

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES
SUBSIDIÀRIES MUNICIPALS PER A CLASSIFICAR ELS
ESPAIS OCUPATS DE LA FINCA C/MAJOR 41 I
C/MAJOR 50 A ESPAIS DE VIALITAT I EQUIPAMENT
RESPECTIVAMENT**

MEMÒRIA I PLÀNOLS

PROJECTE REFÒS

**C/MAJOR 41 I C/MAJOR 50
17722 DARNIUS**

Toni Fernandez, arquitecte

RV12
arquitectes

MAIG de 2025

MEMÒRIA

1.-MARC JURÍDIC

2.-ENCÀRREC DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

3.- PLANEJAMENT VIGENT

4.-PAUTES DE PROCEDIMENT PER A LA TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

5.-PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

6.-OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM

6.1 ANTECEDENTS I OBJECTIUS

6.2 FORMA ACTUAL

6.3 NORMATIVA VIGENT

6.3.1 NORMATIVA ACTUAL

6.4 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

6.5 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

6.6 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ. NORMATIVA

7. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

8. SUSPENSÍO DE L·LICÈNCIES

9. ANNEX VALORACIÓ PARCEL·LA C/MAJOR 41

10.ANNEX VALORACIÓ PARCEL·LA C/MAJOR 50.

1.-MARC JURÍDIC

El marc jurídic en matèria urbanística és el següent:

-Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC), d'acord amb la llei 3/2012 del 22 de febrer, que modifica el Decret Legislatiu 1/2010 de 03 d'Agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

-Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el reglament del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (RLU).

-Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

2.-ENCÀRREC DE LA MODIFICACIÓ MARC JURÍDIC

S'encarrega a l'Arquitecte Sr. Antoni Fernández Planas, col·legiat al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, amb el número 49428/3, els treballs tècnics necessaris per a la modificació puntual de les Normes Subsidiàries municipals per classificar els espais ocupats per la finca del c/Major 41 i c/Major 50 a espais de vialitat i equipament respectivament.

Aquesta modificació puntual modificarà la qualificació urbanística de les dues finques objecte d'estudi, següent:

3.-PLANEJAMENT VIGENT

El present document de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Darnius, es redacta en base al Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'Agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006 Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), Decret 64/2014, de 13 de maig, Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística i en base a les normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Girona l'any 1989.

Finca c/Major 41



Finca c/Major 50



4.-PAUTES DE PROCEDIMENT PER A LA TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Les pautes de procediment bàsiques per a l'aprovació del present document són, segons l'aplicació de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística (Llei 3/2012 del 22 febrer, que modifica el Decret Legislatiu 1/2010 de 03 d'Agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme):

- 1.-Aprovació inicial i obertura del termini d'informació pública.
- 2.-Aprovació provisional.
- 3.-Aprovació definitiva.

Aprovació inicial:

L'Ajuntament de Darnius ha de prendre l'acord d'aprovació inicial de la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries, i sotmetre el document a informació pública durant un mes. L'edicte haurà de ser tramès per ser publicat abans de deu dies a partir de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

Simultàniament al tràmit d'informació pública s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg, i que és:

-Departament de Territori i Sostenibilitat

Aprovació provisional

Una vegada emès el informe de les al·legacions presentades en el termini d'informació pública, l'Ajuntament de Darnius, aprovarà provisionalment la modificació puntual de les Normes Subsidiàries, amb les modificacions procedents, dins dels dos mesos següents a la data de finalització del període d'informació pública.

Aprovació definitiva

Una vegada aprovat provisionalment, l'expedient es trameta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona per a la seva resolució que haurà d'acordar abans de quatre mesos des de la recepció de l'expedient. Si, un cop transcorregut aquest termini, no s'ha adoptat cap resolució expressa, s'entén que la modificació ha estat aprovada per silenci administratiu.

5.-PAUTES DE PROCEDIMENT PER A LA TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La present la modificació puntual de les Normes Subsidiàries municipals per classificar els espais ocupats per la finca del c/Major 41 i c/Major 50 a espais de vialitat i equipament respectivament, és formulada i promoguda per l'Ajuntament de Darnius i la redacció ha estat realitzada per Antoni Fernández Planas, arquitecte del COAC amb el número 49428/3.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 85.1, 85.4 i 85.5 del TRLU, en relació a l'article 96, segons els quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

En aquest sentit, pertoca a l'Ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document.

El document en tràmit s'ha de posar a informació pública per termini d'un mes un cop acordada la seva aprovació inicial i s'ha de sol·licitar als organismes que en resulten interessats per raó de llurs competències sectorials, informes que s'hauran d'emetre en el termini d'un mes.

Atès l'abast i característiques de la modificació, que afecta exclusivament sòls classificats com a sòl urbà pertoca la sol·licitud d'informes als següents organismes:

Departament de Cultura, comissió territorial del patrimoni cultural.

Les competències per a l'aprovació d'aquesta modificació venen regulades per l'article 80 del TRLU, segons el qual, l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona.

6.-OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES



És objecte d'aquesta modificació puntual la modificació de qualificació urbanística de la finca del carrer Major núm.41 a espais de vialitat.



I la finca del carrer Major 50, per a convertir-ho en equipament i destinar-la a aparcament públic obert, per a descongestionar el centre històric de cotxes.

6.1. ANTECEDENTS I OBJECTIUS

Es pretén per un costat poder regularitzar un espai destinat a xarxa viària de la població que actualment té una qualificació urbanística en clau 2.1. (Àrea Urbana front de vial).

Aquest nova zona de vialitat no serà edificable, i per tant, no genera cap mena d'aprofitament urbanístic.

Es objecte d'aquesta modificació puntual regularitzar l'espai destinat a xarxa viària d'acord amb el plànol 002 i 003 d'aquest document.

I per altre costat a la finca del carrer Major 50, fer un canvi de qualificació urbanística per a destinar-la a equipament municipal, per tal d'allotjar-hi un aparcament obert a l'aire lliure per a descongestionar el nucli històric de vehicles., d'acord amb el plànol 002 i 003 d'aquest document.

6.3. *NORMATIVA VIGENT*

6.3.1 *NORMATIVA ACTUAL*

Finca c/Major 40

Qualificació urbanística actual. Clau 2.1 (Àrea d'edificació urbana front de vial)



Actualment tot i que no existeix cap construcció, en aquest espai la qualificació urbanística del sòl és la d'àrea d'edificació urbana front de vial 2.1.

La modificació puntual proposa regularitzar aquest espai i passar-ho dins l'infraestructura urbana, vialitat tipus 2 segons les normes subsidiàries corresponents a vial asfaltat.

Normativa actual de la finca.

Art.92 Definició

Es defineix aquesta àrea com aquella inclosa dintre el perímetre de sòl urbà i amb formació de teixit tradicional que comprèn el desenvolupament original de la població. Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan afectades per l'indicador 2.1

Art. 93 Ordenació

El tipus d'ordenació, seguint el seu estat actual, serà d'edificació s'gona alineació de vial.

Art.94. Caràcter de les edificacions

Les noves edificacions o modificacions de les edificacions o modificacions de les edificacions existents que es realitzin en aquesta àrea hauran de conservar al màxim les característiques existents en el seu entorn.

2.-Les obres realitzades dintre d'aquesta àrea tindran un tractament de façana a base de pedra o altres materials amb colors terrossos, evitant-se els colors estridents i forts que puguin desentonar en l'entorn.

3.-Es mantindran al màxim els elements urbans històrics (bancs, porxos, baranes, fonts,...)

Art.95 Alineacions

Les façanes de les edificacions hauran de seguir l'alineació oficial de carrer, excepte en els casos que expressament quedi reulat en plànols. Es plànols normatius d'aquest particular són el O-11 i O-13.

Art.96. Alçades

1. Quan la longitud total de façana dels edificis construïts en un tram de carrer comprès entre dos carrers transversals o perpendiculars consecutius sigui superior a la meitat de la longitud total de la façana d'aquest tram de carrer, i no es determini en el plànol, l'alçada màxima de les construccions serà la mitjana de la de les edificacions ja construïdes en ell. En cap cas aquesta alçada podrà superar les tres plantes.
2. Es considerarà com alçada mitjana de les edificacions ja construïdes en cada tram de façana comprès entre dos carrers transversals o perpendiculars consecutius al coeficient de dividir la suma dels productes del número de plantes de cada edifici per la seva longitud de façana del edificis ja construïts en el tram considerat. Del número de plantes que així resulti es despreciarà la fracció decimal igual o inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fora superior a les cinc dècimes el número de plantes s'incrementarà en una unitat. En qualsevol cas, l'alçada serà sempre inferior a 10,20m per tres plantes i a 7,20m per dues plantes.
3. En el cas que el tram de façana considerat en els punts anteriors d'aquest article, la longitud de façana dels edificis construïts sigui inferior a la meitat de la longitud total de la façana del tram, l'alçada reguladora màxima serà:
 - a) 7,20m corresponents a dues plantes (planta baixa més una planta pis), en carrers d'amplada inferior a 8m).
 - b) 10,20m corresponents a tres plantes (planta baixa més dues plantes pis), en carrers d'amplada igual o superior a 8m).
4. Es procurarà l'enllaç estètic-formal de la cornisa de l'edifici amb les dels edificis adjacents quan aquest tinguin el mateix número de plantes.

Article 97. Profunditat edificable.

La profunditat edificable de les diferents plantes inclosa la P.Baixa, serà de 14m excepte en aquells casos en que no sigui possible la inscripció en l'espai interior d'illa d'un cercle de radi mínim 7m. En aquest cas la profunditat serà total.

Art.98. Codicions de volades i obertures

1. En carrers d'amplada superior a cinc metres es permetran vols no tancats o balcons amb un sortint màxim de 0,40m respecte de l'alineació oficial de carrer. En carrers d'amplada superior a vuit metres aquest sortint podrà ser un màxim de 0,60m.
2. La longitud total de sortint serà, com a màxim la meitat de la longitud total de la façana de l'edifici.
3. En qualsevol cas, els vols hauran de tenir una alçada mínima de 3,60m sobre nivells de la vorera.

Art. 99. Cobertes

1. Les cobertes de les noves construccions seran a base de teula o coberta plana, seguint les característiques de les edificacions actuals.
2. Es prohibeix expressament l'ús de fibrociment i plaques ondulades en la coberta.
3. En el cas de coberta inclinada, el seu pendent no superarà el 30%.

Art. 100. Façanes.

1. Totes les façanes exteriors es deixaran acabades amb tractaments propis, prohibint-se deixar-les arrebossades sens pintar, o deixar vista i l'obra aparellada per ser recoberta.
2. En tots els casos, les parets mitgeres seran tractades amb material i acabats de façana.
3. En la creació d'una mitgera, sigui de la nova edificació, o d'una ja existent i que queda consolidada per la nova edificació, el propietari vindrà obligat a donar-li el tractament de façana, en tots els casos i a la costa seva.

4. Les edificacions ja existents hauran de mantenir totes les obertures tradicionals que estiguin formades per carreus de pedra, treballada o no. Es procurarà en tot cas mantenir els sistemes tradicionals per a la formació d'àmpits, muntants i dintells.

Art. 101. Composició

La composició de les edificacions serà lliure, adaptant-se sempre a les condicions ambientals del seu entorn.

Art.102 Edificacions secundàries

En l'interior dels patis de mançana es permetrà la construcció d'una edificació secundària per ús de barraca d'horta, llenyer, safareig, umbracle,...i en cap cas residencial.

Aquesta edificació tindrà una alçada màxima de 3m, i no podrà ultrapassar una superfície de 20m² i llur permissibilitat té caràcter singular per a cada finca. En cas de que s'edifiqui adossat al limit interior de parcel.la s'adjuntarà a la sol.licitud de la llicència el corresponent document d conformitat del predi veí.

Art. 103. Condicions d'ús.

S'admeten, pr aquesta àrea els següents usos:

- Habitatge en les seves categories de plurifamiliar i unifamiliar.
- Residencial-hoteler, fins un màxim de 500m² de superfície d'ocupació, per a cada edifici.
- Comercial
- Oficines
- Industrial: en la categoria 1a, les situacions 1, 2 3 i 4, en la categoria 2a les situacions 2,3 i 4.
- Recreatiu
- Esportiu
- Religiós-cultural
- Sanitari-Assistencial.

6.3.2 NORMATIVA ACTUAL

Finca c/Major 50

Qualificació urbanística Clau 2.1 (Àrea d'edificació urbana front de vial) i Clau 2.3



Normativa actual de la finca.

