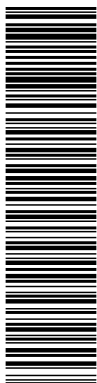


DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pals 158_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 1 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



arquengi

ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.



VALORACIÓ D'IMMOBLE:
FINCA 30678 REG. PROPIETAT DE PALAFRUGELL

SOL·LICITANT: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
SITUACIÓ IMMOBLE: C/ PALS 158, PALAFRUGELL
DATA INFORME: 14/11/2025
DATA VALORACIÓ: 14/11/2025

REDACTOR INFORME: GERARD PI I COMPAÑÓ, arquitecte

av. Montilivi 93 - 17003 girona – tel/fax 972 91 25 05 – info@arquengi.com

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5DE9C53BB737EFD78D5) 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 extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 2 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

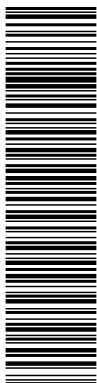


www.arquengi.com

ÍNDEX

1.- SOL·LICITANT	2
2.- FINALITAT	2
3.- DATA DE VALORACIÓ	2
4.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE L'IMMOBLE	2
5.- LOCALITAT I ENTORN	3
5.1.- LOCALITAT	
5.2.- ENTORN	
5.3.- INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS DE L'ENTORN	
6.- DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE	4
6.1.- CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE	
6.2.- SUPERFÍCIES	
6.3.- CONDICIONS LEGALS I D'OCUPACIÓ	
7.- SITUACIÓ URBANÍSTICA	4
8.- CRITERIS DE VALORACIÓ	5
9.- VALORACIÓ	6
9.1.- CONSIDERACIONS DE CàLCUL	
9.2.- VALORS DE MERCAT	
9.3.- OBTENCIÓ DEL VALOR	
10.- RESULTAT DE LA VALORACIÓ	9
11.- SIGNATURA	9
ANNEXES:	
ANNEX 1: PLÀNOL DE SITUACIÓ	10
ANNEX 2: FOTOGRAFIES	11
ANNEX 3: FITXA CADASTRAL	12
ANNEX 4: DOCUMENTACIÓ REGISTRAL	13
ANNEX 5: NORMATIVA URBANÍSTICA	16
ANNEX 6: TESTIMONIS APORTATS	21
ANNEX 7: COSTOS CONSTRUCCIÓ	23

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pals 158_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 3 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5DE9C53B8B737EFD78D5) 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>



www.arquengi.com

VALORACIÓ D'IMMOBLE:

FINCA 30678 REGISTRE PROPIETAT DE PALAFRUGELL

1.- SOL·LICITANT

Nom del sol·licitant: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
NIF / CIF: P17124001
Domicili: C/ Cervantes 16, 17200 Palafrugell (Girona)

2.- FINALITAT

ASSESSORAMENT SOBRE EL VALOR DE MERCAT (la finalitat de la valoració és la de conèixer el valor de venda de l'immoble valorat)

3.- DATA DE VALORACIÓ

Data de valoració: 14/11/2025

4.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ IMMOBLE

IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ FÍSICA:

Tipus d'immoble: Terreny en sòl urbà consolidat (solar)
Situació immoble: c/ Pals 158, Palafrugell

IDENTIFICACIÓ REGISTRAL:

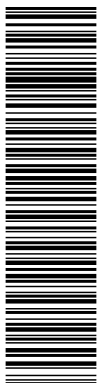
Doc. Registral: Data documentació aportada: 17/10/2025
Registre de la propietat: Palafrugell
Volum / Llibre / Foli: 3350 / 855 / 158
Finca: 30678
Inscripció: 1a
CRU: 17014000454596

Descripció:

URBANA.= FINCA SITUADA A L'ILLA 4, PARCEL·LA 4 resultant del Projecte de Reparcel·lació del Sector Sud 1.13 Circumvalació Nord Les Brugueres, del terme municipal de Palafrugell, és terreny de forma rectangular de superfície MIL DOS CENTS SETANTA NOU METRES QUADRATS (1.279'00m2), que limita, al nord amb la finca n.11 de les resultants; al sud amb la finca n.13 de les resultants; a l'est amb la finca n.22 de les resultants ; i a l'oest amb el carrer de Pals.

Titulars: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pals 158_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 4 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5DE9C53B8B737EFD78D5) 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



www.arquengi.com

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL:

Ref. cadastral: 3418620EG1431N0001ED

OBSERVACIONS:

- L'adreça que figura en el cadastre és LG SUD-1.13 CIRCUMVALACIÓ N Suelo 12.4.4. L'adreça de policia és c/ Pals 158.
- La documentació registral i cadastral ha estat aportada pel sol·licitant.
- La finca no està coordinada entre el cadastre i el registre de la propietat.

5.- LOCALITAT I ENTORN

5.1.- LOCALITAT

La parcel·la objecte de la present valoració es troba a Platja d'Aro, una població del municipi de Castell-Platja d'Aro, a la comarca del Baix Empordà. Concretament a la zona de S'agaró, situada al Sud de la trama urbana de Platja d'Aro, en una zona de cases aïllades, i té façana a dos carrers oposats (c/ Pla de l'Estany i c/ Selva).

Disposa de totes les infraestructures necessàries finalitzades (enllumenat, xarxa d'aigua , vies públiques...)

