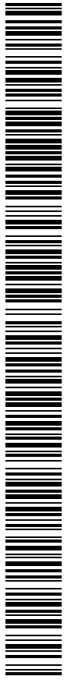


Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 1 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

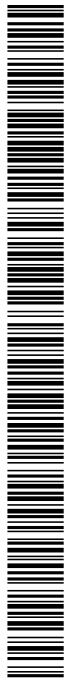


ANNEXOS

INFORMACIÓ REGISTRAL
INFORMACIÓ CADASTRAL
INFORME DE VALORACIÓ DE DUATIS ARQUITECTES SLP DE GENER DE 2022

Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 2 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

VICENTE JOSÉ GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA BISBAL D'
EMPORDÀ

Carrer Josep Pla, 2, Bj, Ed.Zaida Cp.17100
17100 - LA BISBAL D' EMPORDÀ (GI)
Teléfono: 972640249
Fax: 972643872

Correo electrónico: labisbal@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ROUSAUD COSTAS DURAN S.L.P.

con DNI/CIF: B63311898

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M42ZN93**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



C. S. V. : 21700727FC9B491B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

VICENTE-JOSÉ GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LA BISBAL D'EMPORDÀ, PROVINCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

C E R T I F I C O: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia, he examinado los libros de este Registro de la Propiedad de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la finca **569**, con código IDUFIR **17007000610154**, de **REGENCÓS**, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

URBANA.= Terreno situado en el término municipal de Regencós, que forma parte del sector SAU-1 y del sector UA-4 y en parte con el sector SAU-2, con una superficie de **cuarenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados**, atravesado de Este a Oeste por el camino del Cementerio. Linda: al Norte, con Antonio Cubiñà, Juan Carreras, Antoni Pruneda y Manuel de Martinez; al Sur, en parte con carrer Ample y en parte con Elizabeth Georges, Montserrat Bofill Corredor, Jean-Leon Concidieu y Maria Mató Sagué; al Este, en parte con carrer Cremany, y en parte con Salvador Jofra Gich y Pietat Güell Sais; y al Oeste, en parte con camino de fincas y en parte con Joan Colls y Manuel de Martinez.

SEGUNDO.- Que la descrita finca consta actualmente inscrita a favor de: La Entidad Mercantil "**TURO DE REGENCOS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**", con C.I.F. B06972525, que es titular del pleno dominio, a título de **aportación**; en virtud de escritura autorizada el día treinta de junio del año dos mil veintiuno, por el Notario de Barcelona, Don Javier García Ruiz, con número de protocolo 2.156/2021, causando la inscripción **7ª** de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veintiuno, al folio 208, del libro 16, tomo 3.280 del Archivo.

TERCERO.- Que la finca de que se certifica se encuentra gravada con las siguientes cargas y gravámenes:

Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día tres de octubre de dos mil dieciocho, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de treinta y dos mil quinientos euros, satisfechos por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 6ª de la finca nº 569, obrante al folio 207 del tomo 3280 del Archivo, libro 16.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse habiéndose alegado exención en el T.P. y A.J.D., según nota al margen de la inscripción 7ª de esta finca, al folio 208 del tomo 3.280, libro 16, de fecha 23/11/2021.

TODO LO DICHO se halla conforme con los asientos relacionados y en su caso transcritos, cuyo contenido es fiel reflejo de su original, a los que me remito. Y para que así conste y estando el Libro Diario cerrado, firmo la presente que se expide por duplicado quedando archivada una copia en este Registro en el legajo correspondiente, en La Bisbal D'Empordà, a 23 de Diciembre de 2021.

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la



C.S.V.: 21700727FC9B491B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 4 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por VICENTE JOSÉ GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LA BISBAL DEMPORDA a día veintitrés de diciembre del dos mil veintiuno.



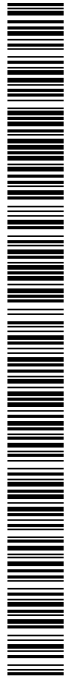
C.S.V.: 21700727FC9B491B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 5 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

(*) C.S.V. : 21700727FC9B491B

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



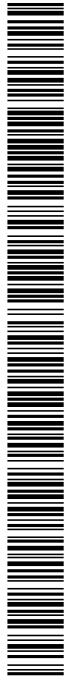
C.S.V. : 21700727FC9B491B

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 6 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

VICENTE JOSÉ GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA BISBAL D'
EMPORDÀ

Carrer Josep Pla, 2, Bj, Ed.Zaida Cp.17100
17100 - LA BISBAL D' EMPORDÀ (GI)
Teléfono: 972640249
Fax: 972643872

Correo electrónico: labisbal@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ROUSAUD COSTAS DURAN S.L.P.

con DNI/CIF: B63311898

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M42ZP00**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



C. S. V. : 21700727E5C2FEAA

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**

VICENTE-JOSÉ GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LA BISBAL D'EMPORDÀ, PROVINCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

C E R T I F I C O: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia, he examinado los libros de este Registro de la Propiedad de mi cargo y de ellos resulta:

PRIMERO.- Que la finca **583**, con código IDUFIR **17007000654899**, de **REGENCÓS**, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:
URBANA, **hoy RUSTICA.=** Trozo de terreno, situado en el término municipal de Regencós, calificado como espacio libre, con una superficie de **seiscientos dieciséis metros cuadrados**. Linda: al Norte, parte con la finca que catastralmente consta a nombre de herederos de Pietat Güell Sais y, parte, con el camino; al Sur y al Este, con camino; y al Oeste, parte con finca resto aportada al proyecto de reparcelación del Sector PAU 2 "Ponent", y parte, con finca que catastralmente consta a nombre de herederos de Pietat Güell Sais.

SEGUNDO.- Que la descrita finca consta actualmente inscrita a favor de:
La Entidad Mercantil "**TURO DE REGENCOS, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**", con C.I.F. B06972525, que es titular del pleno dominio, a título de **aportación**; en virtud de escritura autorizada el día treinta de junio del año dos mil veintiuno, por el Notario de Barcelona, Don Javier García Ruiz, con número de protocolo 2.156/2021, causando la inscripción **3ª** de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veintiuno, al folio 59 vuelto, del libro 17, tomo 3.350 del Archivo.

TERCERO.- Que la finca de que se certifica se encuentra gravada con las siguientes cargas y gravámenes:
Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota al margen de la inscripción 2ª de esta finca, al folio 59 del tomo 3.350, libro 17, de fecha 20/07/2021.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse habiéndose alegado exención en el T.P. y A.J.D., según nota al margen de la inscripción 3ª de esta finca, al folio 59 del tomo 3.350, libro 17, de fecha 23/11/2021.

TODO LO DICHO se halla conforme con los asientos relacionados y en su caso transcritos, cuyo contenido es fiel reflejo de su original, a los que me remito. Y para que así conste y estando el Libro Diario cerrado, firmo la presente que se expide por duplicado quedando archivada una copia en este Registro en el legajo correspondiente, en La Bisbal D'Empordà, a 23 de Diciembre de 2021.

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 8 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por VICENTE JOSÉ GARCÍA-HINOJAL LÓPEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LA BISBAL DEMPORDA a día veintitrés de diciembre del dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 21700727E5C2FEAA

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la



C.S.V. : 21700727E5C2FEAA

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 9 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 10 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARIA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CREMANY 5 Suelo
17214 REGENCOS (GIRONA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

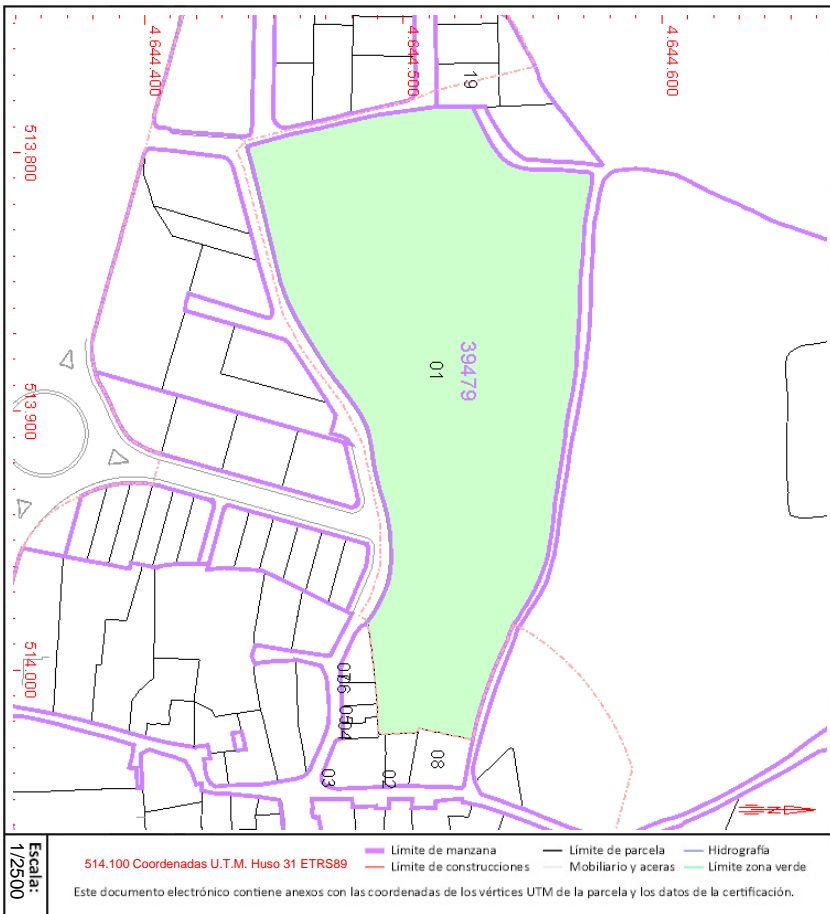
Cultivo	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío secoano	02	19.244

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3947901EG1434N0001RK

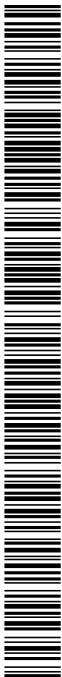
PARCELA

Superficie gráfica: 19.244 m2
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Viernes, 3 de Septiembre de 2021



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 11 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARIA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CM CEMENTIRI 1 Suelo Polígono 3
17214 REGENCOS [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