-Classificació del sòl urbà: sòl urbà

-Qualificació del sòl:

Part de la Parcel.la es troba dins la Clau 2.1 (Àrea d'edificació urbana front de Vial).

Zona més propera al carrer Major.

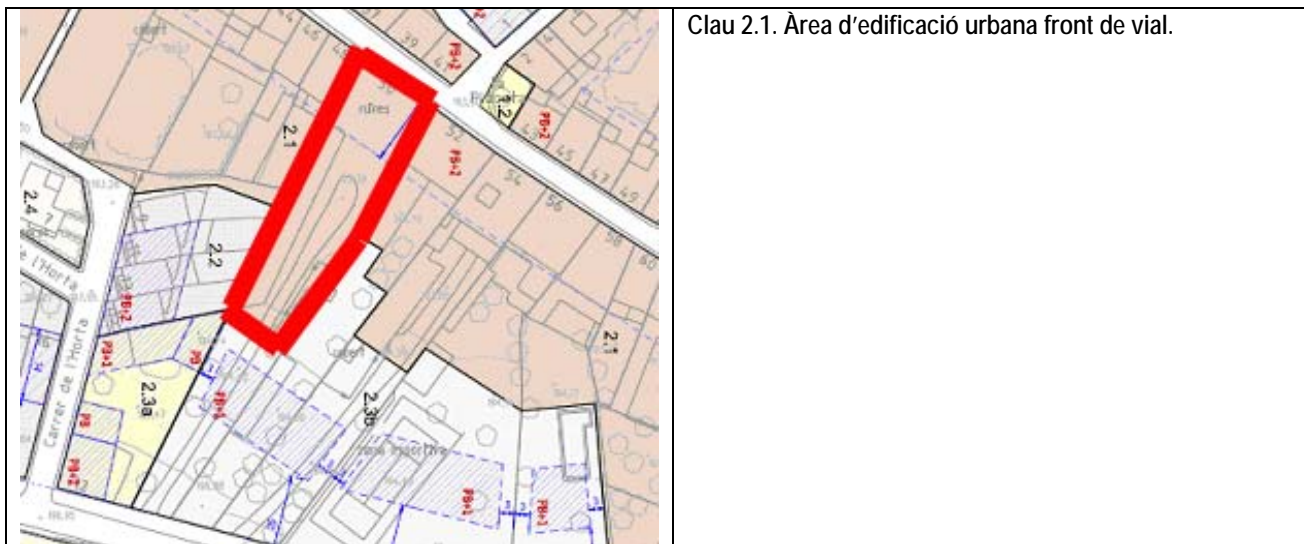
Part de la Parcel.la es troba dins la Clau 2.3b (Àrea d'edificació Alternativa Aïllada)

Zona més propera al carrer de Maçanet.

-Parcel.la de 1.310m² segons cadastre, sense cap construcció. La finca té accés per el carrer Major 50 i per la Carretera de Maçanet

A continuació s'assenyala la finca objecte del present certificat, sobre plànol normativa, de la modificació de les NSP per a la regulació de la zona d'aprofitament privat 2.3 i ajustos deels àmbits gràfics.

Segons el planejament vigent, els paràmetres urbanístics aplicables a la parcel.la són:



Art.92 Definició

Es defineix aquesta àrea com aquella inclosa dintre el perímetre de sòl urbà i amb formació de teixit tradicional que comprèn el desenvolupament original de la població. Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan afectades per l'indicador 2.1

Art. 93 Ordenació

El tipus d'ordenació, seguint el seu estat actual, serà d'edificació segons alineació de vial.

Art.94. Caràcter de les edificacions

Les noves edificacions o modificacions de les edificacions o modificacions de les edificacions existents que es realitzin en aquesta àrea hauran de conservar al màxim les característiques existents en el seu entorn.

2.-Les obres realitzades dintre d'aquesta àrea tindran un tractament de façana a base de pedra o altres materials amb colors terrossos, evitant-se els colors estridents i forts que puguin desentonar en l'entorn.

3.-Es mantindran al màxim els elements urbans històrics (bancs, porxos, baranes, fonts,...)

Art.95 Alineacions

Les façanes de les edificacions hauran de seguir l'alineació oficial de carrer, excepte en els casos que expressament quedi reculat en plànols. Es plànols normatius d'aquest particular són el O-11 i O-13.

Art.96. Alçades

5. Quan la longitud total de façana dels edificis construïts en un tram de carrer comprès entre dos carrers transversals o perpendiculars consecutius sigui superior a la meitat de la longitud total de la façana d'aquest tram de carrer, i no es determini en el plànol, l'alçada màxima de les construccions serà la mitjana de la de les edificacions ja construïdes en ell. En cap cas aquesta alçada podrà superar les tres plantes.
6. Es considerarà com alçada mitjana de les edificacions ja construïdes en cada tram de façana comprès entre dos carrers transversals o perpendiculars consecutius al coeficient de dividir la suma dels productes del número de plantes de cada edifici per la seva longitud de façana del edificis ja construïts en el tram considerat. Del número de plantes que així resulti es despreciarà la fracció decimal igual o inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fora superior a les cinc dècimes el número de plantes s'incrementarà en una unitat. En qualsevol cas, l'alçada serà sempre inferior a 10,20m per tres plantes i a 7,20m per dues plantes.
7. En el cas que el tram de façana considerat en els punts anteriors d'aquest article, la longitud de façana dels edificis construïts sigui inferior a la meitat de la longitud total de la façana del tram, l'alçada reguladora màxima serà:
 - c) 7,20m corresponents a dues plantes (planta baixa més una planta pis), en carrers d'amplada inferior a 8m).
 - d) 10,20m corresponents a tres plantes (planta baixa més dues plantes pis), en carrers d'amplada igual o superior a 8m).
8. Es procurarà l'enllaç estètic-formal de la cornisa de l'edifici amb les dels edificis adjacents quan aquest tinguin el mateix número de plantes.

Article 97. Profunditat edificable.

La profunditat edificable de les diferents plantes inclosa la P.Baixa, serà de 14m excepte en aquells casos en que no sigui possible la inscripció en l'espai interior d'illa d'un cercle de radi mínim 7m. En aquest cas la profunditat serà total.

Art.98. Codicions de volades i obertures

4. En carrers d'amplada superior a cinc metres es permetran vols no tancats o balcons amb un sortint màxim de 0,40m respecte de l'alineació oficial de carrer. En carrers d'amplada superior a vuit metres aquest sortint podrà ser un màxim de 0,60m.
5. La longitud total de sortint serà, com a màxim la meitat de la longitud total de la façana de l'edifici.
6. En qualsevol cas, els vols hauran de tenir una alçada mínima de 3,60m sobre nivells de la vorera.

Art. 99. Cobertes

4. Les cobertes de les noves construccions seran a base de teula o coberta plana, seguint les característiques de les edificacions actuals.
5. Es prohibeix expressament l'ús de fibrociment i plaques ondulades en la coberta.
6. En el cas de coberta inclinada, el seu pendent no superarà el 30%.

Art. 100. Façanes.

5. Totes les façanes exteriors es deixaran acabades amb tractaments propis, prohibint-se deixar-les arrebossades sens pintar, o deixar vista i l'obra aparellada per ser recoberta.
6. En tots els casos, les parets mitgeres seran tractades amb material i acabats de façana.
7. En la creació d'una mitgera, sigui de la nova edificació, o d'una ja existent i que queda consolidada per la nova edificació, el propietari vindrà obligat a donar-li el tractament de façana, en tots els casos i a la costa seva.
8. Les edificacions ja existents hauran de mantenir totes les obertures tradicionals que estiguin formades per carreus de pedra, treballada o no. Es procurarà en tot cas mantenir els sistemes tradicionals per a la formació d'ampits, muntants i dintells.

Art. 101.Composició

La composició de les edificacions serà lliure, adaptant-se sempre a les condicions ambientals del seu entorn.

Art.102 Edificacions secundàries

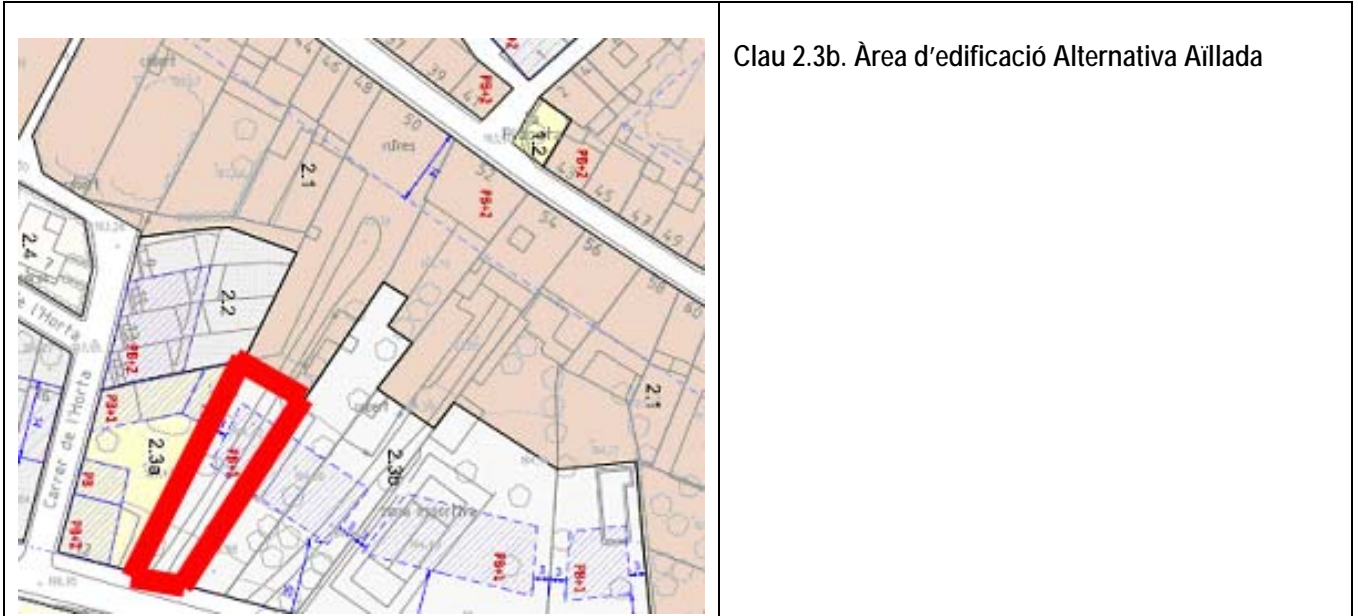
En l'interior dels patis de mançana es permetrà la construcció d'una edificació secundària per ús de barraca d'horta, llenyer, safareig, umbracle,...i en cap cas residencial.

Aquesta edificació tindrà una alçada màxima de 3m, i no podrà ultrapassar una superfície de 20m² i llur permissibilitat té caràcter singular per a cada finca. En cas de que s'edifiqui adossat al limit interior de parcel.la s'adjuntarà a la sol.licitud de la llicència el corresponent document d conformitat del predi veí.

Art. 103. Condicions d'ús.

S'admeten, pr aquesta àrea els següents úsos:

- Habitatge en les seves categories de plurifamiliar i unifamiliar.
- Residencial-hoteler, fins un màxim de 500m² de superfície d'ocupació, per a cada edifici.
- Comercial
- Oficines
- Industrial: en la categoria 1a, les situacions 1, 2 3 i 4, en la categoria 2a les situacions 2,3 i 4.
- Recreatiu
- Esportiu
- Religiós-cultural
- Sanitari-Assistencial.



Art.115. Definició

Aquesta modalitat de qualificació de sòl urbà constitueix una opció d'ordenació de finques de característiques singulars que cal definir de tal manera que faci compatible el seu aprofitament amb l'estructura de les propietats, característiques de l'entorn urbà on s'emplaça i caràcter de les edificacions de diferents orígens.

Es tracta de parcel·les amb edificacions aïllades o parcialment alineades, on es distingeixen dos tipus en funció de la configuració de les parcel·les i les característiques històriques i singulars de les edificacions.

2.3.b Ordenació alternativa aïllada.

La regulació paramètrica de l'edificació per a aquesta zona 2.3 preveu uns paràmetres comuns i uns altres paràmetres exclusius (edificabilitat i densitat) per a cadascuna de les dos zones delimitades.

Art.116 Condicions de l'edificació

A les finques afectades per la Modificació de les NSP per a la regulació de la zona d'aprofitament privat 2.3 i ajustos dels àmbits gràfics, se'ls aplicaran els paràmetres edificatoris que s'estableixen als quadres de l'annex V de la mateixa.

1.-Parcel·la mínima:

-L'existent si és inferior a 1.400m².