5.2.- ENTORN

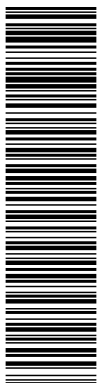
- Nivell de renda: Mitjà
- Usos de l'entorn: Industrial
- Comunicacions Urbanes: Bones
- Comunicacions Interurbanes: Bones

5.3.- INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS DE L'ENTORN

Infraestructures	
Xarxa elèctrica:	Connectat a xarxa municipal
Clavegueram:	Connectat a xarxa municipal
Xarxa d'aigua:	Connectat a xarxa municipal
Vies públiques:	Finalitzades i en normal estat de conservació

Equipament			
Comercial	Suficient	Religiós	Suficient
Esportiu	Suficient	Aparcament	Suficient
Escolar	Suficient	Lúdic	Suficient
Assistencial	Suficient	Zones verdes	Suficient

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pals 156_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 5 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E029D5DE9C53BB737EFD78D5) 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>



www.arquengi.com

6.- DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE

6.1.- CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE

Es tracta d'un terreny en sòl urbà consolidat i que disposa de tots els serveis urbanístics. Per tant té la qualificació de solar.

La parcel·la té forma sensiblement rectangular. Té façana per l'oest amb el carrer Pals. Pel nord, sud i est limita amb les parcel·les veïnes.

Segons la documentació registral i cadastral, la parcel·la té una superfície de 1.279 m².

6.2.- SUPERFÍCIES

Quadre de superfícies adoptades de la parcel·la (m²):

REGISTRAL	CADASTRAL	ADOPTADA
1.279	1.279	1.279

OBSERVACIONS:

- ---

6.3.- CONDICIONS LEGALS I D'Ocupació

- A efectes de la present valoració s'ha considerat l'immoble lliure de càrregues i d'ocupació

7.- SITUACIÓ URBANÍSTICA

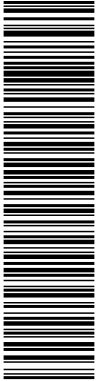
El planejament urbanístic vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell.

Està qualificat com a ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, INDUSTRIAL, SUBZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA PARCEL·LA MITJANA (clau A11p1).

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada (es permet aparellada amb condicions)
Edificabilitat: 1 m²sostre/m²sòl
Ocupació màxima: 70%
Posició de l'edificació: 6 metres del front de parcel·la
4 metres a la resta de partions
Nombre màxim de plantes: ---
Alçada reguladora màxima: 10 metres
Usos permesos: Industrial, emmagatzematge i logístic, usos vinculats a la mobilitat i als equipaments i dotacions públiques, ús comercial a l'engròs, ús d'oficina i serveis, restauració, recreatius i espectacles, ús comercial
S'admeten 3 activitats per parcel·la, amb condicions

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 6 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



arquengi

www.arquengi.com

OBSERVACIONS:

- La normativa urbanística s'ha obtingut de la consulta amb el MUC (Mapa Urbanístic de Catalunya) i l'RPUC (Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya) i l'ajuntament de Palafrugell
- La subzona A11p1 prové del Pla Parcial SUD-1.13 "Circumval·lació Nord", que està totalment desenvolupat, pel que actualment es tracta d'una parcel·la en sòl urbà consolidat que permet l'obtenció de la llicència d'obres de forma directa

8.- CRITERIS DE VALORACIÓ

Donat que es tracta d'un solar edificat, i aplicant el criteri del major i millor ús, es valora l'aprofitament urbanístic que li correspon segons normativa. El càlcul es fa aplicant el Mètode Residual Dinàmic a partir d'ofertes d'immobles acabats.

El Mètode Residual Dinàmic consisteix en establir el preu o valor del solar a partir del preu de venda del producte immobiliari que s'hi pot construir, deduint els costos i despeses necessàries per a la construcció, així com el benefici de la promoció.

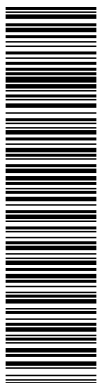
En el procediment del Mètode Residual Dinàmic es consideren també els terminis de temps en què presumiblement es produiran les actuacions urbanístiques, constructives i econòmiques (ingressos i despeses).

Aplicarem la fórmula definida en l'Ordre del Ministeri d'Economia: ECO/805/2003 de 27 de març:

$$F = \sum \frac{E_i}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

- on:
- F = Valor del terreny
 - E_j = Import dels cobraments previstos en el moment J
 - S_k = Import dels pagaments previstos en el moment K
 - t_j = nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cada un dels cobraments
 - t_k = nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cada un dels pagaments
 - i = tipus d'actualització (interès)

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C País 156_251114	IDENTIFICADORS	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 7 de _2 24	SIGNATURES	



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5DE9C53BB737EFD78D5) 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



www.arquengi.com

9.- VALORACIÓ

9.1.- CONSIDERACIONS DE CàLCUL:

Per al càlcul del valor de mercat de la finca, en aplicació del criteri de major i millor ús es considera la promoció més probable en funció de l'aprofitament urbanístic permès pel Planejament Vigent.

Superfície Terreny 1.279,00 m²

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Edificabilitat = 1,00 m²sostre/m²

Sostre = **1.279 m² de sostre**

OBSERVACIONS:

- ---

9.2.- VALORS DE MERCAT

Es realitzen estudis de mercat en l'entorn pròxim corresponents als diferents usos (*veure annexes*). A continuació es fa una homogeneïtzació dels preus de venda dels comparables aportats corregint-los en funció de diferents paràmetres.

