació proposada: 350€/m2s x 5.512,48 UA x 0,9 = 1.736.431,20 €

Cal tenir en compte que aquest valors s'han calculat amb la finalitat de fer una avaluació aproximada comparativa entre dos alternatives d'ordenació, deixant de banda les càrregues ja que aquestes no es modifiquen.