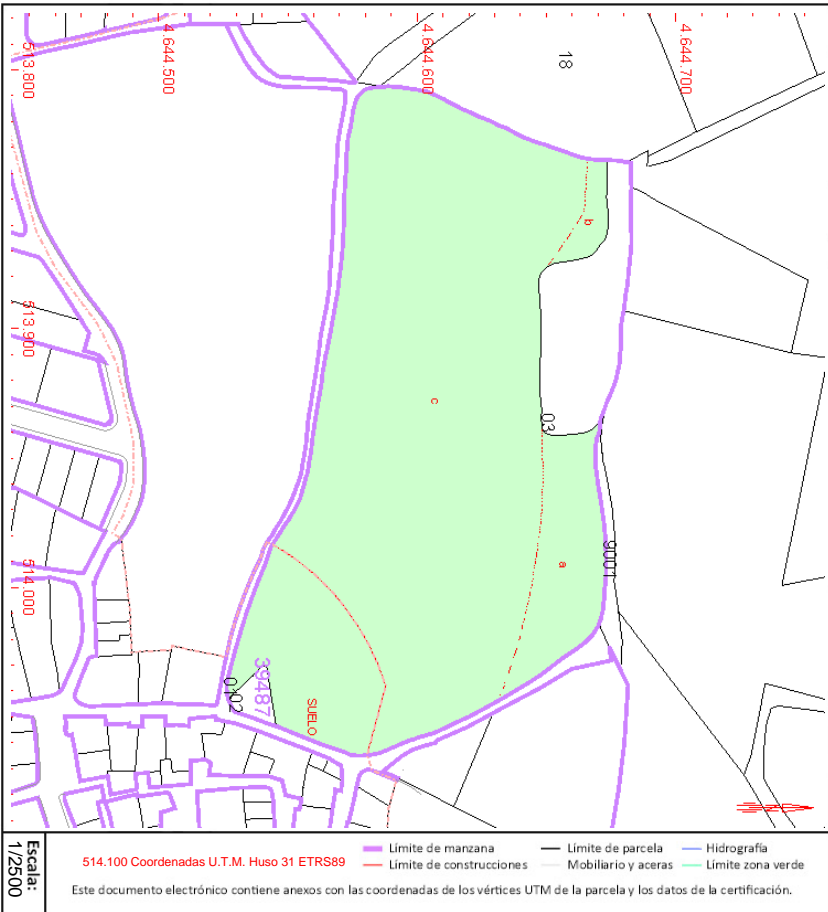
Referencia catastral: 3948701EG1434N0001QK

PARCELA

Superficie gráfica: 24.519 m2

Participación del Inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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

Viernes, 3 de Septiembre de 2021



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 13 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. 872 03 14 99
Fax 872 03 13 07



www.duatis-arquitectes.com



**ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS DE REPERCUSSIÓ DE SÒL PEL PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% DE L'APROFITAMENT
MIG DEL PP SPU-1 CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY DE REGENCÓS
(GIRONA)**

JORDI DUATIS PUIGDOLLERS, ARQUITECTE

ELISABET PRAT ALSINA, ARQUITECTA TÈCNICA

GENER 2022



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 14 de 53

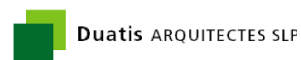
SIGNATURES
Cap signatura aplicada



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



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



Jordi Duatis i Puigdollers, arquitecte
Elisabet Prat i Alsina, arquitecta Tècnica

Col·laboració:
Mar Cabarrocas, arquitecta

Laura Farran, coordinació

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE
VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS**INFORME DE VALORACIÓ 5**

1.	OBJECTE DE LA VALORACIÓ	5
1.1.	Finalitat i metodologia.....	5
1.2.	Data de la valoració	5
1.3.	Sol·licitant	5
2.	IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES	5
2.1.	Emplaçament.....	5
2.2.	Identificació registral	6
2.3.	Identificació cadastral.....	6
2.4.	Estat d'ocupació.....	7
3.	DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES.....	8
3.1.	Localitat	8
3.2.	Descripció de l'entorn.....	9
3.3.	Descripció dels terrenys.....	10
3.4.	Estructura de la propietat.....	10
3.5.	Descripció de les edificacions	11
4.	SITUACIÓ URBANÍSTICA	11
4.1.	Característiques urbanístiques	12
4.2.	Paràmetres específics de l'àmbit.....	12
4.3.	Normativa urbanística en Zona 4 Subzona d: Edificació aïllada o apartada	13
4.4.	Normativa urbanística en Zona HP SPU1*.....	14
4.5.	Reserves per a sistemes.....	15
4.6.	Projecte d'urbanització.....	15
4.7.	Gestió urbanística	15
5.	PROPOSTA DE PROMOCIÓ A REALITZAR EN SPU 1 CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY.....	16
6.	ANÀLISI DE MERCAT	16
6.1.	Estudi de mercat per a habitatge unifamiliar aïllat i determinació del Valor de mercat.....	16
6.1.1	Característiques del mercat d'habitatges unifamiliars aïllats	16
6.1.2	Determinació del valor de venda d'habitatges unifamiliar pel mètode de comparació	17
6.2.	Estudi de valors d'habitatges protegits (Règim General)	18
7.	CRITERIS DE VALORACIÓ	19
7.1.	Metodologia aplicable pel càlcul del valor del sòl	19
7.2.	Càlcul del valor de repercussió	20
7.3.	Càlcul del valor de repercussió de sòl residencial protegit	22
8.	VALOR DE LES REPERCUSSIONS I VALORS TOTALS.....	23
9.	CÀLCUL DEL 10% DE CESSIÓ D'AFROFITAMENT	24
10.	RESUM DE VALORS.....	24



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 16 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE
VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



ANNEXES..... 25

1.	PLÀNOLS DE SITUACIÓ i EMPLAÇAMENT	25
2.	FOTOGRAFIES AÈRIES REGENCÓS, SPU-1.....	26
3.	DADES CADASTRALS DE PARCEL·LA	28
4.	SPU-1 CAMÍ DEL CEMENTIRI CARRER CREMANY	30
5.	APROVACIÓ DEFINITIVA PP SPU-1	31
6.	ESCRITURA DE COMPRAVENDA FINCA 583	32
7.	FOTOGRAFIES	32
8.	ESTUDI DE MERCAT HABITATGES UNIFAMILIARS A REGENCÓS I ENTORN PROPER.....	34
9.	ESTUDI DE MERCAT DE SOLARS A REGENCÓS	40

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE
VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS

INFORME DE VALORACIÓ

1. OBJECTE DE LA VALORACIÓ

1.1. Finalitat i metodologia

L'objecte del present informe és l'obtenció dels valors de repercussió de sòl urbanitzat per als diferents usos (Habitatge lliure i HPO) en l'àmbit del Pla Parcial SPU-1 a Regencós amb la finalitat portar a terme els treballs de reparcel·lació del sector. Així mateix es calcula el valor del 10% de l'aprofitament mig al PP SPU-1 a Regencós.

La present valoració es realitza utilitzant el mètode residual estàtic d'obtenció del valor del sòl.

1.2. Data de la valoració

Gener 2022

1.3. Sol·licitant

TURÓ DE REGENCÓS, SL

2. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES

2.1. Emplaçament

L'àmbit de sòl urbanitzable objecte d'anàlisi en el present informe és el SPU1* Camí del Cementiri-Cremany.

Aquest àmbit respon a la unificació i redefinició de l'àmbit dels sectors SPU1 Camí del Cementiri i SMU 6 Carrer Cremany que havia delimitat el POUM de Regencós amb la finalitat que ambdós siguin objecte d'un Pla Parcial Urbanístic i d'un desenvolupament conjunt.



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS

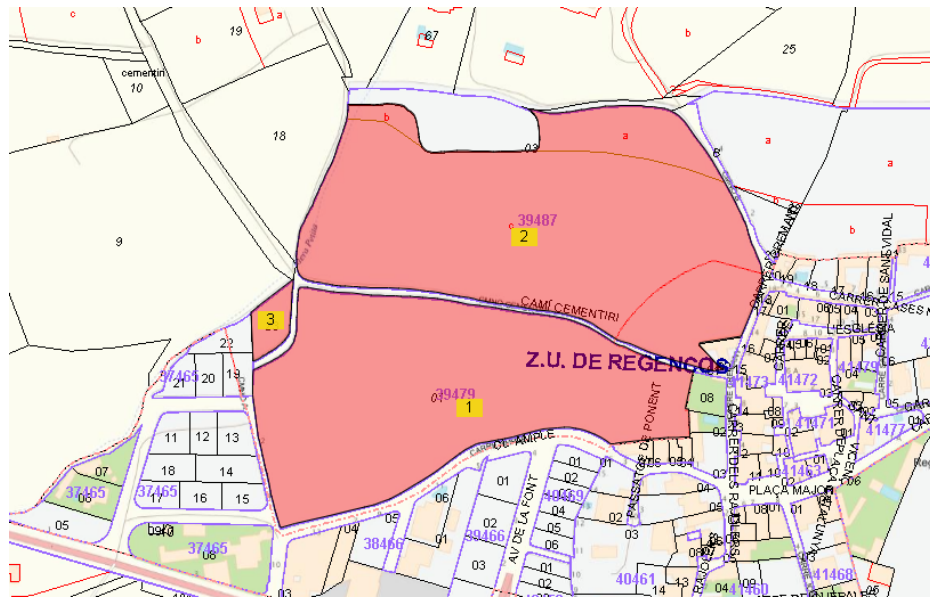


2.2. Identificació registral

No s'ha disposat de documentació registral per a realitzar la valoració

2.3. Identificació cadastral

A l'annex hem adjuntat els plànols i dades cadastrals



1. PARCEL·LA Carrer CREMANY, 5:

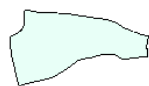
Referència cadastral: 3947901EG1434N0001RK

Superfície cadastral: 19.244 m²

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3947901EG1434N0001RK
Localización	CL CREMANY 5 Suelo 17214 REGENCOS (GIRONA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL



Localización	CL CREMANY 5 REGENCOS (GIRONA)
Superficie gráfica	19.244 m ²

Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 19 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



2. PARCEL·LA Camí CEMENTIRI 1:

Referència cadastral: 3948701EG1434N0000MJ

Superfície cadastral: 24.519 m²

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3948701EG1434N0000MJ		
Localización	CM CEMENTIRI 1 Polígono 3 17214 REGENCOS (GIRONA)		
Clase	Rústico		
Uso principal	Agrario		

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta

Localización	CM CEMENTIRI 1 Polígono 3 REGENCOS (GIRONA)
Superficie gráfica	24.519 m ²

3. PARCEL·LA CM. RESTO PAU 2 SEC PONENT:

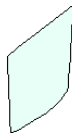
Referència cadastral: 3746523EG1434N0001TK

Superfície cadastral: 638 m²

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3746523EG1434N0001TK		
Localización	CM A Suelo RESTO PAU 2 SEC PONENT 17214 REGENCOS (GIRONA)		
Clase	Rústico		
Uso principal	Agrario		

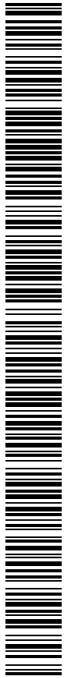
PARCELA CATASTRAL



Localización	CM A RESTO PAU 2 SEC PONENT REGENCOS (GIRONA)
Superficie gráfica	638 m ²

2.4. Estat d'ocupació

Els terrenys estan sense edificar i aparentment lliures d'ocupació.