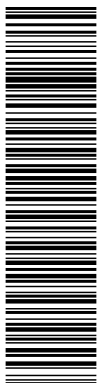
Estudi de mercat i homogeneïtzació de mostres:

Núm. mostra	SUP. CONST. (m ²)	PREU VENDA AJUSTAT (€)	PREU UNITARI (€/m ²)	COEF. DATA	COEF. TIPOLOGIA	COEF. SUPERFÍCIE	COEF. SUPERFÍCIE	COEF. ANTIGUITAT	COEF. SITUACIÓ	PREU UNITARI HOMOG. (€/m ²)
NAU 1	740,00	726.800	982,16	=	=	=	+	+	=	1.078,27
NAU 2	784,00	721.280	920,00	=	=	=	+	+	=	1.078,91
NAU 3	318,00	257.140	808,62	=	=	=	+	+	=	933,93
NAU 4	945,00	1.177.600	1.246,14	=	=	=	+	=	-	1.156,85
NAU 5	336,00	285.200	848,81	=	=	=	+	=	-	841,15
NAU 6	500,00	542.800	1.085,60	=	=	=	+	+	-	1.064,28
NAU 7	610,00	621.920	1.019,54	=	=	=	+	+	-	1.058,85
NAU 8	478,00	521.180	1.090,33	=	=	=	+	+	=	1.186,83
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT PROMIG (€/m ²)										1.049,88
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT PROMIG ARRODONIT (€/m²)										1.050,00

OBSERVACIONS:

- El preu d'oferta dels comparables aportats ja ha estat rebaixat prèviament en concepte de negociació

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 158_251114	IDENTIFICADORS	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 8 de _2 24	SIGNATURES	



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5DE9C53BB737EFD78D5) 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



www.arquengi.com

9.3.- OBTENCIÓ DEL VALOR

DADES DE CàLCUL:

a) Ingressos:

INGRESSOS PROMOCIÓ:	
Superfície	1.279,00 m ²
Valor m ²	1.050,00 €/m ²
TOTAL	1.342.950 €
TOTAL INGRESSOS:	1.342.950 €

b) Despeses:

COSTOS CONSTRUCCIÓ:	
Superfície	1.279,00 m ²
Cost m ²	601,68 €/m ²
TOTAL	769.549 €
TOTAL COSTOS CONST.:	769.549 €

ALTRES COSTOS NECESSARIS:	
% SOBRE COSTOS CONST.	20,00%
ACN urbanització	0 0,00%
ACN construcció	153.910 100,00%
TOTAL A.C.N.:	153.910 €

COSTOS COMERCIALIZACIÓ	
% SOBRE VALOR DE VENDA	4,00%
TOTAL COSTOS COMERC.	53.718 €

COSTOS FINANÇAMENT	
% SOBRE COSTOS CONST.	4,50%
TOTAL COSTOS FINANCIACIÓ:	43.973 €

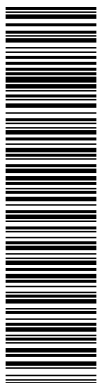
c) Índexs aplicats:

- IPC = 3,0 (font: INE)
- Taxa Lliure de Risc Nominal = 2,359 (font: Banco de España, Rendimiento interno de la deuda pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años)
- Taxa Lliure de Risc Real = 2,29
- Prima de Risc = 22
- Taxa d'actualització anual = 0,242902913
- Taxa d'actualització mensual = 0,018285987

d) Terminis considerats:

- Obres de construcció:
 - o 6 mesos
 - o redacció de projectes i ACN = comencen 6 mesos abans de la construcció i finalitzen amb la construcció
- Ingressos promoció:
 - o Al finalitzar les obres
- Costos de comercialització = lineal durant les obres
- Costos de finançament = lineal durant les obres

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C País 156_251114	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de 2 Juny de 2026 a les 12:31:30 Pàgina 9 de 24	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5E9C53BB737EFD78D5) 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



www.arquengi.com

FLUXES DE CAIXA:

PERÍODES (MESOS)	INGRESSOS VENDES	COSTOS URBANITZACIÓ	COSTOS CONSTRUCCIÓ	ALTRES COSTOS NECESSARIS	COSTOS COMERCIALIT.	COSTOS FINANÇAMENT
1 dic-25	0,00	0,00	0,00	12.825,81	0,00	0,00
2 ene-26	0,00	0,00	0,00	12.825,81	0,00	0,00
3 feb-26	0,00	0,00	0,00	12.825,81	0,00	0,00
4 mar-26	0,00	0,00	0,00	12.825,81	0,00	0,00
5 abr-26	0,00	0,00	0,00	12.825,81	0,00	0,00
6 may-26	0,00	0,00	0,00	12.825,81	0,00	0,00
7 jun-26	0,00	0,00	128.258,12	12.825,81	8.782,47	7.321,15
8 jul-26	0,00	0,00	128.258,12	12.825,81	8.782,47	7.321,15
9 ago-26	0,00	0,00	128.258,12	12.825,81	8.782,47	7.321,15
10 sep-26	0,00	0,00	128.258,12	12.825,81	8.782,47	7.321,15
11 oct-26	0,00	0,00	128.258,12	12.825,81	8.782,47	7.321,15
12 nov-26	0,00	0,00	128.258,12	12.825,81	8.782,47	7.321,15
13 dic-26	1.317.370,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1.317.370,00	0,00	769.548,72	153.909,74	52.694,80	43.926,90

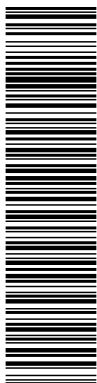
PERÍODES (MESOS)	TOTAL INGRESSOS	TOTAL COSTOS	FLUXE DE CAIXA	FLUXE CAIXA ACUMULAT	COEFICIENT ACTUALITZADOR	FLUXES DE CAIXA ACTUALITZATS
1 dic-25	0,00	12.825,81	-12.825,81	-12.825,81	0,982042386	-12.595,49
2 ene-26	0,00	12.825,81	-12.825,81	-25.651,62	0,964407248	-12.369,31
3 feb-26	0,00	12.825,81	-12.825,81	-38.477,44	0,947088795	-12.147,18
4 mar-26	0,00	12.825,81	-12.825,81	-51.303,25	0,93008134	-11.929,05
5 abr-26	0,00	12.825,81	-12.825,81	-64.129,06	0,913379299	-11.714,83
6 may-26	0,00	12.825,81	-12.825,81	-76.954,87	0,896977186	-11.504,46
7 jun-26	0,00	157.187,55	-157.187,55	-234.142,42	0,880869616	-138.461,74
8 jul-26	0,00	157.187,55	-157.187,55	-391.329,97	0,865051299	-135.975,29
9 ago-26	0,00	157.187,55	-157.187,55	-548.517,52	0,849517042	-133.533,50
10 sep-26	0,00	157.187,55	-157.187,55	-705.705,06	0,834261743	-131.135,56
11 oct-26	0,00	157.187,55	-157.187,55	-862.892,61	0,819280393	-128.780,68
12 nov-26	0,00	157.187,55	-157.187,55	-1.020.080,16	0,804568072	-126.468,08
13 dic-26	1.317.370,00	0,00	1.317.370,00	297.289,84	0,790119949	1.040.880,32
TOTAL	1.317.370,00	1.020.080,16	297.289,84			174.265,15