Si es major de 1.400m² es permet la segregació en dos lots que hauran de disposar d'accés a vial d'ambdós. El menor dels lots haurà de tenir una superfície mínima de 400m².

2.-Façana mínima

-L'existent

-En el cas de complir amb les condicions de parcel·la mínima definida a l'apartat 1: 8m.

3. Edificabilitat

-Ordenació alternativa aïllada 2.3b

Segons definició gràfica de l'ocupació i alçades amb una edificabilitat màxima de $0,5\text{m}^2/\text{m}^2$ sobre parcel.la.

5.Nombre de plantes i alçada reguladora.

El nombre de plantes es troba fixat en la documentació gràfica.

L'alçada reguladora màxima serà de 7,20m per a les edificacions de B+1 i de 10,20m per a les edificacions de B+2.

6.Reculades i ocupació de l'edificació

Les reculades de les edificacions es troba fixat en la documentació gràfica.

7.Úsos admissibles.

Habitatge,
residencial,
restauració,
administratiu,
serveis i complementaris dels admissos.

FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL



*Esquema.
Val a dir que actualment no hi trobem cap mena de construcció en aquesta finca.*



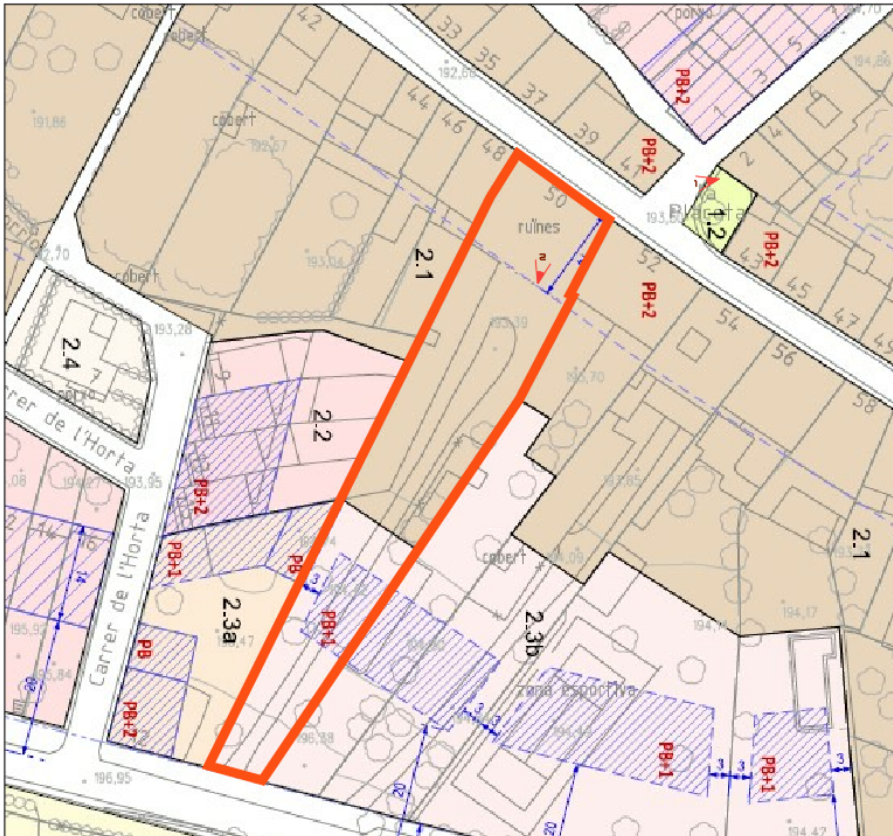
Fotografia 1.



Fotografia 2



Fotografia 3



Esquema.

Val a dir que actualment no hi trobem cap mena de construcció en aquesta finca.



Fotografia 1



Fotografia 2

6.4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

La proposta es basa doncs en dos actuacions:

c/Major 41

Actualment no hi trobem cap edificació i es pretén regularitzar aquest espai per tal de que formi part de la xarxa viària de la població.

Aquest espai dins la xarxa viària permetrà tenir una millor circulació dins el nucli històric de la població, i tenir un punt on es poden creuar amb seguretat dos vehicles en sentits contraris.

c/Major 50

Actualment és una finca municipal que es pretén reconvertir el solar en un aparcament públic obert a l'aire lliure, i per tant passar la qualificació urbanística a Equipament amb clau urbanística 1.3 g (Aparcaments).

6.5. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

Degut a la necessitat de consolidar un espai actualment que s'utilitza com a xarxa viària, que existeix a la realitat i que el planejament de les Normes Subsidiàries de la població qualifica com a clau 2.1. Degut a que l'Ajuntament pretén incorporar-ho dins la infraestructura viària.

La superfície d'aquest espai és de 61m², que passarien a la infraestructura viària.

Aquest espai permet millorar la connexió peatonal desdel carrer Agullana fins al carrer Major mitjançant vorera, i tenir un espai ampli on es poden creuar sense perill dos vehicles, ja que en aquest punt trobem un encruament amb tres carrers.

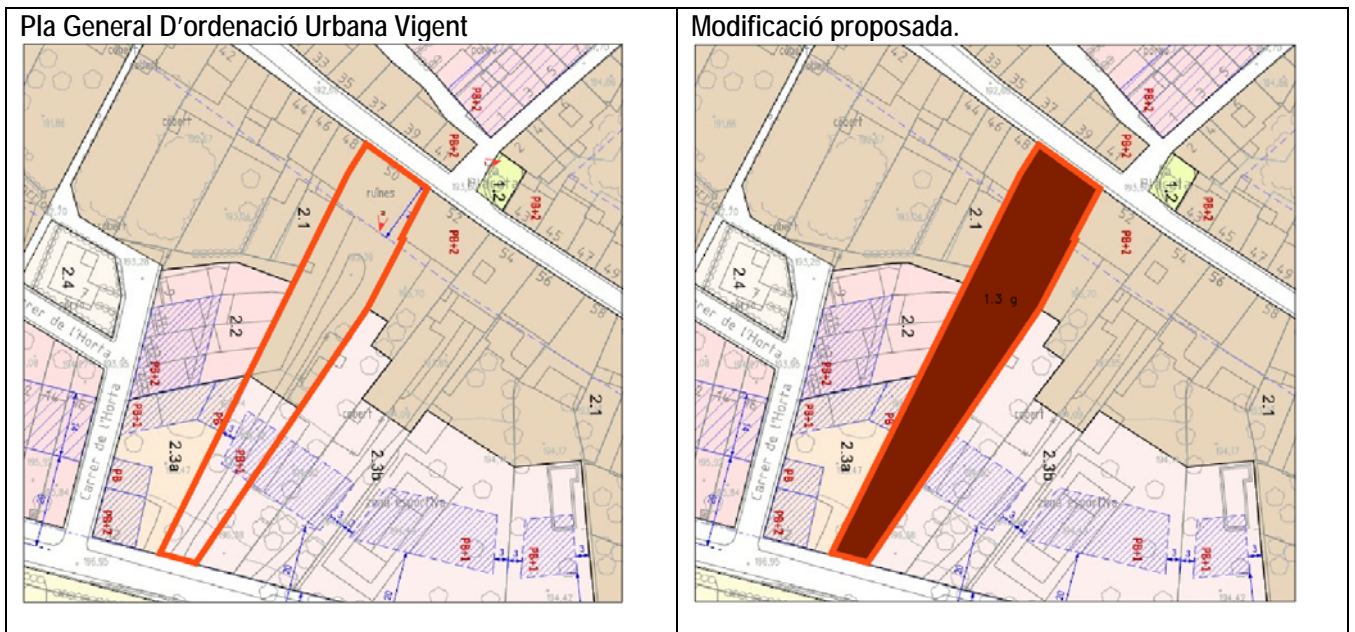
Per altra banda, cal dir que el fet de regularitzar (sistema viari) dona protagonisme a la placeta situada al davant i lligada amb l'altre actuació del carrer Major 50, per tal de donar accés a la finca per a un aparcament públic obert, que permetrà descongestionar tot el centre de la població, per seguir amb el criteri que s'ha realitzat a la plaça Major de pacificació i peatonalització de carrers circumdants.

Totes dues actuacions són actualment lliures d'edificacions i totes dues actuacions no generen cap aprofitament urbanístic nou, ja que un passa a ser infraestructura viària i l'altre es destinarà a equipament municipal per a poder executar un aparcament públic obert, sense construccions.

Actuació c/Major 41



Actuació c/Major 50



Val a dir i recalcar que aquesta actuació proposada, no comporta cap increment de l'aprofitament urbanístic.

millorant l'accessibilitat en aquesta zona i dotar d'amplitud a l'entrada de la població, incorporant a una finca municipal un equipament destinat a aparcament.

6.6 PROPOSTA MODIFICACIÓ. NORMATIVA

Finca c/Major 41

Incorporació a la Infraestructura Urbana

VI 2.1 VIALITAT

Per la descripció i comentari d'aquest apartat hem de fer necessàriament la distinció del que es podria denominar casc antic i eixample contemporani.

En el primer cas existeix una trama viària, en general uniforme, que recorre la zona consolidada de la població. Malgrat lo accidentat de la topografia, els trams en via pública són bastant rectilinis configurant en gran part de la població una tipologia d'illa tancada amb edificacions entre mitgeres amb uniformitat d'alineacions i alçades. L'amplada d'aquests carrers és petita no permetent en alguns punts el pas de dos vehicles. Són els vials típics d'assentaments rurals que donen accés a les vivendes més que estar preparats per absorbir un flux important de vehicles. Es necessari destacar que la carretera de trànsit intermunicipal passa per l'interior del casc urbà.

Per la diferenciació, respecte de les seves característiques, del conjunt de la xarxa viària de la població així com de les seves immediacions, s'estableix la següent classificació:

- 1) Carretera local
- 2) Vial asfaltat
- 3) Vial amb acabat apisonat
- 4) Camí rural
- 5) Camí peonal
- 6) Plaça

2) vial asfaltat. Pertany a aquest grup tot aquell vial que, formant part d'àrees total o parcialment consolidades per l'edificació, i teint acabat asfaltat, fa possible el trànsit rodat en un o dos sentits, independentment de les circumstàncies climatològiques existents.

Finca c/Major 50

Es pretén incorporar com equipament amb clau urbanística 1.3 g. Dins els equipament (segons plànol 0-11 de les Normes subsidiàries)

Art.30 Definició i constitució

El sistema d'equipaments comunitaris està constituït per els espais destinats a ús públic o col·lectiu al servei de la població. El sòl serà preferentment de domini públic, admetent-se la gestió privada de l'equipament.

Art. 31 Tipus d'Equipament

El sòl destinat a equipament es classificarà en les següents categories.

- 1.3 a. Públic administratiu
- 1.3 b. Escolar
- 1.3 c. Cultural
- 1.3 d. Religios
- 1.3 e. Esportiu
- 1.3 f. Cementiri
- 1.3 g. Parking
- 1.3 h. Sanitari
- 1.3 i: Escorxador
- 1.3 j. Bombers.

Art.32. Condicions dels Equipaments

Les dotacions i equipaments comunitaris que s'hagin d'instal·lar en illes d'edificació segons alineacions de vial, podran guardar aquesta tipologia edificatòria o adequar-se a la d'aïllada, indistintament. En aquest últim cas, la seva edificabilitat màxima serà la que li correspondria si edificués segons alineació a vial, d'acord amb la resta de l'illa, i haurà de decorar les parets mitgeres adjacents, en cas de que aquestes no tinguin acabat de façana.

