



AJUNTAMENT DE VILALLONGA DE TER



VALORACIÓ FINCA “LA CLOSA DE VILALLONGA”

PERE ORRI, ARQUITECTE MUNICIPAL.

ÍNDEX DE LA VALORACIÓ

I.- GENERALITATS

- I.1. Objecte del document
- I.2. Emplaçament
- I.3. Promotor

II.- VALORACIÓ DE LA FINCA

- II.1.- DESCRIPCIÓ
- II.2.- SITUACIÓ URBANÍSTICA
- II.3.- PARAMETRES D'APLICACIÓ
- II.4.- VALORACIÓ

IV.- ANNEXES

TOPOGRÀFIC

I.- GENERALITATS

I.1. Objecte de document

El present document ha esta realitzat per Pere Orri Pérez, arquitecte col·legiat 23661/6 del Col·legi d'arquitectes de Catalunya, arquitecte municipal de Vilallonga de Ter
L'objecte del present document es la valoració d'una finca Rústica de Vilallonga de Ter

I.2. Emplaçament

La finca es troba entre el riu Ter i la carretera GIV-5264 entre el carrer de l'Estenedor i el carrer de l'Empriu.

I.3. Promotor

Aquest document es redacta a instància de l'Ajuntament de Vilallonga de Ter



Descripció de la Finca

Hi ha una discrepància important entre cadastre- escriptures i realitat topogràfica.

Esriptures: 8.000m2.

Cadastre: 16.849m2.

Topogràfic: 19.870m2.

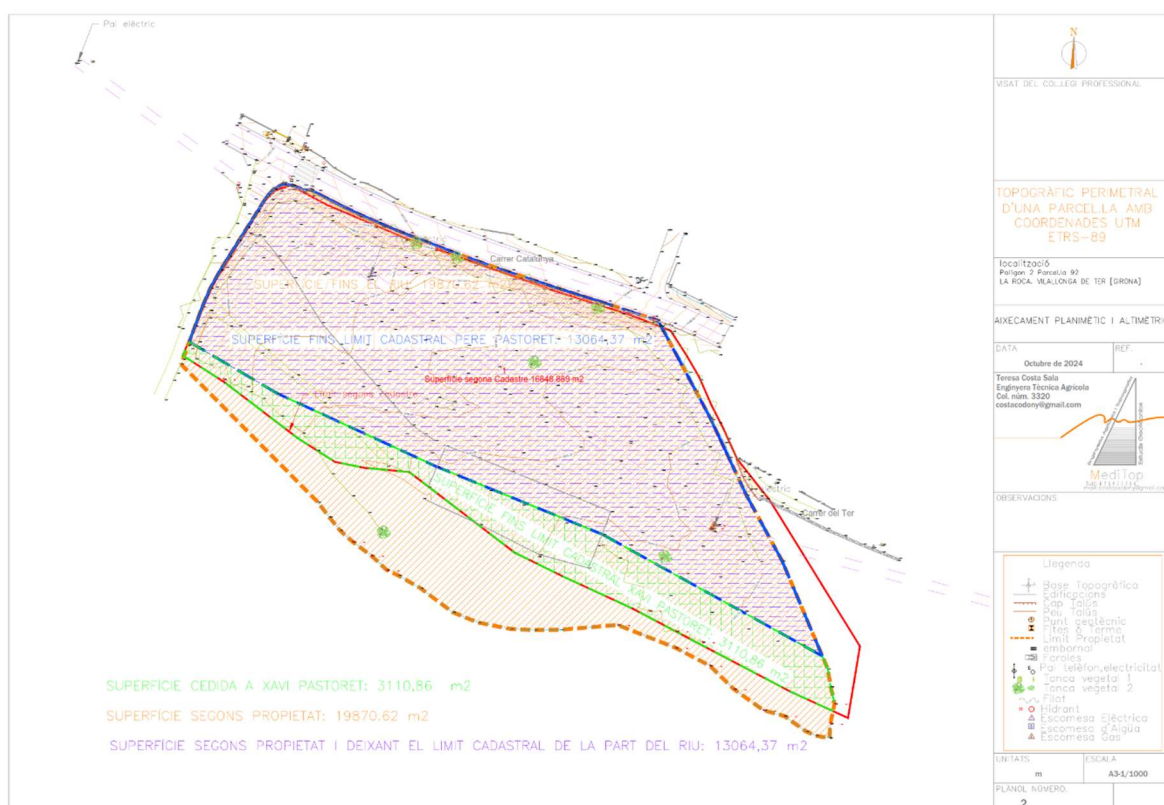
Tot això ve donat entenc a la diferent posició del riu a llarg del temps i a la construcció de la nova carretera GIV-5264, de Camprodon a Setcases.