VALOR DE MERCAT:

En base a les dades considerades s'obté:

- Valor Actual Net del Sòl (VAN): 193.575,84 €
- Valor Actual Net del Sòl Arrodonit: **195.000 €** (valor unitari de 152,46 €/m²).

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pals 158_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 10 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



arquengi

www.arquengi.com

10.- RESULTAT DE LA VALORACIÓ

El valor de la finca en data 14/11/2025 i en base a les dades considerades al cos de la present valoració és el següent:

- Valor de mercat = **195.000 €**

El valor de mercat de l'immoble és de CENT NORANTA-CINC MIL EUROS.

OBSERVACIONS, CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

- L'adreça que figura en el cadastre és LG SUD-1.13 CIRCUMVALACIÓ N Suelo 12.4.4. L'adreça de policia és c/ Pals 158.
- La finca no està coordinada entre el cadastre i el registre de la propietat.
- A efectes de la present valoració s'ha considerat l'immoble lliure de càrregues i d'ocupació

11. SIGNATURA

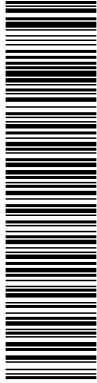
I per què així consti als efectes oportuns, es signa la present Valoració que s'emet en 23 fulls (9 + 14 de fotografies i annexes), a Girona el dia 14 de novembre de de l'any dos mil vint-i-cinc.

GERARD PI
COMPAÑO /
num:44148-
1

Digitally signed by GERARD PI
COMPAÑO / num:44148-1
DN: c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya /
COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=PI
COMPAÑO,
givenName=GERARD,
serialNumber=40252571Z,
cn=GERARD PI COMPAÑO /
num:44148-1
Date: 2025.11.14 16:50:46
+0100'

GERARD PI i COMPAÑO
arq. col. núm. 44148.1

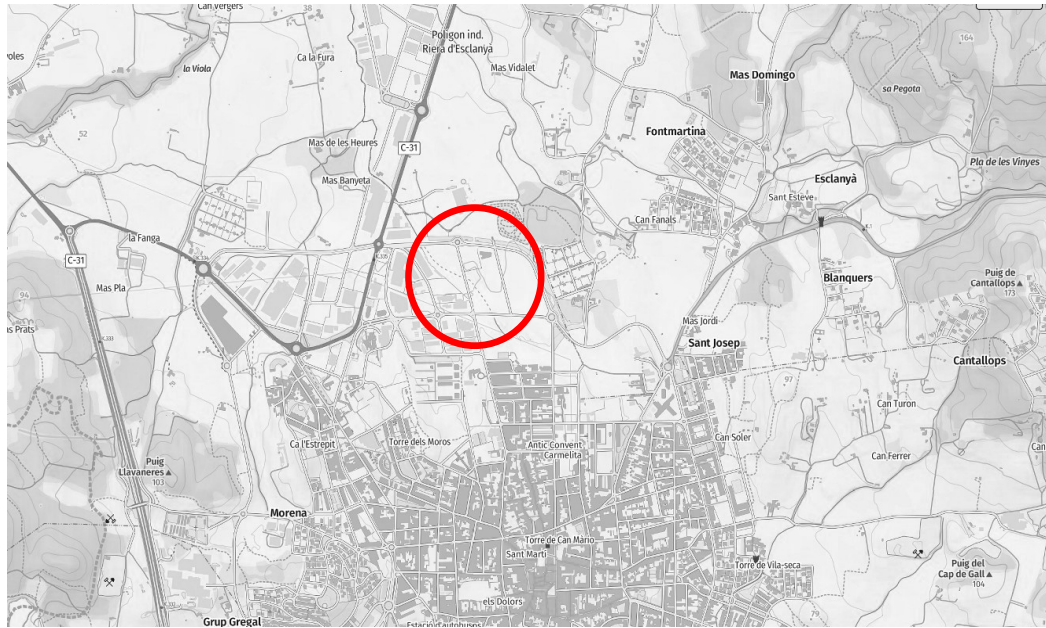
<p>DOCUMENT</p> <p>Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114</p>	<p>IDENTIFICADORS</p>	
<p>ALTRES DADES</p> <p>Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de 2 Juny de 2026 a les 12:31:30 Pàgina 11 de 24</p>	<p>SIGNATURES</p>	<p>ESTAT</p> <p>NO REQUEREIX SIGNATURES</p>



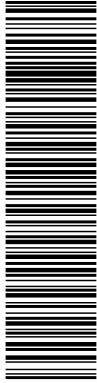
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395707 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5E9C53B8B737EFD78D5) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafugell.cat

ANNEX 1

PLÀNOL DE SITUACIÓ



DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pals 156_251114	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 12 de _2 24	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5DE9C538B737EFD78D5) 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>

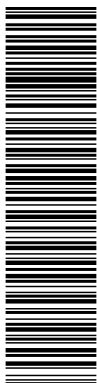
arquengi

www.arquengi.com

ANNEX 2

FOTOGRAFIES





Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5D9C53B8737EFD78D5) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. 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>



www.arquengi.com

ANNEX 3

FITXA CADASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3418620EG1431N0001ED

