

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

POLÍGON 2 SECTOR P-10 SANT CELONI



DL2 ARQUITECTURA, SLP, amb
la col·laboració de ICARIA TALLER
JURÍDIC, SL

Abril, 2016

ÍNDEX

MEMÒRIA

1- OBJECTE, ANTECEDENTS I ÀMBIT DEL POLÍGON _____	4
a) Objecte _____	4
b) Antecedents urbanístics _____	4
c) Àmbit del polígon _____	7
d) Identificació de la unitat reparcel.lable _____	8
e) Sistema d'actuació. Modalitat. Iniciativa i tramitació _____	8
2- DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA. PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL P10 "INDUSTRIAL CEMENTIRI". _____	10
A) Quadre de qualificacions i superfícies del PPO. _____	10
B) Índex d'edificabilitat bruta i índex d'edificabilitat neta _____	10
C) Sostre màxim de l'àmbit _____	11
D) Zonificació. Tipus d'ordenació del sector de planejament _____	11
E) Parcel.la mínima _____	11
F) Superfícies per zones i sistemes. _____	11
3- CÀLCUL I DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT DEL POLÍGON _____	13
A) Càlcul de l'aprofitament _____	13
B) Càlcul de l'equivalent econòmic de l'aprofitament a cedir _____	14
C) Distribució de l'aprofitament i valor de la parcel.la resultant _____	15
4- RELACIÓ DE PROPIETARIS I ALTRES INTERESSATS _____	17
5- RELACIÓ DE FINQUES APORTADES (plànol 4 d'aquest projecte) _____	18
6- RELACIÓ DESPESES _____	22
A) Despeses d'urbanització _____	22
B) Despeses de formalització i inscripció del projecte _____	24
C) Carregues externes _____	24
7.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I RELACIÓ DE PARCEL.LES RESULTANTS _____	26
8- DESCRIPCIÓ INDIVIDUALITZADA DE LES PARCEL.LES RESULTANTS _____	28
9.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL _____	33

10.- PLÀNOLS:

1. Situació i localització del sector i del polígon
2. Aixecament topogràfic
3. Zonificació i sistemes del polígon
4. Finques aportades
5. Parcel·la resultant
6. Superposició finques inicials i parcel·la resultant
7. Cessions

ANNEX:

- A. Informe-taxació de la valoració de la finca susceptible de cessió en concepte d'aprofitament mitjà.

MEMÒRIA

1- OBJECTE, ANTECEDENTS I ÀMBIT DEL POLÍGON

a) Objecte

Els objectius del present Projecte de Reparcel·lació son els següents:

- Definir la parcel·lació mes adequada, ajustant-se a les condicions d'ordenació de l'edificació definides en el Pla Parcial d'Ordenació (endavant PPO).
- Adjudicar les parcel·les resultants al propietari de l'àmbit, i adjudicació a l'Ajuntament de l'aprofitament que li correspon d'acord amb el text refós de la Llei d'Urbanisme, el Reglament de la Llei d'Urbanisme i el planejament urbanístic.
- Repartir els beneficis i càrregues, derivades de l'ordenació urbanística, entre les diferents parcel·les adjudicades.
- La cessió gratuïta, a favor de l'Ajuntament de Sant Celoni, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics d'acord amb el que estableix el planejament vigent.
- La cessió l'aprofitament mig d'acord amb la legislació vigent.

b) Antecedents urbanístics

El present projecte de reparcel·lació dur a terme les previsions del polígon 2 del PPO del Sector P-10 "Industrial Cementiri", en el municipi de Sant Celoni (Vallès Oriental), aprovat definitivament, segons acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 24 de gener de 1990. En aquest pla es fixa com a sistema d'actuació urbanística el que actualment consisteix en el de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació. Igualment el PPO preveu la divisió del sector en dos polígons d'actuació. Pel desenvolupament del polígon

1 ha estat aprovat el corresponent projecte de reparcel·lació pel Ple de l'Ajuntament de Sant Celoni, en data 22 d'octubre de 1992.

L'àmbit del PPO ve determinat pel text refós del Pla General d'Ordenació de Sant Celoni, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 18 de juny de 1997.

A continuació es reproduïx la fitxa que figura en el text refós de les normes urbanístiques del planejament general al que va donar conformitat la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 15 de juny de 2005:

SECTORS DE SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT				
SECTOR: P - 10 INDUSTRIAL CEMENTIRI				
QUALIFICACIONS				
QUALIFICACIO	SUPERFICIE	EDIF. BRUTA	SOL EDIFI.	OCUPA
PPa	9,67 Ha	0,92 m ² /m ²		
TOTAL SECTOR	9,67 Ha			
CESSIONS:				
Espais lliures 15%				
Equipaments 6%				
Vialitat 12%				
INTENSITAT HABITATGE				
NOMBRE MAXIM D'HABITATGES				
APROFITAMENT MITJA 0,32				
COMPENSACIO INTERSECTORIAL				
GESTIÓ :				
SISTEMA D'ACTUACIO	Cooperació			
NIVELL D'EXECUCIO				
PLA PARCIAL	Aprovat definitivament			
REPARCEL·LACIO	Aprovat definitivament polígon 1			
URBANITZACIO	Aprovat definitivament polígon 1			
OBRES	En execució polígon 1			
OBJECTE I CONDICIONAMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ				

El PPO aprovat es desenvolupa fonamentalment dins dels paràmetres predefinits per la revisió del Pla General d'Ordenació de Sant Celoni.

El desenvolupament urbanístic del polígon 2 Sector P10, a través del PPO, té per objecte l'ordenació de sistemes, zones i condicions de l'edificació i dels espais lliures, fixant els següents criteris:

POLIGON 2				
	%	Pla General m2	Proposta %	m2
1.- SISTEMES				
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES				
Protecció carretera				762.92
TOTAL	15.00%	3 066.84	3.73%	762.92
SISTEMA D'EQUIPAMENTS				
Zona Esportiva				3 566.15
TOTAL	6.00%	1 226.73	17.44%	3 566.15
SISTEMA VIARI				
Carrer A				1 458.28
Carrer Tayeda				2 168.98
TOTAL	12.00%	2 453.47	17.74%	3 627.26
TOTAL SÒL DE CESSIÓ	33.00%	6 747.04	38.91%	7 956.33
2.- ZONES				
SOL INDUSTRIAL				
ILLA 2				12 489.25
TOTAL	67.00%	13 698.54	61.09%	12 489.25

c) Àmbit del polígon

L'àmbit objecte d'aquest projecte de reparcel·lació del polígon 2 és definit pel PPO del sector P10 "Industrial Cementiri".

Els terrenys del sector es troben a l'extrem Est de la vila de Sant Celoni, entre la Carretera C35, el Cementiri, el ferrocarril i els sectors urbanitzables P17 Industrial Nord Cementiri i P18 Industrial Serra Valet. Aquest sector té una clara vocació industrial, des de el seu inici, i en particular les finques que formen part del polígon 2 estan afectes a una activitat industrial plenament consolidada.

L'àmbit físic del polígon "2" està determinat al PPO. Els seus límits han estat revisats de cara al present Projecte de Reparcel·lació, en base a un nou aixecament topogràfic, i per tant els límits de contorn d'aquest s'han ajustat en base a la delimitació de finques, tanques i construccions existents, així com a la reinterpretació del planejament en base al nou aixecament topogràfic, comprovant que la seva superfície total consisteix en la de 22.958,53 m². Aquesta delimitació s'ajusta a les previsions del projecte d'urbanització del polígon, actualment en tràmit d'aprovació.

En l'actualitat existeixen les següents edificacions d'obra tancada, al servei de l'activitat econòmica que es realitza, en l'àmbit del polígon:

Nau principal d'obra, constituïda per un espai diàfan destinat a magatzem d'ensacats, amb una superfície d'ocupació en planta de 1.011,80m². Ubicada a l'accés principal de la parcel·la matriu des de la Carretera C-35.

Àrea destinada a oficines, és una construcció d'obra amb una superfície d'ocupació en planta de 177,95m², ubicada a l'accés a la parcel·la des de la Carretera C-35.

La sala de control, és una caseta d'obra que està destinada a la supervisió del material disposat als silos, amb una superfície d'ocupació en planta de 51,22 m².

Per altra banda, la parcel·la disposa d'elements lleugers i instal·lacions tècniques; els quals tenen una certa provisionalitat

degut que s'adapten als requeriments de la activitat industrial. Aquests elements són sitges, cobertes lleugeres, tancaments desmuntables, etc. Aquests elements lleugers, es troben distribuïts per tota la parcel·la.

d) Identificació de la unitat reparcel·lable

La unitat reparcel·lable coincideix amb la del polígon 2 del PPO, sector P10 "Industrial Cementiri" amb una superfície de 22.958,53 m².

Com a plànol 1 s'adjunta el corresponent de situació i localització del sector.

I com a plànol 2 el corresponent aixecament topogràfic de la unitat que es reparcel·la.

e) Sistema d'actuació. Modalitat. Iniciativa i tramitació

El sistema d'actuació previst es el de Reparcel·lació. En aquest sistema, l'únic propietari de la totalitat de finques compreses en el polígon aporta els terrenys de cessió obligatòria i afronta les despeses d'urbanització, en la forma i amb les condicions determinades pel planejament urbanístic.

La modalitat es la de cooperació i, per aquest motiu, l'Administració actuant -Ajuntament de Sant Celoni-, formula aquest projecte de reparcel·lació del que n'ha encarregat la seva redacció, així com la del corresponent projecte d'urbanització.

La tramitació dels instruments de gestió urbanística -projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització-, pot tenir caràcter simultani encara que en expedients separats, i s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.

- b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
- c) El projecte ha de ser sotmès a informació pública per d'un mes, mitjançant edicte que s'ha de publicar en el Butlletí oficial provincial corresponent i en la corresponent adreça o punt d'accés electrònic de l'administració actuant on se n'inserirà així mateix el contingut íntegre, dins el qual s'ha de concedir audiència als interessats, amb citació personal.
- d) L'acord d'aprovació definitiva i la seva notificació s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment (acabament) del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en el qual el sentit del silenci és negatiu.
- e) Una vegada aprovat definitivament, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent del projecte de reparcel·lació, mitjançant certificació administrativa pel seu accés al Registre de la Propietat.

Els instruments de gestió urbanística són objecte de publicació i consulta.

2- DESCRIPCIÓ DEL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA. PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL P10 "INDUSTRIAL CEMENTIRI".

A continuació es fa una descripció de les característiques urbanístiques del sector P10 "Industrial Cementiri" de Sant Celoni, tal i com es defineixen en la revisió del planejament general, així com en les Ordenances del Pla Parcial del Sector

A) Quadre de qualificacions i superfícies del PPO.

El quadre de superfícies del PPO és el següent:

Superfície de l'àmbit del sector: 9,67 Ha.

Superfície del polígon 2: 2,27 Ha.

B) Índex d'edificabilitat bruta i índex d'edificabilitat neta

L'índex d'edificabilitat bruta previst en el PPO és del 0,92 m² de sostre per m² de sòl, i d'aquesta forma ha estat recollit en la revisió del Pla General d'Ordenació de Sant Celoni, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona.

Les ordenances del Pla parcial fixen el que anomenen "*intensitat màxima d'edificació de la parcel·la: 1,1 m²s/m²p*". A efectes d'aquesta reparcel·lació es fa servir aquesta regulació com a índex d'edificabilitat neta.

C) Sostre màxim de l'àmbit

Aplicant l'índex d'edificabilitat neta (1,1 m²sostre/ m²sol) a la superfície neta edificable de l'àmbit del polígon, que és de 13.831,61 m². dóna una edificabilitat màxima en l'àmbit de 15.214,77 m²st.

Aquest sostre es distribueix en les parcel·les de resultat segons els criteris definits en el PPO.

D) Zonificació. Tipus d'ordenació del sector de planejament

La qualificació del sector i, per tant, del polígon 2 es PPa (sectors amb pla parcial aprovat).

E) Parcel·la mínima

La superfície mínima de parcel·la, d'acord amb el PPO, es de 2.000 m².

F) Superfícies per zones i sistemes.