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



3. DESCRIPCIÓ DELS IMMOBLES

3.1. Localitat

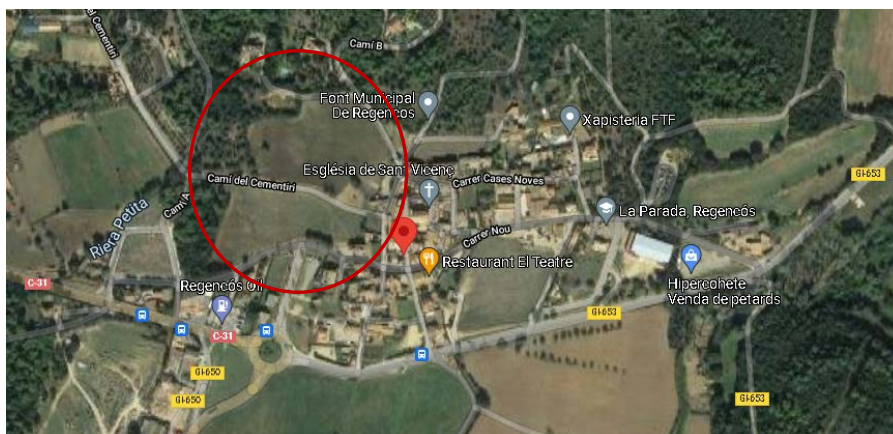
Regencós és un municipi de la comarca del Baix Empordà, a la província de Girona. El terme municipal té una extensió de 6km² i el poble està a 78m d'altitud.

Els límits del terme municipal son al nord amb Pals i Begur, al sud amb Begur i Palafrugell i a l'oest amb Palafrugell i Torrent d'Empordà.

Segons dades Idescat 2020, Regencós té una població de 276 habitants.

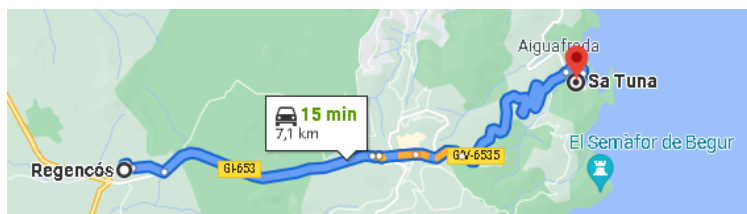
El nucli de població està format per unes 50 cases entorn a l'església del poble. Els carrers son estrets i curts i la població es dedica principalment a l'agricultura de farratges, cereals, vinya i oliveres.

El terme de Regencós està ben comunicat a través de la carretera comarcal C-31 que va de Pals a Palafrugell.



Regencós és un municipi que té un potencial de demanda d'habitatge per a segona residència important pel fet que es troba ben comunicat amb Palafrugell, Begur i les seves cales.

Es troba a menys de 10 km de les cales de Begur (Sa Tuna, Sa Riera, Aiguafreda...) i també es troba molt pròxim a Llafranc, Calella i Tamariu. Aquesta situació es considera molt favorable.



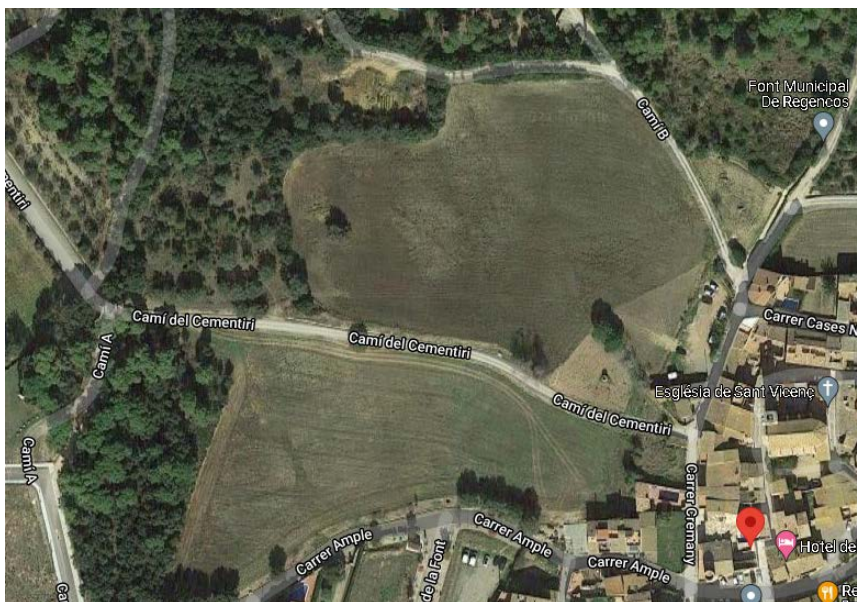
ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



3.2. Descripció de l'entorn

La finca objecte d'estudi és l'àmbit de sòl urbanitzable SPU1*Camí del Cementiri-Cremany.

Aquest àmbit respon a la unificació i redefinició de l'àmbit dels sectors SPU1 Camí del Cementiri i SMU 6 Carrer Cremany que havia delimitat el POUM de Regencós aprovat definitivament el 29 de juny de 2006, amb la finalitat que ambdós siguin objecte d'un Pla Parcial Urbanístic i d'un desenvolupament conjunt, als efectes de realitzar un tractament en continuïtat, donant una millor solució al front del carrer Cremany davant del recinte murat, preservant el Camí del Cementiri i evitant la construcció de blocs plurifamiliars que el planejament preveia. En l'actualitat aquest sector es troba sense edificar i es troba ocupat per camps de conreu i un bosquet. El camí del Cementiri que travessa l'àmbit, és un element identitari del sector i el Pla Parcial preveu el seu tractament adequat.



El nivell socioeconòmic de l'entorn és de tipus mig-alt. El sector està pendent d'urbanitzar. Tot i que l'entorn proper disposa de tots els serveis.

Infraestructura: L'entorn proper disposa de tots els serveis urbanístics bàsics (accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües, subministrament d'energia) així com complementaris (telèfon, gas).

Comunicacions: Les comunicacions són bones.

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



3.3. Descripció dels terrenys

Quadre resum de la superfície a valorar:

FINQUES	SUPERFÍCIE SEGONS ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL PP (m ²)	SUPERFÍCIE CADASTRAL FINCA MATRIU(m ²)
Finca SPU-1	43.260m ²	44.401m ²
TOTAL SUPERFÍCIE	43.260m²	44.401m²

3.4. Estructura de la propietat

El promotor del present Pla Parcial ostenta la titularitat del 98,43% de l'àmbit segons el següent plànol:



	Referència cadastral	Propietat	Superfície	
A	3948701EG1434N0001QK	GRUPO INMOBILIARIO CASTELLVÍ, S.L.	19.020 m ²	46,104%
B	3947901EG1434N0001RK	GRUPO INMOBILIARIO CASTELLVÍ, S.L.	21.588 m ²	52,33%
F	3746523EG1434N0001TK	GAE 2001 S.L.	646 m ²	1,566%
Total propietats			41.254 m ²	
Camins públics que mantenen el seu destí			2.006 m ²	
Total àmbit			43.260 m ²	

En data 30 de setembre de 2021 s'aporta escriptura de compravenda on el "Grupo Inmobiliario Castellvi S!" compra a GAE 2001 SL la finca cadastral 3746523EG1434N0001TK de 646m². Adjudicant-se així el 100% de la titularitat de l'àmbit.



3.5. Descripció de les edificacions

No hi ha edificacions.

Existeix un pou al camí del cementiri que està inclòs al Precatàleg del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic de Regencós i s'inclourà dins l'entorn urbanitzat.

Les cases colindants no formen part del SPU-1.



4. SITUACIÓ URBANÍSTICA

Planejament vigent:

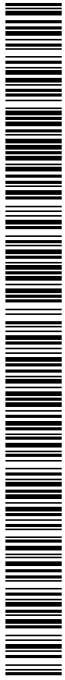
Modificació Puntual número 8 del POUM de Regencós delimita l'àmbit de sòl urbanitzable SPU1* Camí del Cementiri-Cremany. Aprovada definitivament a 5 d'octubre de 2020.

Pla Parcial Sector de Planejament Urbanístic SPU1* Camí del Cementiri / Carrer Cremany de Regencós, desenvolupa el referit sector SPU1* i conté totes les determinacions per a l'ordenació urbanística detallada de l'àmbit d'acord amb les determinacions del Planejament general. Es troba aprovat definitivament en data 19/01/2021.

Aprovació inicial el Pla Parcial del Sector SPU-1 del POUM de Regencós (30 de juny de 2020)

Aprovació inicial dels Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació del SPU-1 (25 de maig de 2021)

Aprovació definitiva: 19/01/2021



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 24 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



4.1. Característiques urbanístiques

Classificació del sòl:	Sòl urbanitzable delimitat
Planejament:	MPPUUM de Regencós aprovat definitivament
Sector:	Sòl Urbanitzable Delimitat – SPU1* Camí del Cementiri-Cremany
Pla Parcial Urbanístic:	aprovat definitivament en data 19/01/2021
Tipologia:	Residencial
Ordenació:	Zona 4 subzona D i Zona HP SPU1*
Superfície del sector:	43.260m ²
Edificabilitat bruta:	0,2217m ² st/m ² s (edificabilitat màxima de 9.591,60m ² st).

El 80% amb una densitat de 45 habitatges es destina a habitatge lliure i el 20% amb una densitat de 13 habitatges a habitatge protegit en règim general.

