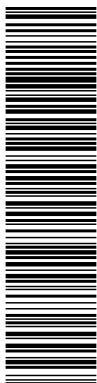


DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-504K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 1 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-504K6-45C02A1CB0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.



VALORACIÓ D'IMMOBLE:

FINCA 30852, REG. DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL

SOL·LICITANT:	AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
SITUACIÓ IMMOBLE:	PARATGE FANGA 3, PALAFRUGELL
DATA INFORME:	26/02/2025
DATA VALORACIÓ:	26/02/2025
REDACTOR INFORME:	GERARD PI I COMPAÑÓ, arquitecte

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

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2 2026 a les 8:01:46 Pàgina 2 de 2 35	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

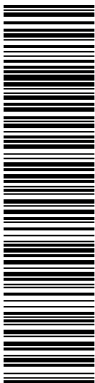


ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

ÍNDEX

1.- SOL·LICITANT	2
2.- FINALITAT	2
3.- DATA DE VALORACIÓ	2
4.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE L'IMMOBLE	2
5.- LOCALITAT I ENTORN	4
5.1.- ENTORN	
5.2.- INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS DE L'ENTORN	
6.- DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE	4
6.1.- CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE	
6.2.- SUPERFÍCIES	
6.3.- CONDICIONS LEGALS I D'Ocupació	
7.- SITUACIÓ URBANÍSTICA	7
8.- MÈTODE DE VALORACIÓ	8
9.- VALORACIÓ OPCIÓ 1	10
9.1.- ANÀLISIS DEL MERCAT	
9.2.- HOMOGENEÏTZACIÓ DE TESTIMONIS	
9.3.- Càlcul de VALORS	
10.- VALORACIÓ OPCIÓ 2	13
10.1.- CONSIDERACIONS DE Càlcul	
10.2.- ANÀLISIS DE MERCAT I HOMOGENEÏTZACIÓ DE TESTIMONIS	
10.3.- OPTENCIÓ DEL VALOR	
11.- RESUM DE LA VALORACIÓ	17
11.- SIGNATURA	17
ANNEXES:	
ANNEX 1: PLÀNOL DE SITUACIÓ	18
ANNEX 2: FOTOGRAFIES	19
ANNEX 3: FITXA CADASTRAL	21
ANNEX 4: DOCUMENTACIÓ REGISTRAL	22
ANNEX 5: NORMATIVA URBANÍSTICA	27
ANNEX 6: TESTIMONIS APORTATS	31

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 3 de 35	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

VALORACIÓ D'IMMOBLE:
FINCA 30852, PALAFRUGELL

1.- SOL·LICITANT

Nom del sol·licitant: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
NIF / CIF: P1712400I
Domicili: c/ Cervantes 16, 17200 – Palafrugell (Girona)

2.- FINALITAT

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

3.- DATA DE VALORACIÓ

Data de valoració: **17/02/2025**

4.- IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE L'IMMOBLE

IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ FÍSICA:

Tipus d'immoble: Parcel·la edificada en sòl urbà consolidat
Situació immoble: Paratge Mas Fanga 3, Palafrugell

IDENTIFICACIÓ REGISTRAL:

Doc. Registral: Data documentació aportada: 04/02/2025
Registre de la propietat: Palafrugell
Volum / Llibre / Foli: 3443 / 922 / 101
Finca: 30852
Inscripció: 4a (25/07/2018)
CRU: 17014000457801

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2 2026 a les 8:01:46 Pàgina 4 de 35	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

Descripció:

URBANA.= Parcel·la 1 en el plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del Sector SUD-1.12 "Bruguers 2" del municipi de Palafrugell. De forma trapezoidal, i de superfície SET MIL CINC-CENTS CINQUANTA-SIS METRES QUARANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS. Edificable, d'ús terciari clau a233 "zona terciari La Fanga", té un sostre edificable total de CINC MIL CENT TRENTA-VUIT METRES QUARANTA DECÍMETRES QUADRATS. En el seu interior hi ha construïdes les següents edificacions: a) junt al llinar Sud, i confrontant amb la carretera que des de Palafrugell arriba fins a la carretera C-255 de Girona a Palamós, una casa que és el mas denominat "Mas Roig" i conegut també per "Mas de la Fanga", compostat de planta baixa i planta pis, amb una superfície cada planta de cent setanta metres setanta-tres decímetres, cinquanta-cinc centímetres, vint milímetres quadrats, destinant-se la planta baixa a escala d'accés a la planta superior i a un local, i la planta pis a escala de comunicació amb la planta baixa i a dos habitatges; b) Una edificació de només planta baixa de superfície setanta metres quadrats, destinada a bar, situada també junt al llinar Sud, i amb front a l'esmentada carretera; c) Una edificació de només planta baixa, situada a prop del llinar Nord, destinada a quadres de superfície construïda cent metres quadrats; d) Una edificació destinada a magatzem de superfície cent vint-i-set metres quadrats, situada a prop del llinar Oest; e) I una altra edificació també situada confrontant al llinar Oest i a prop del llinar Nord, formada de planta baixa i planta altell, de superfície construïda cada una d'elles de dos-cents seixanta-tres metres cinquanta-quatre decímetres quadrats, destinant-se la planta baixa a quadres i la planta altell a magatzem per al servei d'aquestes quadres. A més hi ha un pou d'aigua amb el seu safareig. Límita: al Nord amb el límit de l'àmbit, a l'Est amb finca qualificada d'equipament públic, al Sud amb carretera C-31, i a l'Oest amb el límit de l'àmbit. La seva referència cadastral es: 2419501EG1421N0001SO.-

Titulars: AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL:

Ref. cadastral: 2419501EG1421N0001SO

OBSERVACIONS:

- La documentació registral ha estat aportada pel sol·licitant
- La identificació cadastral ha estat aportada pel sol·licitant
- S'ha realitzat identificació física a la finca mitjançant una visita exterior.



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

5.- LOCALITAT I ENTORN

5.1.- ENTORN

- Nivell de renda: Mitja
- Usos de l'entorn: Comercial / Industrial
- Comunicacions Urbanes: Bones
- Comunicacions Interurbanes: Bones

5.2.- INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS DE L'ENTORN

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

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

6.- DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE

6.1.- CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE

La finca valorada és una parcel·la en sòl urbà amb diferents construccions: una masia, habitatges i annexes destinats a magatzems i magatzems agraris.

A continuació s'exposen les principals característiques segons la visita exterior efectuada:

MAS FANGA

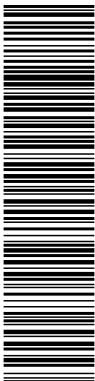
CARACTERÍSTIQUES

- Núm. de plantes: 2 (planta baixa, 1 plantes pis)
- Ús: local i habitatge unifamiliar
- Antiguitat aproximada: 50 anys (any de construcció segons el cadastre: 1975)
- Última reforma: ---
- Núm. dormitoris/bany i cuines: es desconeix

CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES

- Fonamentació: es desconeix
- Estructura: es desconeix
- Coberta: inclinada no transitable, de teules
- Tancaments: mamposteria
- Aïllament: es desconeix
- Fusteria exterior: es desconeix
- Revestiment exterior: pedra vista
- Envidrament: es desconeix
- Persianes: porticons interiors

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 6 de 35	SIGNATURES ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

Resum d'acabats interiors:

- Paviments: es desconeix
- Parets: es desconeix
- Sostres: es desconeix

Resum de qualitats:

- Paviments: es desconeix
- Fusteria interior: es desconeix
- Fusteria exterior: es desconeix
- Cambres de bany: es desconeix
- Cuina: es desconeix

Instal·lacions:

- es desconeix

HABITATGES

CARACTERÍSTIQUES

- Núm. de plantes: 2 (planta baixa, 1 plantes pis)
- Ús: habitatge
- Antiguitat aproximada: 50 anys (any de construcció segons el cadastre: 1975)
- Última reforma: ---
- Núm. dormitoris/banyos i cuines: es desconeix

CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES

- Fonamentació: es desconeix
- Estructura: es desconeix
- Coberta: inclinada no transitable, de teules
- Tancaments: mamposteria
- Aïllament: es desconeix
- Fusteria exterior: es desconeix
- Revestiment exterior: pedra vista
- Envidrament: es desconeix
- Persianes: es desconeix

Resum d'acabats interiors:

- Paviments: es desconeix
- Parets: es desconeix
- Sostres: es desconeix

Resum de qualitats:

- Paviments: es desconeix
- Fusteria interior: es desconeix
- Fusteria exterior: es desconeix
- Cambres de bany: es desconeix

Instal·lacions:

- es desconeix

OBSERVACIONS:

- No s'ha pogut realitzar cap tipus de comprovació interior ja que només s'ha realitzat visita exterior a l'immoble.

