

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL PLA DE MILLORA URBANA 8, "KAMEL"**

CASTELL-PLATJA D'ARO
Març 2024

Exp 22002

ÍNDIX GENERAL

I. MEMÒRIA	3
1. INTRODUCCIÓ ALS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ	4
1.1 ANTECEDENTS.....	4
1.2 SITUACIÓ URBANÍSTICA: EL PLANEJAMENT VIGENT	4
1.3 SISTEMA D'ACTUACIÓ I OBLIGACIONS.....	8
2. OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.....	10
3. FORMULACIÓ DEL DOCUMENT	11
3.1 MARC LEGAL DE REFERÈNCIA	11
3.2 REGULACIÓ I DEFINICIÓ LEGAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE PROPIETARI ÚNIC	11
3.3 CONTINGUT DEL DOCUMENT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	12
3.4 PROCEDIMENT DE LA TRAMITACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ	14
4. FINQUES APORTADES	14
4.1 RELACIÓ DE PERSONES INTERESSADES	14
4.1.1 Persones propietàries de les finques privades aportades	15
4.1.2 Titulars d'altres drets.....	15
4.2 RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.....	15
4.3 DESCRIPCIÓ DE LA FINCA APORTADA	17
5. DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS.....	19
5.1 DRETS DELS PROPIETARIS	19
5.2 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES.....	20
5.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	20
5.4 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS	21
5.5 CRITERIS DE DISTRIBUCIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ	22
6. VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL	23
6.1 METODE APPLICABLE.....	23
6.2 VALORACIÓ DE LA FINCA APORTADA	23
6.3 VALORACIÓ DE LA PARCEL·LA RESULTANT	24
6.4 VALORACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ.....	24
7. RÈGIM DE LES CÀRREGUES PREEXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES	25
8. PARCEL·LES RESULTANTS	25
8.1 CRITERIS GENERALS.....	25
8.2 DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS I ADJUDICACIONS	25
8.2.1 Parcel·les resultants amb aprofitament privat.....	26
8.2.2 Parcel·les resultants amb aprofitament públic	27
9. CESSIÓ A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT	29
10. COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	33
11. PETICIONS REGISTRALS	37

II. ANNEX . INFORME DE LA VALORACIÓ COMPARATIVA DE LA TRANSFORMACIÓ D'ÚS I DEL VALOR SUSTITUTORI DE LES CESSIÓNS DEL PMU-8 KAMEL SITUADA A L'AVDA. CAVALL BERNAT, 114 DE LA LOCALITAT DE PLATJA D'ARO	38
III. PLÀNOLS.....	39
1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT (E: 1/5.000)	40
2. FINQUES APORTADES (E: 1/500).....	40
3. ZONIFICACIÓ I UNITATS DE ZONA (E: 1/500)	40
4. PARCEL·LES RESULTANTS (E: 1/500)	40
5. SUPERPOSICIÓ (E: 1/500)	40

I. MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ ALS PROJECTES DE REPARCEL·LACIÓ

D'acord amb el que estableix l'article 125.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'ara en davant RLUC, l'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística i s'ha d'executar mitjançant alguna de les modalitats dels sistemes previstos a la llei. Així mateix, l'article 85.9 del mateix cos legal preveu que en el supòsit de tramitació simultània de diverses figures de planejament urbanístic, o bé d'aquestes i instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'han de configurar en expedients separats, quedant l'executivitat de cadascuna d'elles supeditada a l'instrument o figura superior.

L'article 125.6 del RLUC, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RLUC, disposa que la tramitació dels instruments de gestió de forma simultània amb el planejament urbanístic requereix que aquest incorpori el corresponent projecte d'urbanització o que també es tramiti simultàniament el projecte d'urbanització. L'executivitat dels acords d'aprovació definitiva de gestió, resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització.

Així mateix, d'acord amb l'article 164.3 del RLUC, l'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es complementarà amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores, per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.

1.1 ANTECEDENTS

Els terrenys objecte del present projecte de reparcel·lació són els que envolten l'edificació de la discoteca Paladium, actualment en desús i que conformen les voreres actuals, i que antigament s'anomenava Kamel. Les voreres que envolten l'edificació es troben completament urbanitzades.

L'any 2020 el propietari va promoure una modificació puntual del POUM amb l'objecte de canviar l'ús principal d'hoteler a l'ús comercial, d'acord amb l'ús predominant de l'Avinguda Cavall Bernat. La modificació fou aprovada definitivament i publicada l'any 2020. En aquesta modificació es va delimitar un Pla de Millora Urbana, PMU 8 "Kamel", que fou tramitat i aprovat l'any 2021, on es concreten les condicions de desenvolupament tant pel sòl privat com pel sòl públic de les voreres actuals.

1.2 SITUACIÓ URBANÍSTICA: EL PLANEJAMENT VIGENT

El present projecte de reparcel·lació voluntària i de propietari únic es desenvolupa a l'àmbit del Pla de Millora Urbana 8 "Kamel" que es troba situat en el terme municipal de Castell-Platja d'Aro, comarca del Baix Empordà, en una illa de forma triangular i amb una superfície de 1.922,90 m².

Aquesta illa singular està delimitada per l'avinguda Cavall Bernat a l'oest, els carrers Sa Pubiatina a nord i est, i carrer Punta Rocosa a sud.

El planejament general del municipi de Castell-Platja d'Aro és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 26 de gener de 2017, amb el text refós conformat el 2 de març de 2017 i publicat al DOGC número 7341 de data 31 de març de 2017.

En concret, l'àmbit dels terrenys del PMU 8 "Kamel", l'any 2020 es va modificar puntualment el **POUM** per canviar l'ús principal d'hoteler a l'ús comercial, i delimitar un Pla de Millora Urbana d'acord amb

la **Modificació puntual núm. 7 del POUM a l'àmbit de l'illa conformada per l'avinguda Cavall Bernat i els carrers Sa Pubiatina i Punta Rocosa**, aprovada definitivament per la CTUG en sessió de 21 de desembre de 2020 de, publicat al DOGC núm. 8361, de 10 de març de 2021. En aquesta modificació es va preveure una fitxa normativa on s'establien les condicions de desenvolupament tant pel sòl privat com pel sòl públic del corresponent Pla de millora urbana.

El **Pla de Millora Urbana PMU-8 "Kamel"**, que desenvolupa la modificació puntual esmentada es va aprovar definitivament pel Ple de l'ajuntament en sessió de data 24 de novembre de 2021, i publicat al DOGC número 8571 de data 27 de desembre de 2021, essent aquest el planejament vigent aplicable als terrenys objecte del present projecte de reparcel·lació

Aquest Pla de millora urbana regula en el seu apartat normatiu de la part escrita i de la part gràfica les condicions a tenir en compte en el present projecte en els articles de Règim Urbanístic del Sòl, Regulació de Sistemes i Gestió i Execució del Pla de Millora Urbana el següent:

"Art. 9 - Classificació i qualificació del sòl

El sòl que integra l'àmbit d'aquest pla de millora urbana està classificat com a sòl urbà no consolidat i està qualificat en zones i sistemes.

Art. 10 - Zones i sistemes

D'acord amb la funció o destí dels terrenys, aquests es qualifiquen en sistemes o zones, en els següents termes:

<i>Zona: Clau 10 Front comercial. Subzona 10v Kamel</i>	<i>1.201,74</i>	<i>m²</i>	<i>62,50%</i>
<i>Sistema: Clau V. Subsistema viari</i>	<i>721,16</i>	<i>m²</i>	<i>37,50%</i>
TOTAL	1.922,90	m²	100,00%

Els sistemes comprenen els sòls d'ús públic necessaris per assegurar el desenvolupament de les funcions del territori i les activitats bàsiques de servei als ciutadans. Les zones comprenen els sòls edificables d'aprofitament privat.

Art. 11 - Sistema de comunicacions. Subsistema viari

El pla de millora urbana qualifica una superfície de 721,16 m² com a sistema viari mitjançant l'establiment d'unes alineacions concretes de la zona de sòl privat en l'àmbit del pla de millora urbana, dels quals 648,02m² ja són municipals i per tant caldrà cedir a l'ajuntament 73,14m².

Les amplades de les voreres s'han previst de forma coherent a l'entorn i donaran servei a les noves edificacions i es determinen als plànols d'ordenació del Pla de millora urbana.

Al sòl qualificat com a sistema viari li serà d'aplicació les determinacions del capítol primer del títol VI de la normativa del POUM (articles 100 a 106).

.....

Art. 14 - Gestió i desenvolupament del pla de millora urbana

1. Sistema d'actuació i administració actuant

El desenvolupament del PMU 8 "KAMEL" es realitzarà mitjançant un únic polígon d'actuació coincidint amb el propi àmbit del Pla de millora urbana.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Es determina com administració actuant l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

2. Desenvolupament del Pla de millora urbana

Per al desenvolupament del pla de millora urbana s'hauran de redactar:

- El projecte de reparcel·lació de propietari únic on es materialitzaran en favor de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro:

- **La cessió obligatòria i gratuïta dels 73,14m² terrenys qualificats de sistemes urbanístics (sistema viari).**
- **Les cessions de sòl derivades de les noves reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments de 136,86m² de sòl, que seran substituïdes per l'equivalent del seu valor econòmic en aplicació de l'establert als articles 43.1b, 46.2b i DT setena punt 2on i DA segona punt 4art del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.**
- **Les cessions de sòl derivades del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del Pla de millora urbana, en aplicació de l'establert als articles 43.1b, 46.2b i DT setena punt 2on i DA segona punt 4art del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que seran substituïdes per l'equivalent del seu valor econòmic.**

- El projecte d'urbanització del sistema viari de les voreres dins del PMU.

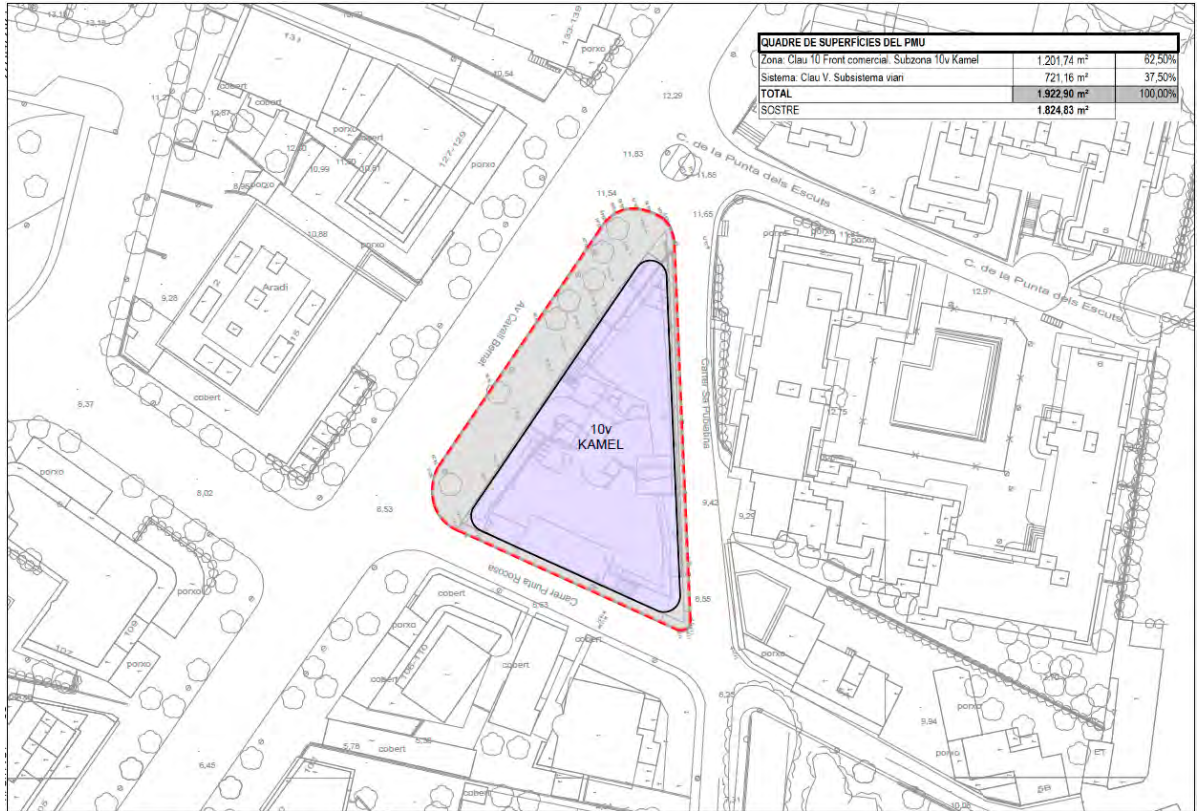
Aquest projecte, un cop aprovat definitivament per l'ajuntament, es podrà executar de forma simultània a l'edificació.

El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions del planejament general ni les del present Pla de millora urbana, sense perjudici de les adaptacions de detall necessàries. Tenint en compte que els carrers que delimiten l'àmbit disposen d'encintat de vial, voreres amb enllumenat públic, arbrat i paviment de calçada acabat, consistiran bàsicament en la construcció i/o adaptació de les voreres a les noves alineacions, la plantació d'arbrat en les part on no existeix i l'execució i/o adaptació de les connexions dels serveis públics i xarxes existents per la nova edificació. Els materials i models de mobiliari urbà seran els aprovats per l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro i comportarà l'eliminació de les barreres arquitectòniques.

El projecte d'urbanització haurà de donar compliment a la dotació mínima de places d'aparcament per a bicicletes de 18 places.

- Els projectes corresponents a l'edificació:

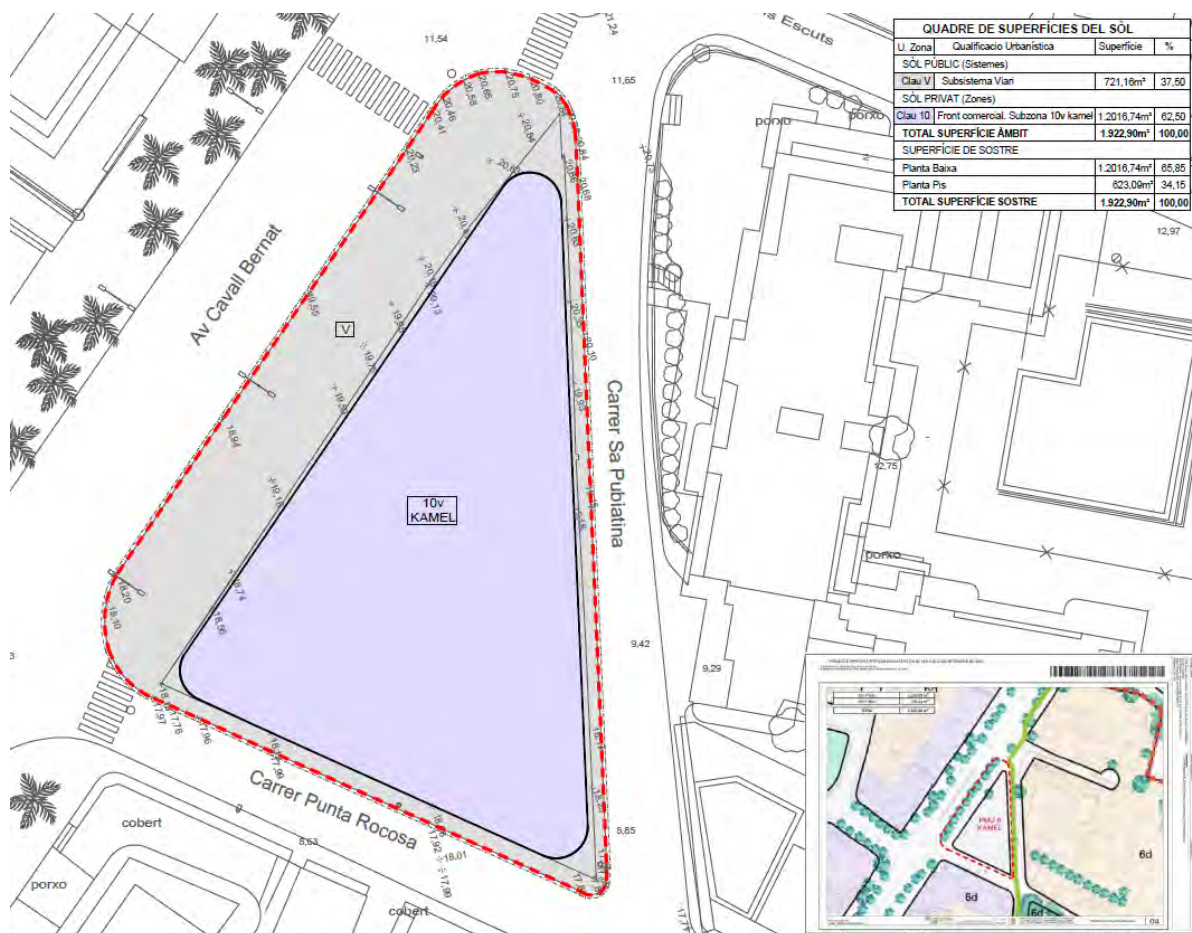
- *Projecte d'enderroc de les edificacions existents.*
- *Projecte bàsic i executiu de la nova edificació. En aquest projecte es donarà compliment a la dotació mínima de 18 places d'aparcament que es deriva de l'estudi de la mobilitat generada."*



Plànol o.1 Zonificació PMU-8



Plànol o.2 Alineacions i rasants PMU-8



Extracte plànol 03. Zonificació

1.3 SISTEMA D'ACTUACIÓ I OBLIGACIONS

El projecte de reparcel·lació es realitzarà mitjançant la modalitat de **compensació bàsica**, d'acord amb els articles 130 a 134 del TRLUC.

Tenint en compte que en l'àmbit del present projecte de reparcel·lació del PMU-8 "Kamel" només hi ha un únic propietari, **no serà necessària** la constitució de la **Junta de Compensació**.