Pel que fa als sistemes que es contemplen pel sector SPU 1* es preveu un mínim del 40% de la superfície del sector.

4.2. Paràmetres específics de l'àmbit

Fitxa del planejament general en relació amb el sector SPU*1:

Sector de Planejament Urbanístic: SPU-1 – Camí del Cementiri /Carrer Cremany

Objectius: A partir del nou accés al nucli, enllaçar els diferents àmbits urbans consolidats del municipi respectant tots els camins històrics, eixamplar el front de ponent del nucli murat, amb respecte i integració en les visuals de les edificacions tradicionals del nucli antic, preservar el bosquet d'alzines i pins existents com a espai lliure públic i proposar una àmplia zona d'equipaments i d'aparcaments.

Superfícies: 43.260m². les reserves de sòl per a vialitat, zones verdes i equipaments seran del 40% de la superfície del sector i les reserves de sòl per a sistemes del sector donaran compliment a l'article 65.3 del TRLU, a banda de les reserves complementàries de terrenys per a sistemes d'acord amb l'article 100.2 del TRLU atès que la Modificació comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial.

Condicions d'ordenació:

Tipus d'ordenació:

Un màxim del 80% de sostre per a l'edificació unifamiliar aïllada o apariada.

Un mínim del 20% del sostre per a edificació unifamiliar alineada en filera amb reculada a vial.



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE
VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS

Densitat bruta: 13,40 hab/ha
Habitatges: 58 (45 habitatges lliures i 13 habitatges HPO)
Edificabilitat bruta: 0,2217 m² sostre/m² sòl

Condicions de la gestió urbanística:

L'execució urbanística del sector serà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica. És necessari formular i tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

Condicions d'urbanització:

El Pla Parcial haurà de preveure la creació d'un vial que perllongui el nou accés al poble a partir de la rotonda fins a l'extrem nord del nucli urbà. A nivell de zones verdes caldrà preservar el bosquet d'alzines i pins existents com a espai lliure públic. A nivell d'equipaments, el Pla proposarà una ampla zona d'aparcament així com un àmbit d'equipaments, la ubicació del qual es definirà en el desenvolupament del sector.

S'inclou el pou inclòs en el precatàleg del Patrimoni Històric, Arquitectònic i Paisatgístic de Regencós.

Sanejament i protecció enfront la inundació: les establertes en el P.P

Termini d'execució: S'estableix un termini màxim de 5 anys des de l'aprovació definitiva de la MPPOUM, 2 anys per realitzar el planejament derivat i la gestió i 3 anys per la construcció dels habitatges. En la protecció oficial màxim 3 anys a la data de llicència per finalitzar les obres.

Reserva d'habitatge protegit: 20% del sostre de nova implantació

Protecció contra incendis: els que indiqui el PP.

4.3. Normativa urbanística en Zona 4 Subzona d: Edificació aïllada o apariada

Zona 4, subzona d:

Edificació aïllada o apariada. El projecte de reparcel·lació concretarà la parcel·lació, que haurà de complir les mides de parcel·la mínima (350m²) i façana mínima a vial (11ml), admetent-se l'agrupació parcel·lària sempre que les parcel·les unifamiliars superin la superfície i façana mínimes establertes, o l'agrupació pugui assolir en conjunt la suma de superfícies de parcel·la i façana mínima que corresponen als habitatges unifamiliars que contingui. Els habitatges hauran de respectar les condicions d'edificació de la zona i s'haurà de formalitzar el caràcter mancomunat i indivisible de la parcel·la mitjançant la inscripció al registre de la propietat.

Es proposa una volumetria d'edificació aïllada o apariada, amb edificis de pb+1.

Usos permesos: Habitatge, residencial, hotelier, administratiu, sanitari, sociocultural, esportiu.

Nombre màxim d'habitatges: 45



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



Ocupació màxima: 50% que inclourà una possible construcció auxiliar. El 40% de la superfície de parcel·la haurà de ser permeable.

Edificabilitat màxima: L'edificabilitat màxima per a tota la zona 4 d serà de 7.673,28m². el projecte de reparcel·lació adjudicarà el sostre a cadascuna de les parcel·les resultants, amb un màxim de 220m² de sostre per a cada parcel·la unifamiliar. Les construccions auxiliars, llevat de les piscines que no sobresurtin de la rasant i les pèrgoles, no computaran a efectes d'edificabilitats.

Es limita el sostre màxim de les edificacions principals a 440m².

Separacions: 3m de la mitgera de les construccions aparellades.

Alçada reguladora: 6,5m pb+1pp

Places d'aparcament: segons art 259 del POUM.

4.4. Normativa urbanística en Zona HP SPU1*:

-Habitatge unifamiliar en filera amb una reculada a vial de 5metres

Habitatge protegit:

Usos permesos:	Habitatge protegit en règim general.
Parcel·la mínima:	125metres
Façana mínima de parcel·la:	5m
Alçada reguladora màxima:	6,5m pb+1pp
Nombre màxim d'habitatges:	13
Fondària màxima edificable:	15m
Ocupació màxima:	60%. El 20% de la superfície de la parcel·la haurà de ser permeable
Edificabilitat màxima:	1.918,32m ²
Separacions:	3m
Aparcaments:	Segons art. 259 del POUM

Es destinarà el 20% del sostre del sector a habitatge de protecció pública HP SPU1*



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



4.5. Reserves per a sistemes

	Zonificació	Mínims	Sòl PP	Sostre	Habitatges
Sòl públic	V- Vialitat	-	8.590,00 m ²	-	-
	Vv-Vialitat preferència vianants	-	1.504,00 m ²	-	-
	A-Aparcament	29 places	628,00 m ² > 29 places	-	-
	LL- Sistema d'espais lliures	4.396,00 m ²	7.038,00 m ²	-	-
	E- Equipaments comunitaris	2.163,00 m ²	2.686,00 m ²	-	-
	SH-Sistema hidrològic	-	919,00 m ²	-	-
	ST / LL Sistema de serveis tècnics / Sistema d'espais lliures		342,00 m ²		
	Subtotal	17.304,00 m ² 40%	21.707,00 m ² 50,18%	-	-
Sòl privat	Zona 4 d	-	19.331,00 m ²	7.673,28 m ²	45 hab.
	HP SPU1*	-	2.222,00 m ²	1.918,32 m ²	13 hab.
	Subtotal	-	21.553,00 m ²	9.591,60 m²	58 hab.
Total			43.260,00 m²	-	-

4.6. Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització que desenvoluparà el Pla Parcial es troba pendent de redacció. Es preveuran les propostes dels serveis següents:

- Distribució xarxa elèctrica en BT: Es preveu implantar un nou Centre de Transformació
- Distribució enllumenat públic
- Distribució de xarxa de telefonia
- Distribució d'abastament d'aigua
- Distribució de xarxa de sanejament

4.7. Gestió urbanística

El present Pla Parcial delimita un sol polígon d'actuació urbanística que abasta tot l'àmbit del sector a executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Compromisos assumits pel promotor del Pla:

- Adequar l'equipament com a aparcament de forma transitòria mentre no s'executa
- Netejar i adequar la franja qualificada de sistema hidrològic
- Conservar el pou i integrar-lo dins la urbanització del camí del cementiri
- Mantenir tot l'arbrat possible i integrar-lo dins el projecte d'urbanització
- Es construirà una entitat de conservació amb la finalitat de conservar les obres d'urbanització, a partir dels 5 anys de la seva recepció, l'entitat es podrà dissoldre.



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



5. PROPOSTA DE PROMOCIÓ A REALitzar EN SPU 1 CAMÍ DEL CEMENTIRI/CARRER CREMANY

Considerant els paràmetres establerts pel PP Sector de Planejament urbanístic SPU1:

Superfície àmbit:	43.260 m ²
Índex edificabilitat brut residencial:	0.2217 m ² sostre/m ² sòl
Densitat:	13,40hab/Ha
Edificabilitat bruta residencial:	9.590,74 m ²

Resum d'edificabilitats:

80% del sostre habitatge lliure:	7.673,28m ² (45 habitatges lliures)
20% del sostre habitatge protegit:	1.918,32 m ² (13 habitatges protegits)

Densitat bruta total:	13,40 hab/ha, equivalent a 58 habitatges.
Densitat bruta per a tipologia habitatge lliure:	equivalent a 45 habitatges
Densitat bruta per a habitatges de protecció:	equivalent a 13 habitatges

Considerant tots els paràmetres citats anteriorment, la tipologia de promoció a analitzar està formada per:

- Habitatge lliure: 45 unitats d'habitatges aparellats de tres façanes de 170m² per habitatge en parcel·la de 429m².
- Habitatge protegit: 13 unitats d'habitatges entremitgeres de 147m² per habitatge en parcel·la de 170m²

6. ANÀLISI DE MERCAT

6.1. Estudi de mercat per a habitatge unifamiliar aparellat i determinació del Valor de mercat

6.1.1 Característiques del mercat d'habitatges unifamiliars aparellats

El mercat està caracteritzat per una oferta pràcticament nul·la d'habitatges unifamiliars aparellats o aïllats de nova promoció al municipi de Regencós. L' oferta d'habitatges unifamiliars en filera o aïllats de segona mà és significativa en l'entorn proper.

El següent quadre resumeix les operacions que hem tingut en compte per portar a terme el càlcul del valor del solar pel mètode residual. En tots els casos es tracta d'habitatges unifamiliars aparellats, propers a l'immoble valorat. De l'estudi de mercat hem seleccionat les sis mostres properes a l'immoble valorat.

En el quadre hem inclòs el preu i la superfície de cada mostra, així com la situació i la font.



OP.	SITUACIÓ	FONT	SUP. m ²	PREU OFERTA €	PREU OFERTA €/m ²
1	Carrer de l'Església Regencós	Luxury Estate	150	300.000	2.000,00
2	Carrer Alexandre Cortada 8 Regencós	Finques Begur	162	495.000	3.055,56
3	Obra nova a Esclanyà	Residencial Mas Sagrera	262	850.000	3.244,27
4	Obra nova a Begur	Sotheby's	373	1.050.000	2.815,01
5	Obra nova Racó de Pals Begur	Idealista.com	130	309.000	2.376,92
6	Carrer Ramon Llull Regencós	Yaencontre.com	343	649.000	1.892,13

La majoria de les mostres d'habitatges analitzades de Regencós són de segona mà (mostra 1 i mostra 6), només s'ha obtingut una mostra de nova promoció al municipi (mostra 2).

