

DOCUMENT Judici - Informe planejament i gestió: PCAP Annex 5 Informe valoració finques	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: J4MP7-JBZRZ-WQ7RI Data d'emissió: 2 de 2 Maig de 2024 a les 14:20:05 Pàgina 1 de 2 5	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



DOCUMENT Judici - Informe obres: Informe serveis tècnics venda de bens	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: R8G91-XWKJL-QSXFF Data d'emissió: 22 de 2 Març de 2024 a les 11:50:53 Pàgina 1 de 2 5	SIGNATURES El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecte/a de l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL. Signat 22/03/2024 11:09	ESTAT SIGNAT 22/03/2024 11:09



Informe de Serveis tècnics

Identificació

Títol: Alienació per concurs de les parcel·les 4.2 i 4.3 del sector SUD-1.12 "Brugueres 2" de Palafrugell (PMSH)
Núm. exp.: 2/2024 de Venda de béns

En relació amb l'expedient de referència, de conformitat amb l'article 40.1.b) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL), i als efectes de l'alienació de les dues parcel·les en un únic lot, INFORMO:

1. Les parcel·les municipals objecte d'alienació són les següents:

Parcel·les (ús industrial)	Adreça	Refer. cadastral	Dades registrals
Parcel·la 4.2 del Sector SUD-1.12 "Brugueres 2" de Palafrugell	Passatge dels Escairadors, 5-7 de Palafrugell	2720902EG1422S0001EA	Finca registral 30.859 (volum 3.366, llibre 866 de Palafrugell i foli 47, inscripció 3a)
Parcel·la 4.3 del Sector SUD-1.12 "Brugueres 2" de Palafrugell	Passatge dels Escairadors, 1-3 de Palafrugell	2720901EG1422S0001JA	Finca registral 30.860 (el volum 3.366, llibre 866 de Palafrugell i foli 52, inscripció 2a)

2. La situació urbanística de les parcel·les és la següent:

El planejament urbanístic vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell. El sòl està qualificat com a Sòl Urbà, Clau A12, Zona d'activitat econòmica industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la gran. Els paràmetres urbanístics són els següents:

- Parcel·la mínima: 3000 m²
- Façana mínima: 30 mts
- Edificabilitat: 0,65 m² sostre/m² sòl
- Ocupació màxima: 60%
- Separacions: 10 metres a carrer, a espai lliure i al fons de la parcel·la, 5 metres a partions laterals.
- Alçada reguladora màxima: 12 metres
- Usos: ús industrial, d'emmagatzematge i logístic, ús comercial a l'engròs, s'admet 1 habitatge per persones vinculades a l'activitat, ús d'oficina, es permet 3 activitats per parcel·la, usos de restauració, recreatius i d'espectacles.

Aquests paràmetres generats són els mateixos per les dos parcel·les i si bé la qualificació entre elles es distingeix, ja que una és A12p2 i l'altra A12p3, l'especificat que les distingeix és únicament en la intensitat dels usos admissibles i en funció que en aquesta alienació es planteja l'agrupació de les finques, es fa constar que la intensitat regulada es la menor de les dos.

L'objecte del plantejament d'aquesta alienació de les dos parcel·les en un únic lot ve motivat per garantir la implantació d'una única activitat que aprofiti l'efecte apartador que aporta la façana del vial 1 d'octubre alhora que tingui una dimensió significativa que requereixi una imatge comercial potent, cosa que no seria possible mitjançant una alienació en lots separats. Complementàriament l'agrupació permetria la ubicació de l'edificació sense limitacions de separacions entre finques que possibilitaria situar-se més separada de la riera amb la conseqüent millora ambiental i paisatgística.

C. Cervantes, 16 · 17200 Palafrugell (Girona)
Tel. 972 61 31 00 · ajuntament@palafrugell.cat · www.palafrugell.cat

DOCUMENT Judici - Informe planejament i gestió: PCAP Annex 5 Informe valoració finques	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: J4MP7-JBZRZ-WQ7RI Data d'emissió: 2 de 2 Maig de 2024 a les 14:20:05 Pàgina 2 de 5	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 1965915 J4MP7-JBZRZ-WQ7RI 522AE37A8722C063D988DD1EB9789B320448E1BE) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

DOCUMENT Judici - Informe obres: Informe serveis tècnics venda de bens	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: R8G91-XWKJL-QSXFF Data d'emissió: 22 de 2 Març de 2024 a les 11:50:53 Pàgina 2 de 5	SIGNATURES El documento ha sido 2 firmado 2 o 2 aprovat por 2 : 1.- Arquitecte/a de l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL. Signat 22/03/2024 11:09	ESTAT SIGNAT 22/03/2024 11:09



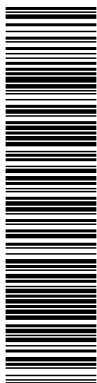
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 1941824 R8G91-XWKJL-QSXFF 4B2F9C2F04D20BCCB2382A5EC0350A77E8FA3246) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