Com a plànol 3 figura el corresponent a la zonificació i sistemes del polígon, de la que resulten les següents superfícies, en funció de la ordenació proposada:

PROJECTE DE REPARCELACIÓ 2016		
Zona Industrial	60,25%	13.831,61 m ²
Sistemes Equipaments	17,44%	4.003,96 m ²
Vialitat	18,58%	4.266,61 m ²
Espai lliure	3,73 %	856,35 m ²
Total		22.958,53 m ²

Les previsions del PPO quan a sistemes i zones son les que es detallen seguidament:

PLA PARCIAL 1990		
Zona Industrial	61,09%	12.489,25 m ²
Sistemes Equipaments	17,44%	3.566,15 m ²
Viari i Espai lliure	17,74%	3.627,26 m ²
	3,73%	762,92 m ²
Total		20.445,58 m ²

S'observa, en conseqüència, que encara i l'increment de la superfície del polígon derivada de l'amidament topogràfic, les previsions d'aquest projecte comporten la disminució percentual de la superfície destinada a zones d'aprofitament privat i l'augment correlatiu de les destinades a sistemes públics viaris.

3- CÀLCUL I DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT DEL POLÍGON

A) Càlcul de l'aprofitament

S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

Totes les finques aportades tenen dret a l'aprofitament urbanístic. Els vials actuals, en tant que substituïts per la nova vialitat, no tenen dret a l'aprofitament Atès que l'edificabilitat a distribuir es formada per l'edificabilitat màxima de 15.214,77 m²st (sostre) i que els usos i intensitat que assigna el planejament a aquest sostre es coincident, es pot efectuar la següent equiparació:

1 m²st (sostre) = 1 Unitat d'aprofitament (endavant UA)

A més, l'Ajuntament de Sant Celoni, en tant que Administració urbanística actuant, té dret al percentatge de cessió de l'aprofitament fixat en el 10%. Aquest percentatge està determinat a la legislació vigent atès que el sector està sotmès al règim legal de cessions de sòl amb aprofitament establert amb anterioritat a la Llei 3/2012 de 22 de febrer, per al sòl classificat com a SUD amb planejament derivat aprovat definitivament.

L'adjudicació de l'aprofitament entre els interessats, en proporció als seus drets aportats es la següent:

ADJUDICACIÓ TEÒRICA (en funció drets aportats)		
PROPIETARIS	REPARTIMENT APROFITAMENT	UA
Aymar S.A.	90,00 %	13.693,29
Ajuntament de Sant Celoni	10,00%	1.521,48
TOTAL	100,00%	15.214,77

Si bé aquest aprofitament no es possible adjudicar-lo, en proporció als drets aportats, atès que el 10% d'aprofitament del polígon, que correspon a l'Ajuntament de Sant Celoni, s'hauria de materialitzar en una parcel·la que no compleix la condició de mínima pel que fa referència a la seva superfície. També la ordenació preveu una única parcel·la de resultat, en consideració a la seva consolidació per les edificacions existents.

En aquests casos, es a dir, "*si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir*", la cessió pot ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic, segons estableix l'article 45 del text refós de la Llei d'Urbanisme

Aquesta impossibilitat comporta un escreix d'adjudicació de Aymar, S.A. de **1.521,48 UA** i un defecte d'adjudicació de l'Ajuntament de Sant Celoni, per la mateixa quantitat d'UAs.

B) Càlcul de l'equivalent econòmic de l'aprofitament a cedir

Per determinar l'equivalent en metàl·lic de la substitució de l'aprofitament lucratiu de cessió obligatòria a favor de l'Ajuntament, s'ha procedit a encarregar al perit-taxador, sr. Miguel Angel Ochoa Vaca, el lliurament de dictamen acreditatiu del valor a efectes reparcel·ladoris de l'aprofitament susceptible de cessió a l'Ajuntament, en concepte d'aprofitament mig del sector.

Aquest dictamen, que porta data del 1 de març de 2016, s'incorpora al present projecte de reparcel·lació com a Annex A, i determina com a valor de la parcel·la susceptible de ser cedida a l'Ajuntament en l'equivalent econòmic de 53.522,00 EUR

En consideració als anteriors apartats, es considera com a equivalent en metàl·lic de la substitució de l'aprofitament lucratiu de cessió obligatòria a favor de l'Ajuntament la quantitat de 53.522,00 EUR.

C) Distribució de l'aprofitament i valor de la parcel·la resultant

La única parcel·la resultant es valora en funció de l'aprofitament que li atribueix el planejament urbanístic, donant compliment al que es disposa a l'apartat b) del número 1 de l'article 126 del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

L'aprofitament es distribueix, doncs, en la forma següent:

QUADRE 1: DISTRIBUCIÓ DE L'APROFITAMENT DEL POLÍGON

PARCEL·LA	PROPIETARI	SUPERFICIE (m2.)	%. PROPIETAT	APROFITAMENT UA	Excés / defecte aprofitament	VALOR (en EUR) parcel·la resultant
A	AYM AR, S.A	13.831,61	100 %.	15.214,77	+1.521,48	535.220,00
	<i>AJUNTAMENT SANT CELONI</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-1.521,48</i>	<i>-53.522,00</i>
TOTAL PARCEL·LES		13.831,61		15.214,77		
EQUIPAMENT	AJUNTAMENT SANT CELONI	4.003,96	100%.			
VIALITAT	AJUNTAMENT SANT CELONI	4.266,61	100%			
ESPAIS LLIURES	AJUNTAMENT SANT CELONI	856,35	100%			
TOTAL POLÍGON		22.958,53		15.214,77		

4- RELACIÓ DE PROPIETARIS I ALTRES INTERESSATS

El propietari únic de les finques aportades incloses en l'àmbit del sector es el següent:

"**AYMAR, S.A.**", amb domicili a Sant Celoni (Vallès Oriental), Carretera C35, p. q. 58. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tom 1201, folio 161, hoja número 7872. Disposa del CIF número A08135444.

Tf.. 93 867 00 00 ·

Fax 93 867 02 87

Mail: aymar@aymarsa.es

Els altres titulars de drets i interessos afectats per la reparcel·lació són:

- L'Ajuntament de Sant Celoni, en tant que Administració urbanística actuant.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias Dirección de Patrimonio y Urbanismo, amb domicili en Edificio Euromor Avenida de Burgos nº 16, 28036 - Madrid.
- Correos y Telégrafos
- Endesa
- Agència Catalana de l'Aigua
- Telefònica

5- RELACIÓ DE FINQUES APORTADES (plànol 4 d'aquest projecte)

FINCA APORTADA I

SUPERFÍCIE: 4.150,73 m2. (es sol·licita la inscripció de la major cabuda)

Superfície registral: 3.519 m2.

Superfície resultant segons recent amidament topogràfic: 4.150,73 m2.

DADES REGISTRALS:

Registre prop.	Tom	Llibre	Foli	Finca	Inscripció
Sant Celoni	1523	123	28	8328	

REFERENCIA CADASTRAL: 9167601DG5196N0001BR

DESCRIPCIÓ (segons Registre): *"Una pieza de tierra campa sita en Sant Celoni, de cabida 35 áreas, 19 centiareas. Linda, al norte con línea férrea de Barcelona a Francia, por el interior; al Este, mediante torrente, con tierras de Teresa Prat, Jose Monclus y Manso Valls; al Oeste, con tierras de Jose Fitó, y al Sur, con finca de Antonio Marco y Manso Tayedá, hoy Pilar de Ramis o sus sucesores".*

DESCRIPCIO GRÀFICA:

La finca aportada figura identificada en el plànol 4, que forma part d'aquest projecte de reparcel·lació.

PROPIETAT:

Pertany a Aymar, S.A., per compra a Sebastià Aymar Vidal, segons escriptura atorgada davant del Notari de Sant Celoni, Beatriz Ferrer Lozano, el 29 de març de 2011, degudament inscrita al Registre de la Propietat.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, llevat d'afeccions fiscals, algunes d'elles caducades. Les no caducades es traslladen a la única parcel·la de resultat.

ARRENDAMENT I POSSESSIÓ:

La finca està lliure d'arrendataris i ocupants.

FINCA APORTADA II

SUPERFÍCIE: 5.465,23 m2 (es sol·licita la inscripció de la major cabuda)

Superfície registral: 4.749,45 m2.

Superfície resultant segons recent amidament topogràfic: 5.465,23 m2.

DADES REGISTRALS:

Registre prop.	Tom	Llibre	Foli	Finca	Inscripció
Sant Celoni	158	15	204	1652	

REFERENCIA CADASTRAL: 9266101DG5196N0001PR (agrupada amb les registrals 1773 i 2469)

DESCRIPCIÓ (segons Registre): *"Una pieza de tierra sita en el término de Sant Celoni, paraje de Tayeda, denominada Camp de Caldera, de cultivo seco, de cabida según el título 47 áreas, 40 centiáreas y según medición practicada 47 áreas, 49 centiáreas y 45 decímetros cuadrados. Linda, por el este, con un torrente; por el Sur con Aymar, S.A.; por el Oeste con Dolores Sayol, y por el Norte con Juan Prat Argemi. Constituye las parcelas 48 y 83 del polígono 1 del Catastro parcelario".*

DESCRIPCIO GRÀFICA:

La finca aportada figura identificada en el plànol 4, que forma part d'aquest projecte de reparcel·lació.

PROPIETAT:

Pertany a Aymar, S.A., per compra a Jose Ros y de Ramis, segons escriptura atorgada davant del Notari de Sant Celoni, don Jose Ma. Carreras Bayes, el 21 de setembre de 1966, degudament inscrita al Registre de la Propietat.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues i gravàmens, llevat d'afeccions fiscals, algunes d'elles caducades, sense cancel·lar. Les no caducades es traslladen a la única parcel·la de resultat

ARRENDAMENT I POSSESIÓ:

La finca està lliure d'arrendataris i no ocupada.

FINCA APORTADA III

SUPERFÍCIE: 7.259,74 m2 (es sol·licita la inscripció de la major cabuda)

Superfície registral: 6.732 m2.

Superfície resultant segons recent amidament topogràfic: 7.259,74 m2 (es sol·licita la inscripció de la major cabuda)

DADES REGISTRALS:

Registre prop.	Tom	Llibre	Foli	Finca	Inscripció
Sant Celoni	170	17	140	1773	

REFERENCIA CADASTRAL: 9266101DG5196N0001PR (agrupada amb les registrals 1652 i 2469)

DESCRIPCIÓ (segons Registre): *"Una pieza de tierra campa sita en el término de Sant Celoni, partida llamada Tayeda, procedente de otra llamada Camp de Caldera, de cabida una cuartera diez cuartanes, equivalentes a 67 áreas, 32 centiáreas, poco más o menos. Linda, por el este, con un Rafael Colom; por el Sur con la carretera antigua de Barcelona a Gerona; por el Oeste con sucesores de Bartolome Sayol, y por el Norte con los de Antonio Ma. de Ramis".*

DESCRIPCIO GRÀFICA:

La finca aportada figura identificada en el plànol 4, que forma part d'aquest projecte de reparcel·lació.

PROPIETAT:

Pertany a Aymar, S.A., per compra a Rafael Colom Domenech, segons escriptura atorgada davant del Notari de Sant Celoni, don Jose Ma. Carreras Bayes, el 9 de juny de 1965, degudament inscrita al Registre de la Propietat.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues i gravàmens, llevat d'afeccions fiscals, algunes d'elles caducades, sense cancel·lar. Les no caducades es traslladen a la única parcel·la de resultat

ARRENDAMENT I POSSESIÓ:

La finca està lliure d'**arrendataris** i ocupants

FINCA APORTADA IV

SUPERFÍCIE: 6.082,83 m2. (es sol·licita la inscripció de la major cabuda)

Superfície registral: 5.440 m2.

Superfície resultant segons recent amidament topogràfic: 6.082,83 m2. (es sol·licita la inscripció de la major cabuda)

DADES REGISTRALS:

Registre prop.	Tom	Llibre	Foli	Finca	Inscripció
Sant Celoni	262	27	234	2469	

REFERENCIA CADASTRAL: 9266101DG5196N0001PR (agrupada amb les registrals 1652 i 1773)

DESCRIPCIÓ (segons Registre): *"Una pieza de tierra campa secano sita en el término de Sant Celoni, paraje llamado "La Creu de Mosen Solé o Tayeda", de cabida 54 áreas, 40 centiáreas. Linda, por el este, con el manso Valls del cami ral de los sucesores de Jose Monclús; por el Sur con la carretera antigua de Barcelona a Gerona; por el Oeste con la finca 1773, y por el Norte con los sucesores de Jose Ma. de Ramis".*

DESCRIPCIO GRÀFICA:

La finca aportada figura identificada en el plànol 4, que forma part d'aquest projecte de reparcel·lació.