La regulació del TRLUC pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, pel que fa a la iniciativa i obligacions, és la següent:

" Article 130 – Iniciativa i obligacions

1. En la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.
2. La constitució de la junta de compensació a què es refereix l'apartat 1 no és obligada en els supòsits següents:
 - a) Si hi ha una única persona propietària o bé una única comunitat en proindivís, sempre que aquesta situació es mantingui mentre s'executin les obres d'urbanització.
 - b) Si ho acorda l'Ajuntament corresponent, sempre que el projecte de reparcel·lació voluntària compleixi els requisits i els criteris de representació i d'actuació establerts per

reglament. No obstant això, poden constituir en qualsevol moment una junta de compensació.

3. La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

(...)"

" Article 131 – Alliberament d'obligacions

1. Si un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, té per propietària una única persona, aquesta queda alliberada de les seves obligacions un cop ha lliurat tant els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta com les obres d'urbanització executades de conformitat amb els projectes aprovats.

2. En la modalitat de compensació bàsica, l'alliberament total o parcial de la persona propietària única inicial, i la cancel·lació consegüent de les garanties prestades, per raó de la subrogació en el seu lloc d'una junta de compensació o de conservació o d'una tercera persona que la succeeixi en la propietat, només té lloc si aquestes assumeixen expressament les obligacions contretes per la persona causant i formalitzen les garanties adequades, un cop aquesta ha complert les obligacions no susceptibles de subrogació.

(...)"

La reparcel·lació del PMU-8 "Kamel" està subjecta al compliment de les obligacions següents:

- i. **La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys qualificats de sistemes urbanístics (73,14m² sistema viari)**

El PMU-8 "Kamel" estableix que cal destinar una superfície de 721,16 m² a vials públics, Clau V Subsistema viari, dels quals 648,02m² ja tenen aquesta qualificació, i per tant caldria afegir al sistema viari els 73,14m² fruit de la nova ordenació.

- ii. **El pagament de l'import econòmic substitutori dels deures de cessió prevista de zones verdes, espais lliures i equipaments de 136,86 m² de sòl.**

Pel que fa a l'increment del sòl de sistemes de cessió del Pla de millora urbana, tal i com s'estableix a l'article 233.bis de la normativa del POUM, en aplicació de l'article 100.4 del TRLUC, per tractar-se d'una transformació urbanística de dotació en uns terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que s'estableix a l'article 100.4a, és a dir, una reserva mínima de 7,5 m² per cada 100 m² de sostre (ús diferent al habitatge). Aquestes reserves s'apliquen a la totalitat del sostre edificable respecte els 1.824,83m²:

Així doncs la superfície de sòl de sistemes a cedir seria de: $1.824,83 \times 7,5\% = 136,86\text{m}^2$

D'acord amb el previst a l'article 100.4c, quan per raons d'impossibilitat material no es poden emplaçar en el mateix àmbit, aquesta cessió es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament ha de destinar a nodrir el fons per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

En aquest cas, tot i que a priori semblaria possible preveure la cessió física abans calculada dins de l'àmbit, cal dir que no es considera viable donar-li l'ús d'equipament atès que no seria

factible poder-hi edificar una construcció d'un equipament públic per l'escassa superfície de la mateixa.

De la mateixa manera, tot i que també seria possible preveure la cessió física per l'ús d'espais lliures de zona verda abans calculada dins de l'àmbit de la modificació, no es considera aconsellable atès la singularitat de la illa i perquè afectaria a la reordenació dels sols públics que afronta amb l'Avinguda Cavall Bernat, amb una reducció de la seva amplada. Cal dir que un dels objectius que es persegueix en el Pla de millora és el de mantenir l'amplada actual per a donar continuïtat aquest espai públic per vianants amb les voreres d'aquesta avinguda al sud i nord d'aquest àmbit.

Així doncs, i per tot l'abans exposat, les cessions de sòl de 136,86m² derivades de les noves reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments, en aplicació de l'establert els articles 100.4c i la DA segona punt 4t. del TRLUC, es substitueix per l'equivalent del seu valor econòmic en el present projecte de reparcel·lació de propietari únic.

Per tal de poder quantificar econòmicament aquest percentatge d'increment de l'aprofitament urbanístic per la transformació d'usos, s'ha portat a terme una valoració econòmica i financera que s'adjunta com a document annex núm.1.

- iii. **El pagament de l'import econòmic substitutori de la cessió de sòl derivada del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic per la transformació d'usos, tal i com s'estableix al 43.1b del TRLUC.**

L'import econòmic de l'increment d'aprofitament es calcula per la diferència entre el valor dels sòl amb ús hoteler respecte el valor del sòl d'ús comercial que té en l'actualitat, i el càlcul concret és el que es determina en l'annex de valoració.

- iv. **L'execució de les obres d'urbanització.**

D'acord amb el projecte d'urbanització del PMU-8 Kamel aprovat per l'ajuntament.

- v. **Sufragar les despeses de la urbanització.**

Les despeses d'urbanització aniran a càrrec de l'únic propietari del sector.

2. OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

L'objecte del projecte de reparcel·lació, tenint en compte que és de propietari únic, és el de garantir la cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes urbanístics (viari), i satisfer l'import econòmic substitutori dels deures de cessió de zones verdes, espais lliures i equipaments i l'import econòmic substitutori del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.

L'àmbit d'aquest projecte és el previst en el Pla de Millora Urbana 8 "Kamel", amb una superfície de 1.922,90m², amb una forma geomètrica triangular amb canots rodons, i que està delimitada per l'avinguda Cavall Bernat a l'oest, els carrers Sa Pubiatina a nord i est, i carrer Punta Rocosa a sud.

3. FORMULACIÓ DEL DOCUMENT

3.1 MARC LEGAL DE REFERÈNCIA

El règim jurídic aplicable a aquest projecte de reparcel·lació és el següent:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC).
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu, 1/2010, de 3 d'agost.
- RLUC, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana (RDL 7/2015).
- Real Decret 1492/2011 de 2 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl (en endavant RVLS).
- Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les Normes complementaries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecaria sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (en endavant ECO)
- La resta de legislació vigent que sigui d'aplicació.

3.2 REGULACIÓ I DEFINICIÓ LEGAL DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE PROPIETARI ÚNIC

En el cas de propietari únic, i tal com diu l'article 167 del RLUC, que es transcriu a continuació:

“Article 167 Reparcel·lació que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns

167.1 En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

167.2 També s'aplica l'article 164 d'aquest Reglament quan tots els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyen a una comunitat de béns i aquesta formula el projecte de reparcel·lació per unanimitat. En cas contrari, s'aplica el procediment ordinari.”

L'article 164.1 del RLUC, preveu que totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

Així mateix, l'article 164.3 i 164.5 del mateix text normatiu estableix que l'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores, per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació. L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dóna lloc a la seva inscripció.

En aquest cas, en ser de propietari únic, no cal la constitució d'una junta de compensació, i tampoc presentar-lo a l'ajuntament en escriptura pública.

3.3 CONTINGUT DEL DOCUMENT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

De conformitat amb el previst a l'article 144 del RLUC, els projectes de reparcel·lació en la memòria han de fer constar:

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les parcel·les resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:
 - 1r. El pressupost de despeses d'urbanització.
 - 2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.
 - 3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació; la quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al polígon en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 del Reglament.
- e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el que estableix l'article 127.3 del RLU, no van a càrrec de la comunitat reparcel·ladora i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.
- f) La quantificació, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.
- g) La identificació, si s'escau, dels elements que s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser

necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

- h) La determinació de l'existència de drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

En el nostre cas en tractar-se d'un projecte de propietari únic i amb una única parcel·la resultant indivisible en la que no es poden materialitzar les cessions de zones verdes, espais lliures i equipaments previstes per l'increment d'aprofitament que va comportar la transformació d'ús, el projecte de reparcel·lació es limitarà a:

- especificar la parcel·la resultant que s'ha d'adjudicar al propietari,
- determinar els sòls públics del sistema viari (voreres i part de vial) a cedir a l'Ajuntament,
- establir les quanties econòmiques de cessions de sòls públics de zones verdes, equipaments i espais lliures que no es poden materialitzar físicament,
- establir l'import del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic pel canvi d'ús a l'Ajuntament.

Així doncs, la documentació del present projecte de reparcel·lació estarà formada per:

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les parcel·les resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:
 - 1r. El pressupost de despeses d'urbanització, que ja s'ha redactat.
 - 2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.
 - 3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació.
- e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el que estableix l'article 127.3 del RLU, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.
- f) La quantificació, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòls públics i de sòl amb aprofitament urbanístic.

De conformitat amb el previst a l'article 150 del RLUC, els projectes de reparcel·lació han d'incorporar, com a mínim, la següent documentació gràfica:

- a) *Plànol de situació del polígon d'actuació urbanística objecte de reparcel·lació.*
- b) *Plànol que reflecteixi l'ordenació prevista en el planejament urbanístic objecte d'execució.*

c) Plànol de finques aportades.

d) Plànol de finques resultants i adjudicacions.

e) Plànol de superposició de finques aportades i resultants.

Els plànols assenyalats en les lletres b) a e) de l'apartat anterior han de redactar-se sobre cartografia topogràfica digital de l'àmbit i a una escala entre 1:500 i 1:1.000.

El projecte inclou els plànols assenyalats en l'art. 150 del RLU, i la base topogràfica emprada és la següent:

- Dins de l'àmbit del PMU, la base topogràfica digital aixecada a escala 1/500
- Fora de l'àmbit, la base topogràfica digital de l'ICGC a escala 1/1.000

Els plànols b), c), d) i e) del projecte, per una major comprensió s'han presentat a escala 1/300.

3.4 PROCEDIMENT DE LA TRAMITACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

En relació al procediment a seguir per a la tramitació del projecte de reparcel·lació de propietari únic, l'apartat segon de l'article 164 del RLUC, estableix que sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant, ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal. En aquest cas tota la responsabilitat pròpia de la junta de compensació recau sobre el propietari únic i no s'escau la presentació del projecte en escriptura pública, com seria el cas dels projectes de reparcel·lació voluntària.

L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 119 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, és a dir, que s'ha de notificar en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública.

L'article 125.5 del RLUC estableix que tant en el cas de sectors de planejament derivat, com en el cas de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització ha de ser prèvia o simultània a la del projecte de reparcel·lació o de taxació conjunta. En el nostre cas, ja s'ha presentat el projecte d'urbanització, i per tant serà prèvia a la del projecte de reparcel·lació.

Així mateix, l'apartat 6 de l'esmentat article estableix que la tramitació dels instruments de gestió de forma simultània amb el planejament urbanístic requereix que aquest incorpori el corresponent projecte d'urbanització, o que també es tramiti simultàniament el projecte d'urbanització. L'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

4. FINQUES APORTADES

4.1 RELACIÓ DE PERSONES INTERESSADES

En compliment d'allò disposat a l'article 129 del TRLUC, i l'article 145 del RLUC, el projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, o bé en concepte de titulars d'altres drets;

i ha d'especificar les seves circumstàncies personals, conforme a l'establert en la legislació hipotecària.

"Article 129.- Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

1. Integren la comunitat de reparcel·lació totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.

2. A més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició."

"Article 145.- Persones interessades en l'expedient

El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i ha d'especificar llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària."

4.1.1 Persones propietàries de les finques privades aportades

Són propietaris de les finques incloses en l'àmbit de la present reparcel·lació la següent societat:

Propietari número 1

ARO PATRIMONIAL S.L.

Adreça: Avinguda Cavall Bernat, 129 Baixos, Local C.
17249 Castell-Platja d'Aro

NIF: B-17381286

4.1.2 Titulars d'altres drets

Són titulars d'altres drets en la present reparcel·lació:

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, com a Administració Actuant

C/Mossèn Cinto Verdaguer, núm. 4
17250 Castell-Platja d'Aro

CIF: P1705300J

D'acord amb l'article 46 del TRU i l'article 18 del RDL 7/2015, l'Administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir urbanitzats.

4.2 RELACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

En aquest projecte de reparcel·lació de propietari únic, només tenim una única finca aportada.

Finca	Finca Registral	Parcel·la cadastral	Propietari	Superfície		Drets
1	2322	5901201EG0350B0001HJ	ARO PATRIMONIAL S.L.	1.922,90m ²	100%	100%
TOTAL SECTOR				1.922,90m ²	100%	100%

La superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació per a la finca aportada és la superfície real segons recent medició topogràfica.

En cas de discrepància entre la superfície registral i la real, preval aquesta última, com estableixen els articles 132.2 del RLUC i 8 del RD 1093/1997:

"132.2 En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el que estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística."

En aquest sentit, es constata que la cabuda registral de la finca aportada no coincideix exactament amb la superfície real resultant de la medició topogràfica efectuada, ni tampoc amb la referenciada al cadastre.

La superfície que s'especifica en el present Projecte de Reparcel·lació de 1.922,90 m² inclou les voreres dels tres carrers que delimiten la parcel·la cadastral actual, i és la que constarà com a finca aportada en el present projecte de reparcel·lació en relació als drets inicials i repartiment de l'aprofitament.

Així doncs aquesta superfície prevaldrà sobre la que continguin els corresponents títols, de conformitat amb l'establert a l'article 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística".

Es constata una diferència entre la finca registral i la finca amidada de 243,85m², això comporta que la superfície amidada té un 11,26% menys de superfície que la reflexada en la descripció registral. Aquesta diferència, pot ser perfectament deguda a la diferència d'amplades de l'antiga carretera de Sant Feliu de Guíxols que es descriu pel límit est (carrer Sa Pubiatina).

En les fotos antigues que s'adjunten a continuació es pot observar aquesta diferència d'amplada del carrer Sa Pubiatina.



Fotografia de l'any 1963



Fotografia de l'any 1966

Per aquest motiu, es sol·licita al Sr. Registrador de la Propietat la rectificació de la superfície de la finca 2322 de 2.166,75 m² a 1.922,90 m², mitjançant el corresponent dèficit de cabuda de 243,85m².

4.3 DESCRIPCIÓ DE LA FINCA APORTADA

Nota pel Registrator de la Propietat: *en la present descripció de les finques aportades podrà observar l'existència d'excessos i defectes de cabuda importants que queden justificats degudament amb l'aixecament topogràfic efectuat per tècnics competents així com per les comprovacions físiques efectuades sobre el terreny i les determinacions contingudes en el Cadastre immobiliari del municipi.*

FINCA APORTADA NÚMERO 1

DADES DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT

PROPIETARI 1: ARO PATRIMONIAL, S.L.

SUPERFÍCIE REGISTRAL: 2.166,75m²

CRU: 17017000016535

DESCRIPCIÓ FINCA, segons títol (Nota registral):

"URBANA. Trozo de terreno en el poblado de Fanals de Aro, del municipio de Castillo de Aro, hoy Avda. Cavall Bernat, número 114, con una superficie total de dos mil ciento sesenta y seis metros, setenta y cinco decímetros cuadrados, equivalentes a cincuenta y siete mil cincuenta palmos cuadrados, en el que se halla ubicado un edificio destinada a espectáculos, conocido con el nombre KAMEL, antes NEW TIFFANY'S, sitio en Playa de Aro, y que cobija a las actividades de cine-teatro, discoteca, snack y restaurante, el espacio exterior está estructuralmente calculado para ser habilitado como tribunas; y el espacio interior se distribuye en tres plantas sobre la rasante del terreno y un asobre dicha rasante. La disposición y utilización de estas plantas es la siguiente: la planta sótano, que consta de dos niveles, o sea el nivel cero, ochenta, compuesto de foso escenario, vestuario, aseos en número de dos, y dos camerinos, con una superficie total de ochenta metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados, y el nivel dos, treinta y tres, cero cinco, compuesto de guardarropía, trastero, vestíbulo, dos aseos, sala de máquinas, aire acondicionado, tres almacenes y cámara frigorífica, con una superficie total de doscientos setenta y cinco metros cuadrados; la planta baja, consta de: boite-discoteca, guardarropía, cuarto-instalaciones, hall office, snack, cine, escenario y zona espera actores, con una superficie total de mil doscientos diecisiete metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados; la planta altillo, que consta de: boutique, vestíbulo, servicios, snack-restaurante, servicio caballeros, servicio señoras en número dos, cada uno de ellos y con una superficie total de doscientos treinta y ocho metros, treinta decímetros cuadrados; y la planta piso, compuesta de restaurante, vestíbulo, office, cabina proyección, sala de rebobinaje y aseo, con una superficie total de trescientos sesenta y seis metros, ochenta decímetros cuadrados. Todas la plantas se comunican entre si interiormente. Se haya construido sobre un solar de superficie dos mil ciento sesenta y seis metros, setenta y cinco decímetros cuadrados, de los que lo edificado ocupa en planta baja mil doscientos diecisiete metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados, y el resto está destinado a zona de accesos y aparcamiento. Y linda en junto: por Norte, con camino o vía particular de paso al Hotel Rancho Suizo; por Sur, con camino municipal que conduce de la carretera nueva de San Feliu de Guíxols a Palamós a la carretera antigua y que lleva al mar; por el Este, con la carretera antigua de San Feliu de Guíxols a Palamós, al otro lado de la cual queda el resto de finca de la que ésta se obtuvo."

INSCRIPCIÓ

Finca inscrita al Registre de la Propietat de Castell-Platja d'Aro, al Tom 3291, Llibre 540, Foli 204, finca número 2322.

TÍTOL

Li pertany a ARO PATRIMONIAL, S.L. en ple domini, per COMPRAVENDA, mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Castell-Platja d'Aro (Girona), el Sr. Alejandro Miguel Velasco Gómez, en data 22 de gener de 1996.

CÀRREGUES I GRAVÀMENS

En el Registre de la Propietat i consten les següents càrregues:

La liquidació del Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, per un termini de 5 anys, de data 10 de juny de 2013, resultant de la nota al marge de la inscripció 15ª.

Interessa la cancel·lació per caducitat de les esmentades afeccions.

Està lliure de càrregues i gravàmens.