De totes maneres la propietat ha identificat segons topogràfic adjunt 13.064,37 m2 que son els que realment vol vendre a l'Ajuntament, la resta provenen de la finca matriu.

Per tant la descripció nova descripció de la finca seria.

RUSTICA: Porció de terreny denominat “La closa de Vilallonga” al terme municipal de Vilallonga de Ter, a la vorera del Riu ter i que té una superfície de (13.064,37 m2).

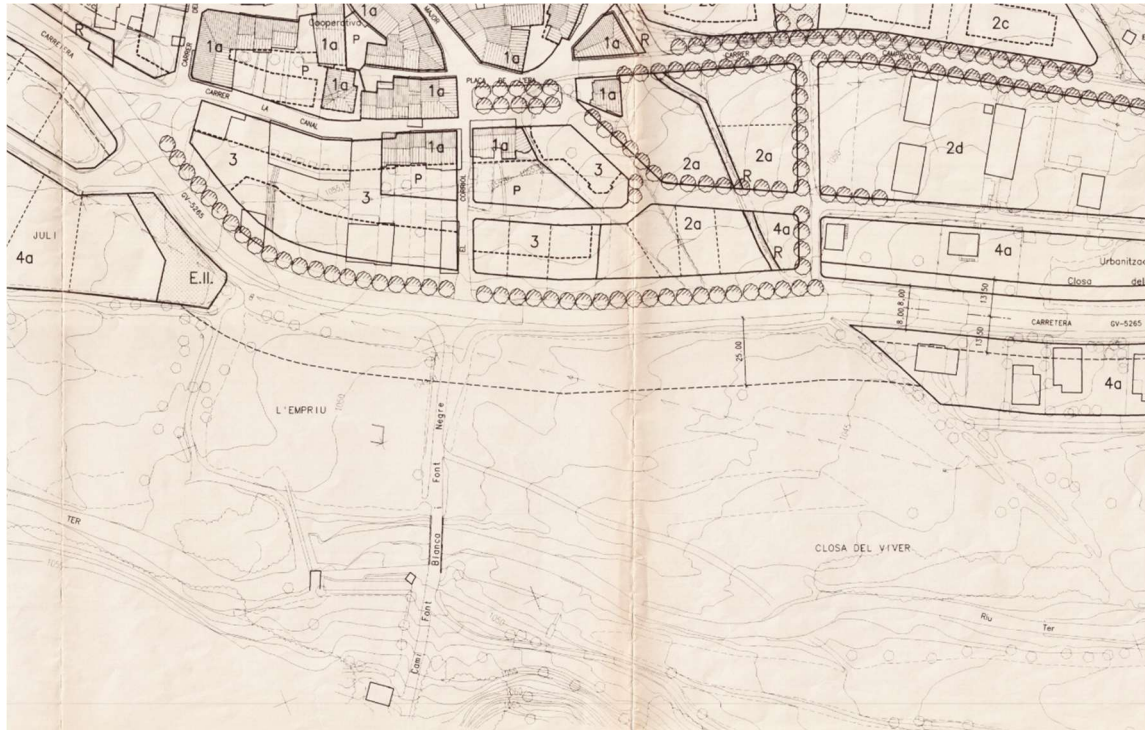
Limita: Nord, amb la carretera de Setcases a Camprodon (GIV-5264); Sud, amb resta de finca matriu; Est, amb la carretera d'Abella; i Oest amb torrent.