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

6.2.- SUPERFÍCIES

Quadres de superfícies adoptades (m²):

FINCA NÚM. 30852 de Palafrugell

PARCEL·LA

PARCEL·LA	SUP. CADASTRAL	SUP. REGISTRAL	SUP. ADOPTADA.
Parcel·la 1	7.560	7.556,46	7.556

EDIFICACIONS

	PLANTA	ÚS	SUP. REGISTRAL	SUP. CADASTRAL	SUP. ADOPTADA
MAS DE LA FANGA	P. Baixa	Habitatge	173,73	222	442
	P. Pis		173,73	220	
HABITATGE	P. Baixa	Habitatge	263,54	329	658
	P. Pis		263,54	329	
MAGATZEM		Magatzem	297	207	207
MAG. AGRARI		Agrari		593	593
TOTAL EDIFICACIONS			1171,54	1900	1900

OBSERVACIONS:

- S'adopta la superfície construïda de les edificacions segons cadastre ja que es considera més ajustada a la realitat.
- La superfície adoptada difereix de la registral. Es recomana la seva correcta inscripció
- S'adopta la superfície de parcel·la segons documentació registral, que és coincident amb la cadastral.

6.3.- CONDICIONS LEGALS I D'OCUPACIÓ

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

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 8 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

7.- SITUACIÓ URBANÍSTICA

Normativa vigent:	POUM de Palafrugell
Qualificació urbanística:	Zona A22p4 Regulació específica de la zona d'activitat econòmica, serveis, subzona terciari / comercial Pla Especial de Protecció i d'intervenció en el patrimoni històric. Mas la Farga núm. 195
Parcel·la mínima:	Parcel·la mín. Edificable de 3.000 m² Longitud de façana a carrer ≥ 30 m
Edificabilitat màxima:	Edificació principal 0,68 m²sostre/m²sòl
Ocupació:	Edificació principal 60%
Distància a partions:	5 m
Alçaria edificació:	P.Baixa + 1 PP (8 m)
Construccions auxiliars:	S'admeten garites o casetes de control d'accés de persones i materials, casetes de comptadors de serveis urbans o transformadors d'electricitat. Podran originar una ocupació addicional del 5% de la parcel·la. P.Baixa (3,5 m)
Usos admesos:	Habitatge unifamiliar, habitatge d'ús turístic, residència col·lectiva, turisme rural, establiment hotel·ler, comerç, oficines i serveis, restauració i recreatiu i espectacles. Ús industrial de 1era i 2ona categoria Ús oficina (com a ús principal o complementari i de diferents titulars. A cada parcel·la s'hi admeten 3 activitats (regulades en divisió horitzontal, a més a és de la d'oficines). Equipaments i dotacions públiques
Paràmetres específics del mas:	Element protegit, s'ha de conservar la volumetria, l'estructura i la forma i els materials de coberta. Es permeten obres de manteniment, consolidació, restauració i modernització (millora de condicions habitabilitat d'un edifici mitjançant la substitució o modernització de les instal·lacions, redistribució interior, tot mantenint les seves característiques morfològiques essencials).
Paràmetres específics de la resta d'edificacions:	Noves edificacions separades del mas a una distància de ≥ 5 m. En aquesta banda només es permeten edificacions necessàries per la funcionalitat del conjunt i la seva alçada no superarà els 4 m. Façanes, obertures (forma i dimensió), cromatisme i textura han de ser harmònics amb el conjunt de les edificacions existents. Cobertes de teula ceràmica àrab i pendent $\leq 30\%$

OBSERVACIONS:

- La normativa urbanística s'ha obtingut de la consulta amb el MUC (Mapa Urbanístic de Catalunya) i l'RPUC (Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya) i l'ajuntament de Palafrugell
- Actualment existeixen a la finca a valorar edificacions en volum disconforme. Aquestes edificacions no compleixen amb els paràmetres urbanístics actuals.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 9 de 35	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

8.- MÈTODE DE VALORACIÓ

La valoració té com a objectiu determinar el valor de mercat de la finca. Per aquest fi es fa servir el mètode que es considera més ajustat per la finalitat de la valoració. A continuació es detalla la normativa de referència:

- ORDEN ECO/805/2003 (fins a 2007)
- ORDEN EHA/3011/2007 (modifica la ECO/805)
- ORDEN EHA/564/2008 (modifica la ECO/805)
- RVL 1492/2011 (Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo)
- TRLSRU 7/2015 (Texto refundido Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana)

Definició de valor de mercat (segons les Normes Europees de Valoració):

“Valor de mercat és la quantitat estimada per la qual, en la data de la valoració, s’intercanviaria voluntàriament un actiu entre un comprador i un venedor en una transacció lliure després d’una comercialització adequada en la que cadascuna de les parts ha actuat experimentadament, prudent i sense coacció.”

La finca a valorar es troba urbanitzada i edificada. Per tant, aplicant el principi de millor i major ús¹, el valor de taxació serà el superior dels següents:

- El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l’edificació existent que s’ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l’edificació existent.
- El determinat pel mètode residual, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l’edificació existent o la construcció ja realitzada.

OPCIÓ 1: MÈTODE DE COMPARACIÓ:

Per tal de determinar el valor dels immobles s'utilitza el mètode de comparació, ja que es disposa d'un nombre de comparables significatiu per dur-lo a terme.

Aquest mètode consisteix en analitzar el segment de mercat immobiliari de comparables per tal d'obtenir preus reals de compra-venda d'aquests. Als comparables seleccionats se'ls hi aplica una homogeneïtzació amb criteris, coeficients i/o ponderacions que resultin adequats per tal d'homogeneïtzar-los amb les característiques de l'immoble que es valori.

MÈTODE DEL COST

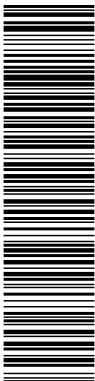
Per tal de determinar el valor dels annexes s'utilitza el mètode del cost.

Aquest mètode consisteix en calcular el valor de reposició, tenint en compte el valor del terreny (calculat a part en l'apartat B), el cost de l'edificació o les obres de rehabilitació i les despeses necessàries per tal de realitzar la reposició (impostos, honoraris tècnics, despeses d'administració...).

A aquest valor, denominat valor de reposició brut o a nou, caldrà restar-li la depreciació física i funcional de l'edifici acabat per obtenir el valor de reposició net o actual.

¹ Art 3.1.c de l'ordre ECO/805/2003: Principi de major i millor ús, segons el qual el valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos serà el que resulti de destinar-lo dins de les possibilitats legals i físiques, a l'econòmicament més aconsellable, o si és susceptible de ser construït amb diferents intensitats edificatòries, serà el que resulti de construir-lo, dins de les possibilitats legals i físiques, amb la intensitat que permeti obtenir el seu major valor.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 10 de 2 35	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

OPCIÓ 2: MÈTODE RESIDUAL

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

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

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

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

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

on:

F = Valor del terreny

E_i = Import dels cobraments previstos en el moment J

S_k = Import dels pagaments previstos en el moment K

t_j = nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cada un dels cobraments

t_k = nombre de períodes de temps previst des del moment de la valoració fins que es produeix cada un dels pagaments

i = tipus d'actualització (interès)

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

9.- VALORACIÓ OPCIO 1

9.1. ANÀLISIS DE MERCAT

Les mostres comparables aportades s'han aconseguit a través d'un estudi de mercat exhaustiu. Són tots comparables reals extrets d'immobiliàries, diaris, pàgines web de venda, etc. (veure annexes)

9.2.- HOMOGENEÏTZACIÓ DE TESTIMONIS

A continuació es fa una homogeneïtzació dels preus de venda dels comparables aportats de característiques similars a l'immoble valorat. Els preus unitaris de mercat s'han corregit en funció de la superfície, l'antiguitat, la ubicació, etc. per tal d'homogeneïtzar-los a les característiques de l'immoble valorat segons els criteris descrits:

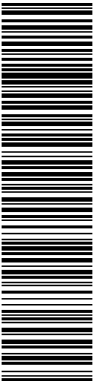
HOMOGENEÏTZACIÓ HABITATGE:

- 1- *Coefficient data:* es deprecien o s'incrementa el valor dels immobles en funció de la data de l'oferta.
- 2- *Coefficient tipologia:* es deprecia o s'incrementa el valor dels immobles en funció de la seva tipologia (tipus d'habitatge, nombre de banys, nombre d'habitacions, si disposen de terrassa o no...)
- 3- *Coefficient superfície:* es deprecien els immobles més petits i s'incrementa el valor unitari dels més grans que el valorat.
- 4- *Coefficient antiguitat:* es deprecien els habitatges més nous i s'incrementa el valor dels més antics que el valorat.
- 5- *Coefficient de situació:* es deprecien els habitatges situats en zones que es consideren més favorables (millor comunicació, entorn, etc.) que el valorat i s'incrementen els habitatges situats en zones més desfavorables que el valorat.
- 6- *Coefficient de planta:* es deprecien o s'aprecien els habitatges en funció de la planta on estan situats (baixa, primera, segona, àtic...)
- 7- *Coefficient climatització:* es deprecien o s'aprecien els habitatges en funció de si disposen o no de calefacció o climatització.
- 8- *Coefficient d'ascensor:* es corregeix el valor dels habitatges en funció de si estan situats en edificis que disposen o no d'ascensor.

HOMOGENEÏTZACIÓ MAS FANGA

Núm. mostra	SUP. CONST. (m²)	SUP. PARCEL·LA	PREU VENDA AJUSTAT (€)	PREU UNITARI (€/m²)	COEF. DATA	COEF. TIPOLOGIA	COEF. PARCEL·LA	COEF. SUPERFÍCIE	COEF. ANTIGUITAT	COEF. SITUACIÓ	COEF. CLIMA	PREU UNITARI HOMOG. (€/m²)
T2	383,00	513	437.000	1.140,99	=	+	+	-	=	+	=	1.373,22
T3	399,00	---	755.250	1.892,86	=	=	=	-	-	=	=	1.642,40
T4	375,00	300	456.000	1.216,00	=	+	+	-	=	+	=	1.463,88
T6	508,00	1.029	498.750	981,79	=	+	-	+	=	+	=	1.247,64
T7	300,00	1.500	517.750	1.725,83	=	+	-	-	+	+	=	2.333,75
T8	270,00	22.000	570.000	2.111,11	=	=	-	-	=	+	=	1.945,71
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT PROMIG (€/m²)												1.667,77
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT PROMIG ARRODONIT(€/m²)												1.670,00

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CB0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

HOMOGENEÏTZACIÓ HABITATGES

Núm. mostra	SUP. CONST. (m²)	SUP. PARCEL·LA	PREU VENDA AJUSTAT (€)	PREU UNITARI (€/m²)	COEF. DATA	COEF. TIPOLOGIA	COEF. PARCEL·LA	COEF. SUPERFÍCIE	COEF. ANTIGUITAT	COEF. SITUACIÓ	COEF. CLIMA	PREU UNITARI HOMOGENEÏTAT (€/m²)
T1	500,00	4.719	570.000	1.140,00	=	-	-	+	=	=	=	1.092,69
T2	383,00	513	437.000	1.140,99	=	-	+	+	=	+	=	1.214,80
T3	399,00	---	755.250	1.892,86	=	-	=	+	-	=	=	1.343,30
T4	375,00	300	456.000	1.216,00	=	-	+	+	=	+	=	1.295,02
T5	336,00	---	308.750	918,90	=	-	=	+	=	=	=	883,14
T6	508,00	1.029	498.750	981,79	=	-	-	+	=	+	=	1.103,41
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT PROMIG (€/m²)												1.155,39
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT PROMIG ARRODONIT(€/m²)												1.155,00

OBSERVACIONS:

- El preu d'oferta dels comparables aportats ja han estat rebaixat prèviament en concepte de negociació.
- S'ha tingut en compte l'element patrimonial, la situació i l'accessibilitat, la singularitat de la finca i el seu entorn.

9.3.- CÀLCUL DE VALORS

VALOR DE MERCAT:

VALOR DE MERCAT DE MAS FANGA

El Valor de Mercat de l'immoble, doncs, de multiplicar el Valor Unitari Homogeneïtzat Promig dels comparables per la superfície construïda:

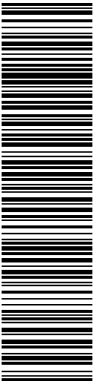
IMMOBLE A VALORAR	SITUACIÓ IMMOBLE	SUP. CONST. (m²)	PREU UNITARI HOMOGENEÏTAT (€/m²)	VALOR	VALOR ARRODONIT
Mas Fanga	Paratge Mas Fanga 3	442	1.670,00	738.140,00 €	740.000,00

VALOR DE MERCAT HABITATGES

El Valor de Mercat de l'immoble, doncs, de multiplicar el Valor Unitari Homogeneïtzat Promig dels comparables per la superfície construïda:

IMMOBLE A VALORAR	SITUACIÓ IMMOBLE	SUP. CONST. (m²)	PREU UNITARI HOMOGENEÏTAT (€/m²)	VALOR	VALOR ARRODONIT
Habitatges	Paratge Mas Fanga 3	658	1.155	759.990,00	760.000,00

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

VALOR DE MERCAT D'ANNEXES ÚS MAGATZEM I MAGATZEM AGRARI

Per obtenir el CRB (Cost de Reposició Brut) o cost de reposició de l'obra ens basem en els Valors Bàsics de l'Agència Tributària de Catalunya del 2024 (que es basen en els valors de la revista EMEDOS i altres revistes del sector). Aquest CRB cal corregir-lo per antiguitat per obtenir el CRN (Cost de Reposició Net) o cost actual de la construcció. Al CRN cal sumar-li el benefici del promotor i la repercussió del terreny per obtenir el valor de mercat (en aquest cas la repercussió del terreny no es té en compte ja que està inclosa en el preu de l'habitatge):

ANNEX MAGATZEMS

- CRB de Naus-magatzem amb qualitat mitjana: 360,00 €/m²
- Coeficient corrector per antiguitat (30-49 anys): 0,55
- CRN (Cost actual de la construcció): 198,00 €/m²
- Benefici promotor: 20%
- **Valor unitari: 237,60 €/m²**

IMMOBLE A VALORAR	SITUACIÓ	SUP. CONST. (m²)	VALOR UNITARI (€/m²)	VALOR	VALOR ARRODONIT
Magatzems	Annexes Mas Fanga	301	237,60	71.517,60	72.000,00

ANNEX MAGATZEMS AGRARIS

- CRB de Naus-magatzem agraris: 190,00 €/m²
- Coeficient corrector per antiguitat (30-49 anys): 0,55
- CRN (Cost actual de la construcció): 104.50 €/m²
- Benefici promotor: 20%
- **Valor unitari: 125,40 €/m²**

IMMOBLE A VALORAR	SITUACIÓ	SUP. CONST. (m²)	VALOR UNITARI (€/m²)	VALOR	VALOR ARRODONIT
Magatzems agraris	Annexes Mas Fanga	499	125,40	62.574,60	63.000,00

VALOR DE MERCAT DE LA FINCA 30852

EDIFICACIÓ	VALOR	VALOR ARRODONIT
Mas Fanga	738.140,00 €	740.000,00
Habitatges	759.990,00 €	760.000,00
Magatzems	71.517,60 €	72.000,00
Magatzems Agraris	62.574,60 €	63.000,00
TOTAL FINCA 30852	1.632.222,20	1.635.000,00



10.- VALORACIÓ OPCIO 2

10.1. CONSIDERACIONS DE CàLCUL:

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

Superfície Terreny 7.556,00 m²

APROFITAMENT URBANÍSTIC:

L'edificabilitat màxima és de 5.138,08 m² sostre (0,68 m²sostre/m²sòl). S'ha de descomptar l'edificabilitat existent de 442,00 m² corresponents al Mas Fanga (masia inclosa al Pla Especial de Protecció i d'intervenció en el patrimoni històric). Per tant l'edificabilitat restant a la parcel·la és de 4.696,08 m².