DADES DEL CADASTRE

Cal tenir en compte que fa només referència a l'actual parcel·la on es situa l'edificació de discoteca i considera les voreres con espai públic municipal, cosa que no s'ajusta a la descripció registral.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 5901201EG0350B0001HJ

SUPERFÍCIE CADASTRAL: 1.218m²

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: 599m²



Georeferenciació gràfica



VÈRTEX	X	Y
1	505844,81	4629981,53
2	505840,56	4629983,23
3	505838,19	4629983,08
4	505834,23	4629979,90
5	505831,96	4629976,54
6	505806,57	4629939,28
7	505805,94	4629932,84
8	505808,72	4629929,20
9	505809,86	4629928,59
10	505813,73	4629926,88
11	505820,19	4629923,91
12	505847,27	4629911,67
13	505849,32	4629912,42
14	505849,36	4629912,65
15	505849,39	4629912,87
16	505849,40	4629913,07
17	505849,41	4629913,23
18	505848,95	4629924,26
19	505848,04	4629945,33
20	505847,40	4629960,34
21	505846,83	4629974,37
22	505846,65	4629978,00
23	505845,90	4629980,28
24	505844,77	4629981,56

5. DEFINICIÓ DELS DRETS I OBLIGACIONS DELS INTERESSATS

Els criteris seguits en aquesta projecte de reparcel·lació són els establerts amb caràcter general en el TRLUC i el RLUC.

5.1 DRETS DELS PROPIETARIS

Per determinar els drets dels propietaris es tindrà en compte el que s'estableixen els articles 126.1a) del TRLUC i a l'article 133.1 del RLUC, en relació a la superfície de la finca o la ponderació de valors derivat de la localització relativa dels terrenys, tenint en compte llur accessibilitat, l'adequació per als usos previstos pel planejament i la proximitat a les àrees urbanitzades del municipi.

"Article 126.- Criteris dels projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor."

"Article 133.- Drets de les persones propietàries i valoració de les finques aportades a la reparcel·lació

133.1 El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística".

Tot i això, en tant que ens trobem en el supòsit de reparcel·lació de propietari únic, d'una única finca aportada i una única parcel·la resultant que serà la que afrontarà totes les càrregues del sector, els drets del propietari seran del 100% i el seu valor econòmic serà el valor de la finca aportada.

5.2 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES APORTADES

Els criteris de valoració de les finques aportades, s'estarà a allò que disposa l'article 40 i 41 del Real Decreto Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, que regula la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues:

“Article 40. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. Quan, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats, s'han de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat establerta a la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 13, per ponderar-les entre si o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

2. En el cas de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa de la insuficiència de la seva aportació, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptes les despeses d'urbanització corresponents incrementats per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

Article 41. Règim de la valoració.

La valoració es realitza, en tot allò no disposat en aquesta llei:

a) Conforme als criteris que determinin les lleis de l'ordenació territorial i urbanística, quan tingui per objecte la verificació de les operacions necessàries per a l'execució de l'ordenació urbanística i, en especial, la distribució dels beneficis i les càrregues que se'n deriven .

b) D'acord amb els criteris de la legislació general d'expropiació forçosa i de responsabilitat de les administracions públiques, segons escaigui, en els casos restants.”

El mètode aplicable serà el que es descriu al punt 6 d'aquesta memòria, d'acord amb el que preveuen el RDL 7/2015 i el RVLS.

5.3 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

Segons l'article 126.1.b) del TRLUC:

“Article 126.- Criteris dels projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents: (...)

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5”

Segons l'article 140 del RLUC:

“Article 140.- Valoració de les finques resultants

140.1 La valoració de les finques resultants s'ha d'efectuar en unitats de valor, resultants de l'aplicació de les regles de ponderació que estableix l'article 37 de la Llei d'urbanisme.

140.2 La ponderació de valor de les finques resultants en funció de llur localització únicament procedeix quan la indicada localització difereix substancialment de la de les finques aportades i la ubicació de les finques resultants produeix una diferència relativa de valor."

El criteri de valoració ha estat el de la proporcionalitat de les superfícies aportades en relació amb la superfície amb aprofitament privat de l'àmbit de la reparcel·lació.

Generalment en els projecte de reparcel·lació s'estableixen coeficients de ponderació o criteris d'homogeneïtzació per a corregir els diferents aprofitaments en funció de la seva tipologia i usos, donat que habitualment no totes els parcel·les resultants tenen la mateixa tipologia i ús.

En el cas del present Projecte de Reparcel·lació, degut a que només hi ha una tipologia i ús, no és necessari cap tipus de coeficient de ponderació o criteris d'homogeneïtzació, i al no tenir suficients mostres de mercat comparables de terrenys, per la qual cosa s'aplicarà el Mètode Residual Dinàmic, de la "Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras", a partir d'una promoció d'un immoble de característiques similars.

5.4 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS

D'acord amb l'article 126.1.c) d) e) i g) del TRLUC, les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot l'àmbit d'actuació i en funció de l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament al polígon d'actuació que es tracti, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions.

"Article 126.- Criteris dels projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents: (...)

c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.

(...)

g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix

l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible (...)”.

Segons l'article 139 del RLUC

“Article 139.- Determinacions i criteris per a l'adjudicació de finques

139.1 No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament.

139.2 La superfície enclavada entre dues edificacions que hagin de mantenir-se, pot adjudicar-se com a finca independent edificable, encara que no tingui les dimensions de la parcel·la mínima, sempre que la diferència no excedeixi del 15% d'aquesta última i es compleixin la resta de determinacions del planejament.

139.3 Excepció feta del supòsit previst per l'apartat 2.a) de l'article anterior, i llevat d'acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones adjudicatàries.

139.4 Sempre que ho permetin les determinacions del planejament urbanístic, l'adjudicació de finques independents al major nombre possible de persones propietàries és preferent a l'adjudicació de finques en indivís, i aquesta darrera a la indemnització en metàl·lic, sens perjudici del què estableix l'apartat següent. En l'adjudicació en indivís s'ha de procurar la creació de comunitats amb el menor nombre possible de persones copropietàries.

139.5 Quan, d'acord amb l'article 120.1.d) de la Llei d'urbanisme, la quantia dels drets de les persones propietàries no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic, excepte en els casos d'acord unànime de la comunitat de reparcel·lació”.

En el present projecte de reparcel·lació degut a que l'àmbit està format per un únic propietari queden garantits tots els criteris fixats en els articles anteriors:

- a) La superfície de sòl amb aprofitament privat s'adjudica en la mateixa proporció que els béns i drets aportats. Per tant, l'adjudicació de la parcel·la resultant és proporcional als béns i drets aportats.
- b) Les parcel·les resultants que s'adjudiquen estan situades en un lloc proper al de les antigues propietats dels mateixos titulars.
- c) No s'adjudiquen com parcel·les resultants les superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i característiques urbanístiques que el planejament estableix.

5.5 CRITERIS DE DISTRIBUCIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

Degut a que l'àmbit del present projecte de reparcel·lació és de propietari únic, totes les despeses d'urbanització seran a càrrec d'aquest propietari.

Les quantitats per les despeses d'urbanització es regularitzaran en el Compte de Liquidació Definitiu del Projecte de Reparcel·lació.

6. VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

6.1 METODE APLICABLE

El valor del sòl es calcula segons el procediment descrit en el RVLS, en el règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

El mètode de valoració utilitzat per a calcular el valor de repercussió de l'edificabilitat dels diferents usos previstos pel planejament ha estat el mètode residual dinàmic, de conformitat amb el que preveuen el RDL 7/2015 i el RVLS. La data de referència del Valor de repercussió serà la de l'aprovació inicial del present projecte de reparcel·lació, de conformitat amb l'article 131.1 del RLU.

“Article 131 Inici de l'expedient de reparcel·lació

131.1 L'inici de l'expedient de reparcel·lació s'entén produït per ministeri de la llei amb l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística a executar per aquest sistema, o bé del pla urbanístic que contingui aquesta delimitació. Tanmateix, la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner, a partir del transcurs del termini de sis mesos des de l'aprovació inicial. (...)”

D'acord amb els articles 40.1 del RDL 7/2015 i 27.1 del RVLS, en els supòsits d'operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués finalitzada l'actuació.

“Article 40. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues

1. Quan, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats, s'han de valorar les aportacions de sòl dels propietaris participants en una actuació d'urbanització en exercici de la facultat establerta a la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 13, per ponderar-les entre sí o amb les aportacions del promotor o de l'Administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de parcel·les resultants, el sòl es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació. (...)”

“Article 27. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en què els propietaris exerceixen la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i tret d'existència d'acord específic subscrit per la totalitat dels mateixos amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxarà pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes establerts a l'article 22 d'aquest Reglament. (...)”

6.2 VALORACIÓ DE LA FINCA APORTADA

Tot i que en aquest projecte de propietari únic no té cap efecte, atès que no existeixen excessos o defectes d'adjudicació ni la possibilitat de tenir que calcular o preveure cap permuta es procedirà a calcular el valor de la finca aportada aplicant la metodologia abans descrita, d'acord amb els valors obtinguts en l'Informe-Valoració de l'annex 1.

Així doncs, el càlcul de la finca aportada serà el resultat de deduir a la parcel·la resultant les despeses d'urbanització i les de les cessions obligatòries per l'increment d'aprofitament per la transformació d'ús, resultant el següent càlcul:

$$Vfa = Vvpr - (\text{Despeses d'urbanització i gestió} + \text{cessions})$$

$$Vfa = 1.739.540,03€ - (178.280,31€ + 121.640,69€) = 1.419.886,41€$$

6.3 VALORACIÓ DE LA PARCEL·LA RESULTANT

Per a la valoració de la parcel·la resultant es considera que el mercat comparable està constituït per terrenys urbans de característiques i situació similar als terrenys que es valoren.

S'ha realitzat una investigació del mercat d'immobles comparables amb el que es valora, no havent detectat transaccions o ofertes suficients i recents de terrenys amb característiques i aprofitaments similars al que es valora.

Per tot això s'ha fet un estudi de mercat de locals comercials en venda i en renda a la zona on s'ubica la finca que es valora per tal de que a partir del valor de mercat resultant d'un possible immoble comercial a promoure sobre aquesta finca, poder deduir el valor del terreny per el mètode residual dinàmic.

Tal i com s'ha dit anteriorment no s'aplica el mètode de comparació, al no tenir suficients mostres de mercat comparables de terrenys, per la qual cosa s'aplica el **Mètode Residual Dinàmic** a partir d'una promoció d'un immoble de característiques similars, per a cada ús considerat.

El valor de mercat de la parcel·la en base a l'aprofitament com a solar d'ús comercial previst pel planejament vigent s'estima, a la data d'aquest informe, en **1.739.540,-€ (UN MILIÓ SET-CENTS TRENTA NOU MIL CINC-CENTS QUARANTA EUROS)**. El càlcul detallat és el que es troba a l'INFORME DE LA VALORACIÓ COMPARATIVA DE LA TRANSFORMACIÓ D'ÚS I DEL VALOR SUSTITUTORI DE LES CESSIÓNS DEL PMU-8 KAMEL SITUADA A L'AVDA. CAVALL BERNAT, 114 DE LA LOCALITAT DE PLATJA D'ARO, en l'annex d'aquest projecte.

6.4 VALORACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

El valor de les despeses d'urbanització, sense IVA, son els següents:

a) Redacció d'instrument de Planejament i gestió

El cost de la redacció dels projectes es de **40.500 €**

- Redacció del PMU: 13.000 €
- Redacció i DO-Proj. Urbanització: 18.500 €
- Redacció Proj. Reparcel·lació: 9.000 €

b) Obres d'urbanització

El cost de les obres d'urbanització, d'acord amb el projecte redactat, es de **137.780,31 €**

El cost total d'urbanització sense IVA és de 178.280,31€

7. RÈGIM DE LES CÀRREGUES PREEXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES

En el present projecte de reparcel·lació no existeixen càrregues incompatibles ni tampoc compatibles amb el planejament que s'executa.

8. PARCEL·LES RESULTANTS

8.1 CRITERIS GENERALS

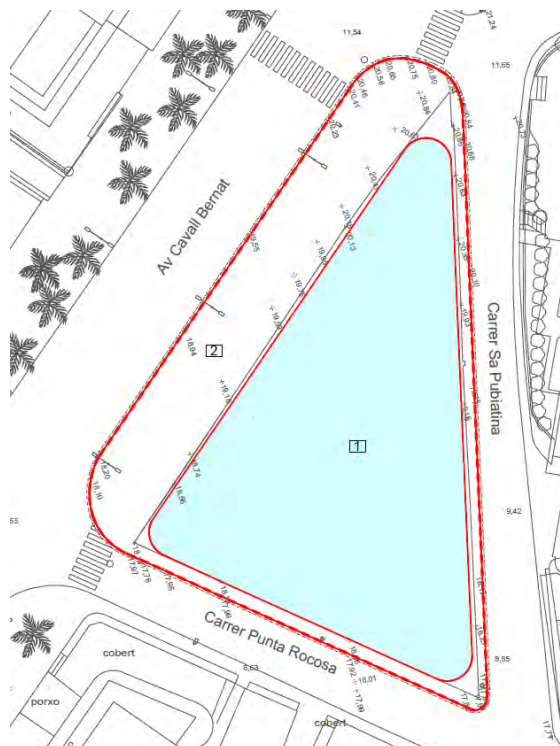
Per a l'adjudicació de les parcel·les resultants s'han considerat els següents criteris:

- D'acord amb l'article 126 del TRLU i l'article 139 i següents del RLU, el sòl privat, un cop urbanitzat, es repartirà entre les actuals persones propietàries, després de descomptar el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, que és de cessió obligatòria i lliure de càrregues d'urbanització a l'Administració actuant.
- D'acord amb l'article 126.1 del TRLU, quan l'escassa quantitat dels drets d'algunes persones propietàries no permet que se'ls adjudiqui finques independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic.
- S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per a edificar-hi de conformitat amb el planejament urbanístic.

8.2 DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS I ADJUDICACIONS

Les finques resultants són les reflectides en el plànol corresponent d'aquest projecte de reparcel·lació, i en el quadre següent:

Parcel·la resultant	Adjudicatari	Qualificació urbanística	Superfície	
1	ARO PATRIMONIAL S.L.	Clau 10 Front comercial. Subzona 10v Kamel	1.201,74m ²	62,50%
2	Ajuntament de Castell- Platja d'Aro	Clau V. Subsistema viari	721,16m ²	37,50%
Total			1.922,90m²	100%



8.2.1 Parcel·les resultants amb aprofitament privat

D'acord amb l'article 126 del TRLUC i els articles 138, 139 i 147 del RLUC, en el present Projecte de Reparcel·lació s'adopten els següents criteris d'adjudicació i valoració de les finques resultants:

- a) La superfície de sòl amb aprofitament privat, s'adjudica al propietari únic de les finca privada aportada.
- b) La cessió de sòl equivalent al 10% de l'aprofitament a l'ajuntament que es substitueix per l'equivalent del seu valor econòmic.

Es fa constar expressament que, de conformitat amb el disposat en els articles 13 i 18 del RD 1093/1997 el present instrument és títol suficient per a la inscripció en el Registre de la Propietat de les noves parcel·les.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 1

ADJUDICATARI: ARO PATRIMONIAL S.L.

SUPERFÍCIE: 1.201,74 m² de sòl

SOSTRE EDIFICABLE: 1.824,83 m² de sostre

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número 1 en el plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana 8, Kamel de Castell-Platja d'Aro, amb una superfície de 1.201,74 metres quadrats. Llinda al Nord amb el sistema viari públic, l'Avda. del Cavall Bernat, i el xamfrà que conforma amb el carrer públic Sa Pubiatina; al Sud majoritàriament amb el carrer públic Punta Rocosa i el xamfrà amb el carrer Sa Pubiatina; a l'Est amb el carrer Sa Pubiatina; i a l'Oest amb Avda. Cavall Bernat i el xamfrà amb el carrer Punta Rocosa.

TÍTOL: Adjudicació per subrogació real de finca aportada.

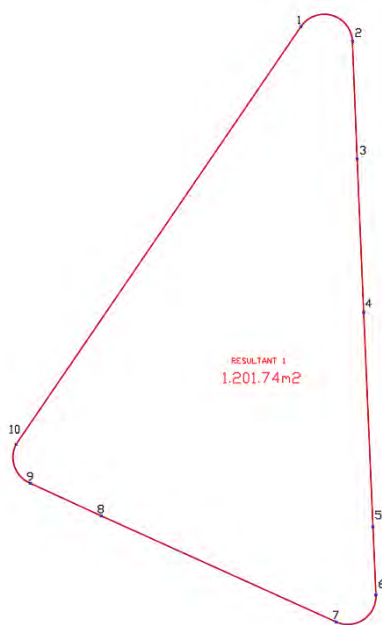
CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: La parcel·la està lliure de tota classe de càrregues i gravàmens.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: La quantia determinada en el corresponent saldo del compte liquidació provisional d'aquest projecte de reparcel·lació, també de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització.

COEFICIENT D'ADJUDICACIÓ: 100%

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau 10 Front comercial. Subzona 10v Kamel

Georeferenciació gràfica



VÈRTEX	X	Y
1	505840,38	4629973,27
2	505845,43	4629971,82
3	505845,90	4629960,28
4	505846,54	4629945,26
5	505847,45	4629924,19
6	505847,74	4629917,51
7	505843,84	4629914,87
8	505820,81	4629925,27
9	505813,86	4629928,47
10	505812,46	4629932,29

8.2.2 Parcel·les resultants amb aprofitament públic

Segons l'article 127.a) TRLUC:

"Article 127 TRLUC.- Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

c) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic."

I segons l'article 46 TRLUC:

"Article 46.- Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats."

Així mateix, es cedeixen gratuïtament, a favor de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, els sòls destinats a sistemes urbanístics (viari), de conformitat amb les determinacions del planejament vigent.

D'acord amb el previst en l'article 127 a) del TRLUC, la transmissió al municipi i l'administració, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta segons el planejament i la seva afectació als usos previstos, es produirà mitjançant l'aprovació definitiva del present Projecte de Reparcel·lació.

PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 2

ADJUDICATARI: AJUNTAMENT DE CASTELL-PLATJA D'ARO

SUPERFÍCIE: 721,16m² de sòl

DESCRIPCIÓ: URBANA.- Porció de terreny situat al terme municipal de Castell-Platja d'Aro, de forma irregular, de 721,16m² de superfície, que constitueix la parcel·la resultant número 2 del projecte de reparcel·lació del PMU-8 "kamel", destinada a vialitat, clau V, subsistema viari.

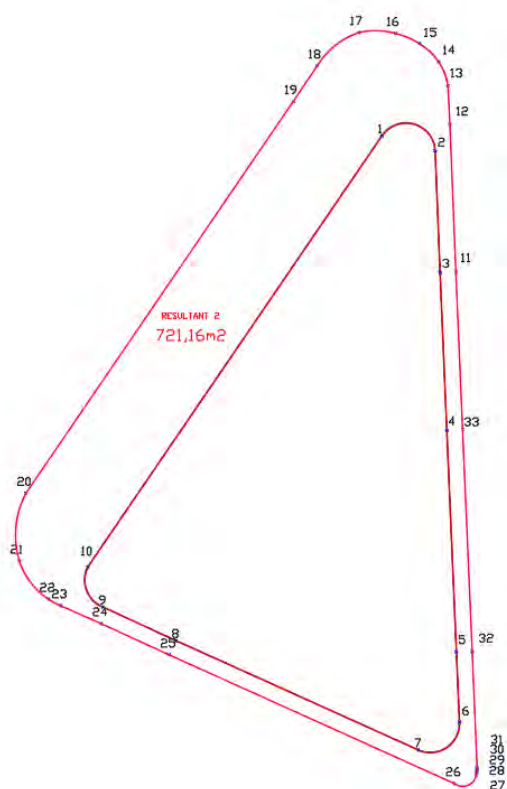
TÍTOL: S'adjudica en concepte de propietari a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el PMU-8 "Kamel"

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues i gravàmens

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de càrregues i gravàmens

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau V. Subsistema viari

Georeferenciació gràfica



VÈRTEX	X	Y
1	505840,38	4629973,27
2	505845,43	4629971,82
3	505845,90	4629960,28
4	505846,54	4629945,26
5	505847,45	4629924,19
6	505847,74	4629917,51
7	505843,84	4629914,87
8	505820,81	4629925,27
9	505813,86	4629928,47
10	505812,46	4629932,29
11	505847,40	4629960,34
12	505846,83	4629974,37
13	505846,65	4629978,00
14	505845,90	4629980,28
15	505844,81	4629981,53
16	505840,56	4629983,23
17	505838,19	4629983,08
18	505834,23	4629979,90
19	505831,96	4629976,54
20	505806,57	4629939,28
21	505805,94	4629932,84
22	505808,72	4629929,20
23	505809,86	4629928,59
24	505813,73	4629926,88
25	505820,19	4629923,91
26	505847,27	4629911,67
27	505849,32	4629912,42
28	505849,36	4629912,65
29	505849,39	4629912,87
30	505849,40	4629913,07
31	505849,41	4629913,23
32	505848,95	4629924,26
33	505848,04	4629945,33

9. CESSIÓ A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT

Tal i com exigeix la legislació urbanística vigent – 43.1b, 46.2b i DT setena punt 2on i DA segona punt 4art del TRLUC -, mitjançant el present projecte de reparcel·lació, s'ha de cedir a l'Administració actuant, és a dir, a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic del Pla de millora urbana, que seran substituïdes per l'equivalent del seu valor econòmic d'acord amb l'article 46.2b.

"Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el

10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Per altra part, pel que fa al sufragament de les despeses d'urbanització derivades del 10% de l'increment d'aprofitament cedit a l'Administració local, l'article 46 del TRLUC estableix:

"Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

1. L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.
2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:
 - a. Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.
 - b. Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge."

Conseqüentment, l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro no participarà en el pagament de les despeses derivades de la urbanització del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, i aquestes despeses han de ser assumides pel propietari de l'àmbit.

Així mateix, en el projecte de reparcel·lació, tal i com s'estableix en l'article 142 del RLUC, s'ha de definir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic a cedir a l'Administració actuant, així com, si es el cas, el pagament total o parcial de l'equivalent econòmic del sòl de cessió amb aprofitament.

"Article 142. Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

142.1 Correspon al projecte de reparcel·lació establir l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic que s'hagi de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'administració actuant.

142.2 Quan són d'aplicació les previsions dels articles 43.3 o 45.3 de la Llei

d'urbanisme, la cessió de terrenys fora del sector es produeix també amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació, que incorpora els referits terrenys amb l'únic efecte d'adjudicar-los a favor de l'administració actuant.

142.3 Quan en aplicació dels indicats preceptes procedeix el pagament total o parcial de l'equivalent econòmic del sòl de cessió amb aprofitament, l'import de l'equivalent es fixa també en el projecte de reparcel·lació i el seu pagament a favor de l'administració actuant és preferent al pagament de la resta de càrregues urbanístiques."

En aquest sentit, pel que fa a la localització i cessió corresponent al **10% de l'aprofitament** a l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro, donat que d'acord a l'article 46.b no hi ha alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una parcel·la resultant que es pugui adjudicar individualment a l'administració competent, **la cessió és substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.**

El càlcul del valor econòmic d'aquest 10% serà el resultat matemàtic d'aplicar el 10% a la diferència entre el valor de la parcel·la amb ús hotel·ler d'abans de la modificació del POUM de 2021 respecte el valor de la parcel·la amb ús comercial del POUM vigent. El càlcul detallat de la valoració és el que es determina en l'INFORME DE LA VALORACIÓ COMPARATIVA DE LA TRANSFORMACIÓ D'ÚS I DEL VALOR SUSTITUTORI DE LES CESSIÓNS DEL PMU-8 KAMEL SITUADA A L'AVDA. CAVALL BERNAT, 114 DE LA LOCALITAT DE PLATJA D'ARO, de l'annex que forma part d'aquest projecte de reparcel·lació.

La previsió pel que fa als ingressos provindrà del valor en venda de l'aprofitament urbanístic que es corresponen a l'edificabilitat de l'ús comercial. El valor en venda dels ingressos s'avalua segons la hipòtesi de valors en venda dels diferents usos, tenint en compte l'edificabilitat assignada.

El càlcul de l'aprofitament del sector es calcula amb el valor de repercussió per sostre de les tipologies i usos determinats, en el nostre cas, fem una comparativa entre l'ús hotel·ler i l'ús comercial.

Distingim doncs, els terrenys amb el planejament anterior (abans de la modificació puntual del POUM) i el planejament vigent, tal i com s'ha fet en l'informe que s'adjunta com annex 1 de valoració i avaluació econòmica comparativa del valor del mercat de la finca en base a la normativa anterior i en base a la normativa vigent.

El resultat d'aquest estudi, que es corresponen a l'antic planejament, on l'ús era hotel·ler i el nou planejament, ús comercial, és el següent:

- a. El valor de mercat de la finca situada a l'avinguda Cavall Bernat núm.114 del municipi de Castell-Platja d'Aro per a la hipòtesi de solar vacant, i en base al planejament anterior (abans de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM), d'ús hotel·ler, a la data de la redacció de l'informe és de 1.356.505€. (veure càlcul de valors en l'apartat 9.1 de l'informe-valoració de l'annex 1)
- b. El valor de mercat de la finca situada a l'avinguda Cavall Bernat núm.114 del municipi de Castell-Platja d'Aro per a la hipòtesi de solar vacant, i en base al planejament vigent, d'ús comercial sense descomptar les despeses de desenvolupament del PMU-8 Kamel i a la

data de la redacció de l'informe és de 1.739.540€, (veure càlcul de valors en l'apartat 9.2 de l'informe-valoració de l'annex 1). Els costos de desenvolupament de més que comportarà la modificació del POUM amb el PMU inclouen les despeses d'urbanització (Gestió i execució d'obres) de 178.280,31€, i de les cessions a l'ajuntament pel 10% d'increment de l'aprofitament i de l'import econòmic de la cessió de les ZV i Eq de 121.640,69€. Així doncs el valor de la parcel·la d'ús comercial en solar vacant un cop descontades les despeses de desenvolupament del PMU-8 kamel és de 1.439.619,03€. (veure càlcul de valors en l'apartat 11 de l'informe-valoració de l'annex 1).

Així doncs, els ingressos que ha comportat la transformació d'usos d'aquesta actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, seran de:

$$1.439.619,03€ V_{VComercial} - 1.356.505€ V_{VHoteler} = \underline{83.113,73 €}.$$

Així doncs, el valor de la cessió del 10% de l'increment per aprofitament urbanístic, serà el següent:

$$83.113,73 € \times 10\% = \underline{8.311,37 €}$$

Tanmateix, pel que fa a la **cessió de zones verdes, espais lliures i equipaments**, s'han d'incrementar les reserves tal i com espableix l'article 100.4 del TRLUC, és a dir una reserva mínima de 7,5m² per cada 100m² de sostre (ús diferent al habitatge). Aquesta reserva s'aplica a la totalitat del sostre edificable, és a dir respecte els 1.824,83m².

Així doncs la superfície de sòl de sistemes a cedir seran de 1.824,83 x 7,5 % = 136,86m²

Atenent que aquesta cessió no es pot materialitzar dins de l'àmbit del Pla de millora urbana, es substitueix pel seu valor econòmic per a que l'ajuntament el destini a nodrir el fons per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

Aquest càlcul detallat també es determina en l'informe-valoració de l'annex 1 que forma part d'aquest projecte de reparcel·lació.

El valor dels terrenys de cessió de zones verdes, espais lliures i equipaments serà el següent:

$$136,86 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 205,29 \text{ m}^2$$

$$205,29 \text{ m}^2 \times 552,045 \text{ €/m}^2 = \underline{113.329,32 €}$$

Resum Cessions a l'Ajuntament

S'estableixen els següents valors en funció del càlcul de l'informe de l'annex:

- Cessió vialitat:	0 €
- Cessió Zones Verdes, Espais lliures i Equip.:	113.329,32 €
- <u>Cessió 10% increment aprof.:</u>	<u>8.311,37 €</u>
TOTAL:	121.640,69 €

10. COMPTE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

Segons disposen els articles 120.1 del TRLUC i els articles 144.1.d), 149 i 154 del RLUC, les finques resultants quedaran afectades amb caràcter real, al pagament del saldo de la liquidació definitiva, així com de l'import que correspongui en el saldo el Compte de Liquidació Provisional del Projecte:

“Article 120 TRLUC.- Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.(...)”

“Article 144 RLUC.- Contingut de la memòria

144.1 En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

(...)

d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:

1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les

persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament."

"Article 149 RLUC.- Compte de liquidació provisional

149.1 En la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació, s'ha d'especificar la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i de les altres despeses del projecte.

149.2 Els saldos del compte de liquidació s'entenen provisionals i a compte, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació. L'esmena d'errors i omissions, així com les rectificacions que siguin procedents es tenen en compte en la liquidació definitiva, però no suspensen l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte de reparcel·lació.

149.3 Les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan siguin de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants.

149.4 S'entén, a tots els efectes, que els saldos del compte de liquidació provisional són deutes líquids i exigibles, a favor de l'administració actuant, la junta de compensació o bé la persona titular de la gestió urbanística integrada, segons s'escaigui d'acord amb la modalitat per a l'execució del planejament."

"Article 154 RLUC.- Afectació de les finques al pagament de les càrregues d'urbanització

154.1 Queden afectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar totes les persones titulars del domini o altres drets reals sobre les finques de resultat que resultin del projecte de reparcel·lació que constessin inscrits amb anterioritat a l'aprovació del projecte.

154.2 Les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació urbanística, queden afectades al pagament de:

- a) El saldo de la liquidació definitiva.
- b) L'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.
- c) La quota de participació que se'ls atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sens perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.

154.3 Aquesta afecció s'ha d'inscriure en el Registre de la propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística."

El Compte de Liquidació provisional determina les quantitats econòmiques que correspon abonar o percebre als propietaris afectats en la reparcel·lació com a resultat del procés de redistribució de beneficis i càrregues.

De conformitat amb l'establert en l'article 144 i 149 del RLUC, el projecte de reparcel·lació ha de preveure un compte de liquidació provisional en el que s'avaluïn les despeses d'urbanització, d'altres despeses del Projecte i les indemnitzacions que es procedeixin per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer als seus titulars.

En el Compte de Liquidació Provisional de la reparcel·lació, d'acord amb el que disposa l'article 149.1 del RLUC, s'especifica la responsabilitat que correspon a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i les demés despeses del projecte a que es refereix l'article 120 del TRLUC.

Així mateix, d'acord amb l'establert en l'article 149.1 RLUC, mencionada respecte de cada una de les parcel·les resultants la responsabilitat que els hi correspon per raó de les despeses d'urbanització.

En aquest apartat es comptabilitzaran les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris, que són les previstes en el Projecte d'Urbanització, així com a d'altres conceptes imputables.

Així mateix, de conformitat amb el previst en l'article 120.1 del TRUC, s'inclouen com a despeses d'urbanització, les relatives a la despesa del planejament, del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació, així com les despeses de formalització i inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.

Atès que en el nostre cas només hi ha un únic propietari, serà ell el qui s'haurà de fer càrrec del cost total de totes les despeses que es quantifiquen en aquest projecte, i l'ajuntament serà el receptor dels imports de les cessions establertes al punt 9 de la memòria.

Així doncs, el compte de liquidació és el següent:

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

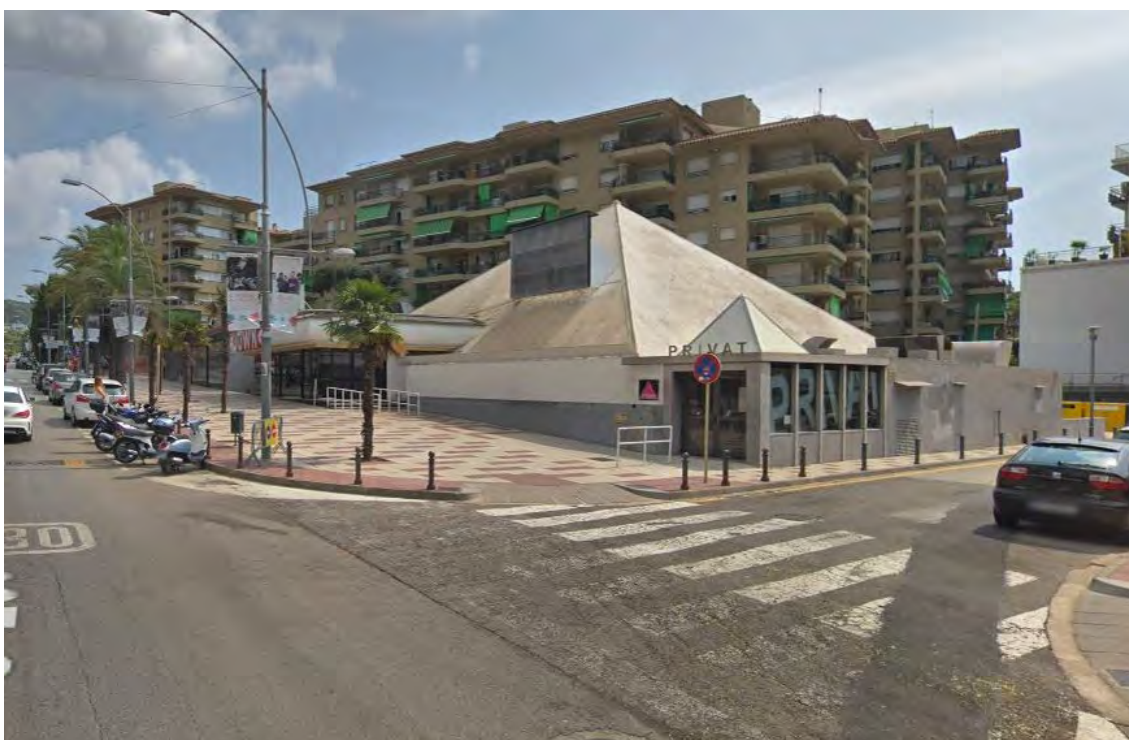
Propietari	Finques aportades			Drets Inicials		Drets Adjudicats		Valor Excés/Defecte d'adjudicació (€)	Valor econòmic cessions no realitzades	Contribució en cessions no realitzades	Contribució en despeses urbanització	Compte de liquidació provisional sense IVA
	Superf. (m²)	%	Valor	Valor a adjudicar (€)	%	Valor adjudicat (€)	%					
ARO PATRIMONIAL S.L.	1.922,90	100,00%	1.439.619,03 €	1.731.228,66 €	99,52%	1.739.540,03 €	100,00%	8.311,37 €	0,00 €	113.329,32 €	178.280,31 €	299.921,00 €
AJUNTAMENT DE CASTELL-PLATJA D'ARO	0,00	0,00%	0,00 €	8.311,37 €	0,48%	0,00 €	0,00%	-8.311,37 €	-113.329,32 €	0,00 €	0,00 €	-121.640,69 €
TOTAL	1.922,90	100,00%	1.439.619,03 €	1.739.540,03 €	100,00%	1.739.540,03 €	100,00%		-113.329,32 €		178.280,31 €	178.280,31 €

11. PETICIONS REGISTRALS

Es sol·licita al Sr. Registrador de la Propietat competent que procedeixi, d'acord amb el disposat en el RD 1093/1997, de 24 de juliol, pel que s'aproven les "Normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística", dur a terme:

- La rectificació de descripcions registrals, segregacions, immatriculació de finques o excessos/defectes de cabuda, reprendre el tracte successiu, cancel·lació de drets reals incompatibles, en el seu cas.
- La inscripció de les parcel·les resultants als propietaris que correspongui segons el projecte, amb la seva corresponent afectació al pagament de les despeses d'urbanització d'acord amb l'especificat.