Ampliant el radi d'acció de l'estudi de mercat es detecta una nova promoció a la venda al municipi d'Esclanyà (mostra 3), i dues promocions d'obra nova en urbanitzacions de Begur (mostres 4 i 5), aquestes mostres les considerem molt significatives a efectes de valoració ja que es tracta d'una tipologia similar d'obra nova en l'entorn proper.

Le mostres considerades en l'estudi de mercat tenen superfícies de 150 m² a 300 m² construïts.

Per obtenir el valor de nova planta, s'ha considerat en el procés d'homogeneïtzació de les mostres, l'antiguitat, l'estat de conservació, la superfície i les qualitats de la finca valorada en relació a les mostres.

La tipologia de promoció ofertada de nova promoció es considera de qualitat mitja-alta.

En els darrers anys el mercat immobiliari ha sofert una forta recessió, si bé actualment s'aprecia una certa recuperació del mercat.

Actualment, els habitatges unifamiliars aïllats, amb una superfície de 150 m² a 300 m², tenen uns preus d'oferta que oscil·len majoritàriament entre 2.000€/m² - 3.000 €/m².

6.1.2 Determinació del valor de venda d'habitatges unifamiliar pel mètode de comparació

Per calcular el valor de repercussió mitjançant el mètode residual hem d'obtenir prèviament el valor de venda d'obra nova a la zona corresponent a l'ús majoritari (residencial), mitjançant un estudi de mercat.

En el següent quadre resumim el càlcul del valor homogeneïtzat per a una promoció de nova planta. En les mostres de segona mà s'ha deduït un 5 % per ajustar el preu d'oferta al preu en que finalment es tanquen les operacions. Pel que fa a l'obra nova no s'aplica el coeficient d'oferta/demanda.



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
 Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
 Pàgina 30 de 53

SIGNATURES
 Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



Habitatges unifamiliars apariats:

OP.	SITUACIÓ	SUP. m²	PREU OFERTA €	PREU OFERTA €/m	coef. of./deman	PREU €/m²	coef. Localització	coef. Superf.	coef. Antig. conserv	coef. Qualitat	valor mercat homogeneïtzat
1	Carrer de l'Església Regencós	150	300.000	2.000,00	0,95	1900,00	1,10	1,00	1,15	1,15	2.764 €/m²
2	Carrer Alexandre Cortada 8 Regencós	162	495.000	3.055,56	1,00	3055,56	1,00	1,00	1,00	1,00	3.056 €/m²
3	Obra nova a Esclanyà	262	850.000	3.244,27	1,00	3244,27	0,90	1,05	1,00	1,00	3.066 €/m²
4	Obra nova a Begur	373	1.050.000	2.815,01	1,00	2815,01	0,90	1,10	1,00	1,00	2.787 €/m²
5	Obra nova Racó de Pals Begur	130	309.000	2.376,92	1,00	2376,92	1,00	0,90	1,00	1,15	2.460 €/m²
6	Carrer Ramon Llull Regencós	343	649.000	1.892,13	0,95	1797,52	1,00	1,10	1,15	1,15	2.615 €/m²
											2.791,33 €/m²

Pel que fa a l'homogeneïtzació dels testimonis, s'han aplicat tres coeficients d'homogeneïtzació per ponderar a cada mostra la localització, l'estat, les característiques i la superfície en relació a una promoció tipus.

Coef. Localització: Pondera la localització de cada una de les mostres

Coef. Superfície: Pondera la incidència de la superfície en el valor/m² de les mostres.

Coef. Antiguitat i conservació: Pondera l'edat de l'immoble i l'estat que presenta els acabats en relació als habitatges d'obra nova.

Coef. Qualitat: Pondera el nivell d'acabats en relació als habitatges d'obra nova.

Per obtenir el valor homogeneïtzat s'ha utilitzat la mitjana ponderada de les mostres.

De l'estudi de mercat d'habitatges realitzat, s'ha deduït per a habitatges unifamiliars en filera un valor de : **2.791,33 €/m²**.

6.2. Estudi de valors d'habitatges protegits (Règim General)

Habitatge protegit Règim General Venda segons Decret llei 50/2020 de 9 de desembre:

Zona Geogràfica Regencós: Zona C

Preu Règim General a Regencós: 1.714,67€/m² útil (aparcament 50% mòdul)

Coefficient relació m²útil/m²const : 0.8

Preu Habitatge Protegit General a Regencós: 1.371,73€/m² construït.

Considerant que l'habitatge té 147m² construïts i 90m² útils es destinen a habitatge i 27,6m² es destinen a garatges o annex, el preu de venda és:

V. venda habitatge HPO: $90\text{m}^2 \times 1714,67\text{€/m}^2 + 27,6\text{m}^2 \times 857,33\text{€/m}^2 = 177.982,60\text{€}$

V. venda unitari construït: $177.982,6\text{€} / 147\text{m}^2 \text{ construïts} = 1.210,76\text{€/m}^2$

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



RÈGIM GENERAL		
VENDA		
Zona	Habitatge (Euros/m ² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de venda)
A	2.385,63	1.192,81
B	1.938,32	969,16
C	1.714,67	857,33
D	1.491,02	745,51

7. CRITERIS DE VALORACIÓ

7.1. Metodologia aplicable pel càlcul del valor del sòl

Per valorar l'immoble, s'ha emprat el mètode residual estàtic. Aquest mètode de valoració consisteix en obtenir el valor del sòl per a cadascun dels usos deduint del valor de mercat d'un immoble de nova planta similar, els costos de promoció, despeses i beneficis necessaris:

V. Repercussió de sòl =

Valor Venda – Cost Construcció – Desp. Promoció – Beneficis Promoció

A efectes de càlcul hem utilitzat la formulació definida a l'art. 21 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl (Real Decreto 1492/2011, de 24 d' octubre).

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sent,

VRS = Valor de repercussió de sòl de l'ús considerat

Vv= Valor en venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

Vc = Valor de la construcció de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K= Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat immobiliària. Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat entre 1,2 i 1,5 d'acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
 Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
 Pàgina 32 de 53

SIGNATURES
 Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



b) Es pot augmentar fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com ara, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un major component de despeses generals.

7.2. Càlcul del valor de repercussió

En els apartats següents s'ha calculat el valor de repercussió de cadascun dels usos.

Atès que tots els solars objecte de valoració tenen una ubicació similar, considerem que són aplicables els mateixos valors de repercussió.

7.2.1 Càlcul del valor de repercussió de sòl residencial lliure

Valor Repercussió Habitatge Règim Lliure

A partir del valor de venda d'habitatge de nova planta determinat a l'apartat 6.1.2, calculem en aquest apartat el valor de repercussió de sòl per habitatge en règim lliure.

VV= 2.791,33 €/m² segons estudi de mercat

CC= 1.109 €/m² per habitatges unifamiliars entre mitgeres qualitat bona segons Valors bàsics immobles urbans 2021 (Agència Tributària de Catalunya)

Habitatges unifamiliars entre mitgeres

Molt bona	1.386
Bona	1.109
Mitjana	924
Modesta	739
Molt modesta	554

Despeses de promoció:

Seguretat i Salut; control de qualitat :	22,18 €/m ²
Honoraris professionals:	77,63 €/m ²
Permisos i taxes:	16,64 €/m ²
Assegurança decenal:	27,73 €/m ²
Altres despeses:	22,18 €/m ²
K= 1,4	

$$VR = VV/1,4 - \sum (CC + DP)$$

$$VR \text{ residencial} = \underline{\underline{718,45 \text{ €/m}^2}}$$



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
 Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
 Pàgina 33 de 53

SIGNATURES
 Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



1. ÚS: Habitatge		
unif lliure		
Valor de venda (€/m² c)		2.791,33
Cost de Construcció Contracta		1.109,00
Seguretat i Salut + control q.	2,0%	22,18
Honoraris professionals	7,0%	77,63
Permisos i taxes	1,5%	16,64
Assegurança desenal	2,5%	27,73
altres despeses	2,0%	22,18
Cost de Constr. + Despeses		1.275,36
Coefficient 'K'		1,4
Valor de repercussió (€/m² st)		718,45

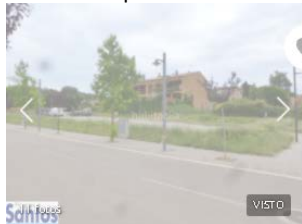
Comprovació del valor de repercussió per habitatge lliure:

Només a efectes de comprovació de valors de repercussió aportem a annexes a la valoració dues mostres de solars on s'observa que els preus de venda de solars a Regencós van de 178€/m² a 238€/m² de sòl.

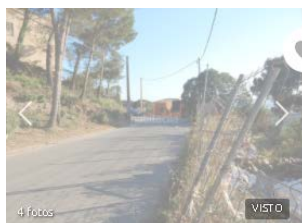
Calculem el valor del sòl a través del valor de repercussió obtingut a l'apartat 7.2.1

Valor de repercussió obtingut a l'apartat 7.3: 718,4€/m² sostre
 Superfície habitatge lliure: 170m²
 Valor parcel.la: Valor de repercussió x edificabilitat: 718,4€/m² x 170m² = 122.128€
 Superfície parcel.la: 429m²
 Valor unitari parcel.la: Valor parcel.la / superfície parcel.la
 Valor unitari parcel.la: 122.128€ / 429m² = **284,68 €/m² sòl**

Mostres de parcel·les en venda a Regencós:



Solar urbano Céntrico, en baix empordà. Oportunid... 1.200.000 €
 Regencós
 ha bajado 100.000 €
 5.050m² - 238€/m² [Avísame si baja](#)
 MAGNIFICA OPORTUNIDAD PARA PROFESIONALES
 Terreno urbano en Regencós, a 8 kms. de las mejores calas de la costa brava....



Solar urbano en Carrer alexandre cortada, 8 75.000 €
 Regencós
 422m² - 178€/m²
 Parcela edificable de 422m² situada en una zona residencial del pequeño pueblo Regencós, a pocos kilómetros de las play...

Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
 Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
 Pàgina 34 de 53

SIGNATURES
 Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



7.3. Càlcul del valor de repercussió de sòl residencial protegit

Valor de Repercussió Habitatge Règim general (HPP)

V. venda unitari construït (HPP) zona C (apartat 6.2): 1.210,76€/m²

CC= 924 €/m² per habitatges unifamiliars entre mitgeres qualitat mitjana segons Valors bàsics immobles urbans 2021 (Agència Tributària de Catalunya)

CC=403€/m² per a naus magatzem qualitat bona segons Valors bàsics immobles urbans 2021 (Agència Tributària de Catalunya)

Habitatges unifamiliars entre mitgeres		Naus-magatzem	
Molt bona	1.386	Molt bona	504
Bona	1.109	Bona	403
Mitjana	924	Mitjana	336
Modesta	739	Modesta	269
Molt modesta	554	Molt modesta	202

Considerant que de la totalitat dels 147m² construïts de l'edificació de protecció oficial, 90m² útils (equivalent al 76,5% de l'edificació) es destinen a habitatge i 27,6m² útils (equivalent al 23,5% de l'edificació) es destinen a annexes, ponderem el cost de construcció.

Adoptem el cost de construcció per habitatge de qualitat mitjana segons publicació de l'Agència tributària de Catalunya i per a l'annex adoptem el Cost de Construcció de nau – magatzem.

Cost de construcció habitatge protecció oficial:

$$(76,5\% \times 924\text{€/m}^2 + 23,5\% \times 336\text{€/m}^2) = 785,82\text{€/m}^2$$

Cost de Construcció adoptat:

785,82 €/m²

Despeses de promoció:

Seguretat i Salut; control de qualitat : 7,86 €/m²

Honoraris professionals: 47,15 €/m²

Permisos i taxes: 7,86 €/m²

Assegurança decenal: 11,79 €/m²

Altres despeses: 7,86 €/m²

K= 1,2

$$VR = VV/1,2 - \sum (CC + DP)$$

VR residencial regim protegit (HPP)= 140,63 €/m²



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
 Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
 Pàgina 35 de 53

SIGNATURES
 Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



HPO ZONA C		3. ÚS: Habitatge Protegit
Valor de venda (€/m2 c)		1.210,76
Cost de Construcció Contracta		785,82
Seguretat i Salut + control q.	1,0%	7,86
Honoraris professionals	6,0%	47,15
Permisos i taxes	1,0%	7,86
Assegurança desenal	1,5%	11,79
altres despeses	1,0%	7,86
Cost de Constr. + Despeses		868,34
Coefficient 'K'		1,2
Valor de repercussió (€/m2 st)		140,63

8. VALOR DE LES REPERCUSSIONS I VALORS TOTALS

El valor obtingut de les repercussions per usos al PP SPU-1 ubicat al municipi de Regencós:

Valor de repercussió per a ús residencial lliure:	718,45€/m ²
Valor de repercussió per a ús residencial règim protegit (HPP)=	140,63 €/m ²

Usos	Edificabilitats m ²	Valors	
		de Repercussió €/m ²	Valors totals €
Habitatge lliure	7.673,28	718,45	5.512.868,02 €
Habitatge Protegit	1.918,32	140,63	269.773,34 €
			5.782.641,36 €

Valor total del sòl urbanitzat: **5.782.641,36€**

Observacions als valors:

Parcel·les lliures:

Considerant que l'habitatge lliure té 170m² construïts /hab, el valor de repercussió total de la parcel·la lliure és de l'ordre de **122.136,5 euros** (718,45€/m² x 170m² = 122.136,5€).

Considerant que la superfície el sòl privat destinat habitatge lliure és 19.331m², i el número d'habitatges lliures és 45 unitats, s'estima una superfície de parcel·la per habitatge lliure de l'ordre de 430 m² .

Així doncs el preu unitari de parcel·la obtingut és de l'ordre de **284€/m²** de sòl (122.136,5euros/430m²= 284€/m²).



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



Parcel·les per habitatges de HPO:

Considerant que l'habitatge HPO té 147m² construïts /hab, el valor de repercussió total de la parcel·la HPO és de l'ordre de **21.000 euros** (140,63€/m² x 147m² = 20.672€).

Considerant que la superfície el sòl privat destinat habitatge HPO és 2.222m², i el número d'habitatges lliures és 13 unitats, s'estima una superfície de parcel·la per habitatge HPO de l'ordre de 171 m².

Així doncs el preu unitari de parcel·la obtingut és de l'ordre de **122€/m²** de sòl (21.000€/171m²= 122,80€/m²).

9. CÀLCUL DEL 10% DE CESSIÓ D'APROFITAMENT

Usos	Valors		Valors totals €
	Edificabilitats m ²	de Repercussió €/m ²	
Habitatge lliure	7.673,28	718,45	5.512.868,02 €
Habitatge Protegit	1.918,32	140,63	269.773,34 €
			5.782.641,36 €
Valor 10% Cessió aprofitament			578.264,14 €

10. RESUM DE VALORS

Valors de repercussió del sòl urbanitzat:

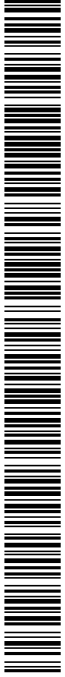
Valor de Repercussió Habitatge Lliure: 718,45€/m²Valor de Repercussió habitatge Protecció Oficial: 140,63€/m²Valor del 10% de l'aprofitament mig : **578.264,14 €**

Els tècnics que subscriuen, entenen que el valor total del 10% de l'aprofitament mig del SPU-1 a Regencós, objecte del present informe és de 578.264,14 € (CINC-CENTS SETANTA-VUIT MIL DOS-CENTS SEIXANTA-QUATRE EUROS arrodonits).

Girona, 26 de gener de 2022

Jordi Duatis Puigdollers, arquitecte
DUATIS ARQUITECTES, SLP

Elisabet Prat Alsina, arquitecta tècnica

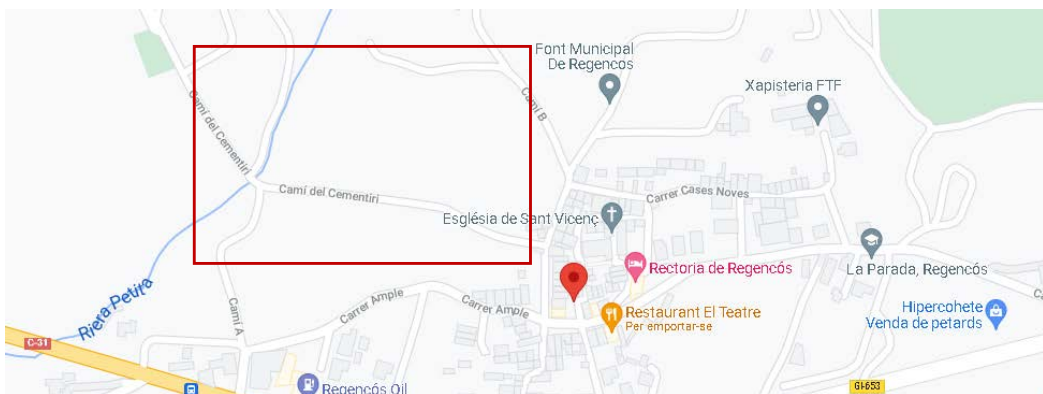
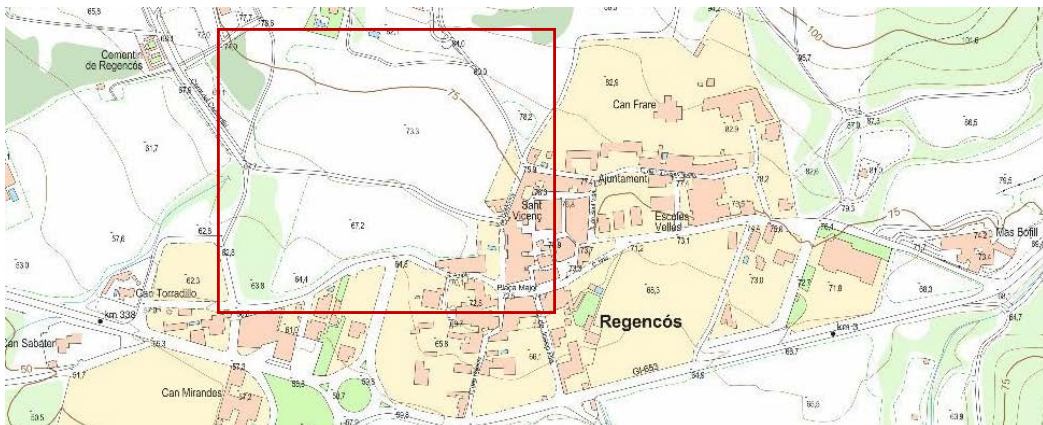


ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS

Duatis ARQUITECTES SLP

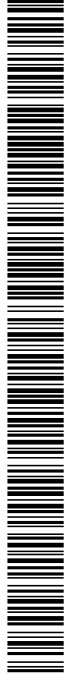
ANNEXES

1. PLÀNOLS DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 38 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS

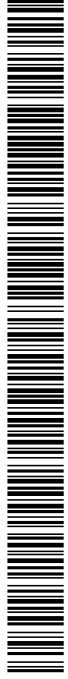


2. FOTOGRAFIES AÈRIES REGENCÓS, SPU-1



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 39 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



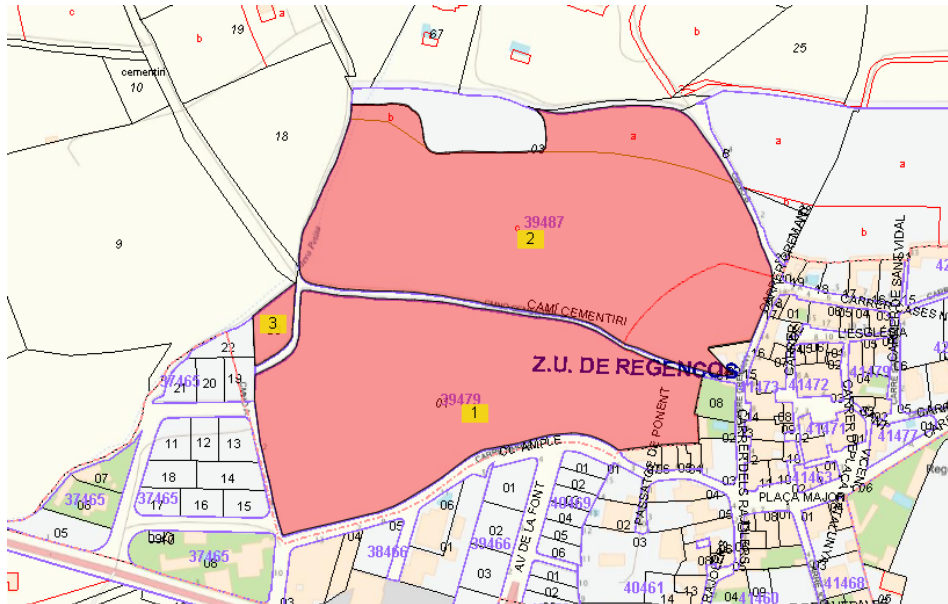
Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
 Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
 Pàgina 40 de 53