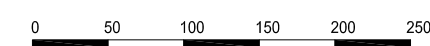
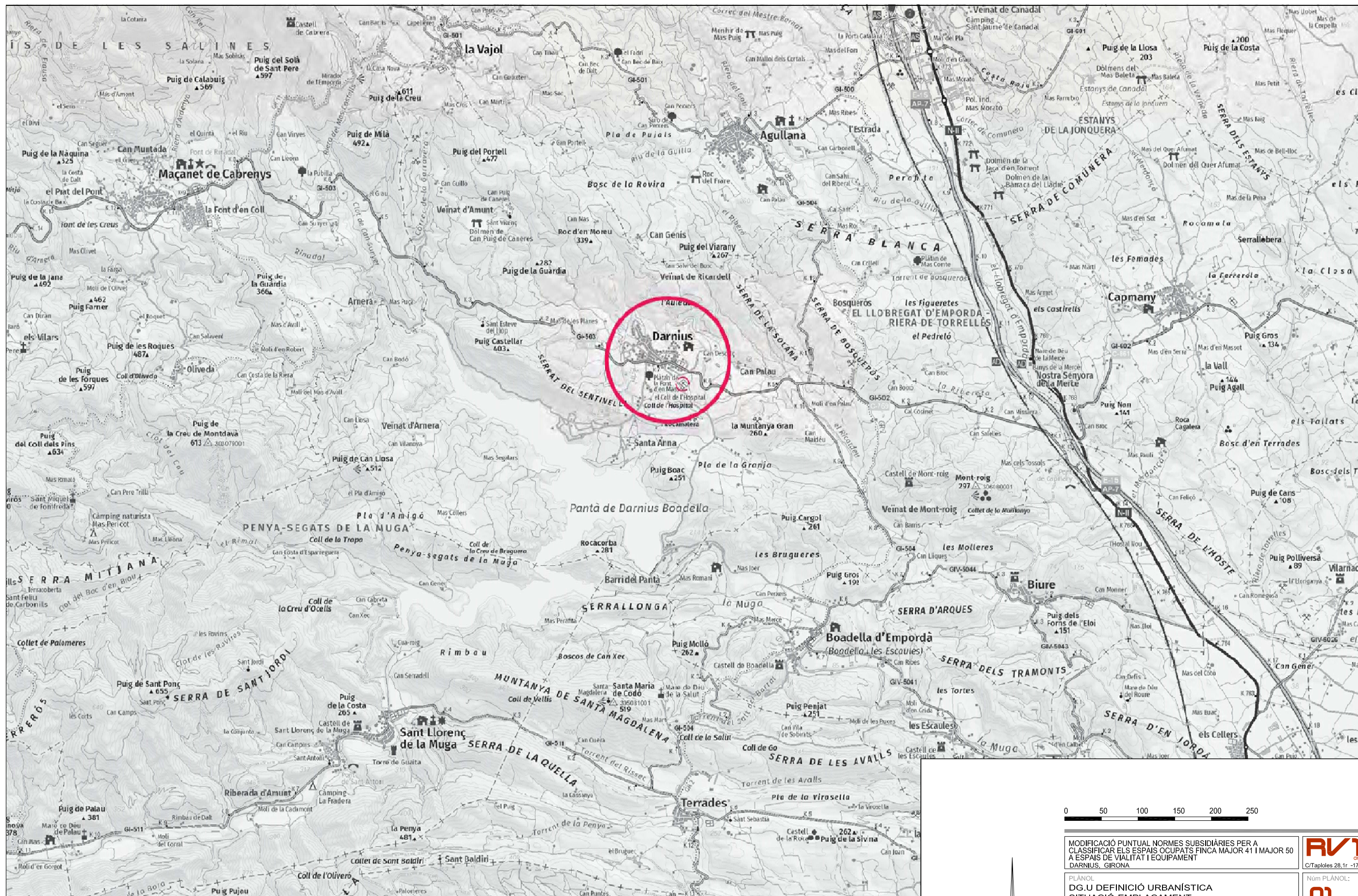
7. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DG01. Situació-emplaçament

DG02. Estat actual normativa

DG03. Proposta de modificació puntual.

DG04. Àmbit suspensió de llicències.

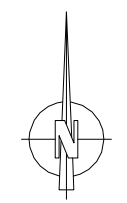


MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMES SUBSIDIÀRIES PER A CLASSIFICAR ELS ESPAIS OCUPATS FINCA MAJOR 41 I MAJOR 50 A ESPAIS DE VIABILITAT I EQUIPAMENT
DARNIUS, GIRONA



PLÀNOL
DG.U DEFINICIÓ URBANÍSTICA
SITUACIÓ-EMPLACAMENT

Núm PLÀNOL:
01

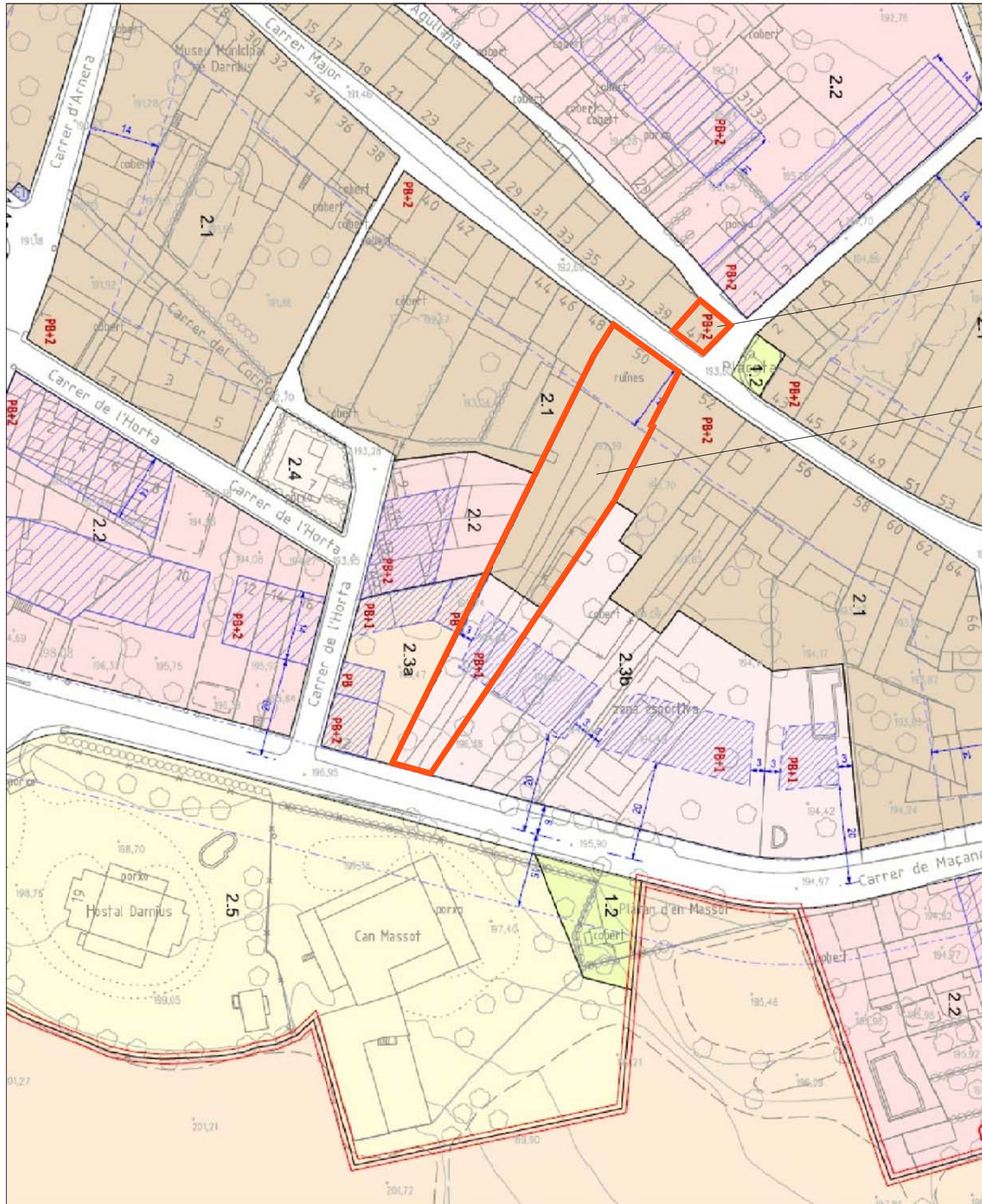


ARQUITECTE
ANTONI FERNÁNDEZ PLANAS

ESCALA: 1/5000 (A3)

DATA: MARÇ 2025

REFERÈNCIA: D-001



Normativa actual
clau 2.1.
Val a dir que a dia
d'avui no existeix cap
construcció.

Normativa actual
clau 2.1. i 2.3b
Val a dir que a dia
d'avui no existeix cap
construcció.

FOTOGRAFIES



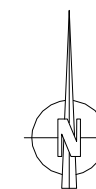
Vista Actual c/Major 41, no existeix cap construcció.



Vista Actual c/Major 41 i façana c/Major 50



Vista Interior c/Major 50



MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMES SUBSIDIÀRIES PER A CLASSIFICAR ELS ESPAIS OCUPATS FINCA MAJOR 41 I MAJOR 50 A ESPAIS DE VIABILITAT I EQUIPAMENT DARNIUS, GIRONA

RV12
arquitectes
C/Taploles 28, 1r -17300 Blanes

PLÀNOL:
DG.U DEFINICIÓ URBANÍSTICA
NORMATIVA ACTUAL

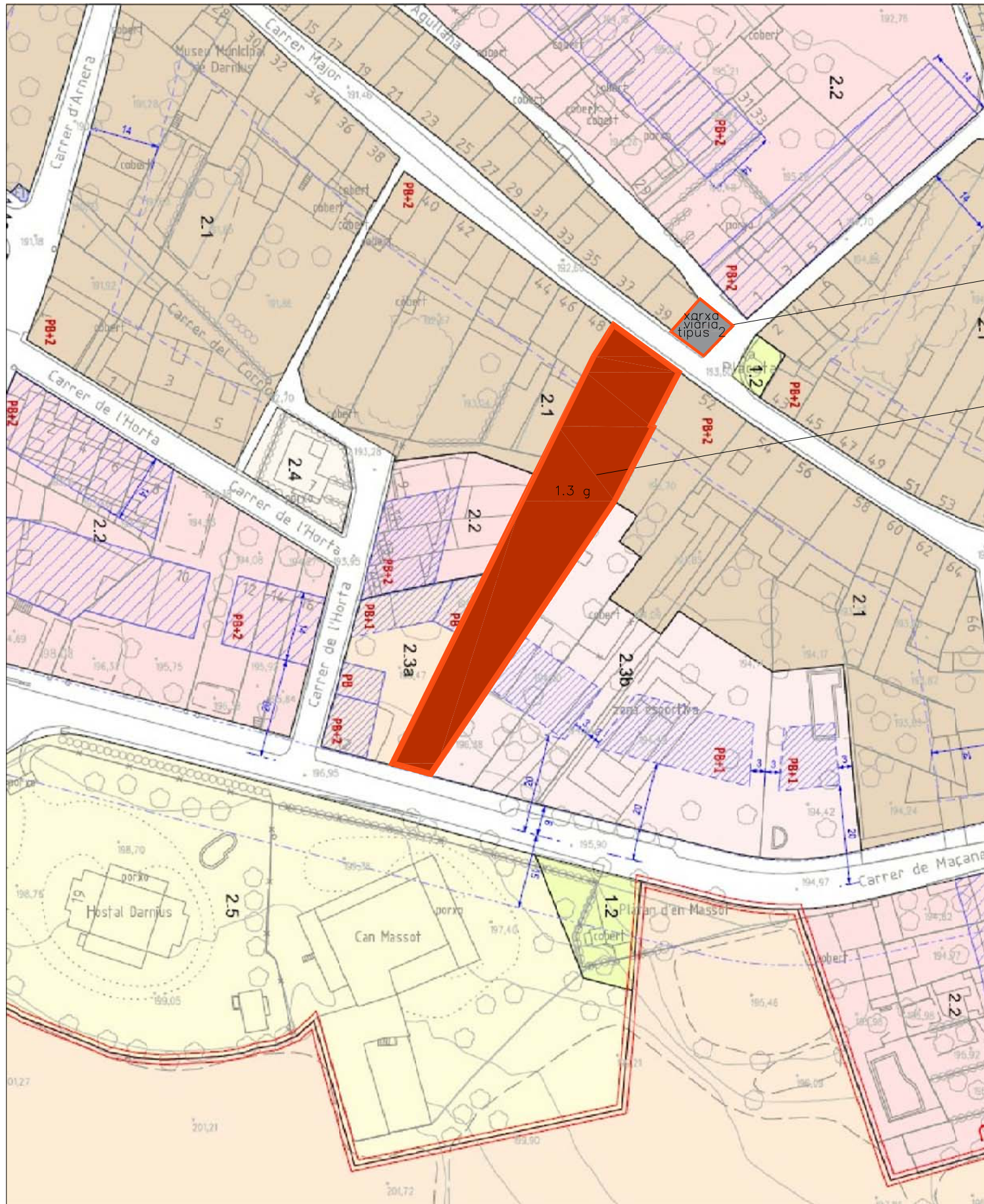
Núm PLÀNOL:
02

ARQUITECTE:
ANTONI FERNÁNDEZ PLANAS

ESCALA: 1/1000 (A3)

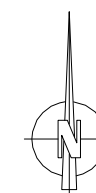
DATA: MARÇ 2025

REFERÈNCIA: D-002



Proposta
VI Infraestructura viària
Tipus 2
vial asfaltat

Proposta
clau 1.3 g
Equipament municipal
destinat a aparcament



MODIFICACIÓ PUNTUAL NORMES SUBSIDIÀRIES PER A CLASSIFICAR ELS ESPAIS OCUPATS FINCA MAJOR 41 I MAJOR 50 A ESPAIS DE VIALITAT I EQUIPAMENT DARNIUS, GIRONA		RV12 arquitectes C/Tapioles 28.1r - 17300 Blanes
PLÀNOL DG.U DEFINICIÓ URBANÍSTICA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ		
ARQUITECTE ANTONI FERNÁNDEZ PLANAS		ESCALA: 1/1000 (A3) DATA: MARÇ 2025 REFERÈNCIA: D-002

8.-SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

La delimitació de les àrees subjectes a modificació per aquest document suposa també la definició d'àmbits objecte de suspensió de llicències als efectes del que estableix l'article 73 del TRLU. A tal efecte s'acompanya un plànol on es concreta en l'àmbit afectat.