**II. ANNEX . INFORME DE LA VALORACIÓ COMPARATIVA DE LA TRANSFORMACIÓ
D'ÚS I DEL VALOR SUSTITUTORI DE LES CESSIÓNS DEL PMU-8 KAMEL SITUADA A
L'AVDA. CAVALL BERNAT, 114 DE LA LOCALITAT DE PLATJA D'ARO**



**INFORME DE LA VALORACIÓ COMPARATIVA DE LA TRANSFORMACIÓ D'ÚS I DEL
VALOR SUSTITUTORI DE LES CESSIÓNS DEL PMU-8 KAMEL SITUADA A L'AVDA.
CAVALL BERNAT, 114 DE LA LOCALITAT DE PLATJA D'ARO**

CASTELL-PLATJA D'ARO
Setembre 2022

Exp 22002

ÍNDIX GENERAL

I. INFORME-VALORACIÓ	5
1. ANTECEDENTS I IMMOBLE QUE ES VALORA	6
2. FINALITAT DE LA VALORACIÓ.....	6
3. LOCALITAT I ENTORN	6
4. EL TERRENY	7
5. L'EDIFICACIÓ.....	7
6. SITUACIÓ URBANÍSTICA.....	7
6.1 HIPOTESIS 1	7
6.2 HIPOTESIS 2	8
7. RÈGIM DE TENÈNCIA I OCUPACIÓ	9
8. INFORMACIÓ DE MERCAT	9
9. CÀLCUL DE VALORS.....	10
9.1 HIPOTESI 1. VALOR DE FINCA COM A SOLAR VACANT QUALIFICAT DE ZONA HOTELERA 11D.	10
9.1.1 Oferta Hotelera	10
9.1.2 Càlcul de la Valoració.....	11
9.2 HIPOTESIS 2. VALOR DE LA FINCA COM A SOLAR VACANT APTA PER EDIFICAR CONFORME A LA NOVA ORDENACIÓ DE FRONT COMERCIAL ZONA 10V KAMEL, PREVISTA EN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 7 DEL POUM, I EL PMU-8 APROVAT DEFINITIVAMENT EL DIA 24/11/2021.	14
9.2.1 Oferta de Locals Comercials.....	15
9.2.2 Càlcul de la Valoració.....	15
10. VALOR DE MERCAT ADOPTAT	18
11. VALORS DE LES ACTUACIONS NECESSARIES PEL SEU DESENVOLUPAMENT	18
11.1 FASE 1. PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT.....	19
11.2 FASE 2. FORMALITZACIÓ DE CESSIONS.....	19
11.3 FASE 3. OBRES D'ENDERROC I D'URBANITZACIÓ DE LA FINCA I EL SEU ENTORN	20
11.4 FASE 4. CONSTRUCCIÓ NOVA EDIFICACIÓ	20
II. DOCUMENTACIÓ ANNEXA JUSTIFICATIVA	22
1. SITUACIÓ	23
2. ENTORN	23
3. PLANOL DEL TERRENY	24
4. PLANOL DEL CADASTRE.....	25
5. SITUACIÓ URBANÍSTICA (POUM 26/01/2017 MODIFICAT).....	26
6. SITUACIÓ URBANÍSTICA (POUM VIGENT MODIFICACIÓ 21/12/2020).....	30
7. FOTOGRAFIES:	34
8. MOSTRES DE MERCAT	35
9. CÀLCUL HOMOGENEITZACIÓ COMPLERT.....	48
10. DOCUMENTACIÓ REGISTRAL	51

I. INFORME-VALORACIÓ

1. ANTECEDENTS I IMMOBLE QUE ES VALORA

La finca objecte d'estudi, anomenada Kamel es situa front a l'Avda. Cavall Bernat, núm. 114, fent front, també, amb els carrers Sa Pubiatina i Punta Rocosa.

Correspon a la parcel·la cadastral 5901201EG0350B0001HJ.

Es tracte d'una finca urbana edificada l'any 1978 amb un edifici destinat a discoteca amb desús des de fa més de 5 anys i disconforme amb l'ordenació prevista tant pel POUM vigent aprovat en data 26/01/2017 i publicat el 31/03/2017, que la va qualificar de finca hotelera (Clau 11d), com per la modificació puntual posterior núm. 7, d'aquest POUM, aprovada en data 21/12/2020 i publicada el 10/03/2021, que la qualifica de front comercial (Clau 10v "kamel").

En data 15 de juliol de 2022 es va realitzar la visita exterior a l'immoble, essent aquesta la data a que es refereix la present valoració de la finca d'acord a les seves característiques, expectatives i el seu estat físic.

2. FINALITAT DE LA VALORACIÓ

La present valoració té la finalitat exposada en l'assumpte de l'encapçalament d'aquest informe, per a la qual cosa es procedirà a efectuar una doble valoració, per una banda el valor de mercat actual de la finca en base a l'aprofitament atorgat pel POUM anterior a la Modificació puntual núm.7 i per altre banda el valor de mercat de la finca en base a l'aprofitament atorgat a aquesta finca conforme a les determinacions de l'esmentada modificació puntual Núm. 7.

També es calcularà el valor econòmic substitutori de la cessió de sòl derivades de les noves reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments, i l'equivalent en valor econòmic de la cessió de sòl derivada de la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, segons determina el Pla de Millora Urbana 8 "kamel".

3. LOCALITAT I ENTORN

Municipi	Castell-Platja d'Aro
Nucli	Platja d'Aro
Ocupació laboral	Turística
Evolució recent	Estable

L'entorn està constituït per el propi nucli costaner de Platja d'Aro. L'immoble es troba situat al vell mig del casc urbà de la població, en una zona residencial, hotelera i comercial en baixos dels edificis i en galeries.

La tipologia edificatòria de l'entorn és bàsicament de blocs plurifamiliars aïllats i edificis hotelers, comercials i d'oci. L'immoble es situa en front a un dels carrers principals i més comercials del nucli i pròxim al mar, al nord del municipi direcció a Calonge. La seva situació aïllada formant una illa de forma triangular dins aquest eix comercial que li atorga una gran identificabilitat.

4. EL TERRENY

Es tracta d'una parcel·la de forma triangular que ocupa tota l'illa formada per els carrers Sa Pubiatina, Punta Rocosa i Avinguda Cavall Bernat, amb un front de façana important d'aproximadament 155 m en total (55m a l'avinguda Cavall Bernat, 38m a carrer Punta Rocosa i 62 m a carrer Sa Pubiatina).

Superfície: la superfície total del solar que es valora és de 1.217,44 m² abans de la modificació puntual del POUM, ja que llavors es fa un aixecament topogràfic i es pren com a superfície de solar 1.274,88 m², essent la superfície cadastral de 1.218 m².

Infraestructures: es consideren obres d'infraestructures del terreny les necessàries per dotar dels serveis urbanístics exigits per ésser considerat com solar, d'acord amb la legislació sobre règim del sòl i ordenació urbana.

Conforme a la informació obtinguda i de les comprovacions fetes el dia de la visita, la parcel·la que es valora disposa de totes les infraestructures bàsiques per poder ser considerat solar, si bé el nou planejament aprovat (PMU-8 "KAMEL"), preveu una ampliació de l'amplada de les voreres dels carrers Sa Pubiatina i Punta Rocosa fins a 1,50 metres d'amplada.

5. L'EDIFICACIÓ

Sobre el solar existeix una edificació de l'any 1978 (44 anys d'antiguitat) formada per un edifici aïllat de planta semisoterrani i planta baixa, de forma més o menys piramidal d'una superfície construïda segons el cadastre de 599 m², avui sense ús, havent-se destinat anteriorment a discoteca.

Donada les característiques de les construccions, i els paràmetres urbanístics que fixa la normativa a considerar en aquest informe, en la present valoració s'ha estimat que el millor i major ús de la finca passa per l'enderroc de l'edificació actualment existent, per la posterior promoció d'un edifici ajustat als paràmetres urbanístics.

6. SITUACIÓ URBANÍSTICA

S'ha de senyalar que en està aprovada definitivament la modificació puntual del POUM per el canvi d'ús de la finca KAMEL, així com el Pla de Millora Urbana, PMU-8 que el desenvolupa.

Es valorarà però, la finca segons les dos hipòtesis següents:

1. Valor de la finca com a solar vacant apte per edificar en base als paràmetres urbanístics i d'aprofitament establerts per aquesta finca pel planejament immediatament anterior a la seva modificació puntual (POUM aprovat 26/01/2017 i publicat el 31/03/2017).
2. Valor de la finca com a solar vacant apte per edificar conforme a la nova ordenació prevista per la Modificació Puntual del POUM, i el PMU-8 que el desenvolupa aprovat definitivament el passat dia 24/11/2021.

6.1 HIPOTESIS 1

Conforme al planejament municipal vigent amb anterioritat a la referida modificació puntual núm.7 del POUM de Castell Platja d'Aro del 2017, aquesta finca havia adquirit la consideració de sòl urbà.

Planejament urbanístic que l'afectava: POUM de Castell-Platja d'Aro.

Nivell d'aprovació : Definitiva (26/01/2017)

Classificació urbanística: Urbà consolidat

Qualificació: Zona hotelera. Subzona 11d.

Els paràmetres d'aprofitament per aquesta finca, conforme l'esmentat planejament eren:

- Edificabilitat: 1,50 m²/m².
- Ocupació màxima parcel·la: 100%
- Alçada màxima de l'edificació: PB + 3 = 13,90 mts
- Parcel·la mínima: 1.500 m²
- Ús principal: Hotel·er, restauració, recreatiu.
- Ús complementaris: Esportiu, administratiu, sociocultural, comercial (màxim 20% del sostre).

Ordenació proposada per a la finca que es valora conforme a l'esmentat planejament avui derogat o modificat (Zona hotelera 11d) :

L'ordenació que es proposa per aquesta finca considerada vacant, exclusivament als efectes de la finalitat d'aquest informe, és la d'un edifici hotel·er aïllat de planta soterrani, baixa i tres plantes pis, destinant part de la planta baixa a local comercial (al servei de l'hotel) i la resta de sostre a un hotel de categoria mínim 3*.

L'aprofitament resultant d'aquesta ordenació segons estimació feta és el següent:

- Sostre màxim edificable sobre rasant: 1.217,44m² x 1,50 m²/m²= 1.826,16m² d'ús hotel·er (aproximadament 456m² per planta).
- Sostre màxim sota rasant: 456m² (s'estima la mateixa ocupació que les plantes sobre rasant).

La superfície total edificable considerada, és doncs, de 2.282,16m²

Càrregues urbanístiques:

No s'estimen.

La única càrrega a considerar és l'enderroc de les edificacions actualment existents i que s'estima en 64.901 € (resultat de considerar un volum de 2.396m³ edificats 157m³ de fonaments i 876m³ de runes a moure).

6.2 HIPOTESIS 2

Conforme a la Modificació puntual núm.7 del POUM de Castell Platja d'Aro aprovada el 2017, i el PMU-8 que el desenvolupa, aquesta finca ha adquirit la consideració de sòl urbà.

Planejament urbanístic que l'afecta: PMU-8 "KAMEL" Castell-Platja d'Aro.

Nivell d'aprovació: Definitiva (24/11/2021)

Classificació urbanística: Urbà no consolidat

Qualificació: Zona Front Comercial. Subzona 10v Kamel

Els paràmetres d'aprofitament per aquesta finca, conforme l'esmentat planejament son:

- Superfície total de l'àmbit del PMU: 1.922,90m²
- Parcel·la mínima: S'estableix una única parcel·la indivisible
- Índex d'edificabilitat brut: 0,949 m²/m²
- Ocupació màxima de l'edificació: 100% de la parcel·la
- Alçada reguladora màxima: 11,20 metres, corresponent a PB+2PP
- Usos principals: petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials, recreatiu i restauració (a excepció de l'ús de discoteca, que es considera un ús prohibit). Els usos principals es poden implantar en la totalitat de l'edifici.
- Usos complementaris: oficines, taller artesanal i taller petit, públic administratiu, sanitari-sociosanitari, educatiu, esportiu, religiós, sociocultural i un habitatge unifamiliar exclusiu pel guarda o vigilant. Els usos complementaris no es poden implantar en la planta baixa de l'edifici.

Ordenació proposada per a la finca que es valora conforme a la modificació puntual del POUM núm. 7 i el PMU-8 "KAMEL", avui vigent. (Zona front comercial, subzona 10v kamel):

L'ordenació que es proposa per aquesta finca considerada vacant, exclusivament als efectes de la finalitat d'aquest informe, és la d'un edifici comercial aïllat de planta soterrani, baixa i una planta pis, destinant la planta soterrani a aparcaments al servei del propi edifici i la resta de sostre a ús comercial.

L'aprofitament resultant d'aquesta ordenació segons estimació feta és el següent:

Sostre màxim edificable sobre rasant (Art.13.1) = 1.824,83m² d'ús comercial. Del total sostre 1.201,74 m² se situaria a Planta baixa i 623,09m² a plantes pisos.

Sostre màxim sota rasant: 1.201,74m² (s'estima una ocupació del 100% del solar). S'estima en aquesta planta la col·locació d'aproximadament 40 places d'aparcament a raó de 1 plaça/30 m² de sostre.

La superfície total edificable considerada, seria doncs, de 3.026,57 m²

7. RÈGIM DE TENÈNCIA I OCUPACIÓ

D'acord amb la documentació registral aportada, (Nota Simple Registral), la titularitat de la finca correspon a la societat mercantil ARO PATRIMONIAL, SL.

El dia de la visita s'informa que l'immoble està sense ús i lliure d'ocupants.

En la present valoració es considera que la finca que es valora, està lliure d'ocupants i d'arrendataris.

8. INFORMACIÓ DE MERCAT

Es considera que el mercat comparable està constituït per terrenys urbans de característiques i situació similar als terrenys que es valoren.

S'ha realitzat una investigació del mercat d'immobles comparables amb el que es valora, no havent detectat transaccions o ofertes suficients i recents de terrenys amb característiques i aprofitaments similars al que es valora.

Per tot això s'ha estudiat, per una banda, la oferta hotelera de Platja d'Aro i el seu entorn a partir de la qual, i considerant els ratis usuals d'explotació, deduir el valor del terreny per el mètode Residual dinàmic a partir del valor de mercat d'un possible edifici hotelier a promoure sobre aquesta finca.

D'altre banda s'ha fet un estudi de mercat de locals comercials en venda i en renda a la zona on s'ubica la finca que es valora per tal de que a partir del valor de mercat resultant d'un possible immoble comercial a promoure sobre aquesta finca, poder deduir el valor del terreny per el mètode residual dinàmic.

9. CÀLCUL DE VALORS

Tal i com s'ha dit anteriorment no s'aplica el mètode de comparació, al no tenir suficients mostres de mercat comparables de terrenys, per la qual cosa s'aplica el Mètode Residual Dinàmic, de la "Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras", a partir d'una promoció d'un immoble de característiques similars.

9.1 HIPOTESI 1. Valor de finca com a solar vacant qualificat de zona hotelera 11d.

9.1.1 Oferta Hotelera

S'ha realitzat un estudi de la oferta en el segment de mercat d'hotels de similar categoria, tipologia i similar localització, que el possible hotel a construir, segons tipologies i ratis propis de la zona, essent la oferta existent al nucli de Platja d'Aro de 28 hotels/pensions, distribuint-se amb les següents categories:

Categoria	Núm. Hotels	Núm. habitacions
Hotel 5*	2	126
Hotel 4*	8	1.046
Hotel 3*	11	768
Hotel 2*	3	122
Hotel 1*	3	303
Pensions	1	35
TOTAL	28	2.400

Es tracta d'una oferta diversa, que es basa en la riquesa paisatgística de la seva ubicació i en els serveis específics de que disposa cada establiment. L'hotel a promoure sobre aquesta finca se situaria en la franja més ampla de oferta que és la que correspon a la de categoria de 3 i 4 estrelles, essent a l'hora la franja amb major demanda.

9.1.2 Càlcul de la Valoració

Per l'obtenció del Valor dels terrenys per el mètode Residual Dinàmic s'ha partit del valor de Mercat de l'Hotel previsible, una vegada acabat, a construir conforme l'aprofitament establert pel POUM, segons el mètode de la "Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

El valor de mercat final de l'hotel s'ha obtingut utilitzant el mètode de les rentes esperades una vegada finalitzades les obres i posada la explotació hotelera en funcionament. Per això i a falta d'uns comptes de resultat concrets, s'ha partit dels ratis mitjos del segment hotelier d'explotacions similars a la zona, corregits raonablement d'acord amb les característiques particulars de la finca que es valora i atenent a les perspectives econòmiques del sector.

A efectes de càlcul s'han considerat els següents ratis prudents:

- Índex d'ocupació anual per habitació: 35%
- Preu mitjà habitació: 95,00 €/hab
- Superfície computable per habitació, influïda part proporcional de serveis, salons i elements comuns: 70 m² (32 habitacions)
- Cost construcció mig per m² a nou: 1.200,- €/m² (resultat de considerar 600 €/m² sota rasant i 1.350 €/m² sobre rasant)
- % ingressos provinents d'habitacions: 38,4%
- % ingressos provinents de restaurant, bar i altres: 61,6%
- núm. habitacions empleat: 2,-
- Cost matèries primes aliments: 30% (Ingressos aliment.)
- Cost matèries primes begudes: 25% (Ingressos beguda)
- Altres costos (subministres, reparacions, impostos, etc.): 19,5%
- IPC anual i revalorització anual del cash-flow anual: 6,5%
- Taxa de descompte en euros reals: 11,6%

En base a tots aquests ratis resulta un Cash-Flow abans d'interessos i impostos de 337.315 €, el qual capitalitzat al tipus referit del 11,6%, i afegit el valor actual de la reversió, resulta un Valor de Mercat de l'immoble Hotelier una vegada acabades les obres i posat en funcionament la explotació de 5.576.190 €.