Al valor del terreny caldrà afegir el valor de mercat actual del Mas Fanga.

10.2. ANÀLISIS DE MERCAT I HOMOGENEÏTZACIÓ TESTIMONIS

Les mostres comparables aportades s'han aconseguit a través d'un estudi de mercat exhaustiu. Són tots comparables reals extrets d'immobiliàries, diaris, pàgines web de venda, etc. (veure annexes). A continuació es fa una homogeneïtzació dels preus de venda dels comparables aportats corregint-los en funció de diferents paràmetres.

Estudi de mercat i homogeneïtzació de mostres:

NAUS:

Núm. mostra	SUP. CONST. (m²)	PREU VENDA AJUSTAT (€)	PREU UNITARI (€/m²)	COEF. DATA	COEF. TIPOLOGIA	COEF. SUPERFÍCIE	COEF. SUPERFÍCIE	COEF. ANTIGUITAT	COEF. SITUACIÓ	PREU UNITARI HOMOG. (€/m²)
NAU 1	300,00	285.000	950,00	=	+	=	=	-	=	1.027,53
NAU 2	365,00	285.000	780,82	=	+	=	=	-	=	844,55
NAU 3	478,00	538.175	1.125,89	=	+	=	=	-	=	1.217,78
NAU 4	684,00	470.250	687,50	=	+	=	=	-	=	743,61
NAU 5	300,00	522.500	1.741,67	=	+	=	=	-	=	1.883,81
NAU 6	228,00	171.000	750,00	=	+	=	=	-	=	811,21
NAU 7	611,00	642.200	1.051,06	=	+	=	=	-	=	1.136,85
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT PROMIG (€/m²)										1.095,05
VALOR UNITARI HOMOGENEÏTZAT PROMIG ARRODONIT(€/m²)										1.095,00

OBSERVACIONS:

- El preu d'oferta dels comparables aportats ja ha estat rebaixat prèviament en concepte de negociació.
- Els comparables de naus industrials s'han apreciat tenint en compte l'ús terciari/comercial.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Pàge La Fanga 3	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 15 de 35	SIGNATURES
	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

10.3. OBTENCIÓ DEL VALOR

DADES DE CàLCUL:

a) Ingressos:

INGRESSOS PROMOCIÓ:			
Naus Industrials			
Superfície	4.696,08	m²	
Valor m²	1.095,00	€/m²	
TOTAL	5.142.208	€	
TOTAL INGRESSOS:	5.142.208	€	

b) Despeses:

COSTOS CONSTRUCCIÓ:			
Naus Industrials			
Superfície	4.696,08	m²	
Cost m²	584,45	€/m²	
TOTAL	2.744.624	€	
TOTAL COSTOS CONST.:	2.744.624	€	
Enderroc			
COST ENDERROC	100.000	€	
TOTAL:	2.844.624	€	

ALTRES COSTOS NECESSARIS:			
% SOBRE COSTOS CONST.	18,00%		
TOTAL A.C.N.:	494.032	€	

COSTOS COMERCIALIZACIÓ			
% SOBRE VALOR DE VENDA	2,00%		
TOTAL COSTOS COMERC.	102.844	€	

COSTOS FINANÇAMENT			
% SOBRE COSTOS CONST.	4,00%		
TOTAL COSTOS FINANCIACIÓ:	133.660	€	

c) Índex aplicats:

- IPC = 2,9 (font: INE)
- Taxa Lliure de Risc Nominal = 2,543 (font: Banco de España, Rendimiento interno de la deuda pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años)
- Taxa Lliure de Risc Real = 2,471
- Prima de Risc = 18,00
- Taxa d'actualització anual = 0,204713314
- Taxa d'actualització mensual = 0,015641198

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

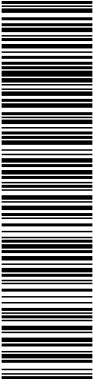
d) Terminis considerats:

- Obres de construcció:
 - o 12 mesos
 - o redacció de projectes = 50% a 6 mesos i 50% a 3 mesos abans d'iniciar la construcció
 - o llicència = 1 mes abans d'iniciar la construcció
 - o direcció d'obres = en 3 pagaments
- Ingressos promoció:
 - o les vendes s'inicien als 6 mesos de començar la construcció i acaba 6 mesos després
- Costos de comercialització = igual que les vendes
- Costos de finançament = lineal durant les obres

FLUXES DE CAIXA:

PERÍODES (MESOS)	INGRESSOS VENDES	COSTOS URBANITZACIÓ	COSTOS CONSTRUCCIÓ	ALTRES COSTOS NECESSARIS	COSTOS COMERCIALIT.	COSTOS FINANÇAMENT
1	0,00	0,00	0,00	98.806,46	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	98.806,46	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	148.209,69	0,00	0,00
7	0,00	0,00	328.718,66	49.403,23	0,00	11.138,33
8	0,00	0,00	228.718,66	0,00	0,00	11.138,33
9	0,00	0,00	228.718,66	0,00	0,00	11.138,33
10	0,00	0,00	228.718,66	0,00	0,00	11.138,33
11	0,00	0,00	228.718,66	0,00	0,00	11.138,33
12	0,00	0,00	228.718,66	49.403,23	0,00	11.138,33
13	428.517,30	0,00	228.718,66	0,00	8.570,35	11.138,33
14	428.517,30	0,00	228.718,66	0,00	8.570,35	11.138,33
15	428.517,30	0,00	228.718,66	0,00	8.570,35	11.138,33
16	428.517,30	0,00	228.718,66	0,00	8.570,35	11.138,33
17	428.517,30	0,00	228.718,66	0,00	8.570,35	11.138,33
18	428.517,30	0,00	228.718,66	49.403,23	8.570,35	11.138,33
19	428.517,30	0,00	0,00	0,00	8.570,35	0,00
20	428.517,30	0,00	0,00	0,00	8.570,35	0,00
21	428.517,30	0,00	0,00	0,00	8.570,35	0,00
22	428.517,30	0,00	0,00	0,00	8.570,35	0,00
23	428.517,30	0,00	0,00	0,00	8.570,35	0,00
24	428.517,30	0,00	0,00	0,00	8.570,35	0,00
TOTAL	5.142.207,60	0,00	2.844.623,96	494.032,31	102.844,15	133.660,02

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

PERÍODES (MESOS)	TOTAL INGRESSOS	TOTAL COSTOS	FLUXE DE CAIXA	FLUXE CAIXA ACUMULAT	COEFICIENT ACTUALITZADOR	FLUXES DE CAIXA ACTUALITZATS
1	0,00	98.806,46	-98.806,46	-98.806,46	0,984599681	-97.284,81
2	0,00	0,00	0,00	-98.806,46	0,969436532	0,00
3	0,00	0,00	0,00	-98.806,46	0,954506901	0,00
4	0,00	98.806,46	-98.806,46	-197.612,92	0,93980719	-92.859,02
5	0,00	0,00	0,00	-197.612,92	0,92533386	0,00
6	0,00	148.209,69	-148.209,69	-345.822,62	0,911083423	-135.031,40
7	0,00	389.260,23	-389.260,23	-735.082,85	0,897052448	-349.186,84
8	0,00	239.857,00	-239.857,00	-974.939,85	0,883237555	-211.850,71
9	0,00	239.857,00	-239.857,00	-1.214.796,84	0,869635415	-208.588,14
10	0,00	239.857,00	-239.857,00	-1.454.653,84	0,856242752	-205.375,82
11	0,00	239.857,00	-239.857,00	-1.694.510,84	0,843056341	-202.212,96
12	0,00	289.260,23	-289.260,23	-1.983.771,07	0,830073004	-240.107,11
13	428.517,30	248.427,34	180.089,96	-1.803.681,11	0,817289616	147.185,65
14	428.517,30	248.427,34	180.089,96	-1.623.591,15	0,804703095	144.918,95
15	428.517,30	248.427,34	180.089,96	-1.443.501,20	0,792310411	142.687,15
16	428.517,30	248.427,34	180.089,96	-1.263.411,24	0,780108578	140.489,72
17	428.517,30	248.427,34	180.089,96	-1.083.321,29	0,768094657	138.326,13
18	428.517,30	297.830,57	130.686,73	-952.634,56	0,756265755	98.833,89
19	428.517,30	8.570,35	419.946,95	-532.687,61	0,744619021	312.700,49
20	428.517,30	8.570,35	419.946,95	-112.740,65	0,733151651	307.884,80
21	428.517,30	8.570,35	419.946,95	307.206,30	0,721860882	303.143,28
22	428.517,30	8.570,35	419.946,95	727.153,26	0,710743994	298.474,78
23	428.517,30	8.570,35	419.946,95	1.147.100,21	0,69979831	293.878,17
24	428.517,30	8.570,35	419.946,95	1.567.047,16	0,689021193	289.352,35
TOTAL	5.142.207,60	3.575.160,44	1.567.047,16			875.378,55