9. ANNEX VALORACIÓ FINCA C/MAJOR 41

ANTECEDENTS:

Amb dades de l'Ajuntament de Darnius, es constata que amb data 22/12/2022, es va efectuar visita urgent de comprovació del citat immoble, que reunia les següents característiques:

Edifici amb ús d'habitatge en testera que dona front al carrer Major, carrer de la Neu i carrer Agullana, compost per dues plantes de superfície total segons cadastre construïda de 122m², sobre una superfície de sòl de 64m².

Construcció amb coberta inclinada amb teula àrab a dues aigües i façanes amb composició barrejada de mamposteria de pedra i totxo vist massís formant dintells i brancals d'obertures. S'observa alguna part a la façana sud-est amb parts superiors arrebossades amb ciment.

Es va apreciar un augment de parts que han caigut de la coberta, que es troba afectant l'estructura del forjat interior de la planta Baixa, i suposava un risc de caiguda important.

Al no tenir cap mena de protecció contra la intempèrie amb la caiguda de la coberta, va fer que s'accelerés la degradació de l'edifici, suposa un risc imminent.

Per això, de conformitat amb allò que s'ha fixat en l'article 198.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en concordança amb l'article 96 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística aprovat per Decret 64/2014 de 13 de maig, es va elevar la proposta de resolució per a determinar l'immoble descrit es estat de ruïna imminent.

Es va constatar que l'immoble es trobava deshabitada i desocupada, havent-se acreditat, a més, que la situació s'arrosegava de feia anys, problemàticament més de 70 anys i atès el perill immediat que representava la situació, es va notificar a les persones que apareixien com a propietàries que de manera urgent es fés la demolició total de l'immoble, abans de que l'Ajuntament fés un executió subsidiària segons l'article 102 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre.

FINALITAT:

Finalitat: Conèixer el valor a dia d'avui del valor del terreny situat al carrer Major 41.
Criteri: Valor de taxació

Sol·licitant: Ajuntament de Darnius
Domicili: c/Major 3
CIF: P1706500D
Localitat: Darnius (17722)

IDENTIFICACIÓ:

Objecte de valoració: Solar
Percentatge respecte la finca: 100%
Ubicació de l'element: c/Major 41.
Terme Municipal: Darnius
Comarca: Alt Empordà
Província: Girona

LIMITS

Sud-Est: Limita amb la Plaçeta
Sud-Oest: Limita amb el carrer Major.
Nord-Est: Limita amb el carrer Agullana
Nord-Oest: Limita amb la finca veïna del carrer Major 39.

UBICACIÓ

SITUACIÓ GEOGRÀFICA

L'objecte de valoració es troba en el municipi de Darnius (Girona), localitat de l'Alt Empordà, població situada al nord-oest de la comarca, els seus límits són Agullana, Biure, Boadella i Maçanet de Cabrenys.

SITUACIÓ URBANA

L'element objecte de valoració està situat dins la zona urbana de creixement de Darnius.

LOCALITAT I ENTORN

Tipus de nucli: Petita població.
Activitat dominant: Múltiple o polivalent
Número d'habitants: 529
Creixement de la població: En línies generals no es produeixen alteracions significatives en el nombre d'habitants.

ACCÉS

Els accessos a la finca, es produeixen per els vials de circulació del carrer Major i Agullana

SERVEIS DE LA ZONA

Atès que un dels factors que condicionen el valor d'un immoble i/o terreny és l'entorn proper, entenent com a tal l'àrea que resulti homogènia amb l'emplaçament de l'edifici, hem d'establir quins trets específics té.

Centrarem la caracterització de l'entorn en tres aspectes:

Significació de l'entorn: Urbà, consolidat, 1^a.residència.
Infraestructura: La zona compta amb asfaltat, encintat, aigua, electricitat, clavegueram i telèfon.
Equipaments i comunicacions: Es tracta d'una zona consolidada, equipada per al desenvolupament de la vida quotidiana. Hi ha a pocs metres es disposen tots els serveis de la població.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

En la qualificació urbanística donada per l'Ajuntament, a les normes subsidiàries vigents, dins el terreny trobem dues qualificacions urbanístiques. Té la clau urbanística 2.1.

CARACTERÍSTIQUES DELS OBJECTES DE VALORACIÓ

DESCRIPCIÓ I ÚSOS

- Es tracta seria un terreny edificable, segons planejament es pot construir Pb+2
- Compta amb els serveis bàsics.
- Es troba parcel·lat.

6.2 DESCRIPCIÓ CONSTRUCTIVA

- Actualment no hi ha cap construcció.

6.3 SUPERFÍCIES

Les superfícies per espais:

FINCA C/ MAJOR 41	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA
Terreny	64 m ²

Superfície edificable TOTAL	192 m ²
-----------------------------	--------------------

6.4 CONFIGURACIÓ

Actualment trobem un terreny totalment lliure.

6.5 QUOTES DE PARTICIPACIÓ

La quota de participació en les despeses es correspon al 100%.

6.6 CONSERVACIÓ

Actualment no trobem cap construcció.

6.7 QUALITAT

Actualment no trobem cap construcció.

6.8 ESTAT D'OCUPACIÓ

Actualment no trobem cap construcció, es troba lliure apte per a construcció.

6.9 ANTIGUETAT

Actualment no trobem cap construcció.

6.10 ASPECTE DE L'OBJECTE DE VALORACIÓ

Es pot comprovar a les fotografies adjuntes a continuació.



Fotografia 1 Exterior.

7. CONSIDERACIONS FINALS

Els criteris seguits per valorar aquest element, ben identificat en el capítol tercer d'aquesta valoració, han quedat exposats en funció de les seves característiques:

- Situació geogràfica
- Situació urbana
- Localitat i entorn
- Accessos

- Serveis de les zones
- Qualificació urbanística
- Descripció constructiva de les finques i dels objectes de valoració
- Superfícies
- Configuració dels objectes de valoració
- Conservació
- Qualitat
- Estat d'ocupació
- Antiguetat

Valor de realització de mercat

Vistos, comprovats, analitzats i exposats els paràmetres més significatius dels objectes de valoració, indiquem que el valor està determinat fonamentalment per la influència de l'oferta i la demanda i la seva estimació és subjectiva tot i que no implica arbitrarietat i és la conseqüència lògica d'una sèrie de característiques comentades en els capítols anteriorment descrits.

Tots els paràmetres diferencials han estat estudiats i contrastats separatament, realitzant en cadascun d'ells anàlisi de valoració, sempre tenint en compte dos factors:

- Fixar el valor amb les condicions de l'oferta i la demanda.
- Valorar en base del cost per a tots els béns que poden ser o han de ser reproduïts.

INFORMACIÓ DE MERCAT

Anàlisi de mercat

S'ha analitzat les edificabilitats dels terrenys en venda, per establir un rang de preus de m² de construcció edificable. Les parcel·les analitzades de l'entorn proper són de característiques i qualitats similars a la finca taxada. L'interval de preus a la zona per a aquests tipus de parcel·les es troba en el rang comprès entre 150€/m² i 210,39 €/m².

Hi ha actualment molt poques operacions de compravenda en l'entorn proper. L'oferta i la demanda són molt baixes i no es preveuen variacions significatives de valor.

Immobles comparables utilitzats

A continuació incloem un resum de les operacions utilitzades en la comparativa

Testimoni 1



Situació:	c/Esplanes
Codi Postal i Població:	17722 –Darnius
Procedència:	Test.Interns
Superfície Útil:	500 m ²
Valoració:	70.000 €
Edificabilitat:	400 m ²
Ratio edif:	175€/m ²
Ratio Sòl:	140 €/m ²

Testimoni 2



Situació:	c/Neu
Codi Postal i Població:	17722 –Darnius
Procedència:	Test.Interns
Superfície Útil:	1274 m ²
Valoració:	83.673 €
Ratio Sòl:	65,67 €/m ²

Testimoni 3



Situació:	c/Sector 3b1
Codi Postal i Població:	17722 –Darnius
Procedència:	Test.Interns
Superfície Útil:	1000 m ²
Edificabilitat:	400 m ²
Valoració:	83.500 €
Ratio Sòl:	83,50 €/m ²
Ratio edif:	208,75 €/m ²

Testimoni 4



Situació:	c/Sector 3b1
Codi Postal i Població:	17722 –Darnius
Procedència:	Test.Interns
Superfície Útil:	1010 m ²
Edificabilitat:	404 m ²
Valoració:	85.000 €
Ratio Sòl:	85,00 €/m ²
Ratio edif:	210,39 €/m ²

OBSERVACIONS

Comentari sobre la situació del Mercat

Des de l'emergència sanitària motivada per la pandèmia de COVID-19, ha suposat en aquesta zona, afectació de l'activitat econòmica afectant al mercat immobiliari i s'ha ralentitzat el desenvolupament normal del mercat, paralitzant de forma temporal les operacions de compra-venta, lloguer o financiació immobiliària. Ens trobem en una situació de gran incertesa, a la que encara és aviat per a determinar els efectes a mig termini de les mesures que podrien tenir en els preus dels actius immobiliaris.

Valors ofertats: Els valors ofertats oscil·len en funció de les superfícies, antiguitats i ubicació.

Altres

Per les homogeneitzacions dels comparables aportats s'ha seguit el següent procés :

1. Correcció del valor unitari de cadascun d'ells en funció dels percentatges de negociació i/o comercialització habituals per la conjuntura actual de mercat en la seva zona.
2. Ponderació dels comparables en funció de l'ubicació, estat de conservació i característiques físiques de cadascun amb respecte a l'immoble valorat.
3. Càlcul del valor mig ponderat.
4. Determinació de costat de valors per a la fixació de valor de mercat per comparació.

Per a determinar el valor de taxació s'ha procedit a descomptar en els immobles ofertats en venda, en concepte de comercialització i previ al procés d'homogenització, un percentatge mig del 5,00% en el valor d'aquells comparables inclòsos el present informe que s'han obtingut de professionals d'intermediació immobiliària.

El valor de mercat coincideix amb el valor de taxació. No s'han detectat elements especulatiu tal i com es defineix a l'article 4. de la ordre ECO/805/2003 de 27 de març.

Càlcul dels valors unitaris

Valor de Reemplaçament Brut (VRB):

$$\text{VRB} = \text{S} + \text{Cc} + \text{G} .$$

Essent:

S : Repercussió de sòl urbanitzat per m² construït.

Càlcul de la repercussió del solar.

S = Valor de mercat del solar / Sup. Const. sobre rasant.

$$\text{Valor solar} = (64 \text{ m}^2 \times 135,02 \text{ €}) = 8.641,28 \text{ €}$$

$$\text{S} = 8.641,28 \text{ €} / 192 \text{ m}^2$$

$$\text{S} = 45,00 \text{ €/m}^2$$

Cc : Cost de construcció, considerat com el necessari per realitzar l'edificació expressat en €/m² construïts.

Desglòs del Cost de Construcció (Cc).

$$\text{Cc} = \text{Ce} + \text{Cg} + \text{Cb}$$

Essent:

Ce : Cost d'Execució Material.

Cg : Cost de les Despeses Generals.

Cb : Benefici Industrial.

Valores:

$$\text{Ce} = 650,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Cg} = 117,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Cb} = 123,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Cc} = 650,00 \text{ €/m}^2 + 117,00 \text{ €/m}^2 + 123,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Cc} = 890,50 \text{ €/m}^2$$

G : Despeses necessaries per la construcció del immoble (impuestos, honorarios técnicos, etc...).