2 K2:T75 CALCULO DE LA VALORACION DEL HOTEL COMO CONSOLIDADO (datos en pts actuales)

HOTEL EN CONSTRUCCION, RELLENAR ESTA HOJA, PERO TOMAR LOS RESULTADOS DE LAS HOJAS SIGUIENTES >>>

Hotel: KAMEL	Categoría: 4*	Nº Habitaciones: 32	Nº plazas: 64
Munic: PLATJA D'ARO	Referencia: 0		

OCUPACION/UTILIZACION PUNTOS VENTA		Disponibles	% Ocup/Utiliz	Ocup/Utiliz	Unidad	(Ratio Est/Habit)
A.	Habitaciones ocupadas / año.	11.680	35,00%	4.088	Habit/año	2,00
B.	Estancias ocupadas / año.	23.360	35,00%	8.176	Estanc/año	
C.	Utilización Restaurante cli.Externo.	29.200	50,0%	14.600	Cubiertos/año	
D.	Consumiciones Bares-Cafeterías.....(cli.ext).	18.250	80,0%	14.600	nº.consumic.cli.ext/año	
E.	Utilización anual de salones y salas reunión.	0		0	Pza.salón/año	
F.	Banquetes: Nº cubiertos/año.	0		0	Cubiertos/año	
G.	Utilización anual plazas de aparcamiento.	3.650	20,0%	730	Plazas/año	

PRODUCCION en miles de pts.		Ratio de Utilización	Base aplicac	Utilizaciones Nº (redond)	EUROS	Precio medio pts/utilización	Parcial (miles)	Euros	s/ Total (%)
1)	Habitaciones s/A)	35,0%	11.680	4.088	95,00	15.807	64.618	388.360	38,4%
2)	Desayunos s/B).	50,0%	8.176	4.088	6,00	998	4.081	24.528	2,4%
3)	Media pensión s/B).	50,0%	8.176	4.088	26,00	4.326	17.685	106.288	10,5%
4)	Pensión completa s/B).		---	0	0,00		0	0	---
5)	Producción restaurante cli.internos s/B).	20,0%	8.176	1.635	20,00	3.328	5.441	32.700	3,2%
6)	Producción restaurante cli.externos s/C).	50,0%	29.200	14.600	20,00	3.328	48.585	292.000	28,9%
7)	Bares-Cafetería clientes internos s/B).	20,0%	8.176	1.635	5,00	832	1.360	8.175	0,8%
8)	Bares-Cafetería clientes externos s/D).	80,0%	18.250	14.600	5,00	832	12.146	72.997	7,2%
9)	Banquetes s/F).	0,0%	---	0	0,00		0	0	---
10)	Alquiler salones,salas reunión s/E).	0,0%	---	0	0,00		0	0	---
11)	Aparcamiento s/G).	20,0%	3.650	730	10,00	1.664	1.215	7.300	0,7%
12)	Telefono, Fax, telefax, s/B).		---	0	0,00		0	0	---
13)	Servicios hoteleros s/B).	80,0%	8.176	6.541	12,00	1.997	13.060	78.492	7,8%
14)	Otros ingresos hoteleros s/B).		---	0	0,00		0	0	---
15)	TOTAL INGRESOS						168.190	1.010.840	100,0%

COSTES en miles de pts.		Ratio	Nº de Habitaciones	Empleados Nº	Base aplicac (miles)	Parciales (miles pts)	% s/ Ingr.	
16)	Personal fijo (excluido eventuales) =	1						
17)	Personal eventual.(Hab.ocup / Empleado) =	0,75		16	2.492	39.868	23,7%	
18)	Materias primas alimentación.	30,0%	---	---	64.685	19.405	11,5%	
19)	Materias primas bebidas .	25,0%	---	---	24.612	6.153	3,7%	
20)	Consumo medios audiovisuales salones		---	---	0	0	---	
21)	Consumo telefono, fax, telefax, etc .		---	---	0	0	---	
22)	Suministro instalaciones y combustibles.	4,5%	---	---	168.190	7.569	4,5%	
23)	Suministros a prestaciones servicios.		---	---	0	0	---	
24)	Otros suministros.	3,0%	---	---	168.190	5.046	3,0%	
25)	Reparaciones, mantenimiento, Conservación.	4,5%	---	---	168.190	7.569	4,5%	
26)	Reposiciones no amortizables.		---	---	0	0	---	
27)	Promoción, publicidad, marketing.	2,0%	---	---	168.190	3.364	2,0%	
28)	Impuestos locales, seguros, tasas.	2,0%	---	---	168.190	3.364	2,0%	
29)	Servicios profesionales	1,5%	---	---	168.190	2.523	1,5%	
30)	Gastos varios de explotación	2,0%	---	---	168.190	3.364	2,0%	
31)	TOTAL COSTES					98.224	590.336	58,4%

MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN		%				
32)	Contrato de Gestión,management. (% s/M.Bruto)		---	---	0	0
33)	Arrendamientos y cánones licencia uso de marca (%s/MB)		---	---	0	0
34)	Cuotas Asociaciones (% s/Margen Bruto)		---	---	0	0
35)	BENEFICIO BRUTO DE EXPLOTACION				69.966	420.504
36)	Dotación para amortizaciones				14.500	87.147
37)	BENEFICIO NETO DE EXPLOTACION				55.466	333.358
38)	Resultados financieros de explotación					0
39)	Impuesto de Renta de Sociedades (25% s/37+38)				13.867	83.339
40)	BENEFICIO NETO (BDIT)				41.600	250.018
41)	Amortizaciones.				14.500	87.147
	CASH -FLOW antes de Intereses e impuestos				56.100	337.165

42)	Revalorización anual del Cash-Flow.	6,50%	Anual	% IPC anual=	6,5%
43)	Vida útil prevista de explotación =	35	años		
44)	VALOR DE REVERSION en pts actuales.	234.000	miles pts		1.406.368
45)	Plusvalía previsible de la reversion (en pts reales).	6,50%	Anual (no mayor de IPC + 2 puntos)		

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR EL METODO DE LAS RENTAS ESPERADAS (valores redondeados)					
46)	TASA DE DESCUENTO EN (PTAS REALES)	11,60%	Anual		
47)	VALOR ACTUAL DE LA REVERSION.	43.440	miles pts	261.080	
48)	VALOR ACTUAL DEL CASH-FLOW.	886.008	miles pts	5.325.017	
49)	VM. POR CAPITALIZACION HOTEL CON MOBILIARIO Y EQUIPO.			5.586.097	
50)	Relación CRB / CRB con mobiliario y equipo	1,00	%		
51)	VM. POR CAPITALIZACION ATRIBUIBLE AL INMUEBLE.			5.585.806	
52)	Impuestos no recuperables de la transmisión, Notaría y Registro	1.612	" "	9.688	
VM.DEL INMUEBLE POR CAPITALIZACION (redondeado)				927.800 miles pts	5.576.190

Considerant un cost unitari de construcció promig, d'un edifici hotel·ler, de 1.200,00 €/m², una financiació amb fons propis fins l'inici de les obres i a partir de llavors el 50% de la inversió addicional necessària mitjançant crèdit hipotecari a tipus d'interès de mercat (4,0%), una rentabilitat TIR del 14,6 % i estimant uns terminis d'execució de les obres de 18 mesos i de 12 mesos per iniciar-les. Resulta un valor de mercat del terreny obtingut per el mètode residual dinàmic de 1.421.406,30 €.

DATOS INICIALES		INTRODUCCION VARIABLES Y CALCULO			
Definición básica de los ciclos		Financiación			
Ciclo	Inicio Duración	Financiación hipotecaria	50 % / Vtas.		
Construcción	12 18 Meses	Pago contado (durante obras)	25 % / Vtas.		
Urbanización	28 30 Meses	Pago a entrega de llaves	25 % / Vtas.		
Ventas (promedio)	30 1 Meses	Interés hipotecario	4,0 % Año		
Viviendas 1ªres	Meses	Variaciones anuales			
Viviendas 2ªres	30 1 Meses	Incremento anual inflación	6,5 % Año		
Oficina	Meses	Incremento anual coste construcción	6,5 % Año		
Locales	Meses	Incremento anual precio de venta	6,5 % Año		
Naves	Meses	Estructura de los gastos			
Aparcamientos	Meses	Gastos de comercialización	3,0 % / Vta. 167.289 E		
Trasteros	Meses	Gastos de gestión y admon.	3,0 % / Vta. 167.289 E		
Riesgo y rentabilidad		Gastos varios y otros	3,5 % / Vta. 195.170 E		
Riesgo comercial	4	Arquitectos	10,5 % / CC 288.423 E		
Riesgo urbanístico	4	Licencias	3,5 % / CC 95.844 E		
Ren-TIR-2	14,6 18,9 PRF 0,0	Resultados			
A.C.-TIR-1	12,5 12,5 Tir-M 14,6	<input type="button" value="Cálculo"/> <input type="button" value="Simulación"/>			
		Euros / m ²	Euros	%	
		Valor de mercado	2.443,60	5.576.295,20	100,0
		Valor de suelo	622,88	1.421.406,30	25,5
		Coste construcción	1.203,72	2.746.889,04	49,3
		Gastos generales	327,22	746.726,54	13,4
		Valor reemplazam.	2.153,82	4.915.021,87	88,1
		Gastos comercializ.	73,31	167.288,86	3,0
		BAIT	216,47	493.984,47	8,9
		Gastos financieros	33,48	76.395,24	1,4
		BAT (Benef. Prom.)	182,99	417.589,23	7,5
		V.A.N Estimado	622,88	1.421.406,30	25,5

D'aquest valor seria necessari descomptar el cost d'enderroc de l'edificació actualment existent sobre el solar, cimentacions incloses, amb trasllat de runes fins a abocador autoritzat, cànon de residus inclòs, i que s'estima en 64.901€.

Valor finca Avinguda Cavall Bernat núm. 114 conforme l'aprofitament de zona hotelera clau 11d establert pel planejament del 2017:

$$1.421.406,30 \text{ €} - 64.901 \text{ €} = 1.356.505\text{€ (arrodonit)}.$$

Per tot lo exposat, el valor de mercat de la finca situada a l'Avinguda Cavall Bernat núm.114 del municipi de Castell-Platja d'Aro per a la hipòtesis de solar vacant per a ús hotel·ler zona 11d segons el planejament del 2017 (POUM), s'estima a la data d'aquest informe en 1.356.505,-€ (UN MILIÓ TRES-CENTS CINQUANTA-SIS MIL CINC-CENTS CINC EUROS).

9.2 HIPOTESIS 2. Valor de la finca com a solar vacant apte per edificar conforme a la nova ordenació de Front Comercial Zona 10v Kamel, prevista en la Modificació Puntual 7 del POUM, i el PMU-8 aprovat definitivament el dia 24/11/2021.

Conforme a la modificació puntual núm.7 del POUM de Castell Platja d'Aro aprovat definitivament el 26/01/2017 i el PMU-8 que el desenvolupa, aprovat definitivament el 24/11/2021, la finca anomenada Kamel transforma la totalitat del seu aprofitament hotelier a l'ús exclusivament comercial.

En aplicació de l'article 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme la modificació d'un àmbit que comporta la transformació dels usos previstos pel planejament han d'incorporar una reserva mínima de 7,5m² per cada 100m² de sostre (ús diferent al habitatge), aquestes reserves s'apliquen a la totalitat del sostre edificable de l'àmbit.

En el nostre cas la superfície a computar és la de 1.824,83m² com s'explica en el PMU-8 que a raó de 7,5 m² de cessió per cada 100 m² de sostre, resulta una cessió de 136,86 m².

Així mateix cal cedir el 10% d'increment d'aprofitament urbanístic, el qual es determinarà en funció de la diferencia de valor de la finca segons cada un dels dos aprofitaments considerats per aquesta finca.

Conforme el planejament actualment vigent l'aprofitament de la finca passa a "Front Comercial", Clau 10v, ajustant una subclau anomenada 10v-kamel on els paràmetres són els següents:

- Sup. Parcel·la: 1.201,74 m²
- Ordenació: Alineació a vial
- Ocupació: 100%
- Sostre màxim: 1.824,83 m²
- Ús: Comercial 100%
- Alçada màxima: 11,50 mts (PB + 2PP)

Aprofitament proposat per a la finca que es valora conforme a la modificació puntual del POUM i el PMU-8 aprovat definitivament :

L'ordenació que es proposa per aquesta finca considerada vacant és la d'un edifici comercial aïllat de planta soterrani, baixa i una planta pis, destinant la planta soterrani a aparcaments al servei del propi edifici i la resta de sostre a ús comercial.

L'aprofitament resultant d'aquesta ordenació segons estimació feta és el següent:

- Sostre màxim edificable sobre rasant: 1.201,74m² (PB) + 623,09m² (PP) = 1.824,83m² total d'ús comercial.
- Sostre màxim sota rasant: 1.201,74 m² (s'estima una ocupació del 100% del solar). S'estima en aquesta planta la col·locació d'aproximadament 40 places d'aparcament a raó de 1 plaça/30 m² de sostre aproximadament.

La superfície total edificable considerada, seria doncs, de 3.026,57 m²

9.2.1 Oferta de Locals Comercials

S'ha realitzat un estudi de la oferta de locals comercials en venda o en renda de similar ubicació que el possible edifici comercial a promoure sobre aquest solar, essent les mostres obtingudes les següents:

- Mostres de Mercat en renda de locals comercials a la zona per promocions similars a la que resultaria per a la finca que es valora:

Mostres Locals											
Núm. Mostra	Adreça	Any construc	Observació	Superf. (m2)	Preu Venda (€)	Valor equipament estimat (€)	Preu venda adoptat (€)	Preu lloguer (€/mes)	Preu unitari (€/m2/mes)	CTF	Valor Unitari Crujia VUC (€/m2/mes)
1	Av. Cavall Bernat, 48	1989	Restaurant a	280	1.100.000,00	74.560,00	1.025.440,00	4.956,29	17,70 (1)	0,85	20,82
2	Punta dels Escuts, 2	1982	Bar/cafetera	120	139.000,00	8.640,00	130.360,00	630,07	5,25 (1)	0,96	5,47
3	Av Castell d'Aro, 66	1996		180	480.000,00	0,00	480.000,00	2.320,00	12,89 (1)	0,85	15,16
4	Av Cavall Bernat, 118	1982	Equipat	150	520.000,00	45.000,00	475.000,00	2.295,83	15,31 (1)	0,95	16,11
5	Av Cavall Bernat, 99	1994	Reformato	100	370.000,00	0,00	370.000,00	1.788,33	17,88 (1)	0,96	18,63
6	C/ Punta Rocosa, 4	1995		295	592.500,00	0,00	592.500,00	2.863,75	9,71 (1)	0,94	10,33
7	Galeries St Luis	1972		90	375.000,00	0,00	375.000,00	1.812,50	20,14 (1)	0,85	23,69
8	Av Costa Brava, 1 (R.Store)	1972	Plantes pisot	600	695.000,00	0,00	695.000,00	3.359,17	5,60 (1)	0,4	14,00
9	Av Pau (Galeries St Luis)	1972		92	420.000,00	0,00	420.000,00	2.030,00	22,07 (1)	0,85	25,96
10	Av Cavall Bernat, 81	1990		224	730.000,00	0,00	730.000,00	3.528,33	15,75 (1)	0,95	16,58
11	Av Cavall Bernat, 77	2022	local lloguer	675				12.500,00	18,52	0,85	21,79
12	Av Estrasburg, 11	1988	local lloguer	61				700,00	14,48	0,975	11,77
13	Av Costa Brava, 1 (R.Store)	1972	local lloguer	50				1.650,00	33,00	1	33,00

(1) Mostra de mercat de lloguer obtingudes a partir de locals en venda i considerant una rendibilitat bruta del 5,8% del seu valor.

Els valors per renda de locals comercials amb situació similar a la zona oscil·len entre els 5,25 €/m² mes i els 33,00 €/m² mes, i els valors renda unitaris de cruja façana resultants oscil·len entre els 5,47 €/m² mes i els 33,00 €/m² mes depenen molt de la superfície, ubicació i entorn en relació a l'eix principal comercial, identificabilitat, característiques constructives i antiguitat i conservació.

9.2.2 Càlcul de la Valoració

Un cop homogeneitzades les mostres en relació a la finca que es valora i en base a la situació, superfície, qualitats i acabats i antiguitat i conservació, i tenint en compte el coeficient de tabla fons (CTF) de l'immoble que es valora s'ha obtingut un valor de renda promig de 11,51 €/m² mes, segons la tabla d'homogeneització següent:

Núm. Mostra	Adreça	Valor Unitari Crujia VUC (€/m2/mes)	HOMOGENEITZACIO								Coef. Total homogeneització (%)	VUC Homogeneitzat (€/m2/mes)
			Ubicació	%	Característ. Construct. i acabats	%	Superf.	%	Antiguitat i conservació			
1	Av. Cavall Bernat, 48	20,82	Millor	-15%	Pitjor	2,89%	Millor	-7,73%	Pitjor	6,16%	-13,68%	15,28
2	Punta dels Escuts, 2	5,47	Pitjor	10%	Pitjor	11,00%	Millor	-8,53%	Pitjor	8,00%	20,46%	6,33
3	Av Castell d'Aro, 66	15,16	Pitjor	10%	Pitjor	3,97%	Millor	-8,23%	Pitjor	4,53%	10,26%	14,21
4	Av Cavall Bernat, 118	16,11	Pitjor	10%	Pitjor	3,73%	Millor	-8,38%	Pitjor	8,00%	13,35%	17,35
5	Av Cavall Bernat, 99	18,63	Similar	0%	Pitjor	3,23%	Millor	-8,63%	Pitjor	4,97%	-0,43%	17,81
6	C/ Punta Rocosa, 4	10,33	Pitjor	10%	Pitjor	5,82%	Millor	-7,66%	Pitjor	4,75%	12,92%	10,96
7	Galeries St Luis	23,69	Millor	-15%	Similar	0,00%	Millor	-8,68%	Pitjor	11,01%	-12,67%	17,59
8	Av Costa Brava, 1 (R.Store)	14,00	Millor	-15%	Similar	0,00%	Millor	-6,13%	Pitjor	11,01%	-10,12%	5,03
9	Av Pau (Galeries St Luis)	25,96	Millor	-15%	Similar	0,00%	Millor	-8,67%	Pitjor	11,01%	-12,66%	19,27
10	Av Cavall Bernat, 81	16,58	Millor	-15%	Pitjor	3,63%	Millor	-8,01%	Pitjor	5,92%	-13,47%	13,63
11	Av Cavall Bernat, 77	21,79	Millor	-15%	Similar	0,00%	Millor	-5,76%	similar	0,00%	-20,76%	14,68
12	Av Estrasburg, 11	11,77	Pitjor	10%	Pitjor	5,11%	Millor	-8,83%	Pitjor	6,41%	12,70%	12,93
13	Av Costa Brava, 1 (R.Store)	33,00	Millor	-15%	Similar	0,00%	Millor	-8,88%	Pitjor	11,01%	-12,87%	28,75
											Valor renda unit. crujia	14,91
											Coeficient Tabla Fons	0,7717
											Valor unitari mig renda resultant	11,5055

Donada la geometria de la parcel·la, part en front a carrer principal de la localitat, part amb front a carrers menys transitats i part de l'edificabilitat en planta pis es considera que el valor promig obtingut de 11,5055 €/m², prové de considerar uns valors, depenen de la situació del local dins la edificabilitat permesa de:

- Part del local situat a la planta baixa: 14,50 €/m² mes
- Part del local situat a la planta pis: 5,73 €/m² mes

Aquest valor promig considerat correspon a un possible valor de lloguer d'un edifici comercial conforme a la proposta d'ordenació del PMU-8 i la consideració d'un sol arrendatari d'una gran superfície com ara Decathlon, Bauhaus, Media Markt, Caprabo, etc...