3. Valoració de les finques.

C. Cervantes, 16 · 17200 Palafrugell (Girona)
Tel. 972 61 31 00 · ajuntament@palafrugell.cat · www.palafrugell.cat

DOCUMENT Judici - Informe planejament i gestió: PCAP Annex 5 Informe valoració finques	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: J4MP7-JBZRZ-WQ7RI Data d'emissió: 2 de 2 Maig de 2024 a les 14:20:05 Pàgina 3 de 5	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 1965915 J4MP7-JBZRZ-WQ7RI 522AE37A872C063D988DD1EB9789B320448E1BE) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

DOCUMENT Judici - Informe obres: Informe serveis tècnics venda de bens	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: R8G91-XWKJL-QSXFF Data d'emissió: 22 de 2 Març de 2024 a les 11:50:53 Pàgina 3 de 5	SIGNATURES El documento ha sido firmado por: 2: 1.- Arquitecte/a de l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL. Signat 22/03/2024 11:09	ESTAT SIGNAT 22/03/2024 11:09



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 1941824 R8G91-XWKJL-QSXFF 4B2F9C2F04D20BCCB2352A5EC0350A77E8FA3246) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



FITXA VALORACIÓ (segons RDL 2/2008 Text Refós de la Llei del Sòl i RD 1492/2011 Reglament de valoracions de la Llei del Sòl)	
Valoració	
Tipus de sòl:	URBANITZAT + SOLAR
SITUACIÓ REAL FINCA	
Identificació cadastral:	2720902EG1422S0001EA 2720901EG1422S0001JA
Emplaçament:	LG SUD 1.12 BRUGUERES 2 Parcel.la 4.2 LG SUD 1.12 BRUGUERES 2 Parcel.la 4.3
Superfície finca:	9.410 m2 sup. sòl.
Sup. edificada entitat a valorar:	---
Estat urbanització:	Acabada
Estat edificació:	Mitjà
Antiguitat edificació:	---
Inventari:	Aquestes finques son municipals i estan incloses en l'inventari de béns patrimonials, immobles urbans.
SITUACIÓ URBANÍSTICA FINCA	
Planejament vigent:	POUM (Pla d'ordenació Urbanística Municipal) (Aprovació definitiva 22 de gener de 2015)
Planejament derivat	LG SUD 1.12 BRUGUERES 2 Parcel.la 4.2 i 4.3
Classificació del sòl:	
<input checked="" type="checkbox"/> Urbà Consolidat	<input type="checkbox"/> Urbanitzable Delimitat <input type="checkbox"/> Urbà no consolidat
<input type="checkbox"/> Urbanitzable No Delimitat	<input type="checkbox"/> No Urbanitzable
Condicions solar:	
<input checked="" type="checkbox"/> Solar	<input type="checkbox"/> No solar, manquen tots els serveis
Qualificació urbanística:	A12 Zona d'activitat econòmica, industrial subzona d'edificació aïllada parcel.la gran.
Condicions d'ús:	ús industrial, d'emmagatzematge i logístic, ús comercial a l'engròs, s'admet 1 habitatge per persones vinculades a l'activitat, ús d'oficina, es permet 3 activitats per parcel.la, usos de restauració, recreatius i d'espectacles.

C. Cervantes, 16 · 17200 Palafrugell (Girona)
Tel. 972 61 31 00 · ajuntament@palafrugell.cat · www.palafrugell.cat

DOCUMENT Judici - Informe planejament i gestió: PCAP Annex 5 Informe valoració finques	IDENTIFICADORS	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES
ALTRES DADES Codi per a validació: J4MP7-JBZRZ-WQ7RI Data d'emissió: 2 de 2 Maig de 2024 a les 14:20:05 Pàgina 4 de 5	SIGNATURES	



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 1965915 J4MP7-JBZRZ-WQ7RI 522AE37A872C063D9B8DD1EB9789B320448E1BE) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

DOCUMENT Judici - Informe obres: Informe serveis tècnics venda de bens	IDENTIFICADORS	ESTAT SIGNAT 22/03/2024 11:09
ALTRES DADES Codi per a validació: R8G91-XWKJL-QSXFF Data d'emissió: 22 de 2 Març de 2024 a les 11:50:53 Pàgina 4 de 5	SIGNATURES El document ha sido firmado por 2 : 1.- Arquitecte/a de l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL. Signat 22/03/2024 11:09	



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 1941824 R8G91-XWKJL-QSXFF-4B2F9C2F04D20BCCB23E2A5A5EC0350A77E9FA3246) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



Condicions d'ús:	ús industrial, d'emmagatzematge i logístic, ús comercial a l'engròs, s'admet 1 habitatge per persones vinculades a l'activitat, ús d'oficina, es permet 3 activitats per parcel·la, usos de restauració, recreatius i d'espectacles.
Condicions d'edificabilitat:	Parcel·la mínima: 3.000 m2, Façana mínima: 30 mts ocupació: 60%, Edificabilitat: 0,65 m2 sostre/m2 de sòl. Alçada màxima reguladora: 12 metres Separacions a les partions: 10m a carrer espai lliure i fons de parcel·la i 5m a partions laterals.
Observacions:	Aquesta finca no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

VALORACIÓ FINCA

Per efectuar la present valoració, i atès que, a data d'aquesta valoració, la finca esmentada correspon a un solar, el mètode de caloració utilitzat correspon al **MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC**. Està constituït pel producte de l'aprofitament mig de la finca pel valor de repercussió del sòl.