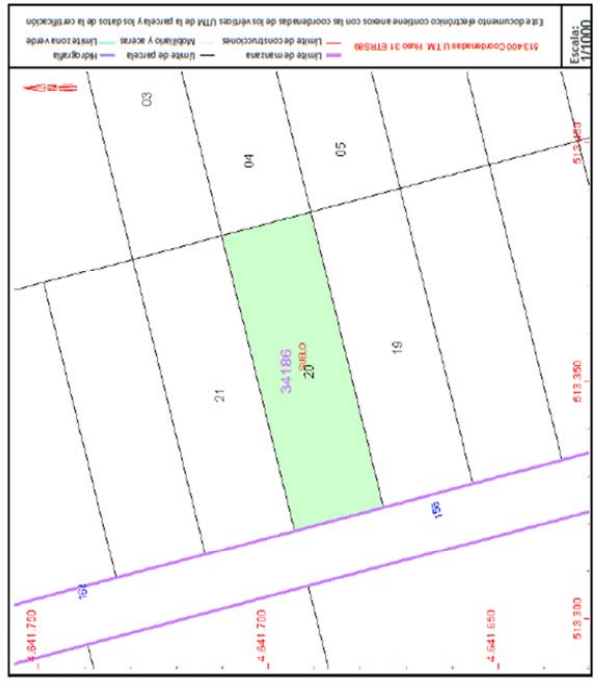


PARCELA

Superficie gráfica: 1.279 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

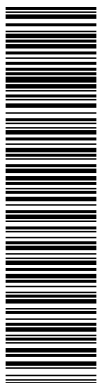
Localización:
LG SUD-1.13 CIRCUMVALACIO N Suelo 12.4.4
17213 PALAFRUGELL (GIRONA)
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 21 de Octubre de 2025

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 14 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5DE9C538B737EFD78D5) 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



www.arquengi.com

ANNEX 4

DOCUMENTACIÓ REGISTRAL

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL

Calle Ample n° 10, Plt 1° Palafrugell (Girona)
Tfno: 972305762 Fax: 972611000

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 17/10/2025
Solicitud: 1070
Solicitante: **AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL**
Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

FINCA DE PALAFRUGELL N°: 30678
C.R.U.: 17014000454596

DATOS REGISTRALES

Tomó: 3350 Libro: 855 Folio: 158 Inscripción: 1

DESCRIPCION

URBANA.= FINCA SITUADA A L'ILLA 4, PARCEL.LA 4 resultant del Projecte de Reparcel.lació del Sector Sud 1.13 Circumvalació Nord Les Brugueres, del terme municipal de Palafrugell, és terreny de forma rectangular de superfície MIL DOS CENT'S SETANTA NOU METRES QUADRATS (1.279'00m2), que limita, al nord amb la finca n.11 de les resultants; al sud amb la finca n.13 de les resultants; a l'est amb la finca n.22 de les resultants ; i a l'oest amb el carrer de Pals.

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 : **AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL**
C.I.F. : P1712400I
Título : Adjudicaciones
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : **PLENO DOMINIO DE LA FINCA. (PD)**
Fecha Documento : 25 de febrero de 2009
Autoridad : Ajuntament de Palafrugell
Sede Autoridad : Palafrugell.
Inscripción : 1ª
Fecha inscripción : 07/10/2009
Tomó/Libro/Folio : 3350/855/158

CARGAS

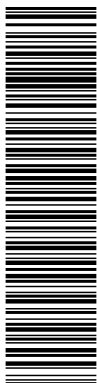
CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas



C.S.V. : 2170141096C6EBDC

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 15 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



www.arquengi.com

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

AFECCIÓN

Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día siete de octubre de dos mil nueve, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo sido declarada EXENTA del pago de dicho Impuesto por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 1ª, de la finca nº 30678 de PALAFRUGELL, obrante al folio 158 del tomo 3350 del Archivo, libro 855. **Afección caducada, pendiente de cancelación registral.**

REPARCELACIÓN

CÀRREGA REAL DE REPARCEL.LACIÓ: Per raó de la Reparcel.lació de procedència, queda gravada amb caràcter real aquesta FINCA 12. Afecció al pagament del saldo del compte de liquidació: Dissset mil set-cents trenta-vuit euros amb vint-i-tres cèntims d'euro. (17.738'23).

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.

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.

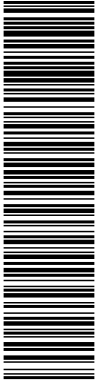
Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

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



C.S.V. : 2170141096C6EBDC

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 16 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



arquengi

www.arquengi.com

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 PALAFRUGELL a día diecisiete de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2170141096C6EBDC

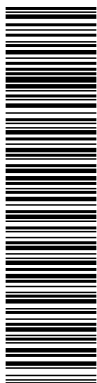
Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) 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.).



C.S.V. : 2170141096C6EBDC

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 17 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5E9C53BB737EFD78D5) 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

arquengi

www.arquengi.com

ANNEX 5

NORMATIVA URBANÍSTICA

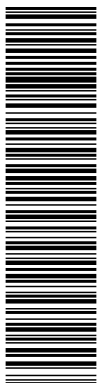
POUM



PLA PARCIAL



DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C País 156_251114	IDENTIFICADORS	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 18 de _2 24	SIGNATURES	



NORMATIVA

SÒL URBÀ



SECCIÓ SETENA. ZONA D'ACTIVITAT ECONÒMICA, INDUSTRIAL. CLAU A1

article 155. Definició i subzones.

1. Definició. La zona d'activitat econòmica, industrial, clau A1, inclou els sòls destinats a acollir les activitats industrials, ja siguin en naus de mides i règims de tipologies entre mitgeres, o en naus de mida mitjana o gran, i en tipologia aïllada. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau A1.