Valor:

$$\text{G} = 180,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRB} = 45 \text{ €/m}^2 + 890,50 \text{ €/m}^2 + 180,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{VRB} = 1.115,50 \text{ €/m}^2$$

10.2. Valor de Reemplaçament Net (VRN):

$$\text{VRN} = \text{VRB} - \text{Da} - \text{Df} .$$

Essent:

VRB: Valor de Reemplaçament Brut.

Da : Depreciació per antigüetat.

El càlcul pot fer-se en base a la vida útil del immoble o estimant les despeses necessaries per a la seva rehabilitació. En aquest cas no hi ha edificació i es valora el terreny. El sòl no es deprecia per antigüetat.

$$\text{Da} = \text{CcA} \times \text{D} .$$

CcA : Coste de construcció actualizat. Es el Valor de Reemplaçament Brut però sene la part corresponent al solar.

D : Coeficient de depreciació lineal per ús i antiguetat. 0

Df : Depreciación funcional.

$$Df = 0,00 \text{ €/m}^2.$$

$$VRN = 1.115,50 \text{ €/m}^2 - 0,00 \text{ €/m}^2 - 0,00 \text{ €/m}^2$$

$$VRN = 1.115,50 \text{ €/m}^2$$

Valor de Mercat (VM)

VUH: Valor mitjà de Mercat homogeneïtzat

VUM: És el valor mitjà per m² resultant de l'estudi de mercat realitzat. Com que les diferents mostres i l'immoble a taxar difereixen entre sí, s'han homogeneïtzat per obtenir un valor que és el que utilitzarem com a valor unitari de Mercat. Els coeficients de càlculs utilitzats es detallen en un quadre al final de l'informe (en el darrer annex).

PARCEL.LA C/MAJOR 50	
Terreny	64 m ²
Superfície edificable	192 m ²
Ratio: 192m ² x 45€/m ²	8.640 €

Coeficient de mercat (K):

Els valors de cost i de venda normalment diferent. Al resultat de dividir el valor de mercado (VM) entre el Valor de Reemplaçament Net (VRN) li direm coeficient K, essent l'indicador de què part important del valor de mercado està composta per el cost de promoció i construcció de l'immoble. Per aquest cas concret K té un valor de 1,30.

$$K = VUM / VRN .$$

$$K = 1.115,50 \text{ €/m}^2 / 1.115,50 \text{ €/m}^2$$

$$K = 1 .$$

VALORS CONSIDERATS EN ELS CÀLCULS

Superfície Construïda màxima a edificar:	192m ²
Coeficient de Mercat:	1
Coeficient de Depreciació antiguetat:	1
Coefient per Conservació element:	1

Seguint la normativa, apliquem les fórmules pertinents que tenen en compte els paràmetres referents a valor de repercussió de sòl, al cost de reposició i als coeficients indicats que es desprenen de la mateixa.

VALOR DE TAXACIÓ

Parcel.la c/Major 50

Superfície		Valor Unitari		Valor
192 m ²	x	45 €/m ²	x	8.640 €

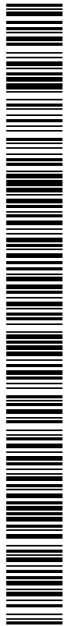
OBSERVACIÓ

El valor de taxació establert en el capítol anterior està subjecte a les actuals condicions i circumstàncies de l'objecte de valoració i al temps actual. Aquest valor pot canviar en el futur si canvien les condicions de l'oferta i la demanda i/o canvien les circumstàncies pròpies de l'objecte de valoració.

Val a dir que s'haurà de tenir en compte, l'import que va pagar l'Ajuntament de Darnius per a executar de manera subsidiària l'enderroc de la finca en ruïna imminent.

10.ANNEX VALORACIÓ FINCA C/MAJOR 50

S'Adjunta a continuació la taxació validada per el Consell Comarcal d'Alt Empordà de la finca situada al carrer Major 50.
Signada per la Sra. Núria Riera Bech, arquitecta tècnica col.legiada 803 del Col.legi d'Aparelladors, Arquitectes tècnics i Enginyers de l'Edificació de Girona CAAITAEE.



13/02/2024 14:15
ASSABENTAT: URB, AL
TRÀMIT: SGI
INFORME:
SESSIÓ:
ARXIU:

TRÀMIT ELECTRÒNIC	
08/02/2024 13:12:49	Visat V/W.24.0548
Codi CSV: E16E6AC1D6C9CBBF26133C91A599961E <small>(verificació a http://csv.aparellador.cat)</small>	
08/02/2024	
Col·legiat 17.00803.0 RIERA BECH, Núria	
Emplaçament C/ MAJOR, 50 DARNIUS	
Intervencions 66 Valoració de terrenys i solars (taxació) Obra : 71 Obra nova d'urbanització Dest: 11 Unifamiliar entre mitgeres	
	
COL·LEGI DE L'ARQUITECTURA TÈCNICA DE GIRONA	

TAXACIÓ PERICIAL




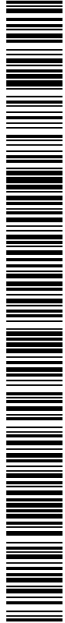
TERRENY EDIFICABLE AL C/ MAJOR, 50
DARNIUS

febrer 2024



arquitecta tècnica / tel. +34 607382687 / nuria.riera@aparellador.cat

DOCUMENT OFICI	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	REGISTRE D'ENTRADA E2024000242
Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699 Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38 Pàgina 2 de 20	SIGNATURES 1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25 2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25 3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15 4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15	



Núria Riera Bech, amb NIF: 40.442.433-S, Arquitecta Tècnica col·legiada 803 del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació de Girona CAAITEE. Taxadora hipotecària col·laboradora de les empreses Col·lectiu d'Arquitectes Taxadors, S.A. CATSA i Jones Lang La Salle JLL. Pèrit judicial especialista en valoracions de béns immobles i terrenys urbans.

He estat designada per a la realització de taxació pericial informativa sobre el valor de mercat de la finca que es descriu a continuació.

Als efectes de l'art. 335.2 de la L.E.C, com a tècnica que subscriu, prometo que tot el que s'exposa en aquest document respon a la veritat i que s'ha redactat amb la major objectivitat possible, prenent en consideració tant allò que pugui afavorir com allò que sigui susceptible de causar perjudicis a qualsevol de les parts intervinents.

Com a autora de l'informe, soc conscient de les sancions penals en les que puc incórrer en el cas d'incomplir el meu deure com a pèrit.

Als efectes de l'art. 343 de la L.E.C, manifesto no ser cònjuge o parent per consanguinitat o afinitat, dins del quart grau civil d'una de les parts o dels seus advocats o procuradors. No tenir cap interès directe o indirecte en l'assumpte o en un altre semblant.

No estar o haver estat en situació de dependència amb els seus advocats o procuradors.

No tenir amistat íntima ni enemistat amb qualsevol de les parts o els seus procuradors o advocats. No creure que existeixi cap altre circumstància que em faci desmerèixer en el concepte professional.

Declaro dir la veritat i actuar amb la major objectivitat possible, tenint en compte tot el que pugui afavorir com el que sigui susceptible a causar perjudici a qualsevol de les parts.

Estudiats prèviament els antecedents aportats i facilitats per les parts i, inspeccionada la finca de referència, procedeixo a emetre el següent informe.

INFORMO

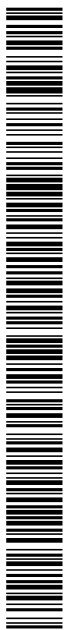
Sobre el valor de mercat actual d'un sòl edificable amb façana principal al C/ Major, 50 de Darnius, tot i que també té accés des de la Ctra. de Maçanet.

Aquesta valoració és informativa de valor de de mercat actual i té caràcter pericial.

Núria Riera Bech
Firmado digitalmente por Núria Riera Bech
Fecha: 2024.02.08 15:25:19 +01'00'

Girona, febrer de 2.024

TRÀMIT ELECTRÒNIC CSV: E16E6AC1D6C9CBBF26133C91A599861E COL·LEGI DELS ARQUITECTES I TÈCNICS DE GIRONA	08/02/2024 13:12:49 Col·legiat: 17.00803.0 RIERA BECH, Núria	Emplaçament: C/MAJOR, 50 DARNIUS 2 de 20	Visat V/W.24.0548 08/02/2024
--	---	---	---------------------------------



Índex

DADES GENERALS

Tècnic redactor	04
Sol·licitant de l'informe	04
Tipus d'encàrrec i finalitat	04
Identificació de les finques	04
Dades registrals	04
Dades cadastrals	04
Dates de valoració	04

INFORME

Localitat i entorn	05
Infraestructures, comunicacions i equipaments	05
Ubicació dins el municipi	05
Descripció i superfícies	06
Observacions a les qualitats i les instal·lacions	06
Normativa aplicable	07
Situació urbanística	07
Edificabilitat i usos	08
Règim de protecció, finança i ocupació	08
Mètodes de valoració	09
Anàlisi de mercat	10
Mostres de mercat	11
Homogeneïtzació de les mostres de mercat	12
Obtenció dels costos de construcció	13

CÀLCUL DEL VALOR DE TAXACIÓ	13
-----------------------------	----

OBSERVACIONS I ADVERTÈNCIES	14
-----------------------------	----

COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ	14
------------------------------	----

ANNEXES	14
---------	----

DOCUMENT OFICI	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	REGISTRE D'ENTRADA E2024000242
Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699 Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38 Pàgina 4 de 20	SIGNATURES 1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25 2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25 3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15 4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15	



DADES GENERALS

TÈCNIC TAXADOR:

NÚRIA RIERA BECH, arquitecta tècnica col·legiada 803 CAAITEE
NIF: 40442433S

SOL LICITANT:

AJUNTAMENT DE DARNIUS
C/Major, 3
CIF: P1706500D
17722 Darnius

ENCÀRREC: Particular

FINALITAT: L'objecte del present informe és obtenir el valor de mercat actual de la finca a efectes d'adquisició

IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA

Municipi: Darnius
Adreça: C/ Major, 50
Província: Girona
C. Postal: 17722

Dades cadastrals:

Referència cadastral: 6407206DG8960N0001YS
Classe: Urbana
Ús principal: Residencial
Sup. Construïda: 872m2 tot i que no existeixen a l'actualitat
Sup. Parcel·la: 1.310m2

Dades registrals:

Inscrita al Registre de la Propietat de Figueres
Finca 184 de Darnius
Volum 2734
Llibre 28
Foli 93
Inscripció 12
CRU 17008000343806

Data de valoració:

Data de redacció de l'informe: febrer de 2.024

4

AJUNTAMENT DE DARNIUS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
https://darnius.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

	TRÀMIT ELECTRÒNIC CSV: E16E6AC1D6C9CBBF26133C91A599861E COL·LEGI DE L'ARQUITECTURA TÈCNICA DE GIRONA	08/02/2024 13:12:49 Col·legiat: 17.008003.0 RIERA BECH, Núria	Visat V/W.24.0548 08/02/2024 Emplaçament: C/Major, 50 DARNIUS 4 de 20
--	--	---	---



INFORME

LOCALITAT I ENTORN

Tipus de nucli: Nucli autònom
Nombre d'habitants: 546 segons padró de gener 2.023 publicat per l'IDESCAT
Creixement de la població: Evolució del nombre d'habitants estabilitzada
Significat de l'entorn: L'entorn és de caràcter rural
Activitat i usos dominants: Residencial, agrícola
Nivell de renda: El nivell de renda de la zona és mig
Desenvolupament: Entorn desenvolupat
Consolidació: Entorn immediat consolidat
Antiguitat de l'entorn: 150 anys aproximadament

INFRAESTRUCTURES

Pavimentació: Existent
Clavegueres: Xarxa general
Subministrament d'aigua: Xarxa general de distribució
Subministrament de llum: Xarxa general
Gas canalitzat: Xarxa general
Servei telefònic: Sí
Enllumenat públic: Xarxa general
Zones verdes: La dotació de zones verdes és suficient al municipi

COMUNICACIONS: Carreteres, autobusos

EQUIPAMENT AL MUNICIPI

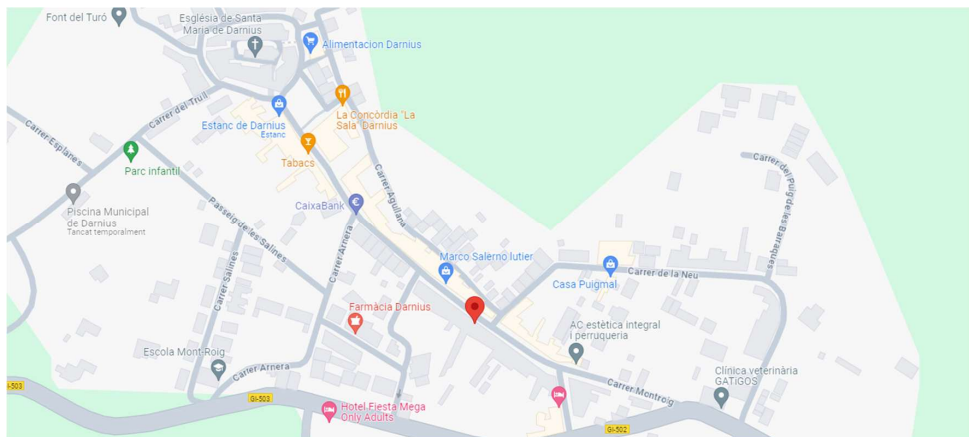
Comercial: Escàs
Escolar: Suficient/ CEIP Montrouig
Esportiu: Suficient
D'assistència: Suficient/ CAP
Lúdic: Suficient
Aparcament: Suficient

UBICACIÓ DE LA FINCA DINS LA POBLACIÓ:

Terreny emplaçat al sud est del casc antic, en ple centre del casc urbà i amb façana a una de les principals vies del municipi.

Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699
 Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38
 Pàgina 6 de 20

SIGNATURES
 1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
 2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
 3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15
 4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15



DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIES

Tipologia:

Parcel·la de geometria trapezoidal i molt allargada. Té una façana al C/ Major d'aproximadament 16,17m i una façana a la Ctra. de Maçanet de 8,08m. La llargada total de la finca que dista des del C/ Major a la Ctra. de Maçanet és de 97m aproximats. El terreny té topografia plana i està desocupat d'edificacions a l'actualitat. Té una façana de pedra al C/ Major que consisteix en una paret alineada a la vorera però sense cap construcció a la part del darrera.



Superfícies:

Superfície cadastral de la parcel·la: 1.310m²
 Superfície registral: 1.310m²

Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699
Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38
Pàgina 7 de 20

SIGNATURES
1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15
4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15



NORMATIVA APLICABLE

-La valoració es realitza d'acord amb les disposicions legals contingudes a l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de Març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, publicades al BOE del 9 de Abril de 2003, modificada per les Ordres EHA/3011/2007, de 4 d'octubre i EHA/564/2008, de 28 de Febrer.

S'ajusta a les disposicions que conté, als seus criteris de valoració i metodologia, encara que la seva finalitat NO és una de les específiques senyalades a aquesta ordre si no la d'informativa de valor de mercat.

-Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'Octubre, pel qual s'aprova el text refós de La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

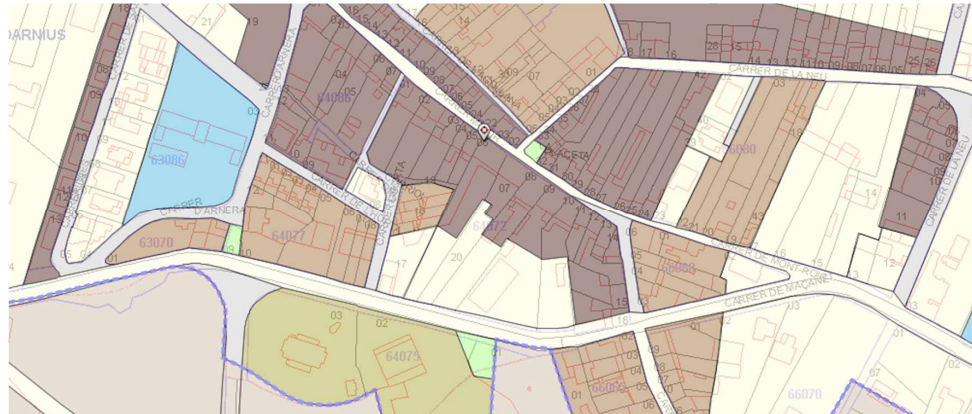
-Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo.

-Normativa urbanística vigent al municipi.

NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT

Normes subsidiàries tipus a i tipus b de l'Ajuntament de Darnius

Data publicació: 07/07/1989



SUC Solar edificable

FAÇANA C/ MAJOR, 50:

Clau 2.1 Àrea d'edificació urbana front de vial. Residencial, nucli antic

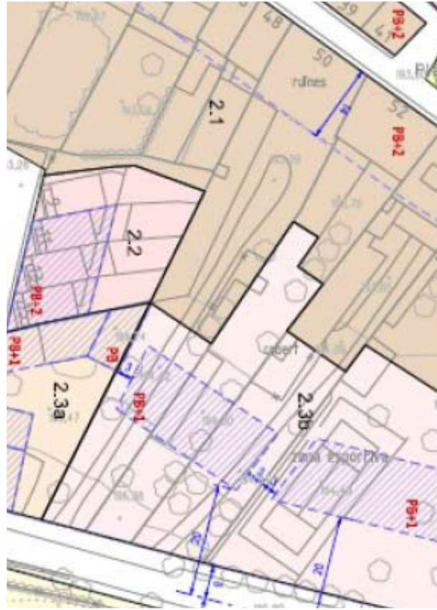
FAÇANA CTRA. MAÇANET:

Clau 2.3b Àrea d'edificació alternativa aïllada. Residencial, habitatges aïllats o adossats.

7

Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699
Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38
Pàgina 8 de 20

SIGNATURES
1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15
4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15



EDIFICABILITAT I USOS

Es tracta d'un terreny edificable on s'hi poden construir dues edificacions independents segons cada una de les claus urbanístiques.

FAÇANA C/ MAJOR
PB+2 amb una profunditat edificable de 14m.
Ocupació: 224,70m²
Edificabilitat: 674,10m²

FAÇANA CTRA. MAÇANET
PB+1 amb una separació de 3m respecte la mitgera i una profunditat edificable de 12m.
Ocupació: 104,70m²
Edificabilitat: 209,40m²

Edificabilitat total de parcel·la: 883,50m²

PROPOSTA DE PROMOCIÓ PER AL CÀLCUL

Donat que el producte immobiliari més freqüent a Darnius és la primera i segona residència de cases adossades, es planteja una promoció de 3 cases entre mitgeres al C/ Major de PB+2 amb jardins posteriors i una superfície de 225m² cada una i una casa aparellada a la zona propera a la Ctra. de Maçanet de PB+1 de 209m².

RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

RÈGIM DE PROTECCIÓ: Terreny de règim lliure no acollit a cap tipus de protecció oficial ni històrica- arquitectònica.

TINENÇA: Ma Mercè Rovira Perxes i Joan Jordà Rahola, segons dades de la nota simple de registre facilitada.

OCUPACIÓ: Solar desocupat d'edificacions i amb vegetació a la zona més propera a Ctra. de Maçanet.



MÈTODES DE VALORACIÓ

El concepte de **valor real** no ve determinat a les normes tributàries, però en sentència de 5 d'octubre de 1995 el Tribunal Suprem l'equipara al **valor de mercat**.

En la citada sentència, el TS dona per vàlida la definició de valor de mercat que enuncia l'Ordre del MEH de 30 novembre de 1994, quan diu:

Valor de mercat "és l'import net que raonablement podria esperar rebre un venedor per la venda d'una propietat en la data de la valoració, mitjançant una comercialització adequada, i suposant que existeix almenys un comprador potencial correctament informat de les característiques de l'immoble, i que ambdós, comprador i venedor, actuen lliurement i sense un interès particular en l'operació."

L'Ordre ECO/805/2003, de 27 de Març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, publicades al BOE del 9 de Abril de 2003, modificada per les Ordres EHA/3011/2007, de 4 d'octubre i EHA/564/2008, de 28 de Febrer, en acord amb el Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'Octubre, pel qual s'aprova el text refós de La Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, diu:

Artículo 51. Valor de tasación de terrenos para todas las finalidades.

El valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico I será el valor por comparación, en su caso, ajustado. Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el valor residual.

Método de Comparación de Mercado:

Será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos que se establecen a continuación:

- 1. La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.*
- 2. Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.*
- 3. Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.*

Per a poder valorar un terreny pel mètode de comparació de mercat, cal disposar de sis mostres de mercat de terrenys a la venda a l'entorn proper, amb la mateixa clau urbanística i superfície similar. Es desestima, doncs, aquest mètode de càlcul.

Mètode de càlcul del valor residual de sòl

En aplicació de l'article 22.2 del Reglament de Valoracions de la Llei Sòl (DL 1492/2011), el mètode residual estàtic es calcula mitjançant la següent expressió:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$



VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que a razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

ANÀLISI DE MERCAT

Per a obtenir el valor de mercat del producte finalista cal realitzar un estudi de les ofertes comparables d'obra nova al municipi o a l'entorn més proper possible.

Al valor unitari obtingut de l'estudi de mostres de mercat se li aplicarà un coeficient de reducció del 5% referent a les possibles negociacions abans de vendes i als honoraris d'APIS i administradors de finques que publiquen les ofertes.

S'ha realitzat l'estudi de mercat amb mostres de zones equivalents i del mateix entorn, ja que no hi ha ofertes suficients de cases adossades noves al mateix municipi.

Actualment ens trobem en un moment moderat pel que fa a la puja de preus de mercat. Les tendències actuals són d'estabilitat, l'augment dels interessos dels crèdits i les hipoteques ha frenat la pujada prudent de valors que estava tenint lloc en alguns sectors, degut a que l'oferta augmenta a causa d'operacions de compra venda que no arriben a materialitzar-se a causa del finançament.

Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699
Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38
Pàgina 11 de 20

SIGNATURES
1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15
4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15



MOSTRES DE MERCAT DE CASES REFORMADES COM A PRODUCTE FINALISTA

Nº	Adreça	Reforma	S. Const.	Preu oferta	V. Unitari
01.	Darnius Plaça Major	2.015	138 m2	250.000 €	1.812 €/m2
02.	Darnius Plaça Major	2.010	150 m2	225.000 €	1.500 €/m2
03.	Darnius C/ Major	1.960	130 m2	235.000 €	1.808 €/m2
04.	Agullana C/ Tapers	2.020	404 m2	550.000 €	1.361 €/m2
05.	Biure C/ dels Sots	2.000	247 m2	295.000 €	1.194 €/m2
06.	Maçanet C/ Borriana	2.010	140 m2	165.000 €	1.179 €/m2

Testimoni 1



Xalet a plaça Major, Darnius



250.000 €

2 dorm. 138 m²

Magnífica casa rústica a Darnius, completament restaurada amb material d'alta qualitat. Es tracta d'una casa de 150 m² construïts amb una agradable terrassa amb vistes a la plaça i a les muntanyes. Des de la plaça de L...

Testimoni 2



Xalet a plaça Major, 4, Darnius

225.000 €

3 dorm. 150 m²

Casa de poble en perfecte estat de 150m² construïts + 130m² de jardí. L'habitatge es distribueix en planta baixa amb rebedor, saló menjador amb llar de foc i sortida a la terrassa amb accés al jardí, cuina office, una...

Testimoni 3



Xalet adossat a Darnius

235.000 €

4 dorm. 130 m²

Casa unifamiliar situada al casc antic de la vila de Darnius. Construïda sobre una parcel·la de 1105 m². Té accés des de dos carrers, amb grans possibilitats de restauració podent construir planta baixa i dues plantes pis...

Testimoni 4



Finca rústica a carrer Tapers, Agullana



550.000 € Parking inclòs

5 dorm. 404 m²

Preciosa casa rústica del 1740 totalment reformada al centre d'Agullana amb vistes a la muntanya i a la plana de l'Empordà. Aquesta petita ciutat es troba als Pirineus, vorejant la frontera francesa. Agullana compta amb tot...



Testimoni 5



Casa de poble a Del sots, Biure

295.000 € Parking inclòs

4 dorm. 247 m²

MAGNA IMMO us proposa aquesta magnífica casa d'estil rústic, està tota restaurada amb materials nobles, pedra, fusta... de la millor qualitat. Es troba en un bonic poble situat a 25 km de la platja i a 12 km de l'estaci...

Testimoni 6



Casa de poble a Borriana, Maçanet de Cabrenys

165.000 €

4 dorm. 140 m²

Benvinguts a aquesta casa amb caràcter únic! Aquesta preciosa casa rústica de 140m2, de planta baixa més tres pisos, compta amb 4 habitacions espaioses, un bany i un lavabo. Un celler, una cuina completament...

HOMOGENEÏZACIÓ DE LES MOSTRES DE MERCAT

L'homogeneïtzació de la informació de mercat per comparació s'ha realitzat atenent les diferències entre les mostres seleccionades. S'ha tingut en compte la localització, qualitats, superfície, antiguitat, possibles entorns discontinus i la data d'obtenció de la informació.