PROPIETAT:

Pertany a Aymar, S.A., per compra a Rafael Colom Domenech, segons escriptura atorgada davant del Notari de Sant Celoni, don Jose Ma. Carreras Bayes, el 9 de juny de 1965, degudament inscrita al Registre de la Propietat.

CÀRREGUES:

Lliure de càrregues i gravàmens, llevat d'afeccions fiscals, algunes d'elles caducades, sense cancel·lar. Les no caducades es traslladen a la única parcel·la de resultat

ARRENDAMENT I POSSESSIÓ:

La finca està lliure d'arrendataris i ocupants

6- RELACIÓ DESPESES

A) Despeses d'urbanització

De conformitat amb el projecte d'urbanització les despeses per aquest concepte, es detallen a continuació. Llevat que s'especifiqui d'un altre forma, les referències que es faran a continuació a aquestes despeses consideren el seu cost d'execució, en la forma definida pel projecte, sense incloure l'IVA.

El pressupost d'execució (sense incloure l'IVA) ascendeix a les següents quantitats per a cadascuna de les fases que preveu l'esmentat document:

FASE 1		
PRES. EXECUCIÓ MATERIAL		505.707,35 €
13 % Despeses Generals		65.741,96 €
6 % Benefici Industrial		30.342,44 €
PRES. EXECUCIÓ PER CONTRACTE		601.791,75 €
21 % IVA		126.376,27 €

FASE 2		
PRES. EXECUCIÓ MATERIAL		367.073,46 €
13 % Despeses Generals		47.719,55 €
6 % Benefici Industrial		22.024,41 €
PRES. EXECUCIÓ PER CONTRACTE		436.817,42 €
21 % IVA		91.731,66 €

TOTAL PRESSUPOST EXECUCIÓ PER CONTRACTE			
FASE 1			601.791,75 €
FASE 2			436.817,42 €
EXECUCIÓ PER CONTRACTE TOTAL			1.038.609,17 €
	21 % IVA		218.107,93 €

En la FASE 2 s'inclou la urbanització d'un tram del carrer de Tayeda que pertany al polígon 1, i que va quedar sense urbanitzar durant la execució de la urbanització d'aquest polígon 1. El pressupost d'execució per la urbanització d'aquest tram de carrer, en la forma definida per la separata del projecte d'urbanització ascendeix a la següent quantitat:

SEPARATA		
URBANITZACIÓ TRAM CARRER TAYEDA DEL POLIGON 1		
PRES. EXECUCIÓ MATERIAL		45.453,24 €
13 % Despeses Generals		5.908,92 €
6 % Benefici Industrial		2.727,19 €
PRES. EXECUCIÓ PER CONTRACTE		54.089,35 €
21 % IVA		11.358,76 €

Despeses de redacció i execució del planejament

Les despeses per la redacció del diferents documents de planejament es la següent:

- **Projecte d'Urbanització i Direcció d'Obra**

PROJECTE BÀSIC	14.000,00
PROJECTE EXECUTIU	7.000,00
DIRECCIÓ DE LES OBRES	6.300,00
GEOTÈCNIC I ALTRES ESTUDIS SOL	1.200,00
TOTAL	28.500,00

21 %. Iva = 5.985,00 €

- **Estudi i coordinació seguretat i salut**

CONTROL DE QUALITAT	630,00
SEGURETAT	1.638,00
TOTAL	2.268,00

21 %. Iva = 476,28 €

- **Projecte de Reparcel.lació**

PROJECTE REPARCEL.LACIÓ	4.190,20
-------------------------	----------

21 %. Iva = 879,94 €

TOTAL DESPESES REDACCIÓ I EXECUCIÓ PLANEJAMENT = 34.958,20 EUR

B) Despeses de formalització i inscripció del projecte

- **Tramitació en el Registre de la Propietat: 1.500,00 EUR**

21 %. Iva = 315,00 €

C) Carregues externes

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 24 de gener de 1990, va aprovar definitivament el text refós del Pla Parcial del sector

P-10, amb el ben entés que s'imputaria als propietaris del sector la part proporcional dels costos d'execució de la intersecció de les carreteres C-35 i de Gualba, en la forma que determinés la Direcció General de Carreteres. En data 24 de febrer de 2009, el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Sant Celoni i l'Associació Administrativa de Cooperació Torrent Tayeda, constituïda per dur a terme la gestió del polígon 1, varen signar un conveni que va xifrar en 314.000,00 EUR la participació econòmica dels propietaris d'aquest polígon per l'execució de les obres compreses al projecte "*Millora local. Millora del nus. Nou accés de llevant a Sant Celoni. Carretera C-35, PK 57+250. Tram: Sant Celoni*" (clau: MB-06076A1)

Als efectes de calcular la responsabilitat del polígon 2 en l'execució de l'esmentat projecte es considera la proporció corresponent a zona industrial de 6,1365 EUR/m².sol. Es a dir, la quantitat de 84.971,62 EUR.

En definitiva, d'acord amb els anteriors càlculs, el conjunt de despeses estimades de l'actuació de que es responsable el polígon 2, està integrat pels següents conceptes:

A) Despeses d'urbanització	1.038.609,17
B) Urbanització tram carrer Tayeda del poligon 1	-54.089,35
C) Despeses de redacció i execució del planejament	34.958,20
D) Despeses de formalització i inscripció del projecte	1.500,00
Totals despeses polígon (E)	1.020.978,02
F) Carregues externes	84.971,62
TOTAL DEPESES	1.105.949,64
IVA 21%. s/. totals despeses polígon (E)	214.405,38

Aquestes despeses son atribuïdes a la única parcel·la de resultat. Amb plena indemnitat per l'Ajuntament, que no participarà en aquests costos.

L'administració actuant **no participa en les càrregues d'urbanització**, d'acord amb les determinacions de l'article 46 del TRLUC, relativa a la cessió de sòl amb aprofitament.

7.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS

Per a la redacció del present projecte de reparcel·lació es consideren els criteris establerts normativament per les reparcel·lacions a l'article 126 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i concordants del seu reglament parcial de desplegament.

Parcel·les resultants:

Tota la superfície que es susceptible de propietat privada, encara que no sigui edificable, ha estat objecte d'adjudicació, d'acord amb els criteris anteriorment esmentats. També es descriuen les finques que seran objecte de cessió per a la seva incorporació al patrimoni públic. La proposta d'adjudicació es grafia en el plànol 5 i la seva justificació es detalla a continuació:

RELACIÓ DE PARCEL·LES RESULTANTS

La relació de les fiques resultants i la seua adjudicació queda reflectida en el quadre següent::

	SUP. SÒL	UA	Drets adjudicats	ADJUDICATARI
PARCEL·LA A	13.831,61 m²	15.214,77	100,00%	AYMAR, S.A..
TOTAL	13.831,61 m²	15.214,77	100,00%	-
EQUIPAMENT	4.003,96 m²			AJUNTAMENT SANT CELONI
VIALITAT	4.266,61 m²			AJUNTAMENT SANT CELONI
ESPAIS LLIURES	856,35 m²			AJUNTAMENT SANT CELONI
TOTAL	22.958,53 m²	15.214,77		-

8- DESCRIPCIÓ INDIVIDUALITZADA DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

Les parcel·les resultants són les reflectides en el plànol número 5 d'aquest Projecte de reparcel·lació, tenint cadascuna la descripció següent:

PARCEL·LA ADJUDICADA: A

DESCRIPCIÓ:

Urbana. Finca indicada com A, del plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon 2 del PPO del Sector P-10 "Industrial Cementiri", del terme municipal de Sant Celoni, de figura irregular i superfície 13.831,61 m²., i amb una edificabilitat de 15.214,77 m² sostre/ m² sol, en les condicions fixades pel planejament. En l'actualitat existeixen les següents edificacions d'obra tancada, al servei de l'activitat econòmica que es realitza,

Nau principal d'obra, constituïda per un espai diàfan destinat a magatzem d'ensacats, amb una superfície d'ocupació en planta de 1.011,80m². Ubicada a l'accés principal de la parcel·la matriu des de la Carretera C-35.

Àrea destinada a oficines, és una construcció d'obra amb una superfície d'ocupació en planta de 177,95m², ubicada a l'accés a la parcel·la des de la Carretera C-35.

La sala de control, és una caseta d'obra que està destinada a la supervisió del material disposat als silos, amb una superfície d'ocupació en planta de 51,22 m².

Per altra banda, la parcel·la disposa d'elements lleugers i instal·lacions tècniques; els quals tenen una certa provisionalitat degut que s'adapten als requeriments de la activitat industrial. Aquests elements són sitges, cobertes lleugeres, tancaments desmuntables, etc. Aquests elements lleugers, es troben distribuïts per tota la parcel·la.

S'adjudica a AYMAR, S.A., en tant que titular i per subrogació real, de les finques aportades I, registral 8328, II, registral 1652, III, registral 1773 i IV, registral 2469, que es descriuen en extens, en aquest projecte.

LÍMITS:

Nord: Vial del sector

Sud: Vial paral·lel a la Carretera C35

Est: Vial del sector

Oest: SAT Baix Montseny i un altre finca propietat d'Aymar, S.A.

SUPERFÍCIE: 13.831,61 m²

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL FINANÇAMENT: 100,00 %

APORTACIÓ AL FINANÇAMENT DE L'URBANITZACIÓ: 1.105.949,64 EUR, més l'IVA corresponent.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Volumetria específica, i es regula pels paràmetres i condicions, previstos en el PPO del Sector P-10 "Industrial Cementiri".

AFECCIÓ AL SALDO DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL:

Afectada com a càrrega real, a favor de l'Ajuntament de Sant Celoni, de pagament de la quantitat de 1.159.471,64 EUR, més l'IVA corresponent. per raó del compte de liquidació provisional.

CÀRREGUES PER RAÓ DE REPARCEL·LACIÓ:

Afectada per la constitució, com a predi servent, de servitud legal en una superfície de 18,93 m², amb destinació a la futura Estació transformadora i de subministrament d'energia elèctrica, prevista en el projecte d'urbanització. Aquesta servitud es regirà pel que es disposa als articles 57 i següents de la **Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico**, concordants i resta de general aplicació.

CÀRREGUES PER RAÓ DEL PLANEJAMENT

D'acord amb les determinacions de l'article 147.g del RLUC es fa constar l'obligació de conservar i mantenir la urbanització a càrrec de les persones propietàries quan així ho determini el pla que s'executa.

CÀRREGUES PER RAÓ DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens, llevat de les afeccions fiscals no caducades de les finques I, II, III i IV, que es traslladen a aquesta parcel·la de resultat.

PROPIETAT:

ADJUDICATARIS	PERCENTATGE PROPIETAT (%)	% DRETS S/SECTOR
AYMAR, S.A.	100,00	100,00 %

PARCEL·LA ADJUDICADA: EQUIPAMENT

DESCRIPCIÓ:

Urbana. Finca assenyalada com Equipament, del plànol de finques resultants del plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon 2 del PPO del Sector P-10 "Industrial Cementiri", del terme municipal de Sant Celoni, de figura irregular.

S'adjudica a l'Ajuntament de Sant Celoni en concepte de cessió de sòl per destinar-lo a equipament públic, en compliment de les determinacions del planejament"

LÍMITS:

Nord: Límit del sector

Sud: Vial del sector

Est: Límit del sector

Oest: Polígon 1

SUPERFÍCIE: 4.003,96 m²

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN EL FINANÇAMENT: 0,00 %

APORTACIÓ S/COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 0,00 euros

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Equipament.

SOSTRE EDIFICABLE: el Pla parcial P10, en la regulació de sistemes, no fixa l'EN d'aquest sistema, si bé el defineix com *el conjunt d'edificacions d'ús públic, destinats a allotjament de les activitats comunitàries pròpies de l'àrea industrial (...)*; per tant implícitament es reconeix que s'hi admet edificabilitat, que es considera ha de ser la mateixa que es fixa en el PGMO per al sistema d'equipaments públics 1m2st/1m2sl.