Ingressos previstos lloguer local :

- 1.824,83m² x 11,5055 €/m² mes = 20.995,58 €/mes
- 20.995,58 €/mes x 12 mesos/any = 251.946,98 €/any

Considerant que la planta soterrani d'ús aparcament també se'n pot treure un rendiment, donada la seva bona situació dins el nucli de Platja d'Aro, es fa una estimació prudent en la que es considera que durant 2 mesos a l'any (temporada alta) l'aparcament estarà ocupat al 100% i d'aquesta ocupació el 50% serà de pagament (l'altre 50% es considera que farà consumició al/s locals de planta superior i podran gaudir de gratuïtat de l'aparcament).

S'estima un preu promig, en base a ratis consultats de 1,40 €/hora i plaça.

Ingressos previstos aparcament: 60 dies x 40 places d'aparcament x 50% x 12 hores/dia x 1,40 €/hora = 20.160 €/any.

Total rendiment finca: 251.946,98 + 20.160 (8%) = 272.106,98 €/any.

Aplicant el mètode de capitalització de les rentes, tenint en compte les següents dades:

- Ús comercial: 1.824,83 m²
- Ús aparcament: 1.201,74 m²
- Renta ús comercial: 251.946,98 €/any

- Renta ús aparcament: 20.160 €/any
- Renta total: 272.106,98 €/any (12,43 €/m²/mes promig total edifici a repercutir s/r)
- Taxa capitalització nominal: 5,80 %
- Valor reversió immoble final: 519.150 € (*)
- Vida útil estimada: 35 anys

(*) S'ha considerat un valor de reversió de l'immoble al final de la seva vida útil coincident amb el valor de solar actualitzat a la data d'aquest informe i revaloritzat anualment un 2,42%, per sota de l'IPC.

En base a aquestes consideracions, el valor de mercat de l'edifici comercial acabat calculat pel mètode de capitalització de les rendes esperades és : 5.267.457 €

Per obtenir el Valor actual de Mercat de la finca considerada com a un solar vacant apte per edificar s'ha emprat el mètode Residual Dinàmic a partir del Valor de Mercat de l'edifici acabat calculat en el punt anterior.

S'ha realitzat el càlcul dels fluxes de caixa per a la totalitat de la possible promoció a construir en una única fase amb l'objectiu de determinar la repercussió mitja de l'aprofitament sobre rasant del solar.

Els paràmetres considerats són els següents:

Sup. Construïda total local comercial/aparcament	3.026,57 m²
Valor mercat edifici acabat	5.267.457 €
Cost de construcció mig	796,66 €/m² (*)
Inici de les obres	12 mesos
Duració de les obres	12 mesos
Increment estimat dels costos	6,5 %
Inici de les ventes	24 mesos
Duració de les ventes	1 mes
Increment estimat de les ventes	6,5 %
IPC previst	6,5 %
Tipus d'actualització	14,3 %
Despeses Generals	456.233 €
Despeses Comercialització	184.358 €
Despeses Financeres	52.147 €
Repercussió mitjana estimada	552,045 €/m² (S/R) 596,20€/m² (S/R + Sot/R)

(*) resultat de considerar uns costos de construcció de 597,36 €/m² sota rasant, 927,92 €/m² promig sobre rasant, despeses Generals i benefici promotor incloses.

Aplicant aquesta repercussió sobre l'aprofitament privat obtenim el següent valor residual actual dels terrenys:

$$596,20 \text{ €/m}^2 \times 3.026,57 \text{ m}^2 = 1.804.441\text{€}$$

D'aquest valor seria necessari descomptar el cost d'enderroc de l'edificació actualment existent sobre el solar, cimentacions incloses, amb trasllat de runes fins a abocador autoritzat, cànon de residus inclòs, i que s'estima en 64.901 €.

$$1.804.441 \text{ €} - 64.901 \text{ €} = 1.739.540 \text{ €}$$

Per tant, el valor de mercat de la finca situada a l'Avinguda Cavall Bernat núm.114 del municipi de Castell-Platja d'Aro per a la hipòtesis de solar vacant, i en base al planejament actualment, s'estima a la data d'aquest informe en **1.739.540,-€ (UN MILIÓ SET-CENTS TRENTA NOU MIL CINC-CENTS QUARANTA EUROS)**.

10. VALOR DE MERCAT ADOPTAT

D'acord amb la finalitat d'aquest informe per el valor de mercat, amb els criteris i mètodes de valoració utilitzats, amb la documentació i informació que se m'ha aportat, amb les comprovacions que he realitzat, i considerant l'immoble lliure d'ocupants i arrendataris, resulta que:

EL VALOR DE MERCAT DE LA FINCA SITUADA A L'AVINGUDA CAVALL BERNAT NÚM.114 DEL MUNICIPI DE CASTELL-PLATJA D'ARO PER A LA HIPÒTESIS DE SOLAR VACANT, I EN BASE A L'APROFITAMENT COM A SOLAR D'ÚS HOTELER PREVIST EN EL POUM, S'ESTIMA A LA DATA D'AQUEST INFORME EN **1.356.505,-€ (UN MILIÓ TRES-CENTS CINQUANTA-SIS MIL CINC-CENTS CINC EUROS)**.

EL VALOR DE MERCAT DE LA FINCA SITUADA A L'AVINGUDA CAVALL BERNAT NÚM.114 DEL MUNICIPI DE CASTELL-PLATJA D'ARO PER A LA HIPÒTESIS DE SOLAR VACANT, I EN BASE A L'APROFITAMENT COM A SOLAR D'ÚS COMERCIAL PREVIST PEL PLANEJAMENT VIGENT, S'ESTIMA A LA DATA D'AQUEST INFORME EN **1.739.540,-€ (UN MILIÓ SET-CENTS TRENTA NOU MIL CINC-CENTS QUARANTA EUROS)**, SENSE DESCOMPTAR LES DESPESES DE SENVOLUPAMENT DEL PMU-8 KAMEL.

11. VALORS DE LES ACTUACIONS NECESSARIES PEL SEU DESENVOLUPAMENT

En efecte la transformació de l'actual finca, avui edificada amb una construcció en desús i disconforme amb l'ordenació aprovada pel planejament vigent en una nova edificació ajustada a l'ordenació establerta pel planejament vigent, comporta una sèrie d'actuacions les quals es poden dividir amb 4 fases, les quals comporten necessàriament un cost per a cada una d'elles i que són les següents:

Fase 1 : Planejament de desenvolupament

Fase 3 : Formalització de cessions en la reparcel·lació

Fase 2 : Urbanització de la finca i el seu entorn

Fase 4 : Obres d'enderroc i construcció nova edificació

11.1 FASE 1. PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT

La materialització del nou aprofitament establert per la modificació puntual del POUM aprovada el 2020, el Pla de Millora Urbana 8 on es concreta l'àmbit de la parcel·la edificable i la disposició de la seva volumetria, la redacció del Projecte d'Urbanització que concreta les dimensions, qualitats i acabats de les obres i serveis d'urbanització i d'infraestructura que afecten l'àmbit d'aquesta finca i finalment el Projecte de Reparcel·lació de l'aprofitament del referit àmbit en el que està inclosa aquesta finca.

Tots aquests projectes comporten un cost que cal considerar a l'hora de determinar la inversió necessària pel desenvolupament i construcció del nou edifici sobre aquesta finca essent els costos estimats per aquesta fase els següents:

- Redacció del PMU:	13.000 €
- Redacció i DO-PU:	18.500 €
- Redacció PR:	9.000 €
TOTAL	40.500 €

11.2 FASE 2. FORMALITZACIÓ DE CESSIONS

Conforme a les determinacions del planejament i de la pròpia Llei, el desenvolupament i materialització de l'aprofitament del sector comporta una sèria d'obligacions de cessió que es concreten en la cessió de vialitat de 721,16m², la cessió de la superfície de zona verda i d'equipament i la cessió del 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic.

Pel que fa a la cessió de vialitat no suposa cap cost, ja que aquesta cessió es materialitza físicament segregant part de finca afectada sense pèrdua d'aprofitament.

Pel que fa a la cessió per a zones verdes, espais lliures i equipaments, caldrà considerar l'import econòmic substitutori d'una superfície de terreny de 136,86m² al no poder-se materialitzar físicament la seva cessió conforme l'ordenació aprovada. L'import a calcular serà de **113.329,32€** (resultat de considerar un aprofitament substitutori a indemnitzar de 136,86 m² x 1,5m²/m² = 205,29m² sostre i valor de repercussió sobre rasant de 552,05€/m²)

Finalment pel que fa al 10% d'increment d'aprofitament urbanístic, serà el càlcul de la diferència entre el valor en venda de la parcel·la d'ús comercial i el valor en venda de la parcel·la d'ús hotel·ler descomptant en ambdós casos l'enderroc de l'edificació existent. Pel que fa al valor de la parcel·la d'ús comercial, el valor real comparable de la parcel·la és el resultat del desenvolupament de la modificació puntual del POUM previstes al PMU-8 Kamel, on un cop descomptades aquestes despeses per la redacció de documents (40.500€), obres d'urbanització (137.780,31€) i l'import econòmic de les cessions a l'ajuntament de Castell-Platja d'Aro (121.329,32€), el valor resultant de la parcel·la serà d'1.439.619,03€.

D'aquesta manera el valor de l'increment d'aprofitament i el corresponent 10% de cessió a l'ajuntament és el següent:

$$\text{Valor de l'increment de l'aprofitament: } 1.439.619\text{€} - 1.356.505\text{€} = \underline{83.113,73\text{€}}$$

Valor del 10% d'increment de l'aprofitament: 83.113,73€ x 10% = **8.311,37€**

En resum, totes aquestes cessions no materialitzables físicament suposen un cost que també caldrà considerar a l'hora de determinar la inversió necessària pel desenvolupament i construcció del nou edifici sobre aquesta finca, essent de forma resumida els següents els costos estimats per aquesta fase els següents:

- Cessió vialitat:	0 €
- Cessió Zones Verdes, Espais Lliures i Equip.:	113.329,31 €
- <u>Cessió 10% increment aprof.:</u>	<u>8.311,37€</u>
TOTAL:	121.640,69 €

11.3 FASE 3. OBRES D'ENDERROC I D'URBANITZACIÓ DE LA FINCA I EL SEU ENTORN

La volumetria actual de l'edificació existent incompatible amb la volumetria determinada pel nou planejament vigent, comporten necessàriament l'enderroc de l'edificació existent. Així mateix, la delimitació dels espais públics i privats del sector on s'ubica la finca a valorar comporta la urbanització dels nous espais públics i la millora dels existents que l'envolten així com la connexió entre ells per donar una total continuïtat.

Totes aquestes obres suposen un cost que també caldrà considerar a l'hora de determinar la inversió necessària pel desenvolupament i construcció del nou edifici sobre aquesta finca essent els costos estimats per aquesta fase els següents:

- Costos enderroc edifici existent: **64.901 €** (resultat de considerar un volum de 2.396 m³ edificats 157 m³ de fonaments i 876 m³ de runes a moure).
- Costos urbanització: **137.780,31 €** (PEC presentat en el projecte)
- Costos d'indemnitzacions: **0,00 €**

11.4 FASE 4. CONSTRUCCIÓ NOVA EDIFICACIÓ

Dins d'aquesta fase intervenen múltiples actuacions fins a arribar a l'acabament de l'edificació i posta en marxa. Cada una d'aquestes actuacions comporten un cost que també caldrà considerar a l'hora de determinar la inversió necessària pel desenvolupament i construcció del nou edifici sobre aquesta finca essent els costos estimats per aquesta fase els següents:

- Cost de les obres: **2.411.160 €** (resultat de considerar un Cost d'Execució Material (CEM) de 815,75 €/m² per local comercial a PB i 691,32 €/m² per local comercial a P.Pis i de 497,80 €/m² la construcció sota rasant, conforme la publicació de costos de Construcció de l'empresa especialitzada CYPE i unes despeses Generals i Benefici Constructor del 20% sobre el CEM).
- Honoraris tècnics: **251.163 €** (resultat de considerar un cost del 12,5% sobre el CEM).
- Llicència i taxes: **70.326 €** (resultat de considerar un cost del 3,5% sobre el CEM).
- Assegurances i CQ: **50.232 €** (resultat de considerar un cost del 2,5% sobre el CEM).

- Altres despeses i Imprevistos: **84.391 €** (resultat de considerar un cost del 4,2% sobre el CEM).

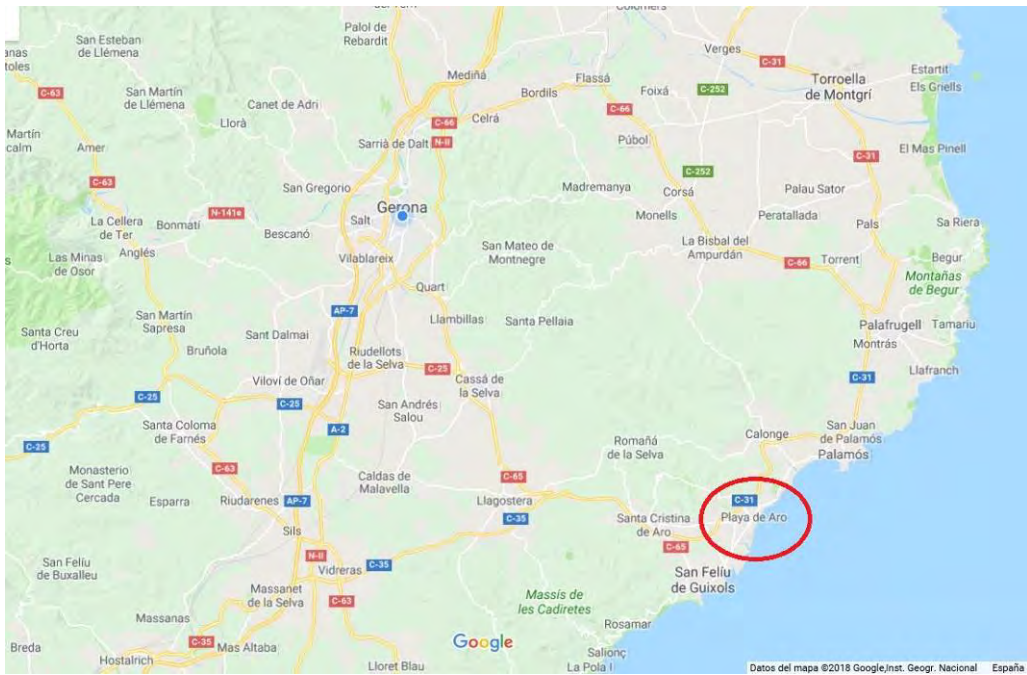
Per tant la inversió necessària estimada per la transformació de la actual finca KAMEL a l'ús comercial, s'estima en 3.251.827 €, (TRES MILIONS CENT-VUITANTA-CINC MIL QUATRE-CENTS TRES EUROS), conforme al quadre resum següent:

QUADRE RESUM COSTOS TRANSFORMACIÓ FINCA KAMEL			Euros (€)
FASE 1	Despeses de desenvolupament del Planejament	Redacció PMU	13.000
		Redacció PU i D.O.	18.500
		Redacció PR	9.000
FASE 2	Formalització de cessions.	Cessió vialitat	0
		Cessió Z.V, E.Lliures i Equipament	113.329,31
		Cessió 10% increment aprof.urb.	8.311,37
FASE 3	Obres enderroc i d'urbanització de la finca i el seu entorn	Costos enderroc edifici existent	64.901
		Costos urbanització	137.780,31
		Indemnitzacions	0
FASE 4	Construcció nova edificació	Cost de les obres	2.411.160
		Honoraris tècnics	251.163
		Llicències i taxes	70.326
		Assegurances i Control Qualitat	50.232
		Altres Despeses i Imprevistos	84.391
TOTAL			3.232.094