La Closa

Es una closa a tocar del sòl urbà del nucli de Vilallonga de Ter, davant d'una zona amb diferents unitats d'actuació per desenvolupar, que donen front a un passeig al costat de la carretera.

Pot tenir un valor paisatgístic important i l'Ajuntament voldria plantejar una part enjardinada al costat de la carretera i un possible aparcament.



Serveis i afectacions

Es tracta d'una Closa vora el Riu Ter, trobant-se dins de l'àrea flux preferent del riu.

La finca limita amb la carretera GIV-5264, per tant afectada per la influència de la carretera, 25m des del voral de la carretera, amb camí a Abella i amb torrent.

Creua per ella una línia d'alta tensió d'Endesa, amb dos pals elèctrics.

II.2.- SITUACIÓ URBANÍSTICA

D'acord amb les NNSS de Vilallonga de Ter te la qualificació següent:

Capítol 6A.- ZONA D'AFECÇIO I PROTECCIO DELS CURSOS D'AIGUA. (clau 14)

Art. 105. Definició.

Comprèn les zones afectades pel curs de les aigües i les seves avingudes, les franges, terrasses i espais feixats vora del riu i les rieres, així com la vegetació i plantades d'arbres característiques del curs dels rius i riberes.

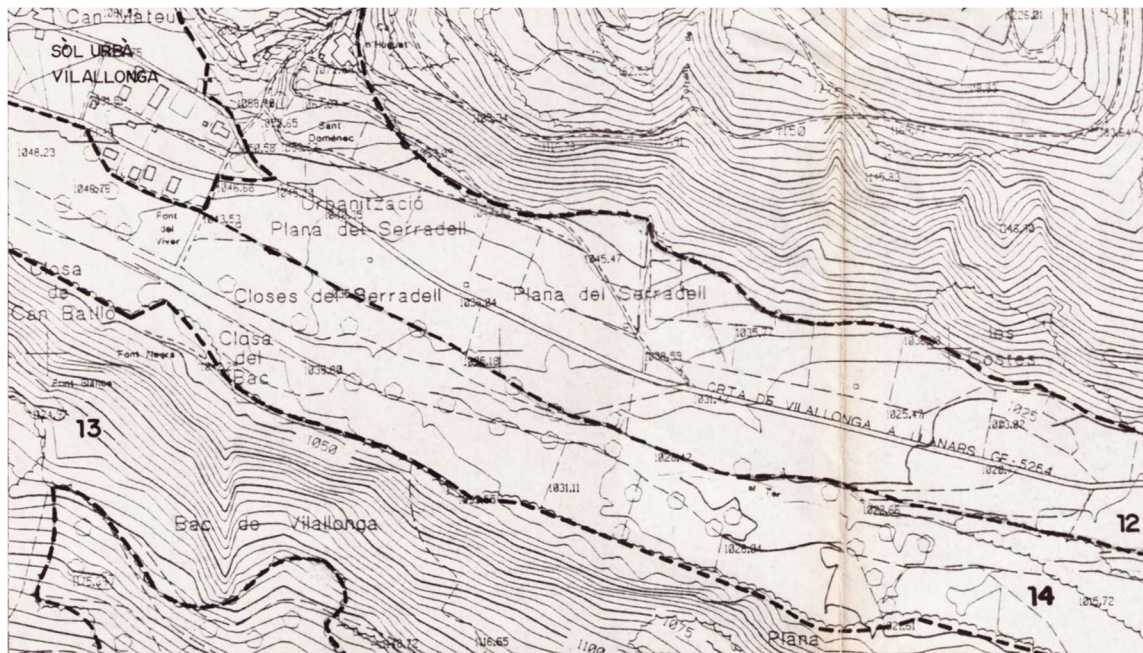
Per la seva importància, es declara zona de protecció i afectació dels cursos d'aigua, la zona compresa al llarg del curs del riu Ter, riera del Catllar, riera de Tegurà, torrent de la Planella, riera d'Abella, torrent del Clot de Dòries, de Llebró i del Clot de Vallvigil.