VALOR DE MERCAT TERRENY:

En base a les dades considerades s'obté:

- Valor Actual Net del Sòl (VAN): 875.378,55 €
- Valor Actual Net del Sòl Arrodonit: **875.000,00 €** (valor unitari de 115,80 €/m²)

VALOR DE MERCAT DE LA FINCA 30852

	VALOR	VALOR ARRODONIT
Mas Fanga	738.140,00	740.000,00
Terreny	875.378,55	875.000,00
TOTAL FINCA 30852	1.613.518,55	1.615.000,00

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 18 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>



ARQUENGI ARQUITECTES GIRONA S.C.P.

11.- RESUM DE LA VALORACIÓ:

Així doncs, els valors resultants de la valoració segons els dos mètodes aplicats son:

- | | |
|--------------------------|----------------|
| a) Mètode de comparació: | 1.635.000,00 € |
| b) Mètode residual: | 1.615.000,00 € |

El valor de l'immoble en data 26/02/2025 i en aplicació del principi de millor i major ús segons el qual cal agafar el valor superior, que en aquest cas és el resultat del mètode de comparació:

- **Valor de mercat finca 30852, Palafrugell: 1.635.000 €**

El valor de mercat de l'immoble és de UN MILIÓ SIS-CENTS TRENTA-CINC MIL EUROS.

OBSERVACIONS, CONDICIONANTS I ADVERTÈNCIES

- la valoració s'ha realitzat lliure de càrregues i d'ocupació
- no s'ha pogut realitzar cap tipus de comprovació interior ja que només s'ha realitzat visita exterior a l'immoble.
- S'adopta la superfície construïda de les edificacions segons cadastre ja que es considera més ajustada a la realitat.
- actualment existeixen a la finca a valorar edificacions en volum disconforme. Aquestes edificacions no compleixen amb els paràmetres urbanístics actuals.
- la superfície adoptada difereix de la registral. Es recomana la seva correcta inscripció
- s'adopta la superfície de parcel·la segons documentació registral, que és coincident amb la cadastral
- el valor queda condicionat a que les superfícies reals coincideixin amb les que figuren a la documentació aportada.

11.- SIGNATURA

I per què així consti als efectes oportuns, signo el present Informe que emeto en 34 fulls (17 + 17 de fotografies i annexes), a Girona el dia 26 de febrer de l'any dos mil vint-i-cinc.

GERARD PI
COMPAÑO
num:44148-
1

Digitally signed by GERARD PI
COMPAÑO / num:44148-1
DN: c=ES, st=Girona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya /
COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=PI
COMPAÑO, givenName=GERARD,
serialNumber=403525712,
cn=GERARD PI COMPAÑO /
num:44148-1,
email=gerardpi@coac.net
Date: 2025.03.24 11:59:59 +01'00'

Signat: GERARD PI i COMPAÑO
arqu. col. núm. 44148-1

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-504K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 19 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

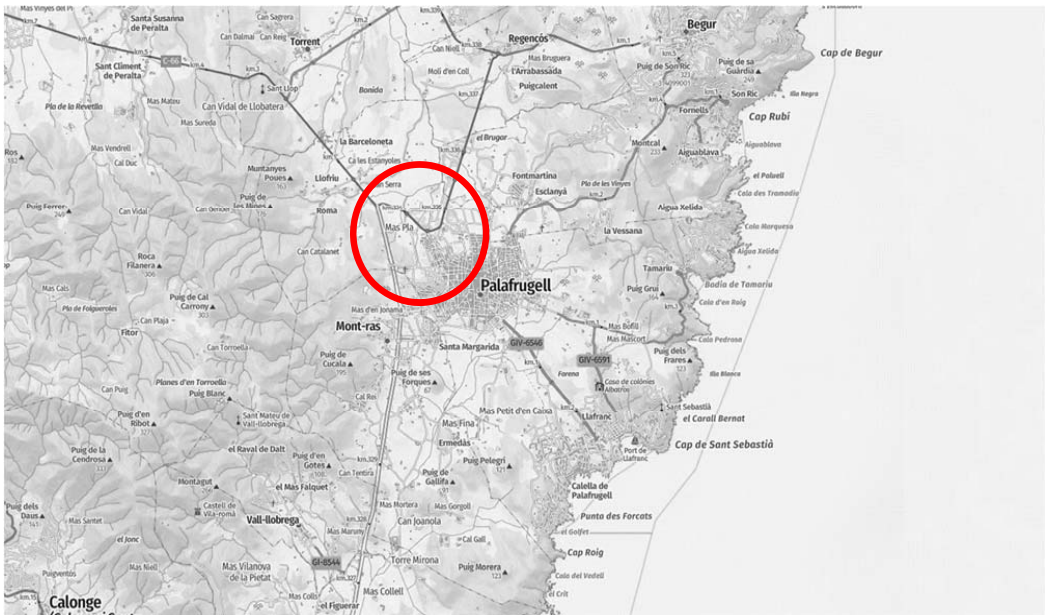
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-504K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

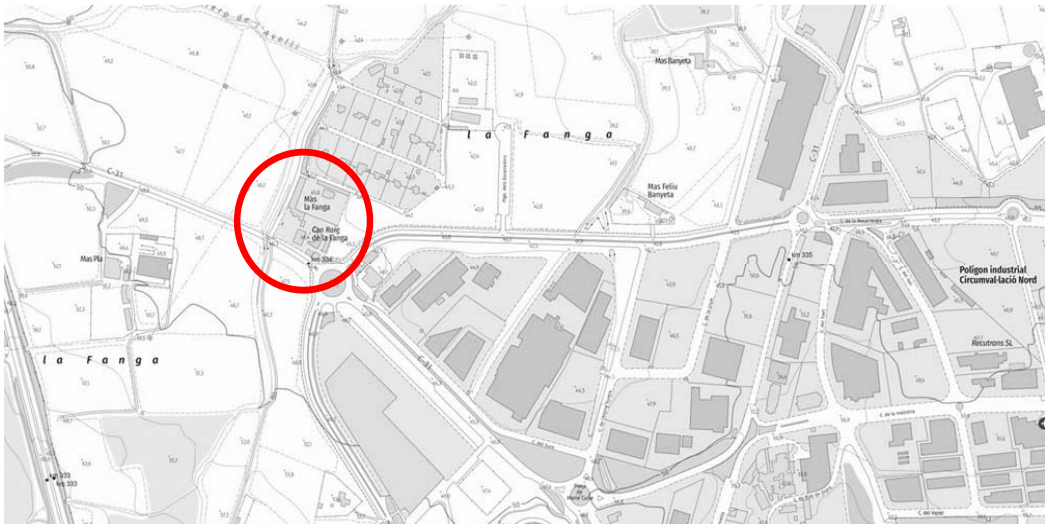
www.arquengi.com

ANNEX 1

PLÀNOL DE SITUACIÓ SITUACIÓ



EMPLAÇAMENT



DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Pte La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 20 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CB0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

www.arquengi.com

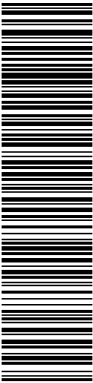
ANNEX 2

FOTOGRAFIES



DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de _2 Febrer de _2 2026 a les 8:01:46 Pàgina 21 de _2 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CB0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