CÀRREGUES PER RAÓ DE REPARCEL·LACIÓ:

Lliure de càrregues i gravàmens

CÀRREGUES PER RAÓ DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens

PROPIETAT:

ADJUDICATARIS

Ajuntament de Sant
Celoni

PERCENTATGE PROPIETAT (%)

100,00

% DRETS S/SECTOR

--

PARCEL·LA ADJUDICADA: VIARI

DESCRIPCIÓ:

Urbana. Finca assenyalada com viari en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon 2 del PPO del Sector P-10 "Industrial Cementiri", del terme municipal de Sant Celoni, de figura irregular i superfície 4.266,61 m².

S'adjudica a l'Ajuntament de Sant Celoni en concepte de cessió de sòl per destinar-lo a viari en compliment de les determinacions del planejament

LÍMITS:

Nord: Vèure plànols adjunts

Sud:

Est:

Oest:

SUPERFÍCIE: 4.266,61 m²

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN LA FINANÇACIÓ: 0,00 %

APORTACIÓ S/COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 0,00 euros

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

CLAU V, Sistema viari

SOSTRE EDIFICABLE: 0 m²

CÀRREGUES PER RAÓ DE REPARCEL·LACIÓ:

Lliure de càrregues i gravàmens

CÀRREGUES PER RAÓ DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens

PROPIETAT:

ADJUDICATARIS
Ajuntament de Sant
Celoni

PERCENTATGE PROPIETAT (%)

% DRETS S/SECTOR

100,00

--

PARCEL·LA ADJUDICADA: ESPAIS LLIURES

DESCRIPCIÓ:

Urbana. Finca assenyalada com a espais lliures en el plànol de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon 2 del PPO del Sector P-10 "Industrial Cementiri", del terme municipal de Sant Celoni, de figura irregular, i superfície 856,35 m².

S'adjudica a l'Ajuntament de Sant Celoni en concepte de cessió de sòl per destinar-lo a espais lliures, en compliment de les determinacions del planejament

LÍMITS:

Nord: Vèure plànols adjunts

Sud:

Est:

Oest:

SUPERFÍCIE: 856,35 m²

QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN LA FINANÇACIÓ: 0,00 %

APORTACIÓ S/COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL: 0,00 euros

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

CLAU V, Sistema viari

SOSTRE EDIFICABLE: 0 m²

CÀRREGUES PER RAÓ DE REPARCEL·LACIÓ:

Lliure de càrregues i gravàmens

CÀRREGUES PER RAÓ DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens

PROPIETAT:

ADJUDICATARIS

Ajuntament de Sant
Celoni

PERCENTATGE PROPIETAT (%)

100,00

% DRETS S/SECTOR

--

9.- COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

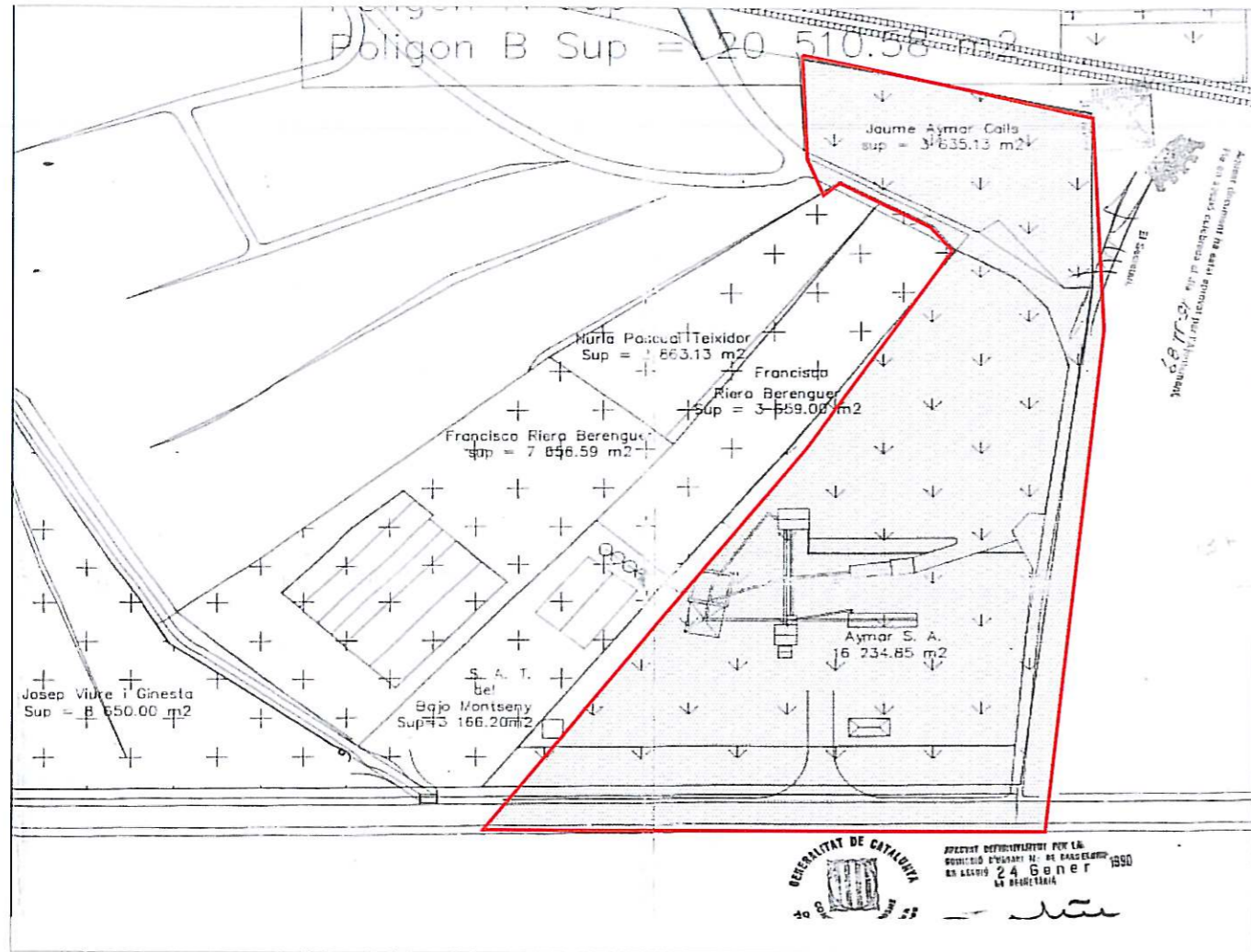
El compte de liquidació provisional queda especificat en el quadre adjunt:

	SUP. SÒL	UA	Drets adjudicats	% Participació cost	Compensació excés/defecte adjudicació	COST URBANITZACIÓ (exclòs IVA)	Saldo compte liquidació provisional	IVA estimat (21%)	ADJUDICATARI
PARCEL-LA A	13.831,61 m²	13.693,29	90,00%	100,00%	53.522,00	1.105.949,64	1.159.471,64	214.405,38	AYMAR, S.A.
		1.521,48	10,00%	0,00%	-53.522,00		-53.522,00		AJUNTAMENT SANT CELONI
TOTAL	13.831,61 m²	15.214,77	100,00%	100,00%					-
VIALITAT	4.266,61 m²								AJUNTAMENT SANT CELONI
EQUIPAMENT	4.003,96 m²								AJUNTAMENT SANT CELONI
ESPAIS LLIURES	856,35 m²								AJUNTAMENT SANT CELONI
TOTAL	22.958,53 m²	15.214,77				1.105.949,64	1.105.949,64		-

Sant Celoni, abril de 2016

Els redactors

DL2 ARQUITECTURA, SLP	ICARIA TALLER JURÍDIC, SL
------------------------------	----------------------------------



SITUACIÓ POL.2 SECTOR P-10
 Plànol Divisió Polygonal del Pla Parcial de l'any 1990
 E.1/2000



AMBIT DEL SECTOR



LOCALITZACIÓ ZONA D'ACTUACIÓ AL MUNICIPI DE SANT CELONI



Projecte REPARCEL·LACIÓ POL.2 SECTOR P-10		Plànol SITUACIÓ I LOCALITZACIÓ DEL SECTOR	
Data SETEMBRE 2015	Situació POLÍGON 2 SECTOR P-10 SANT CELONI (BARCELONA)	Escala 1/2000	Arquitecte D.L.2 ARQUITECTURA, S.L.P. REPRES. En DANIEL·LECINA LACUEVA

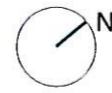


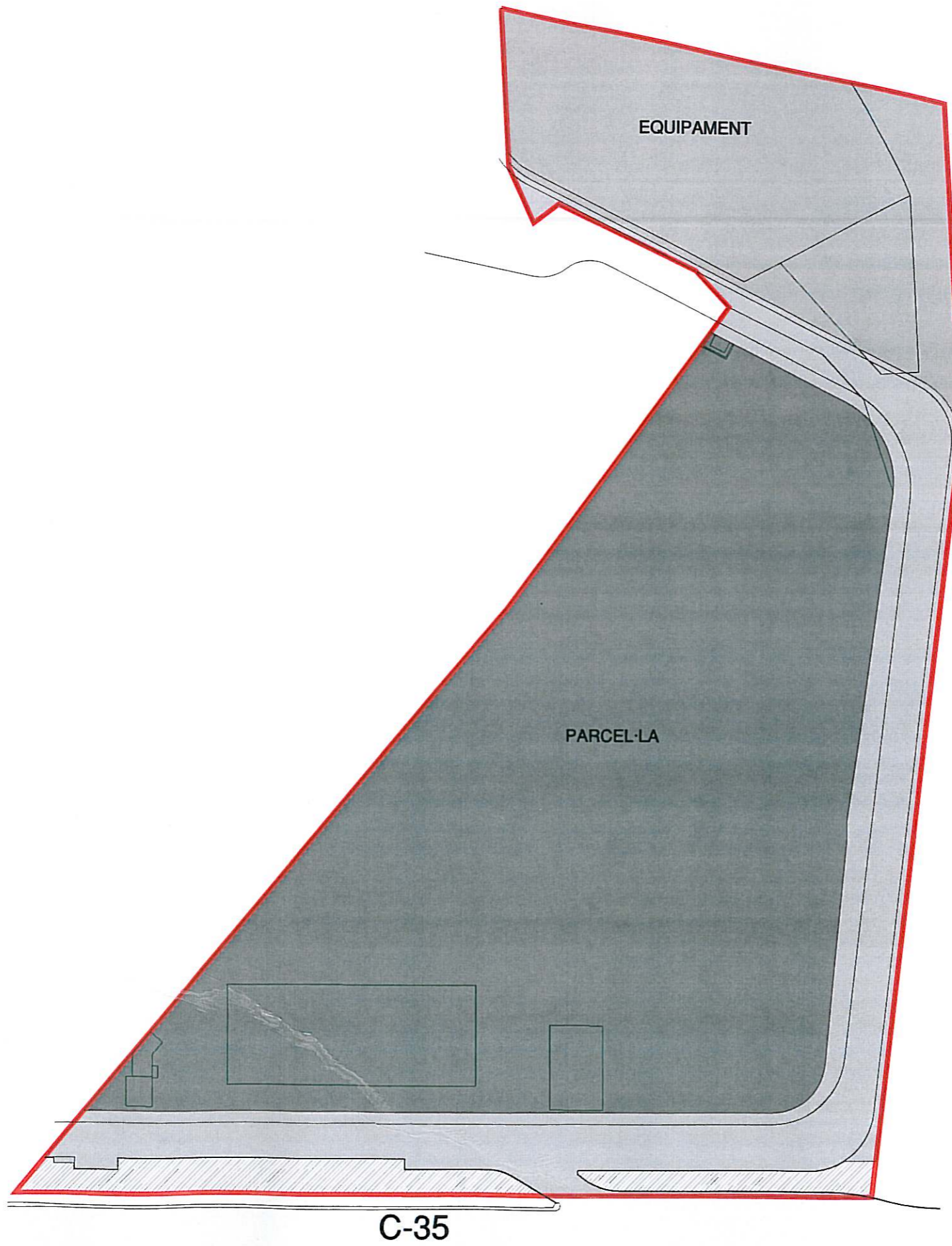
— LLERA TORRENT
— AMBIT DEL POLÍGON
 Sup.: 22.958,53 m²

Projecte
 REPARCEL·LACIÓ POL.2 SECTOR P-10

Plànol
 AIXECAMENT TOPOGRÀFIC GENER 2011

Data SETEMBRE 2015	Situació POLÍGON 2 SECTOR P-10 SANT CELONI (BARCELONA)	Escala 1/1000	Arquitecte D.L.2 ARQUITECTURA S.L.P. REPRES. En DANIEL ECINA LACUEVA
-----------------------	--	------------------	--