2. S'estableixen les subzones següents:

Regulació edificació existent	A10
Edificació aïllada parcel·la mitjana	A11
Edificació aïllada parcel·la gran	A12
Edificació entre mitgeres	A13

article 156. Tipus de regulació volumètrica.

A les zones d'indústria, s'estableix una regulació de volumetria flexible a les subzones A11 i A12 i de regulació definides a la A13 que es regulen directament pels paràmetres concrets a cada subzona, definits en aquestes normes.

article 157. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona d'activitat econòmica, industrial. Clau A1.

Aquesta zona, a part dels paràmetres específics de la zona regulats en l'article següent, es regula segons els paràmetres comuns i els referents a l'edificació situada en relació a la parcel·la, definits i regulats tots amb caràcter genèric en el capítol II Paràmetres d'ordenació del títol IX, d'aquestes NU, en les seccions i subseccions següents:

- Pel que fa a la volumetria definida:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 269), en relació als paràmetres comuns a parcel·les amb tot tipus d'edificació.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

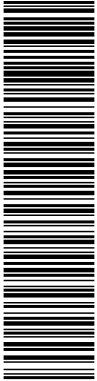
- Pel que fa a la volumetria flexible:

- En la secció segona de paràmetres referits a la parcel·la: la subsecció primera i la subsecció segona (articles del 261 al 273), amb tres subseccions, on la subsecció 3ª inclou els paràmetres específics per edificacions situades a la parcel·la.
- La secció tercera, subsecció primera i segona (articles del 274 al 283) en relació als paràmetres referits al carrer, només els de la secció 1ª que regula els paràmetres referits al carrer.
- La secció quarta (articles del 284 al 301) en relació als paràmetres referits a l'edificació.

article 158. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona de regulació de l'edificació existent. Clau A10.

1. Definició

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 19 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



arquengi

www.arquengi.com



SÒL URBÀ

En aquesta zona el Pla recull, de manera singular, les edificacions que superen la volumetria normalment admesa, descrivint la seva situació actual per evitar que siguin incloses en el règim de volum disconforme.

2. Paràmetres específics

L'edificabilitat d'aquesta zona, que en cada cas reconeix el Pla, deriva de la consideració i l'acceptació del sostre edificat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest document.

En cas de demolició dels edificis actuals, i quan calgui segons el criteri de l'Ajuntament, abans de reedificar el solar caldrà formular un Pla de millora urbana que defineixi l'edificabilitat resultant de manera que no es reproduïxin les volumetries actuals si són superiors a les establertes pel Pla per a l'entorn, procurant aconseguir una més gran integració d'aquests edificis en l'estructura urbana circumdant.

Aquest Pla de millora urbana podrà augmentar l'edificabilitat actual quan la volumetria existent sigui inferior a la normalment admesa, sempre que aquest augment estigui justificat en funció d'una més gran homogeneïtat amb les condicions d'edificabilitat existents en el seu entorn, pel que el Pla haurà de tenir un àmbit mínim d'una illa. La nova volumetria i les condicions de l'ordenació s'hauran d'ajustar a les Normes que estableix aquest Pla.

No caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a aquelles intervencions que comportin una remodelació i/o ampliació inferior a 20 m², sempre que prèviament es garanteixi que aquesta edificabilitat és inferior a la normalment admesa i no representi repercussions amb els llinars, o bé en aquells casos que comportin creació de pantalles que millorin la imatge visual de la construcció existent.

3. Usos de l'edificació

L'ús de l'edificació en aquestes zones és l'existent.

En cas de reedificació o de gran millora urbana aquests usos podran ser modificats en funció del que contempli el Pla.

article 159. Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, industrial, subzona d'edificació aïllada parcel·la mitjana. Clau A11.

1. Definició

Es correspon a les edificacions per a activitats econòmiques de configuració aïllada en parcel·les petites.

2. Paràmetres referits a la parcel·lació

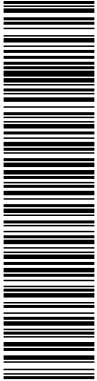
- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 1.500 m²
- La longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 20 metres

3. Paràmetres en relació amb la parcel·la

- Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà del sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m² de sostre/ m² de superfície.
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 70% de la seva superfície.
- Distàncies a les partions: les edificacions se situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer o a un espai lliure públic. També se situaran a una distància mínima de 4 metres a la resta de partions.

4. Paràmetres d'edificació en relació amb el carrer

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C País 156_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 20 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



arquengi

www.arquengi.com



SÒL URBÀ

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn.

Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat comercial o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

5. Paràmetres en relació a l'edificació

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres.

Els elements constructius que, per exigències del procés de la construcció, hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

6. Condicions d'ús

Els usos industrials definits a l'article 307 de primera a quinta categoria.

S'admet l'ús d'emmagatzematge i logístic en la seva consideració d'ús principal o complementari.

S'hi admeten els usos vinculats a la mobilitat i als d'equipaments i dotacions públiques.

L'ús comercial a l'engròs es considera comprès en l'ús d'emmagatzematge.

A les parcel·les s'admet la construcció d'un habitatge per a persones directament relacionades amb l'activitat que es desenvolupa a la parcel·la.

L'ús d'oficina i serveis s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.

S'admetran tres activitats per parcel·la, amb independència de l'ús d'oficina, amb les següents condicions:

- Que siguin del mateix ús general, segons la classificació d'usos establerta.
- Que cada activitat tingui una façana amb accés a vial de 10 metres.
- Que la superfície mínima adscrita de cada activitat sigui, com a mínim, de 500 m².

S'admeten els usos de restauració, els recreatius i d'espectacles.

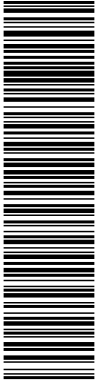
S'admet l'ús comercial en les condicions establertes al Decret Legislatiu 1/2009 d'equipaments comercials.