No s'han localitzat mostres d'obra nova al municipi ni a l'entorn immediat, pel que s'homogeneïtzen les mostres de cases reformades o per reformar (en cas del Testimoni 3) a l'alça per extrapolar-les a la data actual.

Coefficient 1: Ubicació/ Dimensió de jardins i parcel·la

Coefficient 2: Superfície

Coefficient 3: Antiguitat/ conservació

Nº	Adreça	V. Unitari	Coef. 1	Coef. 2	Coef. 3	Valor Hom.
01.	Darnius Plaça Major	1.812 €/m2	1,00	0,85	1,10	1.694 €/m2
02.	Darnius Plaça Major	1.500 €/m2	1,00	0,90	1,20	1.620 €/m2
03.	Darnius C/ Major	1.808 €/m2	1,00	0,85	1,20	1.844 €/m2
04.	Agullana C/ Tapers	1.361 €/m2	1,10	1,20	1,10	1.977 €/m2
05.	Biure C/ dels Sots	1.194 €/m2	1,10	1,00	1,20	1.577 €/m2
06.	Maçanet C/ Borriana	1.179 €/m2	1,20	0,85	1,20	1.443 €/m2

Valor homogeneïtzat

1.692 €/m2

El valor mig homogeneïtzat de les mostres de mercat de cases comparables amb el producte finalista a construir a la parcel·la és de 1.692€/m2.

El valor mig homogeneïtzat després de restar-hi el 5% de despeses de comercialització és de **1.607€/m2.**

Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699
Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38
Pàgina 13 de 20

SIGNATURES
1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15
4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15



OBTENCIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

Veure ANNEX 4 d'aquest informe - TAULA VALORS BÀSICS DE CONSTRUCCIONS D'URBANA DE L'AGÈNCIA TRIBUTÀRIA DE CATALUNYA 2.023.

Cost de construcció d'un HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES de qualitat MITJANA l'any 2.023: 990€/m²

Els valors d'aquesta taula inclouen, a part del CEM, un 14% en concepte de despeses del constructor, un 6% corresponent al benefici industrial propi de l'activitat empresarial i també s'hi afegeix un 10% per honoraris dels tècnics que intervenen a la construcció, llicències i assegurances.

Per tant el CEM seria de **761€/m²**

CÀLCUL DEL VALOR DEL TERRENY PEL MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

DADES PRÈVIES OBTINGUDES DELS CÀLCULS

Edificabilitat total de parcel·la: 883,50m²
Valor de mercat unitari d'obra nova: 1.607€/m²
Cost de construcció CEM d'habitatges unifamiliars d'obra nova: 761€/m²

VALOR DEL TERRENY DESTINAT A HABITATGES

Cost d'execució material habitatges (Cem): 761,00 €/m²
Benefici industrial constructor, 6% (Bc): 45,66€/m²
Despeses generals constructor, 13% (Gc): 98,93€/m²
Despeses de promoció, 18% de Cc i 5% de Vm (Gp): 243,01€/m²
Marge benefici promotor habitatge 1a residència 18% (b)
Valor de mercat unitari pisos de nova construcció (Vm)= 1.607€/m²
 $F = Vm (1-b) - (Cem+Bc+Gc+Gp)$

F= Valor unitari del sòl: 169€/m²
Superfície edificable: 883,50m²
Valor de mercat del terreny destinat a habitatges: 149.126€



El valor de mercat actual del terreny és de 149.126€

I perquè així consti, signo aquest informe a Girona, el dia 8 de febrer de 2.024

Núria Riera Bech
Firmado digitalmente por Núria Riera Bech
Fecha: 2024.02.08 15:25:40 +01'00'

Núria Riera Bech, col·legiada 803 CAAITEE

OBSERVACIONS I ADVERTÈNCIES

-S'adverteix que aquesta taxació només és vàlida per a la finalitat per a la qual s'ha realitzat i que el valor de taxació podria variar, en el cas de realitzar-se aquest informe per a qualsevol de les altres finalitats que preveu l'ECO 805/2003 sobre valoració d'immobles, modificada per l'EHA 3011/2007.

-No s'ha disposat de la nota simple de registre actualitzada. No s'han considerat càrregues que puguin gravar registral o fiscalment la finca, com podrien ser hipoteques, embargaments o deutes amb l'administració. Tampoc es té coneixement de cap canvi de titularitat sobre la parcel·la des de la data d'emissió de la nota simple facilitada.

COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

Comprovacions realitzades

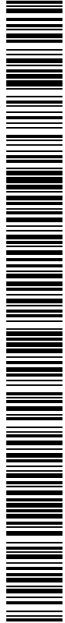
- Identificació de la finca
- Règim de Protecció del Patrimoni Arquitectònic / Comprovació Planejament Urbanístic
- Correspondència de la finca cadastral i registral
- Comprovació d'acabats, estat de conservació, ocupació i superfícies

ANNEXES

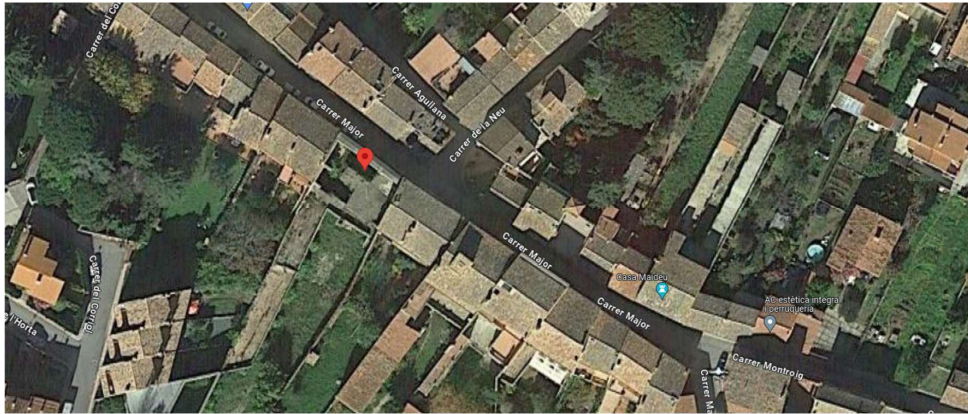
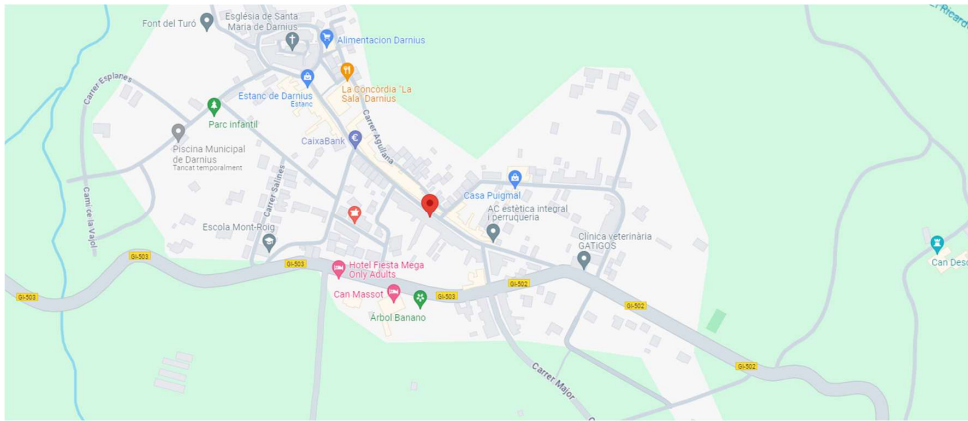
1. Plànols de situació i emplaçament
2. Fitxa cadastral
3. Nota simple
4. Taula de valors bàsics d'urbana ATC 2.023
5. Fotografies

Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699
 Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38
 Pàgina 15 de 20

SIGNATURES
 1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
 2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
 3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15
 4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15



ANNEX 1 Situació i emplaçament



AJUNTAMENT DE DARNIUS
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://darnius.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



ANNEX 3
Nota simple de data 9 de març de 2023



NOTA SIMPLE INFORMATIVA A 1677591

Per a informació del consumidor es fa constar que la manifestació dels llibres mitjançant aquesta Nota Simple Informativa té els efectes que assenyalava l'article 332 del Reglament hipotecari, ja que només la Certificació acreditada, en perjudici de tercers, la llibertat o el gravamen dels béns immobles, segons el que disposa l'article 225 de la Llei hipotecària.

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE FIGUERES
PLAÇA JOSEP PLA SN. 17600 FIGUERES
figueras@registrodelapropiedad.org
TF.972501447 FAX.972673073

Fecha de Emisión: Figueras, 9 de marzo de 2023
Solicitante: ART. 19 BIS DE LA L.H.

Código registral único de finca: 17008000343006
FINCA DE DARNIUS Nº: 184

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Una casa de planta baixa i dos pisos, amb pati annex, en mal estat de conservació, dehabitada, situada al carrer Major, número 50 A de la població de Darnius, d'extensió superficial mil tres-cents deu metres quadrats, dels quals la casa ocupa setanta metres quadrats. Limita al Nord amb carrer Major; al Sud, amb carretera; a l'Est, amb carrer Massanet, 10, propietat de Benito Javier Fernández Sot i Comunitat de propietaris carrer Major, 52 A; i a l'Oest, amb carrer Major, número 48 A propietat de Maria Dolores Perxés Agramunt, carrer Massanet 12 A propietat de Maria del Carmen Perxés Compte, la comunitat de propietaris carrer Horta, 13 i carrer Corriol propietat de la Sanyora Maria Dolores Perxés Agramunt. Referència catastral número 6407206D8960ND001YS.

Estado de coordinación de la finca registral con Catastro: Coordinado con catastro

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ROVIRA PERXES, MARIA MERCEDES	40.422.097-B 2734	28	93	12	
JORDA RAHOLA, JUAN	40409965T				
PARTICIPACION: 50,000000% del pleno dominio separacion de bienes. TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAMÓN COLL FIGA en GIRONA, el día 22/11/00, bajo el número 4449 de su protocolo.					
JORDA RAHOLA, JUAN	40409965T	2734	28	93	12
ROVIRA PERXES, MARIA MERCEDES	40.422.097-B				
PARTICIPACION: 50,000000% del pleno dominio separacion de bienes. TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a RAMÓN COLL FIGA en GIRONA, el día 22/11/00, bajo el número 4449 de su protocolo.					

TITULO ----- La finca a que se contrae la presente nota, pertenece al titular o titulares expresados anteriormente por el título de COMPRAVENTA, en virtud de escritura autorizada en fecha veintidos de noviembre de dos mil, por el Notario RAMON COLL FIGA.

Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699
Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38
Pàgina 18 de 20

SIGNATURES
1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15
4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15



ANNEX 4 Taules ATC



Tipologies	Qualitats	€/m2
Habitatges unifamiliars entre mitgeres	Molt bona	1.485
	Bona	1.188
	Mitjana	990
	Modesta	792
	Molt modesta	594
Habitatges unifamiliars aïllats	Molt bona	1.688
	Bona	1.350
	Mitjana	1.125
	Modesta	900
	Molt modesta	675
Habitatges rurals	Molt bona	1.337
	Bona	1.013
	Mitjana	810
	Modesta	6.480
	Molt modesta	486
Edificis comercials	Molt bona	1.872
	Bona	1.404
	Mitjana	1.170
	Modesta	936
	Molt modesta	702
Edificis d'oficines	Molt bona	1.620
	Bona	1.296
	Mitjana	1.080
	Modesta	864
	Molt modesta	648
Hotels	Categoria 5* (molt bona)	2.248
	Categoria 4* (bona)	1.701
	Categoria 3* (mitjana)	1.458
	Categoria 2* (modesta)	1.215
	Categoria 1* (molt modesta)	1.033
Edificis d'ús sanitari	Molt bona	1.755
	Bona	1.404
	Mitjana	1.170
	Modesta	936
	Molt modesta	702
Edificis d'ús cultural	Molt bona	1.350

Agència Tributària de Catalunya
Valors bàsics dels immobles urbans, 2023

8/140



Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699
Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38
Pàgina 19 de 20

SIGNATURES
1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15
4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15



ANNEX 5 Fotografies



AJUNTAMENT DE DARNIUS
Aquest document es una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://darnius.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació: 404e9726-1b1f-47d3-8251-55107006693b
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01170600_2024_25136699
 Data d'impressió: 05/06/2025 11:37:38
 Pàgina 20 de 20

SIGNATURES
 1.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
 2.- Núria Riera Bech, 08/02/2024 15:25
 3.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15
 4.- Ajuntament de Darnius, 13/02/2024 14:15



AJUNTAMENT DE DARNIUS
 Aquest document es una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://darnius.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.