LLEGENDA
 ——— ÀMBIT SECTOR POLIGON 2

QUADRE DEL PLANEJAMENT QUE S'EXECUTA							
	Pla Parcial 1990	POLIGON I		POLIGON II TEXT REFOS		POLIGON II PROPOSTA	
Zona industrial	67,00%	69,92%	51.169,65 m2	61,09%	14.025,38 m2	60,25%	13.831,61 m2
Sistemes							
Equipaments	6,00%	3,66%	2.679,30 m2	17,44%	4.003,96 m2	17,44%	4.003,96 m2
Vialitat	12,00%	12,00%	8.742,01 m2	17,74%	4.072,84 m2	18,58%	4.266,61 m2
Espai lliure	15,00%	16,04%	11.739,80 m2	3,73%	856,35 m2	3,73%	856,35 m2
	100,00%		73.174,14 m2	100%	22.958,53 m2	100%	22.958,53 m2





Finca	Propietari	Superficies	Coefficient
I	Aymar, S.A.	4.150,73	18,079%
II		5.465,23	23,804%
III		7.259,74	31,622%
IV		6.082,83	26,495%
Total		22.958,53	100%

Projecte: REPARCEL·LACIÓ POL.2 SECTOR P-10
 Plànol: FINQUES APORTADES

Data: SETEMBRE 2015	Situació: POLÍGON 2 SECTOR P-10 SANT CELONI (BARCELONA)	Escala: 1/1000	Arquitecte: D.L.2 ARQUITECTURA, S.L.P. REPRÉS. EN DANIEL LECINA LACUEVA
---------------------	---	----------------	--





LLEGENDA




- ÀMBIT SECTOR POLIGON 2
- PARCEL·LA RESULTANT
- EQUIPAMENT

QUADRE FINQUES RESULTANTS			
	PROPIETARI	SUPERFICIE (m2)	% PROPIETAT
■ Zona industrial Parcel·la A	AYMAR, S.A.	13.831,61 m2	60,25%
Sistemes			
■ Equipaments	AJUNTAMENT SANT CELONI	4.003,96 m2	17,44%
■ Vialitat		4.266,61 m2	18,58%
■ Espai lliure		856,35 m2	3,73%
TOTAL POLÍGON		22.958,53 m2	100%





LLEGENDA

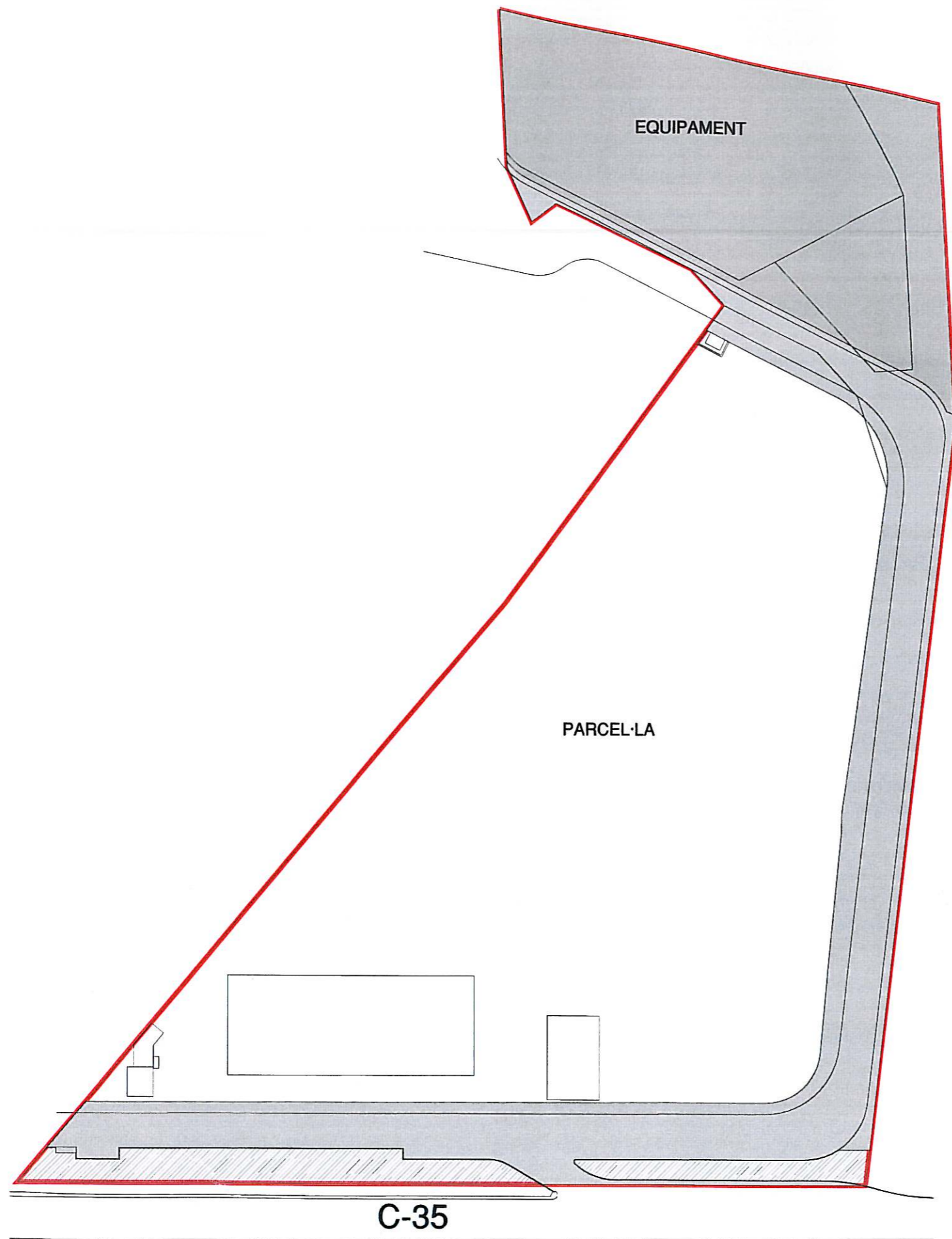
	ÀMBIT SECTOR POLIGON 2
	PARCEL·LA RESULTANT
	EQUIPAMENT



Projecte
REPARCEL·LACIÓ POL.2 SECTOR P-10

Plànol
SOBREPOSICIÓ DE FINQUES INICIALS I
FINQUES RESULTANTS

Data SETEMBRE 2015	Situació POLÍGON 2 SECTOR P-10 SANT CELONI (BARCELONA)	Escala 1/1000	Arquitecte D.L.2 ARQUITECTURA, S.L.P. REPRES. En DANIEL LECINA LACUEVA
-----------------------	--	------------------	--



LLEGENDA CESSIONS		SUPERFICIES
	Equipaments	4.003,96 m2
	Vialitat	4.266,61 m2
	Espai lliure	856,35 m2
Total Superficie cessió		9.126,92 m2

VALORACIÓN FINCA EN SANT CELONI

Marzo 2016

Miguel Ángel Ochoa Vaca, Aparejador-Arquitecto Técnico, miembro del Ilustre Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona, adscrito con el nº 3.522, Master por la Universidad Politécnica de Barcelona (Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona en Valoraciones Inmobiliarias, Hipotecarias y Urbanísticas), Perito Judicial, Tasador Oficial Registrado en el Banco de España para la emisión de Valoraciones destinadas a Entidades Financieras, con residencia en la ciudad de Granollers, (Barcelona).

Requerido por

Don DANIEL LECINA LACUEVA

en representación de

DL2 ARQUITECTURA SLP.,

en tanto que adjudicatario de la redacción del Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 del Pla Parcial (P-10) Cementiri, con domicilio en la Avinguda Sant Esteve nº 39, 1º,1ª, 08402, del municipio de Granollers, provisto de NIF B60192598, para emitir Informe relativo al

VALOR ACTUAL

de la finca susceptible de ser adjudicada al Ajuntament de Sant Celoni, en concepto de Aprofitament Mitjà, sita en el municipio de Sant Celoni, Pla Parcial (P-10) Cementiri - Sector II, según la documentación que se nos ha facilitado:

Ubicación en documento gráfico de la finca considerada Aprofitament Mitjà,

Normativa del mencionado Pla Parcial y Plano del mencionado Sector, grafiando la ocupación máxima permitida en dicha finca y Conjunto de Gastos de la Actuación.

Practicada la correspondiente visita de inspección y comprobación en la finca de referencia, y debidamente impuesto sobre el extremo a determinar, el Técnico que suscribe emite el siguiente

INFORME-TASACIÓN

Lo que se nos plantea en el encargo solicitado, es determinar el Valor Actual, a efectos reparcelatorios, de la finca susceptible de ser adjudicada al Ajuntament de Sant Celoni, en concepto de Aprofitament Mitjà del Pla Parcial (P-10) Cementiri - Sector II, colindante con la Carretera (C-251), hoy (C-35), Aprobado Definitivamente en fecha (24/01/1990) y su posterior modificación (17/01/2001).

Dado que la presente valoración se realiza en el marco de operaciones reparcelatorias, debemos tener en cuenta el contenido de los Artículos 24 y 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio (BOE 154-26/06/2008), entrando en vigor (27/06/2008), así como con el contenido del Artículo 22, Párrafo 1 del Reglamento de la Ley del Suelo, Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre (BOE 270-9/11/2011), entrando en vigor (10/11/2011).

Así mismo aportaremos como referencia, los parámetros que le son de aplicación a la Finca, recogidos en la Normativa del mencionado Plan Parcial, para que pueda comprobarse su posible edificabilidad así como su ocupación máxima, que es de 602,32 ms²., en función de la aplicación de retranqueos en cuanto a separación a lindes.

Parámetros de la Normativa del Plan Parcial:

- Edificación Aislada.
- Tipología Nave Industrial.
- Superficie Parcela: 1.384,69 ms².
- Superficie mínima de Parcela: 2000 ms².
- Edificabilidad máxima: 1,10 m² t/m² s. = 1.523 ms² t.
- Ocupación máxima: 60 %
- Volumen máximo. 6 m³/m².
- Altura máxima: 10 ms.
- Separaciones a calle y otros lindes: 7 ms - 5 ms.

Llegado el momento de proceder a calcular el Valor Actual de la Finca, a efectos reparcelatorios, aplicaremos el contenido del Artículo 27, del Texto Refundido de la Ley del Suelo que dice: “el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación”. Aplicaremos también el contenido del Artículo 24 del mencionado TRLS, que dice: “Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia

los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística que permita tasar su precio de venta”. “Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático”.

Para la practica real del cálculo del mencionado valor del suelo, deberemos aplicar también, el contenido del Artículo 22 del Reglamento de la Ley del Suelo, que dice: “el valor de repercusión del suelo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión”

$$V_s = \sum E \cdot VRS$$

V_s = Valor del Suelo (€/m² s).

E = Edificabilidad (m² t /m² s).

VRS = Valor de repercusión del suelo (€/m² t).

“Los valores de repercusión del suelo se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión”: $VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$

VRS = Valor de Repercusión del suelo (€/m² t).

V_v = Valor en venta del metro cuadrado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo (€/m² t).

K = Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales. Dicho coeficiente tendrá, con carácter general, un valor de 1,40.

V_c = Valor de la construcción (€/m² t).

El V_v (valor en venta) lo obtendremos a partir del Estudio de Mercado que se aporta y que queda integrado en el Informe de Tasación que se adjunta, a partir de 6 Testigos o Comparables, así como la aportación individualizada de cada uno de ellos. La media aritmética del conjunto global, así como el coeficiente de homogeneización que aparece en dicha documentación, será la que se aplicará para obtener por el método residual estático, el VRS (valor de repercusión del suelo), completando la fórmula a aplicar mediante el V_c (Valor de la construcción).

- Valor en Venta Promediado: $562 + 699 + 581 + 560 + 706 + 695 = 3.803/6 = 633 \text{ €/m}^2 \text{ t}$.

Valor Adoptado $633 \text{ €/m}^2 \text{ t}$.

Valor Homogeneizado en el Informe de Tasación, referente al de Mercado = $633 \text{ €/m}^2 \text{ t}$.

Coeficiente de Ponderación general = 1,40.

Valor de la Construcción = 350 €/m² t + 67 €/m² t = 417 €/m² t.