Art. 106. Edificabilitat.

Queda prohibit qualsevol tipus d'edificació en aquests espais, que als efectes del Decret Legislatiu 1/1990 tindran la consideració d'espais lliures d'edificació.

Art. 107. Tales d'arbres.

Queda prohibida la tala d'arbres de qualsevol espècie a fi de protegir l'entorn i vegetació a les zones indicades. Les plantades artificials de pollancre i arbre blanc, tindran la consideració de cultiu i es podran efectuar tales sempre que es procedeixi a la replantació posterior.



II.3.- PARAMETRES D'APLICACIÓ

Es tracta d'una Closa d'alt valor paisatgístic, molt proper al nucli urbà de Vilallonga i que dotaria d'un espai de lleure al municipi.

II.4.- VALORACIÓ

Valoració de l'edifici actual.

Segons l'actual informació que es disposa el valor m2 d'un terreny d'aquest tipus troba entre 1,5€ i 2,5€.

Solar 13.064,37,00m2 x 2€ = 26.128,74€

El valor de venta de la finca seria de **26.128,74€**

Vilallonga de ter, 27 de febrer de 2025

L' arquitecte,

Pere Orri i Pérez

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 17238A002000920000XJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 2 Parcela 92

LA ROCA. VILALLONGA DE TER [GIRONA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída:

Año construcción:

Cultivo

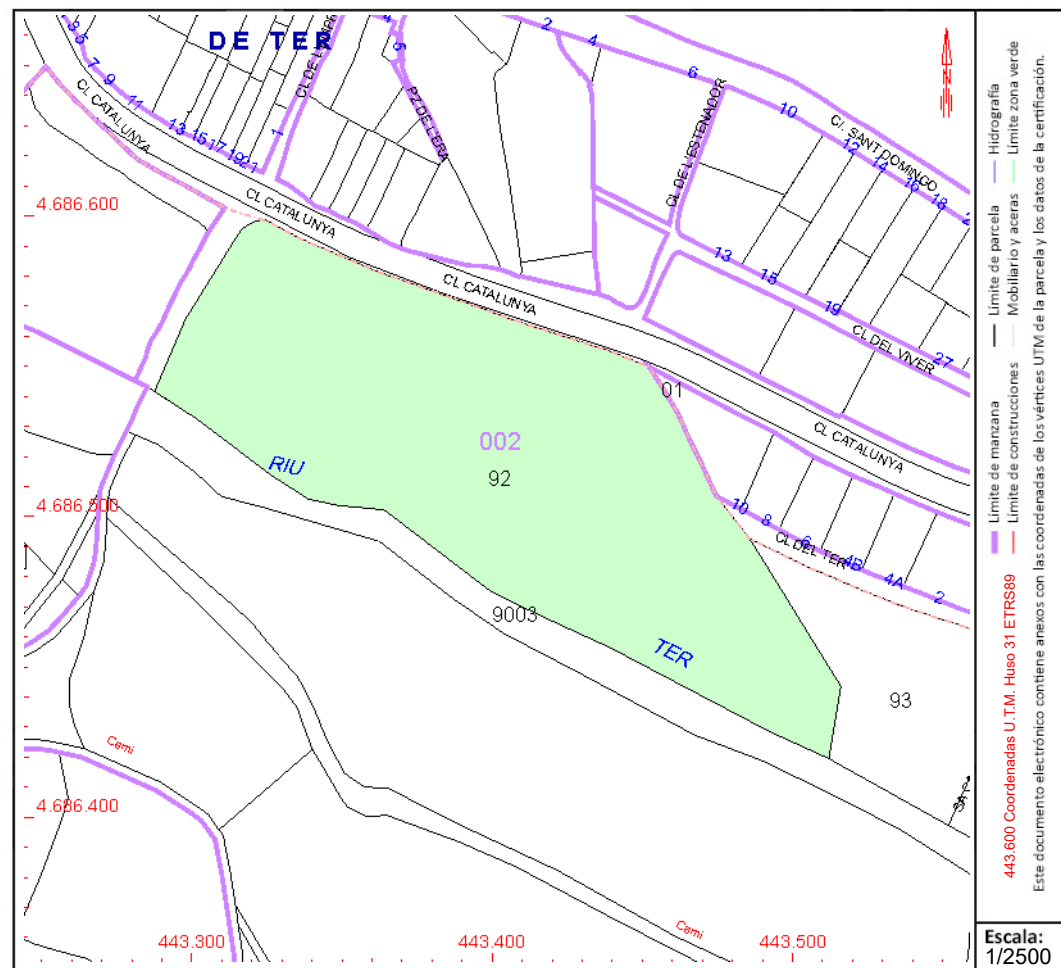
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	PD Prados o praderas	01	16.849