7. Especificitats

7.1. A la subzona A11p1, que prové del Pla parcial SUD-1.13 "Circumval·lació Nord", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Condicions de parcel·lació:
 - Parcel·la mínima: 1000 m²
 - Longitud mínima de la façana del carrer: 20 m.

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C País 156_251114	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 21 de _2 24	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



arquengi

www.arquengi.com



SÒL URBÀ

- S'estableix una fondària obligatòria de parcel·la de 64 m, amb independència que una activitat pugui ocupar més de dos parcel·les. La franja de separació de 6 metres a banda i banda d'aquesta línia haurà de quedar lliure d'edificació.

- Es podran aparellar un màxim de dues naus, sempre que tinguin un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars, i es disposi de la conformitat del propietari de la finca veïna, el qual haurà d'acceptar el règim d'aparellament.

S'haurà de portar documentació conforme aquest aparellament no resta potencialitat al conjunt de l'illa.

- Qualitat arquitectònica de l'edificació:

- Quan s'aparellin dues naus, caldrà que tinguin un tractament compositiu unitari (disposició d'accessos, aparcaments en espais lliures d'edificació, disposició de portes practicables de l'activitat i portes de vianants en façana, composició d'obertures i de massissos en el pla de façana, per inserir logos o rètol de l'empresa, disseny de la tanca comuna de front de vial i laterals) i tots els paraments verticals tindran tractament de façanes.

- En la sol·licitud de llicència d'obres caldrà justificar aquests punts.

- L'edificació o edificacions dintre d'una mateixa parcel·la tindran un tractament compositiu unitari, inclòs les edificacions auxiliars.

7.2. A la subzona A11p2, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2" (modificació Pla parcial), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.

- La banda lliure d'edificació que limita amb el sòl no urbanitzable té la consideració d'espai verd privat, i s'ha d'arbrar amb doble filera d'arbres d'espècies autòctones, de manera que es minimitzi l'impacte paisatgístic de les edificacions i instal·lacions del sòl urbà. Aquesta plantació s'inclourà i anirà a càrrec del projecte d'urbanització que desenvolupi aquest pla parcial.

- Es permeten les unitats d'edificació per agrupacions d'empreses, sense que el sostre edificable ni la ocupació de la parcel·la excedeixi respecte del resultat de l'aplicació de les normes de la subzona. En aquest cas es compliran les següents condicions:

- El sostre corresponent a cada establiment no serà inferior a 300 m2 d'edificació.

- No s'admet la segregació de parcel·les, de forma que es constituïran comunitats de propietaris o altres fórmules legalment establertes. L'espai lliure de parcel·la (inclòs el vial interior de parcel·la) serà un espai comú de totes les unitats registrals.

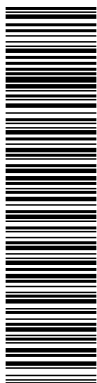
7.3. A la subzona A11p3, que prové del Pla parcial del sector industrial "Sector Pa 1.22", GRAU (inclou modificació núm. 13 POUM sobre distàncies a partions), s'aplicaran els següents paràmetres:

- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 1,27 m2 de sostre / m2 de sòl.

- Distàncies a les partions:

5 ml a vials
4 ml a zones verdes, equipaments i veïns.

DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114	IDENTIFICADORS	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 22 de _2 24	SIGNATURES	



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5DE9C53B737EFD78D5) 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



www.arquengi.com

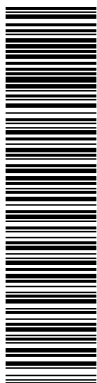
ANNEX 6

TESTIMONIS APORTATS

NAU 1	<i>c/ Trefi, Palafrugell</i>		Data de l'oferta	10/11/2025
Preu oferta:		790.000 €	Preu adoptat:	726.800 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	740			
Superfície parcel·la (m²):	1360			
Superfície oficines (m²):	60			
Antiguitat (anys):				
Font consultada:	Professional - 875450604			
Observacions:				
Preu unitari /€/m²				982 €
NAU 2	<i>c/ del Gas 1, Palafrugell</i>		Data de l'oferta	10/11/2025
Preu oferta:		784.000 €	Preu adoptat:	721.280 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	784			
Superfície parcel·la (m²):	1770			
Superfície oficines (m²):				
Antiguitat (anys):	33			
Font consultada:	Professional - 919381783			
Observacions:				
Preu unitari /€/m²				920 €
NAU 3	<i>La Punxa, Palafrugell</i>		Data de l'oferta	10/11/2025
Preu oferta:		279.500 €	Preu adoptat:	257.140 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	318			
Superfície parcel·la (m²):				
Superfície oficines (m²):				
Antiguitat (anys):				
Font consultada:	Professional - 609757369			
Observacions:				
Preu unitari /€/m²				809 €
NAU 4	<i>Mont-ras</i>		Data de l'oferta	10/11/2025
Preu oferta:		1.280.000 €	Preu adoptat:	1.177.600 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	945			
Superfície parcel·la (m²):				
Superfície oficines (m²):				
Antiguitat (anys):	obra nova			
Font consultada:	Professional - 872450525			
Observacions:	Pack de 5 naus adosades			
Preu unitari /€/m²				1.246 €



DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114	IDENTIFICADORS	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 23 de _2 24	SIGNATURES	



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395797 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7CC626E0297D5DE9C538B737EFD78D5) 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

arquengi

www.arquengi.com

NAU 5	<i>Av. Catalunya 13, Mont-ras</i>		Data de l'oferta	10/11/2025
Preu oferta:		310.000 €	Preu adoptat:	285.200 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	336			
Superfície parcel·la (m²):				
Superfície oficines (m²):				
Antiguitat (anys):	obra nova			
Font consultada:	Particular - 689279635			
Observacions:				
Preu unitari /€/m²				849 €