Aplicando la fórmula antedicha mediante el método residual estático, tendremos el siguiente valor unitario y global del suelo:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = (633 / 1,4) - 417 = 35,14 \text{ €/m}^2 \text{ t.}$$

$$V_s = E. VRS = 1.523 \text{ ms}^2 \text{ t} \times 35,14 \text{ €/m}^2 \text{ t} = 53.522 \text{ €.}$$

Si acudimos a los valores recogidos en el Informe de Tasación, concretamente en el de Reposición, coincidente con el de Venta, tendremos:

$$\text{Valor en Venta} = 633 \text{ €/m}^2 \text{ t} \times 1.523 \text{ ms}^2 \text{ t} = 964.059 \text{ €.}$$

$$\text{Coste de Construcción} = 417 \text{ €/m}^2 \text{ t} \times 1.523 \text{ m}^2 \text{ t} = 635.091 \text{ €.}$$

$$V_s = \frac{964.059}{1,4} - 635.091 = 53.522 \text{ €.}$$

Valor del Suelo = CINCUENTA Y TRES MIL, QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS.

CONCLUSIÓN:

Para calcular el VALOR ACTUAL de la finca objeto de valoración, a efectos reparcelatorios, se ha tenido en cuenta el contenido de los Artículos 24 y 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D.L. 2/2008, de 20 de Junio) y el contenido del Artículo 22 de la Ley del Suelo (R.D.L 1492/2011, de 20 de Octubre), teniendo en consideración el Estudio de Mercado de Comparables existentes actualmente en la Red, debidamente homogeneizados individual y colectivamente, y ponderados, según la edificabilidad que le otorga la Normativa del Plan Parcial al que pertenece.

Por lo tanto el VALOR ACTUAL de la finca susceptible de ser adjudicada al Ajuntament de Sant Celoni, en concepto de Aprofitament Mitjà, perteneciente al Plan Parcial (P-10) Cementiri-Sector II del mencionado municipio, asciende a la cantidad de: 53.522 €

(CINCUENTA Y TRES MIL, QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS).

(Se adjunta Informe de Tasación del Edificio Proyectado).

Este es el Informe que ha elaborado el Técnico que suscribe y que emite a los efectos oportunos, a solicitud de DL2 ARQUITECTURA,S.L.P.

En Granollers, a 1 de Marzo de 2016.

Firmado:

MIGUEL ÁNGEL OCHOA VACA
APAREJADOR-ARQUITECTO TÉCNICO

PROCEDIMIENTO SEGUIDO

El Estudio de Mercado aportado ha sido introducido en el Informe -Tasación que se acompaña, Anexo a la Valoración de la finca, con el objeto de poder comprobar los valores unitarios obtenidos, el valor de repercusión del suelo y el valor en venta, tanto de los Comparables-Testigos aportados como el valor agrupado de la finca. Se han tratado 6 fincas ubicadas en diferentes emplazamientos y con diferentes calidades y antigüedad. La banda de valores obtenida presenta una leve oscilación o separación, que arranca en 560 €/m² t y finaliza en 706 €/m² t, dando un valor promedio de 633€/m².

Advertir también, que al valor de mercado de cada uno de los inmuebles analizados y aportados como Comparables-Testigos, no se le ha aplicado ningún coeficiente minorador en función de la Oferta y la Demanda.

Se ha adoptado como valor en venta, en el Informe de Tasación, la cantidad de 633 €/m² t. igual a la obtenida por el Estudio de Mercado, porque hemos interpretado que la edificación proyectada se ajustaba mejor, aun siendo superior el Mercado, con 216 €/m² t. repercusión suelo/techo y 417 €/m² t. como costes de construcción y gastos generales.

Finalmente indicar que el Estudio de Mercado utilizado en el Informe de Tasación ha seguido el procedimiento aplicado en el Método Residual Estático, según indican el Texto Refundido de la Ley del Suelo (DL 2/2008) y al Reglamento de la Ley del Suelo, principios que se recogen en el Informe-Tasación.

En el Informe de Tasación de EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO (Nº de Expediente: 000314-16) concretamente en su página 6 - apartado 11, aparece recogido como Coste de Construcción la cantidad de: 350 €/m² t, que se corresponde con lo que unitariamente sería preciso pagar para obtener una Nave Industrial de calidad media de 1523 ms² t construidos, a ubicar en la zona que nos ocupa, es decir que se trata del Coste de la Construcción por Contrata; en cuanto a la cantidad que aparece a continuación de aquella, hace referencia a los Gastos Necesarios para realizar su reemplazamiento, cifrado unitariamente en la cantidad de 67 €/m² t y que son los precios medios vigentes en el mercado según las características del inmueble objeto de Valoración, siendo estos los siguientes:

• Impuestos no recuperables y aranceles Obra Nueva	2,89 %
• Notaría y Gestión	1,05 %
• Honorarios Técnicos por Proyecto y Dirección de Obra	7,10 %
• Control de Calidad, Seguridad y Salud, Geotécnico	2,85 %
• Costes de Licencias y Tasas de la Construcción	3,25 %
• Gastos de Administración Promotor	2,00 %
•	
TOTAL	19,14 %

(Porcentaje que se corresponde con la cantidad de 67 €/m²t. a partir del Coste de Construcción que se corresponde con la cantidad de 350 €/m²t.)

Firmado:

MIGUEL ÁNGEL OCHOA VACA
APAREJADOR-ARQUITECTO TÉCNICO

INFORME DE TASACIÓN

EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO

Exp. nº 000314 - 16 - 00 - 00 Z-0

Emplazamiento

Calle Tayeda. (C-35)

Término Municipal

08470 - SANT CELONI

Provincia : **Barcelona**

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. MIGUEL ANGEL OCHOA VACA, ARQ. TÉCNICO, certifica que ha realizado el informe de tasación solicitado por PARTICULAR a instancias de DLZ ARQUITECTURA,S.L.P., referenciado con nº 000314 - 16 - 00 - 00 cuya redacción se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de Comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Asesoramiento de compraventas del Edificio Industrial Terminado en Calle Tayeda. (c-35) de Sant Celoni , Barcelona y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad SANT CELONI, son detallados a continuación

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
SANT CELONI	-	-	-	-	-

Visitada el día 1 de Marzo de 2016, se encuentra actualmente en desuso y que a fecha de hoy, tienen un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

964.100,00 (NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIEN EUROS)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO
	Industrial Nave				
	Nave	964.059,00	964.059,00	328.968,00	635.091,00
FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR	
	Industrial Nave				
	Nave	- - -	1.523 m ²	964.059,00 €	
TOTAL				964.100,00 €	

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 635.091,00 €

Titular Registral: AJUNTAMENT DE SANT CELONI

Limitaciones al dominio:

Servidumbres: -.

Derechos Reales: -.

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 1 de Septiembre de 2016

GRANOLLERS a 1 de Marzo de 2016

TASADOR FACULTATIVO

MIGUEL ANGEL OCHOA VACA. ARQ. TÉCNICO
Nº de Colegiado: 3522

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS EDIFICIO INDUSTRIAL TERMINADO

Nº DE EXPEDIENTE 000314 - 16 - 00 - 00

REFERENCIA PARTICULAR

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

DLZ ARQUITECTURA,S.L.P.

FINALIDAD

Asesoramiento de compraventas

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Nave Industrial Aislada.

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Calle Tayeda. (C-35)
Aprofitament Mitjà del Pla Parcial (P-10) Cementiri-Sector II.

MUNICIPIO

08470 SANT CELONI

PROVINCIA

Barcelona

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad de SANT CELONI

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Industrial Nave					
Nave		---	---	---	---

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Comprobación Planeamiento Urbanístico

Servidumbres visibles

Estado de ocupación, uso y explotación

No procedimiento de expropiación

No Plan o Proyecto de expropiación

No Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación

No Incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Planeamiento urbanístico vigente
Plano de situación
Plano urbanístico
Reportaje fotográfico
Documentación catastral

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD**TIPO DE NÚCLEO**

Municipio perteneciente a la comarca del Vallès Oriental, en el medio de la conca de la Tordera, Sant Celoni se configura como referencia del Baix Montseny, a medio camino entre Barcelona y Girona, se convierte en un núcleo estratégico como eje de comunicación, a 152 metros sobre el nivel del mar, con una población de 17.317 habitantes, distante 20 Km de Barcelona y con una superficie de 64,4 Km². Limita con los municipios: Limita con los municipios de Sant Iscle i Sant Cebrià de Vallalta (S), Tordera (SE), Fogars de la Selva (NE), Sant Feliu de Buixalleu i Riells (N), Gualba (N), Campins (N), Fogars de Montclús (NW), Santa Maria de Palautordera (W) y Vallgorguina (S).

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACIÓN LABORAL: La actividad laboral es múltiple, municipio medio urbano, medio agrícola, destacando fundamentalmente los sectores destinados a la Agricultura, Comercio, Industria, construcción y Servicios en cantidad y calidad buena. Pequeña y mediana industria.

NIVEL DE RENTA: Actualmente se genera una renta promedio de tipo medio.

POBLACIÓN

Según IDESCAT de 2015: 17.317 habitantes de derecho.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: La tendencia, respecto al padrón de 2.015, es: Estable.

DENSIDAD DE LA POBLACIÓN: La densidad de la población actual, promediada con respecto a su superficie y casco urbano, es alta, presentando una evolución de la población consolidada.

ENTORNO**DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS**

La zona en la que se ubica la finca, presenta actualmente los siguientes rasgos urbanísticos: Suelo Urbano sin consolidar destinado al uso Industrial-Comercial, edificaciones aisladas, densidad media, calidad media, consolidado 70 %, realizado 80 %, desarrollo previsto por la ejecución de Pla Parcial.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

En general los servicios actuales de la zona son de calidad media-sencilla, presentando grado bajo de conservación y mantenimiento: Electricidad, agua, alcantarillado, calzada sin pavimentar y telefonía.

EQUIPAMIENTO

Los equipamientos municipales de titularidad pública son suficientes para una demanda primaria, de mediana calidad, destacando los destinados a: Sanitario, Comercial, Cultural, Deportivo y Lúdico.

COMUNICACIONES

Las comunicaciones, en su conjunto, deben considerarse buenas y suficientes por su calidad, implantación y conexión a las redes generales, destacando las siguientes: Estación de ferrocarril, Autopista (AP-7), Carretera Provincial (C-35) y Carreteras locales. Líneas urbana e interurbana de autobuses en flujo medio, bien conectada con las ciudades de Granollers y Barcelona.

ACCESIBILIDAD. Suficiente por tener fachada en dos vías públicas, con acceso directo tanto rodado como peatonal.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO**SUELOS REGISTRALES (A NIVEL DE TASACIÓN)**

<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>MEDICIÓN</u>	<u>REGISTRAL</u>	<u>CATASTRAL</u>	<u>PROYECTO</u>	<u>ADOPTADA</u>
Finca 1	---	1.384	---	---	1.384

INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

SUMINISTRO DE AGUA.	-
PAVIMENTACIÓN DE VIALES.	-
RED DE TELÉFONO.	-
GAS.	-
SERVICIO TELEFÓNICO.	-

6 DATOS DEL EDIFICIO**DIRECCIÓN DEL EDIFICIO**

Carretera (C-35). Calle de Tayeda.
08470 - SANT CELONI
BARCELONA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

<u>ESTADO ACTUAL</u>	<u>CATEGORIA CALLE</u>	<u>CALIDAD EDIFICIO</u>	<u>PORTERIA</u>
Proyecto	Tercer Orden	Media	No

<u>ZONAS COMUNES</u>	<u>AÑO CONSTRUCCION</u>	<u>AÑO REHABILITACION</u>	<u>PLANTA BAJO RASANTE</u>
No	2016	0	0

<u>ANTIGÜEDAD</u>	<u>ASCENSORES</u>	<u>COORDENADAS UTM</u>	<u>PLAN. SOBRE RASANTE</u>
	0	x: y:	2

7 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**CONJUNTO**

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Nave Industrial Aislada.

TIPOLOGÍAS

Local diáfano: -

DESCRIPCION DEL ELEMENTO

Densidad de ocupación de las naves: Alta.

DISTRIBUCIÓN

Planta Baja y Piso nueva.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Parcela	Constru	Parcela	Constru	CCC	
	Registral	Registral	Comprob.	Comprob.	Comprob.	Adoptada
Industrial Nave						
Nave	1.384,00	1.523,00	1.384,00	1.523,00	1.523,00	1.523,00

CARAC.ESPECÍFICAS**CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**

USO CONSIDERADO	Altura.L	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Fch/Fd	Luz Libre
Industrial Nave						
Nave	---	---	---	---	---	---

CARACT. CONSTRUCTIVAS**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN**

Cimentación: Zanja corrida y zapata aislada de hormigón armado.