PARCELA

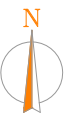
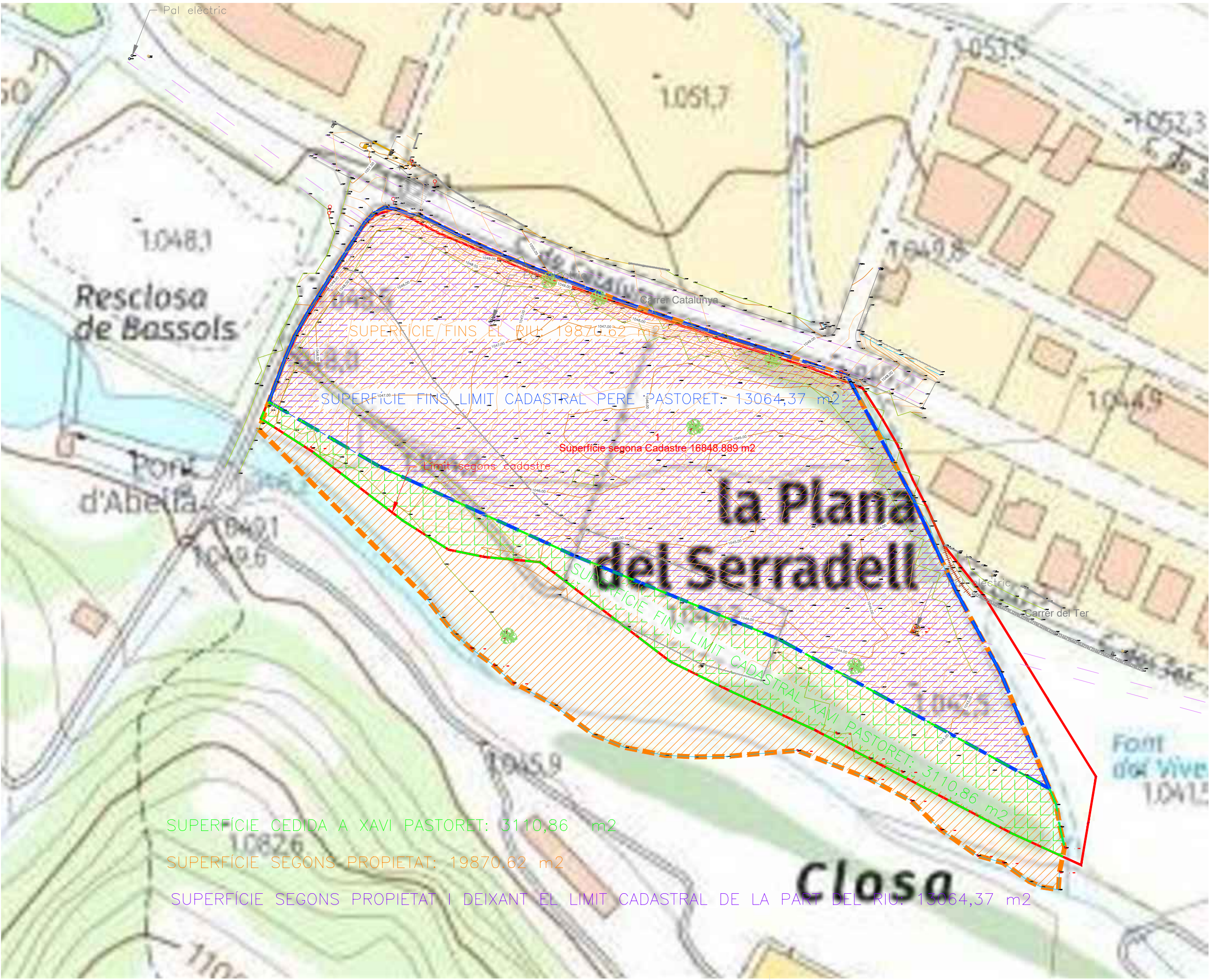
Superficie gráfica: 16.849 m2