NAU 6	<i>c/ Vilareny, Vall-Llobrega</i>		Data de l'oferta	10/11/2025
Preu oferta:		590.000 €	Preu adoptat:	542.800 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	500			
Superfície parcel·la (m²):				
Superfície oficines (m²):				
Antiguitat (anys):				
Font consultada:	Professional - 872450826			
Observacions:				
Preu unitari /€/m²				1.086 €



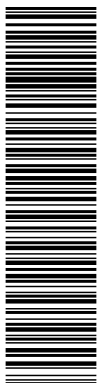
NAU 7	<i>Polígon III, Vall-Llobrega</i>		Data de l'oferta	10/11/2025
Preu oferta:		676.000 €	Preu adoptat:	621.920 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	610			
Superfície parcel·la (m²):	941			
Superfície oficines (m²):				
Antiguitat (anys):				
Font consultada:	Professional - 936172419			
Observacions:	Planta baixa 437,93 m² + altell 172,82 m²			
Preu unitari /€/m²				1.020 €



NAU 8	<i>Esclanyà</i>		Data de l'oferta	10/11/2025
Preu oferta:		566.500 €	Preu adoptat:	521.180 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	478			
Superfície parcel·la (m²):				
Superfície oficines (m²):				
Antiguitat (anys):				
Font consultada:	Professional - 936172419			
Observacions:				
Preu unitari /€/m²				1.090 €



DOCUMENT Judici - Informe extern: Informe taxacio finca C Pais 156_251114	IDENTIFICADORS	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES
ALTRES DADES Codi per a validació: NX0EY-60BM1-Z56D9 Data d'emissió: 17 de _2 Juny de _2 2026 a les 12:31:30 Pàgina 24 de _2 24	SIGNATURES	



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2395707 NX0EY-60BM1-Z56D9 9E60B077A7C626E0297D5E9C53B8737EFD78D5) 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.palafugell.cat

arquengi

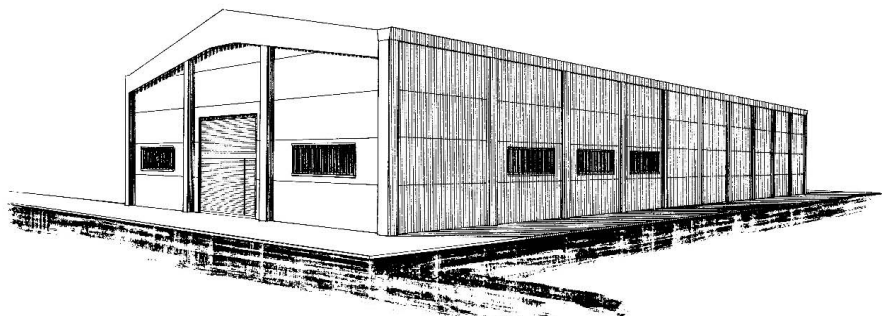
www.arquengi.com

ANNEX 7

COSTOS CONSTRUCCIÓ

BEC (BOLETÍN ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN) NÚM. 343 (3er TRIMESTRE 2025):

NAVE INDUSTRIAL



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,78	Fontanería	4,89
Cimentación	35,96	Material sanitario y grifería	4,06
Estructura, pórticos y correas	120,43	Electricidad	27,21
Saneamiento	34,55	Vidriería	2,05
Albañilería gruesa	90,92	Pintura	3,13
» cubierta	67,72	Total	528,72
» solados	67,84	Seguridad y salud, 2 %	10,57
» acabados interiores	4,90	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,8 %	62,39
» ayudas a industriales	6,14	Total €/m²	601,68
Yesería y cielorrasos	32,12		
Cerrajería	6,20		
Carpintería exterior	12,24		
» interior	2,58		

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para la cimentación y red de albañiles. – **Cimentación:** Zapatas rígidas de hormigón (1,20 m profundidad) en pilares y riostra perimetral de unión, cimentación corrida en paredes interiores zona oficinas. – **Estructura:** Pórticos hormigón armado con riostra-canal a ambos lados de la nave y viguetas de hormigón armado autorresistentes. – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Placas prefabricadas de hormigón de 12 cm, sin acabados posteriores por ambas caras. Divisiones interiores: fábrica de ladrillo hueco de 10 cm. – **Albañilería cubierta:** Placa metálica grecada con aislamiento térmico incorporado, lucernarios (12 % superficie de la cubierta) de P.V.C. translúcido, incluyendo aspiradores estáticos. – **Albañilería solados:** Pavimento de hormigón de 15 cm con mallazo de 15.15-5 colocado sobre encachado de grava y acabado con grano de cuarzo de 3 mm de grueso, terrazo zona oficinas y gres en aseos. – **Albañilería acabados interiores:** Revoco y posterior alicatado en aseos, rodapié de mármol prefabricado en zona oficinas. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes a buena vista y placas lisas en cielorraso oficina y aislante térmico en cielorraso de la nave. – **Cerrajería:** Rejas perfiles laminado en frío en ventanas. – **Carpintería exterior:** De hierro en ventanas y puertas basculantes metálicas en acceso nave. – **Carpintería interior:** De madera en interior oficinas. – **Fontanería:** Acometida en hierro y derivaciones en cobre, sólo agua fría. – **Material sanitario y grifería:** Porcelana blanca, grifería calidad normal. – **Electricidad:** La necesaria para iluminación, no se ha contado la propia de la industria. – **Vidriería:** Luna de 3 mm (vidrio doble). – **Pintura:** Al plástico en interior oficinas y al esmalte sobre los elementos metálicos.

Se ha considerado que las oficinas ocupan un 6 % de la superficie de la nave.
Aparatos iluminación (200 Lux) supone un incremento de 4,86 €/m².
En caso de realizarse los cerramientos exteriores con bloques de hormigón hueco, a cara vista, de 20 cm de espesor, se deberá incrementar el precio en 4,51 €/m².