Estructura: Acero laminado y hormigón armado prefabricado.

Cubierta: Chapa grecada esmaltada en sandwich.

Fachada: Panel prefabricado de hormigón armado.

TERMINACIONES

PLANTA BAJA Y PISO	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Nueva	-	-	-

CARPINTERÍA EXTERIOR

Aluminio anodizado gris.

CARPINTERÍA INTERIOR

Madera contrachapada barnizada.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE.	-
CALEFACCIÓN.	-
PORTERO AUTOMÁTICO.	-
VIDEO PORTERO.	-
SEGURIDAD.	-
ASCENSORES.	-
TELÉFONO.	-
GAS.	-
APARATOS SANITARIOS.	-

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

Obra Nueva a ejecutar.

ANTIGÜEDAD

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida util</u>
Industrial Nave			
Nave	2.016	- - -	Industrial/35

8 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Pla General de Ordenación Urbana (POUM), aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona el 15 de Junio de 2.005 y publicado en el DOGC número 4.459 el 31 de Agosto de 2.005.

ORDENANZA APLICABLE. Normativa Pla Parcial (P-10). Cementiri-Sector II.

SITUACIÓN URBANÍSTICA. Pendiente Desarrollo Pla Parcial.

9 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**TENENCIA Y LIMITACIONES**

Propietario (Pleno Dominio) :	AJUNTAMENT DE SANT CELONI
Ocupado:	No
Destino previsto :	Venta

DERECHOS REALES

SERVIDUMBRES.	-
DERECHOS REALES.	-

10 ANÁLISIS DE MERCADO**OFERTA**

Muy abundante en su entorno próximo, aportando Estudio de Mercado con Comparables y Homogeneización de valores unitarios.

DEMANDA

Actualmente muy escasa, debido a la situación del mercado inmobiliario, penalizada por la falta de soporte financiero en operaciones terciarias.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

Está muy diversificada en función de calidades, antigüedad y superficie, por ello la banda de valores presenta extremos lejanos entre sí. (560 €/m² t - 706 €/m² t).

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

A corto y a medio plazo, hay que considerar que las expectativas son muy negativas para la Demanda, ya que está muy condicionada sobre todo por factores especulativos que nada tienen que ver con los valores absolutos de Reposición de las edificaciones.

11 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Industrial Nave							
Nave	216,00	350,00	67,00	---	---	---	633,00

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Manual.

MÉTODO DE COMPARACIÓN

COMPARABLES(€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
T01 9000416100035	Can Pàmies, N° s/n°, SANT CELONI	08470	Nave	O	597,86	562,00	1,000
T02 9000416100036	Can Pàmies, N° s/n°, SANT CELONI	08470	Nave	O	598	699,00	1,000
T03 9000416100037	Polígon Industrial, N° s/n°, SANTA MARIA DE PALAUTORDERA	08460	Nave	O	309,81	581,00	1,000
T04 9000416100038	Polígon Industrial Nave, N° s/n°, SANTA MARIA DE PALAUTORDERA	08460	Nave	O	1.392,86	560,00	1,000
T05 9000416100039	Polígon Industrial Nave, N° s/n°, SANTA MARIA DE PALAUTORDERA	08460	Nave	O	1.770,54	706,00	1,000
T06 9000416100040	Polígon Industrial Nave, N° s/n°, LLINARS DEL VALLES	08450	Nave	O	1.510,79	695,00	1,000
Precio homogeneizado por m ² , Industrial Nave							633,83 €

VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN (€/m²)

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	Ke	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Nave	633,83	0,999	---	---	---	1,000	633,00

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO
	Industrial Nave				
	Nave	964.059,00	964.059,00	328.968,00	635.091,00

12 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Industrial Nave					
Nave	M	1.523,00	633,00	964.059,00	964.059,00
TOTAL					964.100,00 €

Ascende el valor de la tasación a la expresada cantidad de NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIEN EUROS

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 635.091,00 €

13 **CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS GENERALES

No existen para el caso concreto de este informe

14 **OBSERVACIONES**

No existen para el caso concreto de este informe

15 **FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS**

El presente informe consta de 7 páginas

Fecha límite de validez: 1 de Septiembre de 2016

El inmueble ha sido visitado por última vez el 01-03-2016

TASADOR FACULTATIVO

GRANOLLERS, 01-03-2016

MIGUEL ANGEL OCHOA VACA.
ARQ. TÉCNICO, Nº de Colegiado: 3522

16 **DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME**

Ver anexos aportados en la documentación.