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"



VISAT DEL COL·LEGI PROFESSIONAL

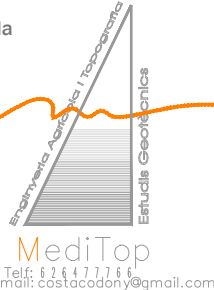
TOPOGRÀFIC PERIMETRAL
D'UNA PARCEL·LA AMB
COORDENADES UTM
ETRS-89

localització
Polígon 2 Parcel·la 92
LA ROCA. VILALLONGA DE TER [GIRONA]

AIXECAMENT PLANIMÈTIC I ALTIMÈTRIC
ICC TOPOGRÀFIC

DATA	REF.
Juliol de 2024	.

Teresa Costa Sala
Enginyera Tècnica Agrícola
Col. núm. 3320
costacodony@gmail.com



OBSERVACIONS

Llegenda	
	Base Topogràfica
	Edificacions
	Cap Talús
	Peu Talús
	Punt geotècnic
	Fites o Terme
	Límit Propietat
	embornal
	Faroles
	Pal telèfon,electricitat
	Tanca vegetal 1
	Tanca vegetal 2
	Filat
	Hidrant
	Escomesa Elèctrica
	Escomesa d'Aigua
	Escomesa Gas

UNITATS	ESCALA
m	A3-1/1000
PLÀNOL NÚMERO.	
3	



SUPERFÍCIE CEDIDA A XAVI PASTORET: 3110,86 m²

SUPERFÍCIE SEGONS PROPIETAT: 19870.62 m²

SUPERFÍCIE SEGONS PROPIETAT I DEIXANT EL LIMIT CADASTRAL DE LA PART DEL RIU: 13064,37 m²



VISAT DEL COL·LEGI PROFESSIONAL

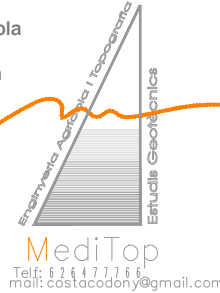
TOPOGRÀFIC PERIMETRAL
D'UNA PARCEL·LA AMB
COORDENADES UTM
ETRS-89

localització
Polígon 2 Parcel·la 92
LA ROCA. VILALLONGA DE TER [GIRONA]

AIXECAMENT PLANIMÈTIC I ALTIMÈTRIC
ICC ORTOFOTO

DATA	REF.
Juliol de 2024	.

Teresa Costa Sala
Enginyera Tècnica Agrícola
Col. núm. 3320
costacadony@gmail.com



OBSERVACIONS

Llegenda	
	Base Topogràfica
	Edificacions
	Cap Talús
	Peu Talús
	Punt geotècnic
	Fites o Terme
	Limit Propietat
	embornal
	Faroles
	Pal telèfon,electricitat
	Tanca vegetal 1
	Tanca vegetal 2
	Filat
	Hidrant
	Escomesa Elèctrica
	Escomesa d'Aigua
	Escomesa Gas

UNITATS	ESCALA
m	A3-1/1000
PLÀNOL NÚMERO.	
4	