SIGNATURES
 Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



3. DADES CADASTRALS DE PARCEL·LA



1. PARCEL·LA Carrer Cremany, 5:

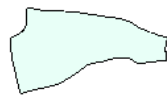
Referència cadastral: 3947901EG1434N0001RK

Superfície cadastral: 19.244 m²

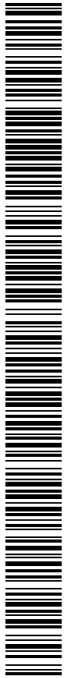
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3947901EG1434N0001RK
Localización	CL CREMANY 5 Suelo 17214 REGENCOS (GIRONA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELÀ CATASTRAL



Localización	CL CREMANY 5 REGENCOS (GIRONA)
Superfície gràfica	19.244 m ²



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 41 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS





2. PARCEL·LA Camí Cementiri, 1:

Referència cadastral: 3948701EG1434N0000MJ

Superfície cadastral: 24.519 m²

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3948701EG1434N0000MJ	 
Localización	CM CEMENTIRI 1 Polígono 3 17214 REGENCOS (GIRONA)	
Clase	Rústico	
Uso principal	Agrario	

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta



Localización	CM CEMENTIRI 1 Polígono 3 REGENCOS (GIRONA)
Superficie gráfica	24.519 m ²

3. PARCEL·LA CM. RESTO PAU 2 SEC PONENT:

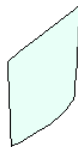
Referència cadastral: 3746523EG1434N0001TK

Superfície cadastral: 638 m²

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3746523EG1434N0001TK	 
Localización	CM A Suelo RESTO PAU 2 SEC PONENT 17214 REGENCOS (GIRONA)	
Clase	Rústico	
Uso principal	Agrario	

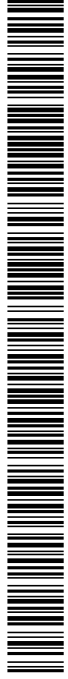
PARCELA CATASTRAL



Localización	CM A RESTO PAU 2 SEC PONENT REGENCOS (GIRONA)
Superficie gráfica	638 m ²

Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 42 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS




4. SPU-1 CAMÍ DEL CEMENTIRI CARRER CREMANY



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE
VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS

5. APROVACIÓ DEFINITIVA PP SPU-1

S2021000036 26/01/2021
11:45:41


Ajuntament de Regencós

GRUPO INMOBILIARIO CASTELLVI SL
GENERIC
C. DR. FLEMING N.0013
08017 - BARCELONA

NOTIFICACIÓ

Per la present se us notifica l'acord del Ple de la Corporació de data 19 de gener de 2021 que transcrit literalment diu:

Aprovació definitiva del Pla Parcial Sector SPU-1 Camí del Cementiri/Carrer Cremany.

L'Ajuntament de Regencós ha tramitat el Pla Parcial Sector SPU-1 Camí del Cementiri/Carrer Cremany, simultàniament a la tramitació de la Modificació puntual del Planejament número 8 que afecta als sectors de sòl urbanitzable SPU 1 "Camí del Cementiri" i de sòl urbà no consolidat SMU 6.

L'expedient va ser aprovat inicialment per l'Ajuntament i va ser tramès a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona (CTUG) per al seu informe.

La CTUG, va adoptar, en sessió celebrada el 5 d'octubre de 2020, els següents acords:

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i d'acord amb les consideracions efectuades, aquesta Comissió acorda:

1. Emetre informe a l'efecte de l'article 87 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre el Pla parcial urbanístic del sector SPU-1* Camí del Cementiri / Carrer Cremany, promogut per Grupo Inmobiliario Castellvi SL i tramès per l'Ajuntament de Regencós, amb les observacions següents:
 - 1.1. És recomana eliminar els 3 habitatges lliures de la parcel·la qualificada de sistema d'espais lliures i zones verdes en l'àmbit ocupat per l'actual bosquet d'alzines i pins existent a l'oest de l'actuació, per tal de millorar la funcionalitat i continuïtat visual de l'espai lliure públic, simplificar el traçat viari millorant la seguretat viària, així com fragmentar la l'edificació en alineació de vial en filera destinada a habitatge protegit, la qual crea un gran front continu en contraposició amb les tipologies circumdants.
 - 1.2. Fixar a l'article 11.1 "Projecte d'urbanització" de la normativa del PPU que es prioritzarà d'executar el desenvolupament del sector per fases, prioritzant com s'indica iniciar el desenvolupament per la part més baixa i propera al carrer Ample i a les zones urbanes consolidades cap a les àrees confrontants amb el sòl no urbanitzable.
 - 1.3. Definir a la normativa del PPU el sistema urbanístic previst Vu vialitat preferència vianants.

C/ Torres Jonama, 2 - 17214 REGENCÓS - Tel. 972 61 13 69 - 972 61 15 16
ajuntament@regencos.cat - www.regencos.cat

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE
VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS

6. ESCRITURA DE COMPRAVENTA FINCA 583

FE DE CAPACIDAD

Identifico a los señores comparecientes por sus fotografías, firmas y demás características que aparecen en sus documentos de identidad y el resto de circunstancias personales se derivan de sus propias manifestaciones, y tienen todos, a mi juicio, en el concepto en que intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de **COMPRAVENTA**, y a tal efecto;

EXPONEN

I.- Manifiesta el señor Don **Francisco Javier Andújar Ramos**, que su representada la entidad "**GAE 2001, S.A.**", es dueña en pleno dominio, por el título que se dirá, de la siguiente finca:

URBANA, HOY RUSTICA: Trozo de terreno situado en el término municipal de Regencós, calificado como espacio libre, con una superficie de **seiscientos dieciséis metros cuadrados**. Linda al Norte, parte con la finca que catastralmente consta a nombre de herederos de Pietat Güell Sais y, parte, con el camino; al Sur y al Este, con camino; y al Oeste, parte con finca resto aportada al Proyecto de Reparcelación del Sector PAU 2 "Ponent" y, parte con finca que catastralmente consta a nombre de herederos de Pietat Güell Sais.

INSCRITA.- En el Registro de la Propiedad de La

Bisbal d'Emporda, al tomo 3350, libro 17 de la sección de Regencós, folio 59, **finca número 583**, inscripción 1ª.

Se me hace entrega para incorporar a la presente, testimonio de sendas comunicaciones de la gerencia territorial del catastro, el primero de fecha 14 de Agosto de 2015, expediente 00423231.17/15, documento 01507659, en la que se informa que la referencia catastral correspondiente a la finca descrita, número 3746523EG1434N0001TK, entre otras, su clase es de urbano, y el segundo de fecha 25 de Mayo de 2016, expediente 00259571.17/16, documento 01570254, se informa que la citada referencia es de clase rustico y su uso es de agrario.

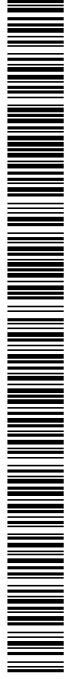
TITULO.- Según información registral el pleno dominio de la descrita finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre la entidad "**GAE 2001, S.L.**", por Segregación, en virtud de escritura autorizada por la Notario de Begur, Doña Camino Quiroga Martínez, con fecha dieciocho de Febrero de dos mil quin-

7. FOTOGRAFIES

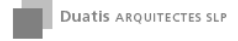


Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 45 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS

**8. ESTUDI DE MERCAT HABITATGES UNIFAMILIARS A REGENCÓS I ENTORN PROPER****Font: HABITACLIA.COM – Costa Brava Luxury Real Estate****TESTIMONI 1****Adreça: Carrer de l'Església 17, Regencós****Superfície habitatge: 150 m²****Superfície parcel·la: m²****Preu venda: 300.000 €****Preu metre quadrat: 2.000 €/m²****Casa a Calle esglesia,17. Casa de pueblo totalment...****300.000 €**Regencós [Veure mapa](#)[Avís'm si brava](#)150m² - 3 habitacions - 2 banys - 2.000€/m²

La casita es de pueblo y esta en un pueblo muy tranquilo, cerca de playas , de campos de Golf, de restaurantes y a 2 kms...

Casa de pueblo en Regencós, Baix Empordà (Costa Brava)

Bonita casa de pueblo semi adosada en Regencós, totalmente renovada en el año 2005. Cuya distribución consta de entrada, salón comedor con chimenea y salida a un pequeño patio, cocina equipada con una despensa y aseo de cortesia.

En su primera planta encontramos , dos dormitorios dobles (uno de ellos amplio), baño y vestidor,

En su segunda planta hallamos una sala como estudio con salida a una terraza.

Costa Brava Luxury
Real Estate
[Veure tots els anuncis](#)

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS

**Font:habitaclia.com Finques Begur****TESTIMONI 2****Adreça: Carrer Alexandre Cortada 8 Regencós****Superfície habitatge: 162m²****Superfície Parcel·la : m²****Preu venda: 495.000 €****Preu metre quadrat: 3.056€/m²****Casa a Carrer alexandre cortada, 8. Nueva casa por ... 495.000 €**

Regencós

162m² - 5 habitacions - 3 banys - 3.056€/m²

Aquesta casa es situa en una zona residencial de Regencós, prop de tots els serveis de Begur i a pocs quilòmetres de les platges. Amb diverses terrasses i

actualizado hace 14 días

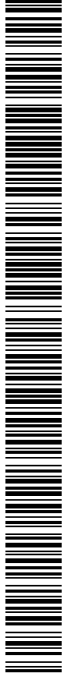
24 fotos

Aquesta casa es situa en una zona residencial de Regencós, prop de tots els serveis de Begur i a pocs quilòmetres de les platges. Amb diverses terrasses i vistes a la muntanya, està a punt per entrar. DISTRIBUCIÓ: Planta entrada Saló-menjador amb sortida a la terrassa, cuina totalment equipada amb sortida també a la terrassa. 2 habitacions, 1 bany complet amb dutxa. Planta baixa 3 habitacions dobles (una d'elles amb bany complet en suite), 1 bany complet. Sortida a una gran terrassa. Piscina privada. Característiques: Diferents terrasses exteriors. Plaça de pàrquing, calefacció a gasoil. Aire condicionat fred i calor. Fusteria d'alumini, finestres dobles. OBSERVACIONS: Es pot adquirir conjuntament amb la parcel·la contigua.