FOTOGRAFÍAS



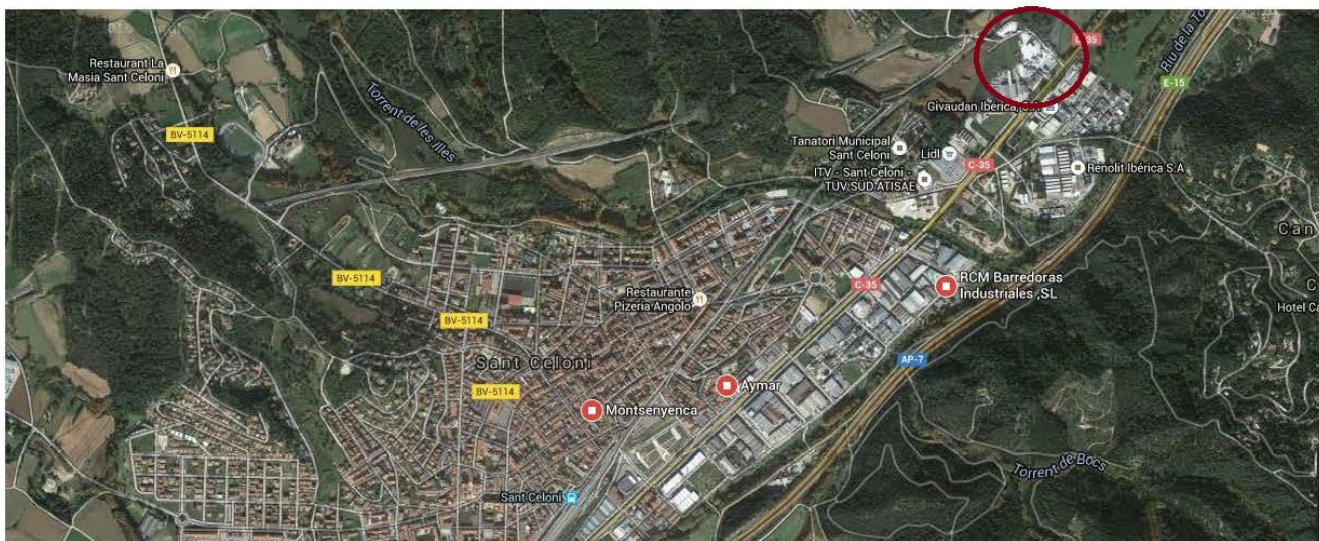


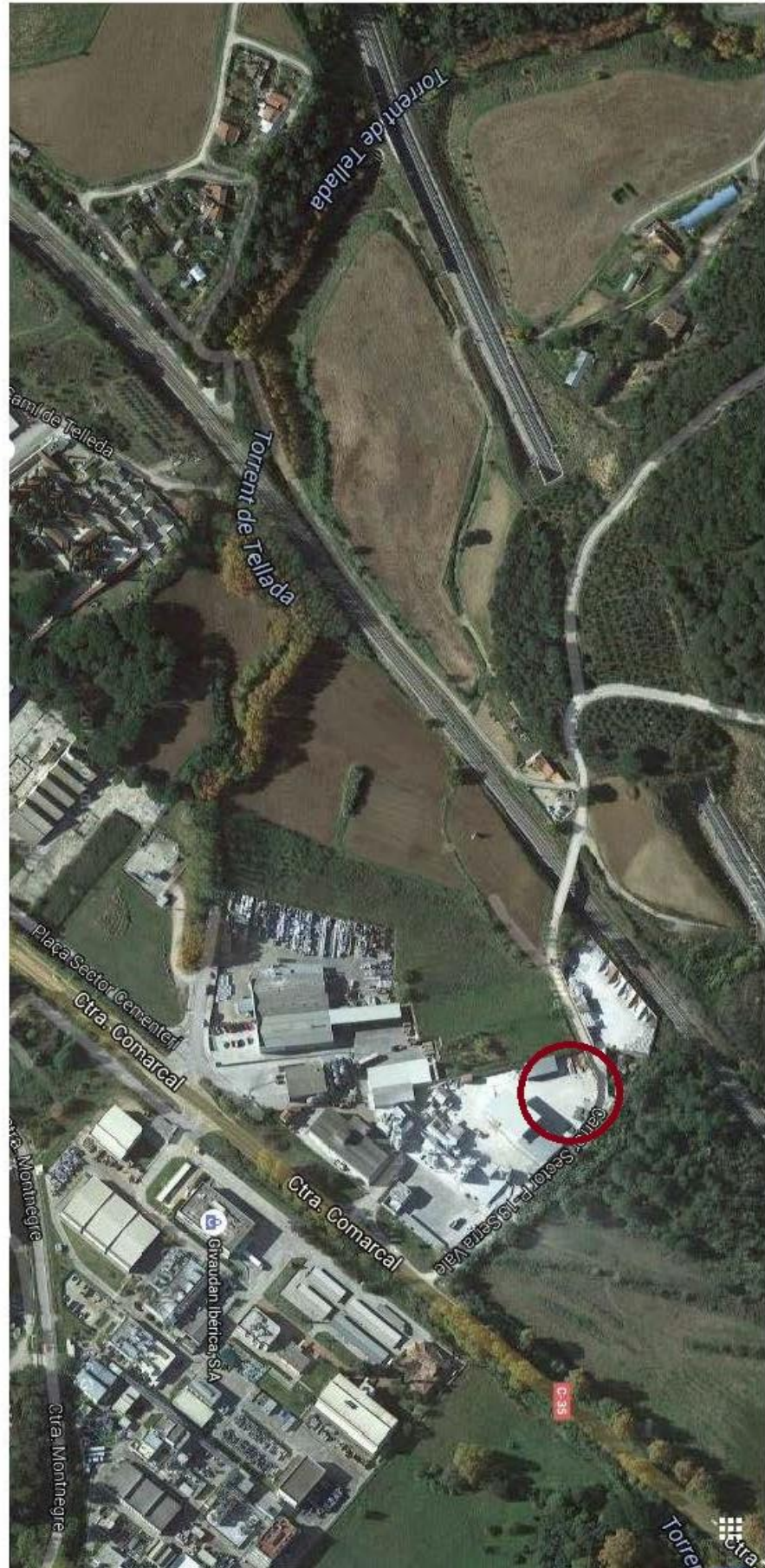




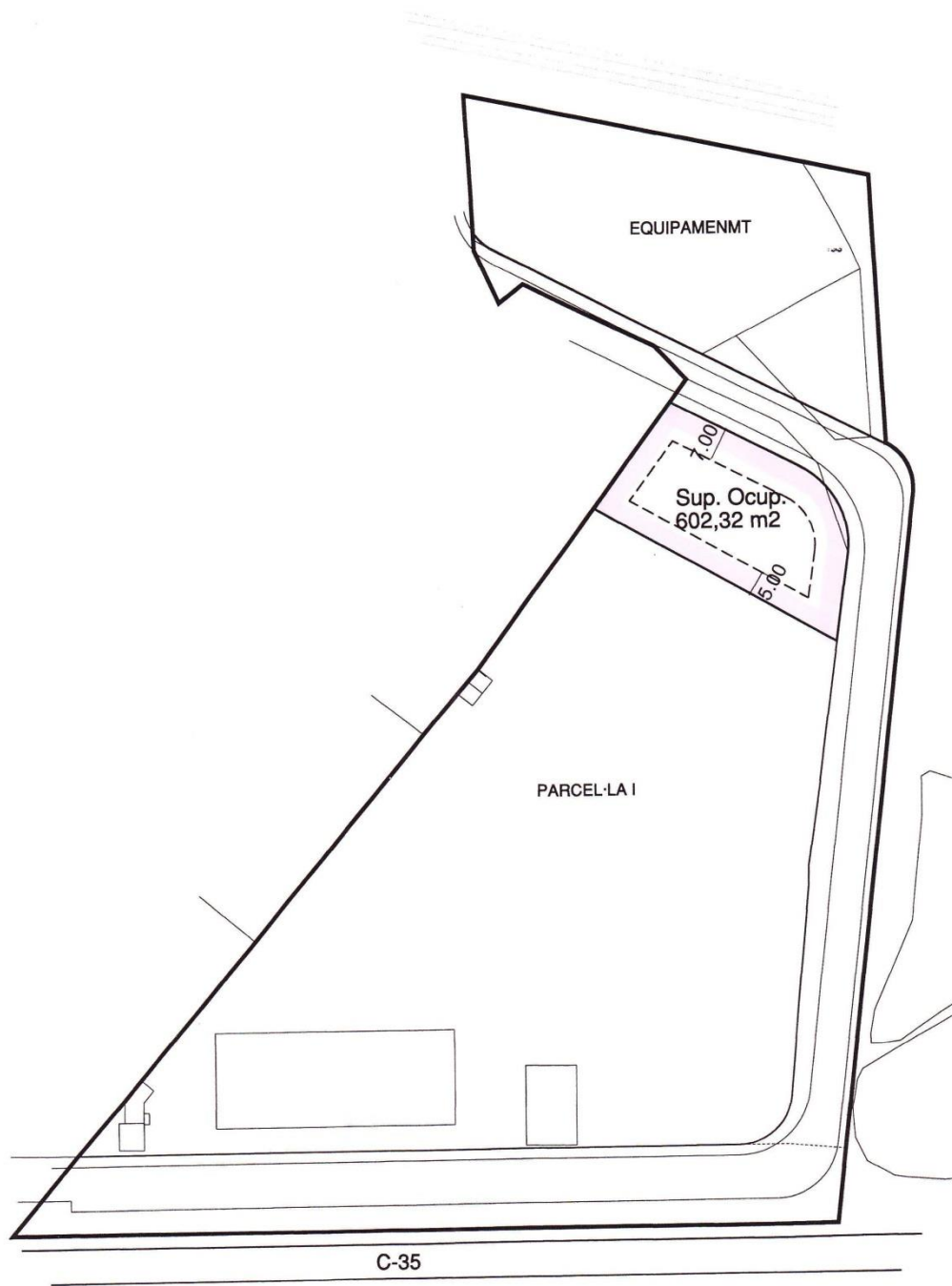


PLANOS DE UBICACIÓN



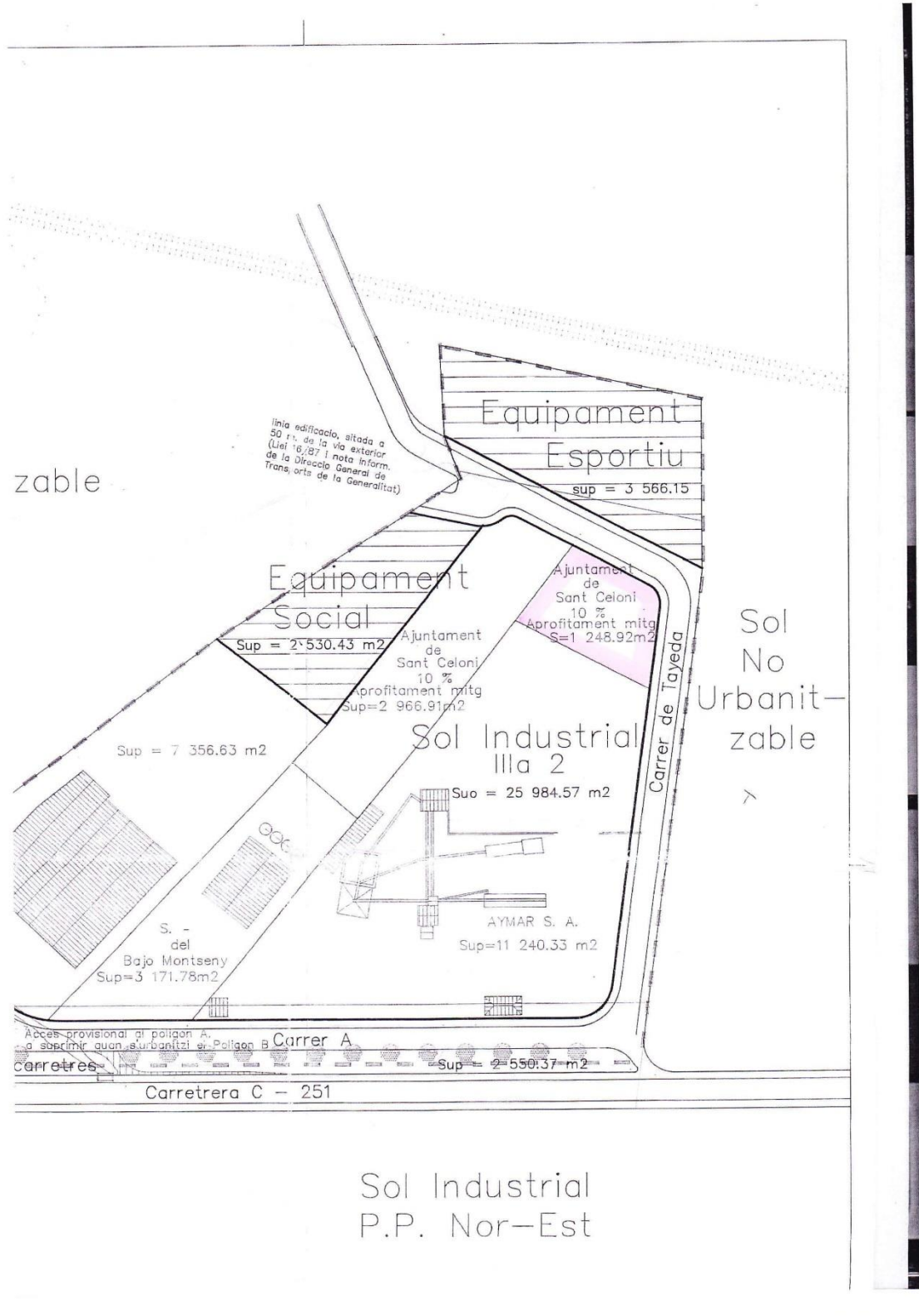






E.1/1000





COMPARABLES

Nave industrial por 336.000€ nave nueva en Sant Celoni - habitaclia

Página 1 de 3



Nave industrial nave nueva en Sant Celoni

Zona Can Pamies

598 m² | 562 €/m² | 336.000 €

NAVE NUEVA EN SANT CELONI

NAVE DE NUEVA PROMOCION EN SANT CELONI ENTORNO PRIVILEGIADO

<http://www.habitaclia.com/i3999001760166>

14/04/2016

[PUBLICAR ANUNCIOS](#) [MODIFICAR MIS ANUNCIOS](#)

MIL ANUNCIOS.com > INMOBILIARIA > NAVES INDUSTRIALES > VENTA DE NAVES EN SANT CELONI

Ref: 131189281 OFERTA **Venta de naves en Sant Celoni (BARCELONA)** 30-03-2016

CAN PAMIES

Ref. 250883 Características y referencia: nave comercial de nueva promoción, muy buena imagen corporativa ubicación y entorno privilegiado, a pie de la c-35. fachada principal de uso comercial de aluminio lacado con acceso posterior con muelle de carga. superficies y medidas: planta: 285 m² planta primera: 315 m² total superficie construida: 598 m² patio: patio de uso privativo de 64. 10 m² altura: 4. 30m en planta baja y 3. 80m en planta primera fondo: 23. 00 m. ancho: 12. 80 m.

418.000€
598 m²
699 €/m²
4,00m altura
profesional

[Contactar](#) [Compartir](#) [Favorito](#) [Denunciar](#)

Estadísticas

14707 veces listado ?

75 vieron el teléfono

1 envíos de email **verlos**

0 compartido

0 añadido a favoritos ?



Ver más estadísticas



Nave industrial por 180.000€ nave nueva 310 m2 en Santa Maria de Palautordera -... Página 1 de 2



Nave industrial nave nueva 310 m2 en Santa Maria de Palautordera

Zona Poligono Industrial

310 m² 581 €/m² 180.000 €

Nave nueva 310 m2

Naves en venta de 310, 320, 630, 1.240 m2. Nuevas a estrenar, muy representativas, pre-instalacion de servicios, buenos accesos, cerca de autopista a solo 45 km de Barcelona i gerona.

Pedir más datos al anunciante

Distribución

Superficie: 310m²

Altura: 9 metros

Fachada: 12 metros

Planta diáfana: Si

Características generales

Entrada camión: Si

Cerca de transporte público: Si

Obra nueva: Si

Equipamiento comunitario

Vigilancia: Si

Pregunta al anunciante sobre las características

¿Has visto algún error en este anuncio? [Reportar error](#)

http://www.habitaclia.com/comprar-nave_industrial-nave_nueva_310_m2-santa_mar... 14/04/2016

Nave industrial en venta en Polígono Santa Maria Palautordera I15.3 I 15 en Santa ... Página 1 de 3

pisos.com

Nave industrial en venta en Polígono Santa Maria Palautordera I15.3 I 15

Santa Maria de Palautordera

1.391 m² · Bajo

780.000 €

Calcula tu Hipoteca

560 €/m²

Contactar con el anunciante:

932992497

CAVI AMBIT,S.L.

Referencia: 1241-00675
Inmuebles de CAVI AMBIT,S.L.
Actualizado el 01/03/2014



Descripción de la nave industrial en venta en Polígono Santa Maria Palautordera I15.3 I 15

Superf. 1391 m², 930 m² solar, alcantarillado, asfaltado, estructura formigo, conjunto de naves, atrillo, planta baja (303 m²), puertas de acceso, disponibilidad inmediata.

Datos básicos

Superficie: 1.391 m² construidos

Superficie solar: 930 m²

Conjunto Naves

Planta: Bajo

Conservación: En buen estado

Certificado energético

Clasificación: No indicado

Pedir más información

Otros

Atrillo: 461m²

Muebles y acabados

Estructura: formigo

Nave industrial por 1.250.000€ nave oportunidad 1770 m2 en Santa Maria de Pala... Página 1 de 2



Nave industrial nave oportunidad 1770 m2 en Santa Maria de Palautordera

Zona Polígono Industrial

1770 m² 706 €/m² 1.250.000 €

NAVE OPORTUNIDAD 1770 m2

Nuevo nueva a estrenar, superficie 1770 m2 subdividida en 1 módulo completamente diáfano de 1000 m2 + otro módulo completamente diáfano de 770 m2.

Opción de construir altillo en planta de hasta 800 m2, esquinera a 3 calles, gran cristalera a fachada principal, 5 puertas seccionables TIR + 5 puertas peatonales, altura de 8,70 mts., pre instalación de servicios, mucha imagen corporativa, 1ª línea de ctra. local.

Pedir más datos al anunciante

Distribución

Superficie: 1770m²

Altura: 8 metros

Fachada: 130 metros

Almacén: 1770m²

Características generales

Entrada camión: Sí

Edificable: Sí

Año de construcción: 2007

Cerca de transporte público: Sí

Pregunta al anunciante sobre las características

¿Has visto algún error en este anuncio? [Reportar error](#)

Nave industrial por 1.050.000€ en Palautordera obra nueva en Llinars del Vallès - ... Página 1 de 3



Nave industrial en palautordera obra nueva en Llinars del Vallès

palautordera,14

1510 m² 695 €/m² 1.050.000 €

Nave industrial obra nueva

Nave industrial nueva a estrenar en polígono industrial de nueva construcción con todos los servicios, muy cerca de la entrada y salida de la autopista de Girona totalmente diáfana, 9 m de altura 15, 5m de ancho * 105m de largo sin columnas con dos patios uno delantero de 105m² + otro trasero de 375m², altillo de 102m + 1136m en planta, con opción a subrogarse a hipoteca de Bankia concedida de 1.050.000

Pedir más datos al anunciante

Distribución

Superficie: 1510m²

Terreno: 480m²

Area Industrial: 1136m²

Oficinas: 105m²

Altura: 9 metros

Fachada: 16 metros

Planta diáfana: Sí

Características generales

Entrada camión: Sí

Pregunta al anunciante sobre las características

¿Has visto algún error en este anuncio? [Reportar error](#)