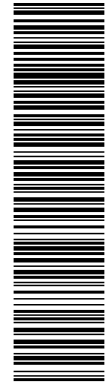


arquengi

www.arquengi.com



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



www.arquengi.com

ANNEX 3

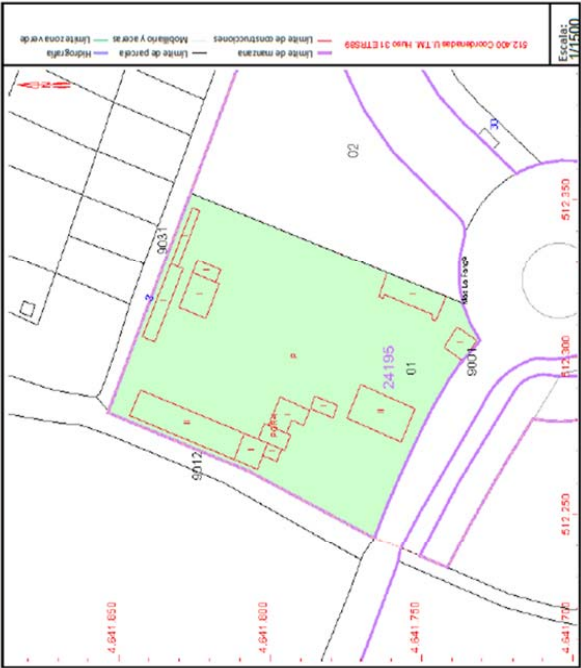
FITXA CADASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2419501EG1421N0001SO

PARCELA

Superficie gráfica: 7.560 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Jueves , 19 de Diciembre de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PJ FANGA 3 PARCELA 1
17124 PALAFRUGELL (GIRONA)
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 1.900 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCION

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	2/0001	329
OCIO HOSTEL	1/0001	222
VIVIENDA	1/0101	220
ALMACEN	4/0001	146
ALMACEN	3/0001	61
AGRARIO	2/0002	84
AGRARIO	2/0003	25
ALMACEN	2/0004	94
AGRARIO	6/0001	34
AGRARIO	6/0001	35
AGRARIO	6/0002	112
AGRARIO	7/0001	109
AGRARIO	7/0002	50
VIVIENDA	2/0101	329
AGRARIO	2/0102	50

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 23 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



arquengi

www.arquengi.com

ANNEX 4

DOCUMENTACIÓ REGISTRAL APORTADA



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

DAVID MELGAR GARCIA

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL

Calle Ample nº 10, P.t 1ª
17200 - PALAFRUGELL (GI)
Teléfono: 972305762
Fax: 972611000
Correo electrónico: palafrugell@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

con DNI/CIF: P1712400I

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F51QH35H1**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **294216**



C.S.V.: 217014280E15CCC6

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-504K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 24 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-504K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

www.arquengi.com



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRE DE LA PROPIETAT DE PALAFRUGELL
Calle Ample n° 10, P1t 1ª Palafrugell (Girona)
Tfno: 972305762 Fax: 972611000

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 04/02/2025
FINCA DE PALAFRUGELL N°: 30852
C.R.U.: 17014000457801

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3443 Libro: 922 Folio: 101 Inscripción: 4

DESCRIPCION

URBANA.= Parcel.la 1 en el plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel.lació del Sector SUD-1.12 "Brugueres 2" del municipi de Palafrugell. De forma trapezoidal, i de superfície SET MIL CINC-CENTS CINQUANTA-SIS METRES QUARANTA-SET DECÍMETRES QUADRATS. Edificable, d'ús terciari clau a233 "zona terciari La Fanga", té un sostre edificable total de CINC MIL CENT TRENTA-VUIT METRES QUARANTA DECÍMETRES QUADRATS. En el seu interior hi ha construïdes les següents edificacions: a) junt al llindar Sud, i confrontant amb la carretera que des de Palafrugell arriba fins a la carretera C-255 de Girona a Palamós, una casa que és el mas denominat "Mas Roig" i conegut també per "Mas de la Fanga", compostat de planta baixa i planta pis, amb una superfície cada planta de cent setanta metres setanta-tres decímetres, cinquanta-cinc centímetres, vint mil·límetres quadrats, destinant-se la planta baixa a escala d'accés a la planta superior i a un local, i la planta pis a escala de comunicació amb la planta baixa i a dos habitatges; b) Una edificació de només planta baixa de superfície setanta metres quadrats, destinada a bar, situada també junt al llindar Sud, i amb front a l'esmentada carretera; c) Una edificació de només planta baixa, situada a prop del llindar Nord, destinada a quadres de superfície construïda cent metres quadrats; d) Una edificació destinada a magatzem de superfície cent vint-i-set metres quadrats, situada a prop del llindar Oest; e) I una altra edificació també situada confrontant al llindar Oest i a prop del llindar Nord, formada de planta baixa i planta altell, de superfície construïda cada una d'elles de dos-cents seixanta-tres metres cinquanta-quatre decímetres quadrats, destinant-se la planta baixa a quadres i la planta altell a magatzem per al servei d'aquestes quadres. A més hi ha un pou d'aigua amb el seu safareig. Limita: al Nord amb el límit de l'àmbit, a l'Est amb finca qualificada d'equipament públic, al Sud amb carretera C-31, i a l'Oest amb el límit de l'àmbit. La seva referència catastral es: 2419501EG1421N0001SO.-

Referencia Catastral: 2419501EG1421N0001SO Parcela: 1
ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL
C.I.F. : P1712400I

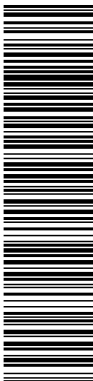


C.S.V.: 217014280E15CCC6

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Pàge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-504K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 25 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-504K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

arquengi

www.arquengi.com



INFORMACIÓN REGISTRAL

Título : Adjudicaciones
Naturaleza del Derecho : Propiedad
Participación : **PLENO DOMINIO DE LA FINCA. (PD)**
Fecha Documento : 04 de enero de 2018
Autoridad : Maria Isabel Aguilar Macho
Sede Autoridad : Palafrugell
Procedimiento : 12018/2018.
Inscripción : 4ª
Fecha inscripción : 25/07/2018
Tomo/Libro/Folio : 3443/922/101

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA

OTRAS NO CONTEMPLADAS

Aquesta finca, resultant del Projecte de Reparcel·lació del Sector SUD-1.12 "Brugueres 2" del municipi de Palafrugell, queda subjecta al següent: Com a condició derivada de l'Acord del Ple Municipal de 25 de febrer de 2009 n, si en la parcel·la es produeixen uns residus que excedeixen dels ordinaris, bé pel seu volum bé o bé pel seu grau contaminant, s'haurà de pagar un cànon especial a l'Agència Catalana de l'Aigua. Segons s'expressa en el certificat que motiva la reparcel·lació de referència, causant de la inscripció 1ª d'aquesta finca, de data 17 de maig de 2010.

AFECCIÓN

Afecció durant el termini de CINC ANYS, a partir del dia vint-i-cinc de juliol de dos mil divuit, al pagament de la Liquidació o liquidacions que, si escau, puguin girar-se per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats; havent-se declarat EXEMPT del pagament de l'esmentat Impost per autoliquidació; segons nota al marge de la inscripció 4ª, de la finca nº 30852 de PALAFRUGELL, al foli 101 del volum 3443 de l'Arxiu, llibre 922. **Afección caducada, pendiente de cancelación registral.**

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

C.S.V.: 217014280E15CCC6

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-504K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 26 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539 STXDF-1YF2X-504K6 45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mijiquen el codi de verificació per comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

www.arquengi.com



INFORMACIÓN REGISTRAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

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

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

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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

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

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE PALAFRUGELL a día cuatro de febrero del dos mil veinticinco.