**Finques Begur**
Veure tots els anuncis

Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
 Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
 Pàgina 48 de 53

SIGNATURES
 Cap signatura aplicada




ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



Font: Idealista.com Residencial Mas Sagrera
Adreça: Obra nova Esclanyà
Superfície habitatge : 262 m²
Superfície Parcel·la : m²
Preu venda: 850.000 €
Preu metre quadrat: 3.244€/m²

TESTIMONI 3



6 fotos Plano

Casa o chalet independiente en venta en calle Font Gran, 1-3 s/n
 Residencial Begur - Esclanyà, Begur [Ver mapa](#)
850.000 €



Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 2 plantas
- 262 m² construidos
- 5 habitaciones
- 4 baños
- Parcela de 68 m²
- Promoción de obra nueva
- Certificación energética de proyecto: no indicado



937 385 078

Promotora
 Residencial Mas Sagrera

[Residencial Mas Sagrera](#)
 Sant Cugat Del Vallès

Módulos	
ALBAÑAL	120,00 m²
BARRIO	120,00 m²
BARRIO 1	120,00 m²
BARRIO 2	120,00 m²
BARRIO 3	120,00 m²
BARRIO 4	120,00 m²
BARRIO 5	120,00 m²
BARRIO 6	120,00 m²
BARRIO 7	120,00 m²
BARRIO 8	120,00 m²
BARRIO 9	120,00 m²
BARRIO 10	120,00 m²
BARRIO 11	120,00 m²
BARRIO 12	120,00 m²
BARRIO 13	120,00 m²
BARRIO 14	120,00 m²
BARRIO 15	120,00 m²
BARRIO 16	120,00 m²
BARRIO 17	120,00 m²
BARRIO 18	120,00 m²
BARRIO 19	120,00 m²
BARRIO 20	120,00 m²
BARRIO 21	120,00 m²
BARRIO 22	120,00 m²
BARRIO 23	120,00 m²
BARRIO 24	120,00 m²
BARRIO 25	120,00 m²
BARRIO 26	120,00 m²
BARRIO 27	120,00 m²
BARRIO 28	120,00 m²
BARRIO 29	120,00 m²
BARRIO 30	120,00 m²
BARRIO 31	120,00 m²
BARRIO 32	120,00 m²
BARRIO 33	120,00 m²
BARRIO 34	120,00 m²
BARRIO 35	120,00 m²
BARRIO 36	120,00 m²
BARRIO 37	120,00 m²
BARRIO 38	120,00 m²
BARRIO 39	120,00 m²
BARRIO 40	120,00 m²
BARRIO 41	120,00 m²
BARRIO 42	120,00 m²
BARRIO 43	120,00 m²
BARRIO 44	120,00 m²
BARRIO 45	120,00 m²
BARRIO 46	120,00 m²
BARRIO 47	120,00 m²
BARRIO 48	120,00 m²
BARRIO 49	120,00 m²
BARRIO 50	120,00 m²
BARRIO 51	120,00 m²
BARRIO 52	120,00 m²
BARRIO 53	120,00 m²
BARRIO 54	120,00 m²
BARRIO 55	120,00 m²
BARRIO 56	120,00 m²
BARRIO 57	120,00 m²
BARRIO 58	120,00 m²
BARRIO 59	120,00 m²
BARRIO 60	120,00 m²
BARRIO 61	120,00 m²
BARRIO 62	120,00 m²
BARRIO 63	120,00 m²
BARRIO 64	120,00 m²
BARRIO 65	120,00 m²
BARRIO 66	120,00 m²
BARRIO 67	120,00 m²
BARRIO 68	120,00 m²
BARRIO 69	120,00 m²
BARRIO 70	120,00 m²
BARRIO 71	120,00 m²
BARRIO 72	120,00 m²
BARRIO 73	120,00 m²
BARRIO 74	120,00 m²
BARRIO 75	120,00 m²
BARRIO 76	120,00 m²
BARRIO 77	120,00 m²
BARRIO 78	120,00 m²
BARRIO 79	120,00 m²
BARRIO 80	120,00 m²
BARRIO 81	120,00 m²
BARRIO 82	120,00 m²
BARRIO 83	120,00 m²
BARRIO 84	120,00 m²
BARRIO 85	120,00 m²
BARRIO 86	120,00 m²
BARRIO 87	120,00 m²
BARRIO 88	120,00 m²
BARRIO 89	120,00 m²
BARRIO 90	120,00 m²
BARRIO 91	120,00 m²
BARRIO 92	120,00 m²
BARRIO 93	120,00 m²
BARRIO 94	120,00 m²
BARRIO 95	120,00 m²
BARRIO 96	120,00 m²
BARRIO 97	120,00 m²
BARRIO 98	120,00 m²
BARRIO 99	120,00 m²
BARRIO 100	120,00 m²

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS

**Font: Idealista.com – Sotheby's****TESTIMONI 4****Adreça: Carrer del Pavelló- Obra nova a Begur****Superfície habitatge : 373 m²****Superfície Parcel·la : m²****Preu venda: 1.050.000 €****Preu metre quadrat: 2.815€/m²****Obra nueva Villas del Sol Begur, Barcelona & Costa Brava Sotheby's Int. Realty**Begur [Ver mapa](#)Desde **1.050.000 €**

La promoción "Villas del Sol" consiste en ocho elegantes casas modernas individuales.

Cada casa es una propuesta ideal para poder disfrutar de espectaculares vistas panorámicas al mar y al pueblo de Begur desde todas las estancias.

La ubicación de la promoción es ideal para parejas o familias que disfrutan hacer vida en el pintoresco pueblo de Begur después de haber pasado un relajante día en una de las preciosas calas cercanas.

Chalet adosado 4 dorm 373 m²
1.050.000 €Chalet adosado 4 dorm 373 m²
1.050.000 €Chalet adosado 4 dorm 373 m²
1.050.000 €Chalet adosado 4 dorm 375 m²
1.140.000 €Chalet adosado 4 dorm 375 m²
1.160.000 €Chalet adosado 5 dorm 435 m²
1.380.000 €

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE
VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS**Font: IDEALISTA.COM Racó de Pals****Adreça: obra nova al Racó de Pals, Begur****Superfície habitatge: 130 m²****Superfície Parcel·la : m²****Preu venda: 309.000 €****Preu metre quadrat: 2.376 €/m²****TESTIMONI 5**

Situada en la icónica Costa Brava El Racó de Pals cuenta con una ubicación única entre uno de los rincones naturales de la zona. A pocos minutos de las mejores playas como Sa Riera, Isla Roja y las Islas Medes y del pueblo Medieval de Pals y a 5 minutos de Begur.



ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



Font: Yaencontre.com servihabitat
Adreça: Carrer Ramon Llull Regencós
Superfície habitatge: 343 m²
Superfície Parcel·la : m²
Preu venda: 649.000 €
Preu metre quadrat: 1.892€/m²

TESTIMONI 6



Casa a calle Ramon Llull a Regencós

Servihabitat

649.000 € ▼ 656.000 € ha bajado de precio🛏 4 🚪 3 📏 343m²

Casa compuesta de tres plantas, distribuidas en salón-comedor, cocina, 4 habitaciones, 3 baños, amplia terraza, porche, lavadero y garaje. En amplio solar con zonas ajardinadas y piscina. Localizada en la urbanización residencial Begur.

📞 93 275 3170 ✉ Contactar

🔔 Aviso bajada 📌 Guardar



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
 Origen: Ciutadà
 Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
 Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
 Pàgina 52 de 53

SIGNATURES
 Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



9. ESTUDI DE MERCAT DE SOLARS A REGENCÓS

Font: HABITACLIA.COM – Finques Santos

TESTIMONI 1

Adreça: Solar cèntric a Regencós

Superfície parcel·la: 5.050 m²

Preu venda: 1.200.000 €

Preu metre quadrat: 238 €/m²



Solar urbano Céntrico, en baix empordà. Oportunid...

1.200.000 €

Regencós

ha bajado 100.000 €

5.050m² - 238€/m²

Avísame si baja

MAGNIFICA OPORTUNIDAD PARA PROFESIONALES
 Terreno urbano en Regencós, a 8 kms. de las mejores calas de la costa brava....

1.200.000 €

Avísame si baja

ha bajado 100.000 €

Solar urbano oportunidad para construir! en Regencós

Céntrico, en Baix Empordà

5.050 m² 238 €/m²

MAGNIFICA OPORTUNIDAD PARA PROFESIONALES

Terreno urbano en Regencós, a 8 kms. de las mejores calas de la costa brava.

Son Dos solares (uno a cada lado de la calle).

Uno permite la construcción de 4 Torres en parcelas de unos 550 m2.

Otro permite la construcción de 12 viviendas unifamiliares. en parcelas de unos 230 m2 aprox.



Codi Segur de Verificació: 3b98c21c-08d1-4585-ab57-e5b96797d38c
Origen: Ciutadà
Identificador document original: ES_L01081000_2022_16086869
Data d'impressió: 05/04/2022 10:28:24
Pàgina 53 de 53

SIGNATURES
Cap signatura aplicada

ANÀLISI ECONÒMIC DE VALORS PEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ I DETERMINACIÓ DE VALOR DEL 10% AL PP SPU-1 A REGENCÓS



Font:habitaclia.com Fines Begur **TESTIMONI 2**

Adreça: Carrer Alexandre Cortada 8 Regencós

Superfície Parcel·la : 422 m²

Preu venda: 75.000 €

Preu metre quadrat: 178€/m²

https://www.habitaclia.com/comprar-urbano-calle_alexandre_cortada_8-regencos-i8225004172766.htm?f=&geo=p&from=list&lo=55

Parcela edificable de 422m2 situada en una zona residencial del pequeño pueblo Regencós, a pocos kilómetros de las playas de Begur, de los supermercados y de todos los servicios del pueblo. Terreno contiguo a una vivienda recientemente construida, con la posibilidad de adquirir conjuntamente. Posibilidad de construir una casa unifamiliar con planta baja y piso, Garaje, Jardín y Piscina