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

On:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat (€/m2 sòl)

Ei = Edificabilitat de cada un dels usos considerats (m2 st / m2 sòl)

VRSi = Valor repercussió del sòl de cada un dels usos considerats (€/m2 st)

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

On:

VRS = Valor repercussió del sòl per ús considerat (€/m2 st)

Vv = Valor de mercat del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte acabat, calculat sobre una base d'estudi de mercat (€/m2 st)

K = Coeficient que pondera la totalitat dels gastos generals (en general 1,40)

Sup. Finca = 9410 m2 sòl

Sup. Edificable màxima = 6116,5 m2

Aprofitament mig = 6116,5 m2 st / 9410 m2 de sòl = 0,65 m2 st / m2 sòl

Vr = Valor de repercussió del sòl

Vv = valor de mercat de l'immoble construït = **1175 €/m2 sostre** (preu venda zona obtingut de mostres de mercat)

K = 1,40

Vc

Vc = Cc+dp

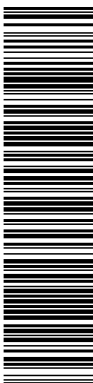
Cc = Cost de contracta = PEM x (20%(BI+DGE))= 480,00 €/m2 x 1,20 = 576 €/m2 (cost segons M-2)

dp = Despeses promotor = 10% Cc

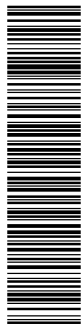
Vc = Cc+dp = 576 + 57,6 = **633,60 €**

C. Cervantes, 16 · 17200 Palafrugell (Girona)
Tel. 972 61 31 00 · ajuntament@palafrugell.cat · www.palafrugell.cat

DOCUMENT Judici - Informe planejament i gestió: PCAP Annex 5 Informe valoració finques	IDENTIFICADORS	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES
ALTRES DADES Codi per a validació: J4MP7-JBZRZ-WQ7RI Data d'emissió: 2 de 2 Maig de 2024 a les 14:20:05 Pàgina 5 de 25	SIGNATURES	



DOCUMENT Judici - Informe obres: Informe serveis tècnics venda de bens	IDENTIFICADORS	ESTAT SIGNAT 22/03/2024 11:09
ALTRES DADES Codi per a validació: R8G91-XWKJL-QSXFF Data d'emissió: 22 de 2 Març de 2024 a les 11:50:53 Pàgina 5 de 25	SIGNATURES El documento ha sido firmado por 2: 1.- Arquitecte/a de l'AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL. Signat 22/03/2024 11:09	



Per tant, la valoració de la finca és	
VRS = (1175 / 1,4) - 633,6 =	205,69 €/m2 st
VS = 6.116,5 x VRS =	1.258.076,67 €
1.258.076,67 € / 9410 m ² sòl=	133,70 € /m² de sòl

4. Aquestes parcel·les són de propietat de l'Ajuntament i formen part del Patrimoni municipal del sòl i d'habitatge de l'Ajuntament, d'acord amb el que disposen els articles 163 i 164 del Decret legislatiu 1/2010, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Per tant, el rendiment que s'obtingui de l'alienació s'haurà d'incorporar a la partida del Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge per destinar a les finalitats del Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

5. L'Ajuntament, actualment, no obté cap rendibilitat de les finques, les quals es troben sense edificar. No es preveu la possibilitat d'incrementar-ne el rendiment si no és mitjançant la construcció de naus industrials, amb una inversió de cost molt considerable, la qual no constitueix un objectiu preferent per a les despeses municipals. A més, les parcel·les objecte d'alienació, per llur emplaçament, naturalesa i característiques són inadequades per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.

6. Les parcel·les no estan compreses en cap Pla d'ordenació, reforma o adaptació, ni projecte d'obres aprovat o en redacció, que les faci necessàries per a l'Ajuntament, en el moment present ni en el futur. Tampoc es preveu recórrer-hi per instal·lar-hi cap servei municipal.

En conclusió, constato la valoració de les dues finques i, atesa la seva mateixa qualificació urbanística (sòl industrial) i vist l'actual mercat immobiliari, sol·licito que l'alienació de les finques s'efectuï en un sol lot com s'ha explicat a l'apartat 2, per la qual cosa, alhora, sol·licito la tramitació del corresponent expedient d'alienació.

L'arquitecte municipal, JORDI FONT BEL

C. Cervantes, 16 · 17200 Palafrugell (Girona)
Tel. 972 61 31 00 · ajuntament@palafrugell.cat · www.palafrugell.cat

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 1965915 J4MP7-JBZRZ-WQ7RI 522AE37A872C063D989DD1EB9789B320448E1BE) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 1941824 R8G91-XWKJL-QSXFF 4B2F9C2F04D20BCCB232A5ECC0350A77E8FA3246) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>