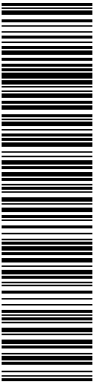
C.S.V.: 217014280E15CCC6

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 27 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



arquengi

www.arquengi.com



INFORMACIÓN REGISTRAL



(*) C.S.V. : 217014280E15CCC6

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

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



C.S.V. : 217014280E15CCC6

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Ptge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 28 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

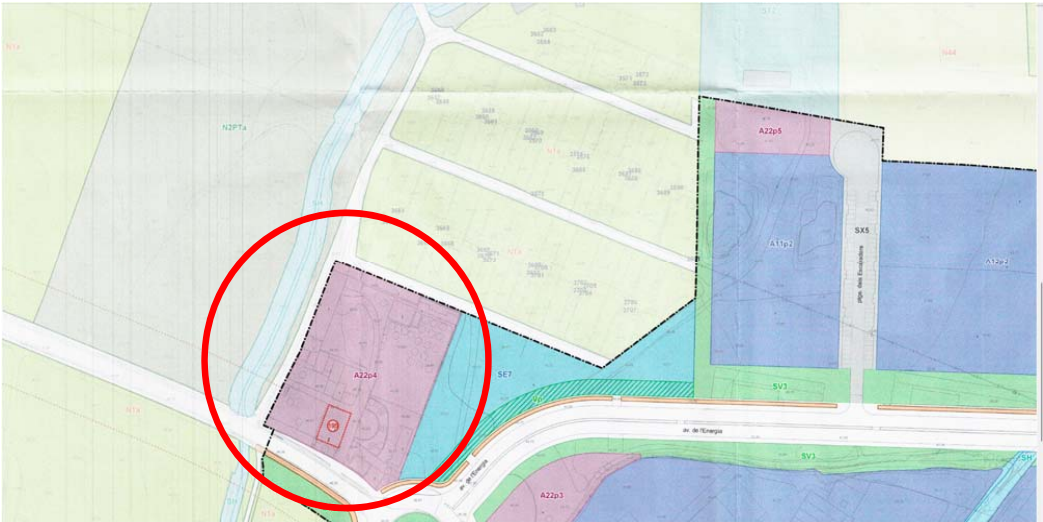
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

www.arquengi.com

ANNEX 5

NORMATIVA URBANÍSTICA



Font: plànol O.02.02.02c3. Planejament urbanístic. Sòl Urbà i urbanitzable. Qualificació del sòl urbà i urbanitzable, Del POUM de Palafrugell

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 29 de 235	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539 STXDF-1YF2X-5O4K6.45C02A1CE0BD1A962438B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

arquengi

www.arquengi.com



SÒL URBÀ

- Aparcament.
- Assistencial.
- Esportiu.
- Associatiu.
- Administratiu.
- Lleure.
- Establiment hotel·ler.

3.3. A la subzona A22p3, que prové del Pla Parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: l'existent
 - Edificabilitat màxima: L'edificació principal de la parcel·la no excedirà el sostre que resulta d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient de 1 m2 de sostre/m2 de superfície.
 - Ocupació: L'ocupació de la parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 70% de la seva superfície.
 - Distàncies a les partions: Les edificacions se situaran a una distància mínima de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer, a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. També se situaran a una distància mínima de 4 metres de les partions laterals de la parcel·la.
- Aclariment sobre les distàncies a les partions: En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.
- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.
 - Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn. Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3.50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.
 - Usos admesos:

- L'ús preferent és l'ús terciari.
- Els usos específics permesos són els d'oficines i serveis, restauració, recreatiu i espectacles, gasolineres i aparcament, així com el de comerç, en els termes que estableix el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- S'admet l'ús logístic i de magatzem.
- L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars. A cada parcel·la només s'hi admet una activitat i, per tant, no s'admetrà el règim comunitari de diverses activitats regulades en divisió de propietat horitzontal, exceptuant el cas d'oficines esmentat.

3.4. A la subzona A22p4, que prové del Pla Parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2", s'aplicaran els següents paràmetres:

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Pàge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 30 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

arquengi

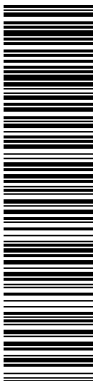
www.arquengi.com



SÒL URBÀ

- Parcel·la mínima: La parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de 3.000 m² i la longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a 30 metres.
- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,68 m² de sostre / m² de sòl.
- Ocupació: L'ocupació de parcel·la per l'edificació principal no excedirà del 60% de la seva superfície.
- Distàncies a les partions: Les edificacions se situaran a una distància mínima de 5 metres de qualsevol de les partions de la parcel·la.
- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 8,00 m, al punt més alt de la coberta. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui tercers persones.
- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn. Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.
- Usos admesos:
 - Els usos específics permesos són el d'habitatge unifamiliar, habitatge d'ús turístic, residència col·lectiva, turisme rural, establiment hotel·ler, comerç, oficines i serveis, restauració i recreatiu i espectacles.
 - L'ús industrial de 1era i 2ona categoria.
 - L'ús d'oficina s'hi admet com a ús principal o complementari i de diferents titulars.
 - A cada parcel·la s'hi admeten tres activitats, regulades en divisió de propietat horitzontal, a més a més de la d'oficines.
 - S'admeten els equipaments i dotacions públiques.
- Paràmetres específics del mas:
 - Com a element protegit, a l'edifici del mas, s'ha de conservar la volumetria, l'estructura de suport i la forma i els materials de la coberta. Sols es permeten obres de manteniment, consolidació, restauració i modernització. Es considera modernització la millora en les condicions d'habitabilitat d'un edifici o d'una part dels seus locals, mitjançant la substitució o modernització de les seves instal·lacions, inclosa la redistribució del seu espai interior, tot mantenint les seves característiques morfològiques essencials.
- Paràmetres específics de la resta d'edificacions del conjunt:
 - De manera genèrica, les noves edificacions estaran separades del mas una distància mínima de 5 m. En aquesta banda de 5 m sols es permeten les edificacions necessàries per la funcionalitat del conjunt i la seva alçada no superarà els 4 m.
 - A les façanes, la forma i dimensió de les obertures, el seu cromatisme, textura i materials han de ser harmònics amb el conjunt d'edificacions existents.

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Pàge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 31 de 2 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://seu.palafrugell.cat>

arquengi

www.arquengi.com



SÒL URBÀ

- Les cobertes seran de teula ceràmica àrab i el seu pendent no podrà ultrapassar el 30%.

3.5. A la subzona A22p5, que prové del Pla parcial del sector SUD 1.12 "Brugueres 2", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Parcel·la mínima: 1000 m2

- Front mínim de parcel·la a carrer: 12 m.

- Edificabilitat màxima de l'edificació principal: 0,65 m2 de sostre/ m2 de sòl.

- Ocupació màxima de l'edificació principal: 60 %

- Distàncies a partions: les edificacions es situaran a una distància de 6 metres del front de parcel·la que doni al carrer i a 4 metres de la resta de partions. No es defineix distància mínima de separació de les edificacions en el límit amb la finca ocupada per l'estació transformadora. En el supòsit que la parcel·la limiti, pel front, pel fons, o pels laterals, amb el sistema d'espais lliures, la distància mínima de separació entre l'edificació i el sistema d'espais lliures serà de 3 metres.

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Els elements constructius que per exigències del procés de la construcció hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

- Construccions auxiliars: S'admeten les garites o casetes de control d'accés de persones i materials, i les casetes dels comptadors dels serveis urbans o dels transformadors de l'electricitat, que es podran construir, quan calgui, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer, sempre que el seu tractament no distorsioni les visuals de l'entorn. Els cossos edificats destinats als usos especificats en el paràgraf anterior o qualsevol altre que es pugui considerar auxiliar de l'activitat o el servei del personal (dispensari, vestuaris, oficines, menjadors, etc.) podran originar una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la. Aquests cossos seran a la planta baixa, la seva alçària no serà superior a 3,50 m, amb l'excepció de les toleràncies assenyalades, i mantindran les distàncies que qualsevol edificació ha d'observar respecte a les partions de la parcel·la.

- Usos admesos:

- Únicament s'admeten en aquesta zona els d'oficines i serveis.

3.6. A la subzona A22p6, que prové del Pla parcial del sector Pa 1.20 "Pineda Gèlia", s'aplicaran els següents paràmetres:

- Superfície mínima de parcel·la: 1.300 m2

- Longitud mínima de la façana de la parcel·la a carrer: 20 m.

- Edificabilitat: 0,80 m2 sostre/ m2 sòl.

- Ocupació màxima: 70 %

- Alçària de l'edificació: Els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçària de 10 metres. Les xemeneies, els ponts-grua, les conduccions i tots els elements que per exigències del procés comercial hagin d'ultrapassar l'alçària màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que la seva construcció no perjudiqui terceres persones.

- Distàncies a les partions: Les edificacions se situaran a 6 m del front de parcel·la a carrer, a espai públic o a sòl urbà, i del fons de la parcel·la. 4 m dels laterals de la parcel·la, a excepció

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat



www.arquengi.com

ANNEX 6

TESTIMONIS APORTATS

A.- TESTIMONIS HABITATGE

T1	<i>Piverd-La Roella-Bruguero, Palafrugell</i>		Data de l'oferta	05/02/2025
Preu oferta:	600.000 €		Preu adoptat:	570.000 €
Tipus:	masia			
Sup. construïda (m²):	500			
Antiguitat (anys):	> 100			
Última reforma (aprox.):	es desconeix			
Programa:	5 hab + 2 banys			
Parcel·la (m²):	4.719			
Calef./Clima:	No	Piscina:	No	
Font consultada:	Professional - 872450453			
Observacions:	Habitatge per reformar			
Preu unitari /€/m²)				1.140 €
T2	<i>c/ Garrigues, Llofriu</i>		Data de l'oferta	05/02/2025
Preu oferta:	460.000 €		Preu adoptat:	437.000 €
Tipus:	masia			
Sup. construïda (m²):	383			
Antiguitat (anys):	85			
Última reforma (aprox.):	es desconeix			
Programa:	3 hab + 2 banys			
Parcel·la (m²):	513			
Calef./Clima:	Si	Piscina:	No	
Font consultada:	Professional - 872450514			
Observacions:	---			
Preu unitari /€/m²)				1.141 €
T3	<i>La Sauleda-Sta. Margarida, Palafrugell</i>		Data de l'oferta	05/02/2025
Preu oferta:	795.000 €		Preu adoptat:	755.250 €
Tipus:	masia			
Sup. construïda (m²):	399			
Antiguitat (anys):	> 100			
Última reforma (aprox.):	es desconeix			
Programa:	3 hab + 2 banys			
Parcel·la (m²):	es desconeix			
Calef./Clima:	Si	Piscina:	Si	
Font consultada:	Professional - 872450453			
Observacions:	---			
Preu unitari /€/m²)				1.893 €

DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Pte La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 33 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962438B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

www.arquengi.com

T4	<i>Regencós</i>		Data de l'oferta	05/02/2025
Preu oferta:		480.000 €	Preu adoptat:	456.000 €
Tipus:	masia			
Sup. construïda (m²):	375			
Antiguitat (anys):	> 100			
Última reforma (aprox.):	es desconeix			
Programa:	7 hab + 2 banys			
Parcel·la (m²):	300			
Calef./Clima:	Sí	Piscina:	No	
Font consultada:	Professional - 872450025			
Observacions:	---			
Preu unitari /€/m²				1.216 €
T5	<i>Palafrugell</i>		Data de l'oferta	05/02/2025
Preu oferta:		325.000 €	Preu adoptat:	308.750 €
Tipus:	masia			
Sup. construïda (m²):	336			
Antiguitat (anys):	116			
Última reforma (aprox.):	es desconeix			
Programa:	5 hab + 1 banys			
Parcel·la (m²):	es desconeix			
Calef./Clima:	No	Piscina:	No	
Font consultada:	Professional - 972610409			
Observacions:	Habitatge per reformar			
Preu unitari /€/m²				919 €
T6	<i>Ultramort</i>		Data de l'oferta	05/02/2025
Preu oferta:		525.000 €	Preu adoptat:	498.750 €
Tipus:	masia			
Sup. construïda (m²):	508			
Antiguitat (anys):	> 100			
Última reforma (aprox.):	es desconeix			
Programa:	4 hab + 1 banys			
Parcel·la (m²):	1.029			
Calef./Clima:	Sí	Piscina:	No	
Font consultada:	Professional - 972644020			
Observacions:	---			
Preu unitari /€/m²				982 €
T7	<i>Montras</i>		Data de l'oferta	05/02/2025
Preu oferta:		545.000 €	Preu adoptat:	517.750 €
Tipus:	masia			
Sup. construïda (m²):	300			
Antiguitat (anys):	> 100			
Última reforma (aprox.):	---			
Programa:	4 hab + 1 banys			
Parcel·la (m²):	1.500			
Calef./Clima:	No	Piscina:	No	
Font consultada:	Professional - 972937806			
Observacions:	per reformar			
Preu unitari /€/m²				1.726 €



DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 34 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

www.arquengi.com

T8	Montras		Data de l'oferta	05/02/2025
Preu oferta:		600.000 €	Preu adoptat:	570.000 €
Tipus:	masia			
Sup. construïda (m²):	270			
Antiguitat (anys):	> 100			
Última reforma	---			
(aprox.):	---			
Programa:	1 hab + 1 banys			
Parcel·la (m²):	22.000			
Calef./Clima:	No	Piscina:	No	
Font consultada:	Professional - 872450453			
Observacions:	per reformar			
Preu unitari /€/m²)				2.111 €



B.- TESTIMONIS NAUS

NAU 1	Palafrugell		Data de l'oferta	10/02/2025
Preu oferta:		300.000 €	Preu adoptat:	285.000 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	300			
Superfície parcel·la (m²):	---			
Superfície oficines (m²):	---			
Antiguitat (anys):	---			
Font consultada:	Professional - 937884284			
Observacions:	Alçada lliure = 7 m			
Preu unitari /€/m²)				950 €



NAU 2	Palafrugell		Data de l'oferta	10/02/2025
Preu oferta:		300.000 €	Preu adoptat:	285.000 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	365			
Superfície parcel·la (m²):	385			
Superfície oficines (m²):	100			
Antiguitat (anys):	---			
Font consultada:	Professional - 937884284			
Observacions:	Amb pati de 40 m², alçada lliure = 8 m			
Preu unitari /€/m²)				781 €



NAU 3	Palafrugell		Data de l'oferta	10/02/2025
Preu oferta:		566.500 €	Preu adoptat:	538.175 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	478			
Superfície parcel·la (m²):	---			
Superfície oficines (m²):	12			
Antiguitat (anys):	---			
Font consultada:	Professional - 937884284			
Observacions:	Alçada lliure = 9 m			
Preu unitari /€/m²)				1.126 €



DOCUMENT Constància - Justificant: Informe valoració 1 de data 24032025 Píge La Fanga 3	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: STXDF-1YF2X-5O4K6 Data d'emissió: 4 de 2 Febrer de 2026 a les 8:01:46 Pàgina 35 de 35	SIGNATURES	ESTAT NO REQUEREIX SIGNATURES

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 2370539-STXDF-1YF2X-5O4K6-45C02A1CE0BD1A962439B7F7F29A785A695542D8) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://seu.palafrugell.cat

arquengi

www.arquengi.com

NAU 4	<i>Palafrugell</i>		Data de l'oferta	10/02/2025
Preu oferta:		495.000 €	Preu adoptat:	470.250 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	684			
Superfície parcel·la (m²):	900			
Superfície oficines (m²):	60			
Antiguitat (anys):	---			
Font consultada:	Professional - 937884284			
Observacions:	Amb pati de 2000 m², alçada lliure = 8 m			
Preu unitari /€/m²)				688 €
NAU 5	<i>Mont-ras</i>		Data de l'oferta	10/02/2025
Preu oferta:		550.000 €	Preu adoptat:	522.500 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	300			
Superfície parcel·la (m²):	---			
Superfície oficines (m²):	---			
Antiguitat (anys):	---			
Font consultada:	Professional - 937884284			
Observacions:	---			
Preu unitari /€/m²)				1.742 €
NAU 6	<i>Vulpellac</i>		Data de l'oferta	10/02/2025
Preu oferta:		180.000 €	Preu adoptat:	171.000 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	228			
Superfície parcel·la (m²):	---			
Superfície oficines (m²):	---			
Antiguitat (anys):	---			
Font consultada:	Professional - 937884284			
Observacions:	Alçada lliure = 10,3 m			
Preu unitari /€/m²)				750 €
NAU 7	<i>Vall-llobrega</i>		Data de l'oferta	26/05/2023
Preu oferta:		676.000 €	Preu adoptat:	642.200 €
Tipus:	Nau industrial			
Sup. construïda (m²):	611			
Superfície parcel·la (m²):	330			
Superfície oficines (m²):	---			
Antiguitat (anys):	---			
Font consultada:	Professional - 937884284			
Observacions:	Planta altell de 172 m², alçada lliure = 7 m			
Preu unitari /€/m²)				1.051 €