Això és el que s'informa a la data de la signatura digital

II. DOCUMENTACIÓ ANNEXA JUSTIFICATIVA

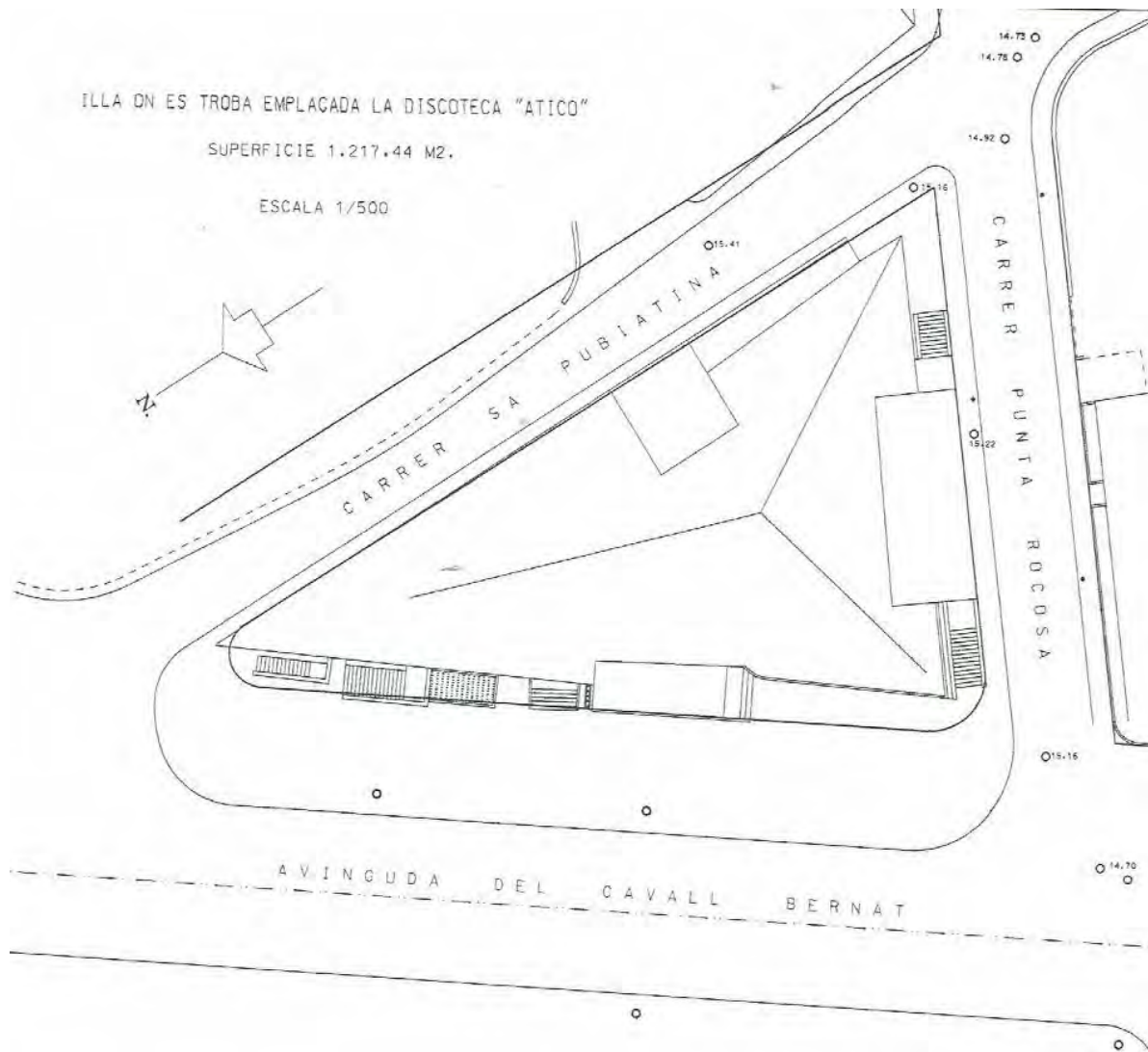
1. SITUACIÓ



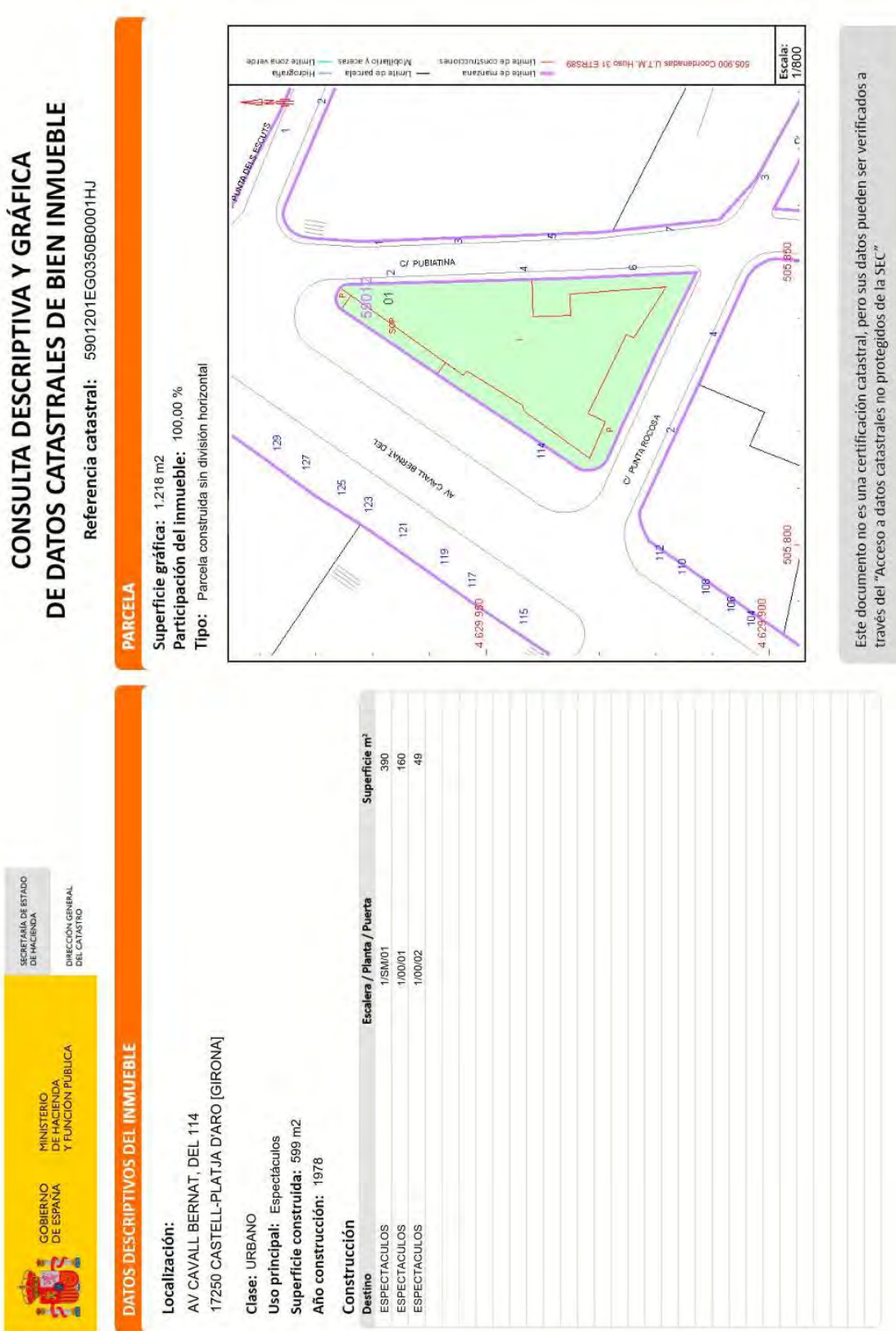
2. ENTORN



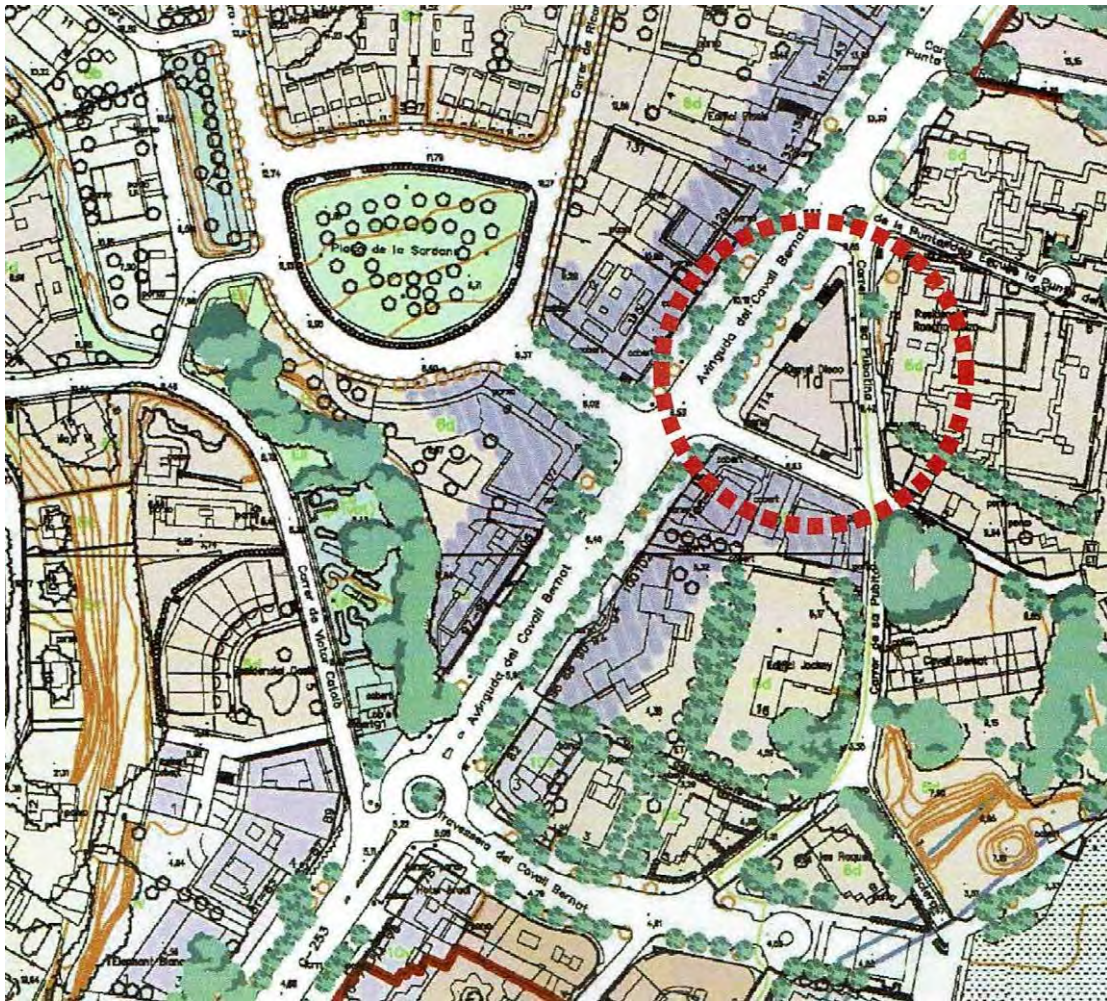
3. PLANOL DEL TERRENY



4. PLANOL DEL CADASTRE



5. SITUACIÓ URBANÍSTICA (POUM 26/01/2017 MODIFICAT)



CAPÍTOL DOTZÈ – HOTELER (Clau 11)

Art. 206. Hoteler. Definició

El Pla incorpora dins una zona específicament hotelera les parcel·les i edificis que vol preservar per aquest ús, en atenció a la primordial importància d'aquestes instal·lacions hoteleres per al sector turístic del municipi.

La zona inclou bàsicament instal·lacions hoteleres ja existents, incorporant a més la zona d'hotels amb jardí de l'antic Pla General i les parcel·les o àmbits sense edificar que es consideren més idonis per aquest ús.

Art. 207. Hoteler. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada per a les zones d'hotels amb jardí. El tipus d'ordenació per als hotels situats dins zones urbanes compactes serà el corresponent a l'edificació amb alineació a vial, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

D'acord amb la seva posició i les diferents condicions d'edificació s'estableixen nou subzones diferenciades.

Hotels amb jardí

- Subzona 11a.
- Subzona 11a (Politur).
- Subzona 11b.
- Subzona 11b (La Bòvlla).
- Subzona 11b (Caleta Palace)
- Subzona 11c.

Hotels urbans

- Subzona 11d.
- Subzona 11d (Màgic).
- Subzona 11e.
- Subzona 11f.
- Subzona 11v.
- Subzona 11v (La Gavina)
- Subzona 11v (Hapimag)
- Subzona 11 (D1-Port d'Aro).
- Subzona 11 (Mas Nou).
- Subzona 11 (Estany).
- Subzona 11 (Mas Sicars).

Art. 208. Hoteler. Condicions d'ús per a totes les subzones

1. Els usos principals permesos són:

Hoteler amb la categoria de 3ª o superior per a les noves edificacions.

Restauració.

Recreatiu.

Un habitatge unifamiliar per parcel·la mínima.

Com a usos complementaris de l'ús hoteler s'admeten:

Esportiu.

Públic administratiu.

Sociocultural.

Comercial amb una superfície màxima del 20% del sostre total edificable.



10399

En la subzona 11b (La Bòvila), atesa la seva ubicació, aquest sostre comercial podrà assolir fins al 50% del sostre total edificable.

En la subzona 11 (D1-Port d'Aro) s'admet l'ús comercial i d'oficines fins assolir el 50% del sostre total edificable.

En la subzona 11a (Politur) atesa la seva ubicació, s'admet l'ús comercial com a ús principal amb les condicions fixades a l'article 209.4 d'aquesta normativa.

2. Ús d'habitatge i allotjament col·lectiu. S'admeten a més l'ús d'habitatge i d'allotjament col·lectiu en les subzones 11e i 11f, d'acord amb les condicions d'edificabilitat establertes en cada subzona.

3. Ús d'hotel apartament. S'admet a més l'ús d'hotel apartament en els àmbits assenyalats amb el subíndex "aparth" en els plànols de zonificació.

Art. 209. Hoteler. Subzona 11a- hotels amb jardí

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en $0,5 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 30%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 10,60 metres, corresponent a planta baixa més dues plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima serà l'existent en el moment de l'aprovació inicial del POUM.

4. Separacions a límits de parcel·la:

Les separacions mínimes a tots els llinars de la parcel·la serà de 5 metres. La separació mínima de l'edificació a la Carretera de Palamós serà de 35 metres, a partir de l'eix de la carretera.

5. Condicions particulars 11a (Politur):

En la subzona 11a (Politur), atesa la seva ubicació en la zona nord del municipi, amb mancança de comerç al detall, es podrà destinar un 20% del sostre total edificable a l'ús comercial, que tindrà la consideració d'ús principal no supeditat a l'ús hoteler.

Art. 210. Hoteler. Subzona 11b

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en $0,75 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 35%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,90 metres, corresponent a planta baixa més tres plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m^2 .

La façana mínima es fixa en 18 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

No es fixen separacions mínimes a límit de carrer; les separacions mínimes de l'edificació a la resta de l'indars veïns serà de 5 metres.

5. Condicions particulars 11b (La Bòvila):

En la subzona 11b (La Bòvila), atesa la seva ubicació dins l'àmbit comercial de la Bòvila, el percentatge d'ocupació es fixa en un màxim del 50% de la superfície de la parcel·la i l'alçada màxima en 15,00 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

6. Condicions particulars 11b (Caleta Palace):

En la subzona 11b (Caleta Palace), atesa la ubicació de l'edificació actual i la dimensió de la parcel·la, es fixa aquesta com a parcel·la mínima indivisible, amb una ocupació màxima del 25% i una alçada màxima de l'edificació de 17,20 metres, corresponent a planta baixa mes quatre plantes pis. L'edificació es separarà un mínim de 5 metres a tots els límits de parcel·la.

Art. 211. Hoteler. Subzona 11c

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en $1 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{sòl}$.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 40%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,90 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m^2 .

La façana mínima es fixa en 18 metres.

4. Separacions a límits de parcel·la:

No es fixen separacions mínimes a límit de carrer; les separacions mínimes de l'edificació a la resta de l'indars veïns serà de 5 metres.

Art. 212. Hoteler. Subzona 11d

1. Condicions d'edificació:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en $1,50 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{sòl}$.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 100%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 13,90 metres, corresponent a planta baixa mes tres plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'art. 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1.500 m^2 .

La façana mínima es fixa en 20 metres.



10401

4. Separacions a límits de parcel·la:

No es fixen separacions mínimes a límit de carrer; les separacions mínimes de l'edificació a la resta de l'indars veïns serà de 3 metres.

5. Condicions particulars 11d (Màgic):

En la subzona 11d (Màgic), atesa la seva ubicació en el front comercial de l'avinguda de S'Agaró, es fixa una edificabilitat addicional de $0,6 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$, que es podrà destinar a l'ús comercial o a qualsevol dels usos principals o complementaris admesos, i l'ocupació de l'edificació podrà assolir la totalitat de la parcel·la.

Art. 213. Hoteler. Subzona 11e

1. Condicions d'edificació per a l'ús hoteler:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en $2,16 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60%.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 20,50 metres, corresponent a planta baixa mes cinc plantes pis.

2. Soterrani:

S'admet el soterrani amb les condicions fixades a l'article 60 d'aquesta normativa.

3. Condicions d'edificació per a l'ús d'habitatge i allotjament col·lectiu:

Es fixen les mateixes condicions i paràmetres urbanístics que per a l'ús hoteler.

4. Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m^2 .

La façana mínima es fixa en 25 metres.

5. Separacions a límits de parcel·la:

Les separacions mínimes a tots els líndars de la parcel·la serà de 5 metres.

Art. 214. Hoteler. Subzona 11f (volumetria definida)

1. Condicions d'edificació per a l'ús hoteler:

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació adossada o entre mitgeres d'acord amb el gàlib i l'alçada fixats en els plànols d'ordenació del sòl urbà, mentre el seu us sigui l'hoteler.

2. Condicions d'edificació per a l'ús d'habitatge i allotjament col·lectiu:

En cas que aquestes finques o edificacions es destinin a l'ús d'habitatge o allotjament col·lectiu, s'hauran d'adaptar per a aquests usos a l'edificabilitat que s'especifica a continuació:

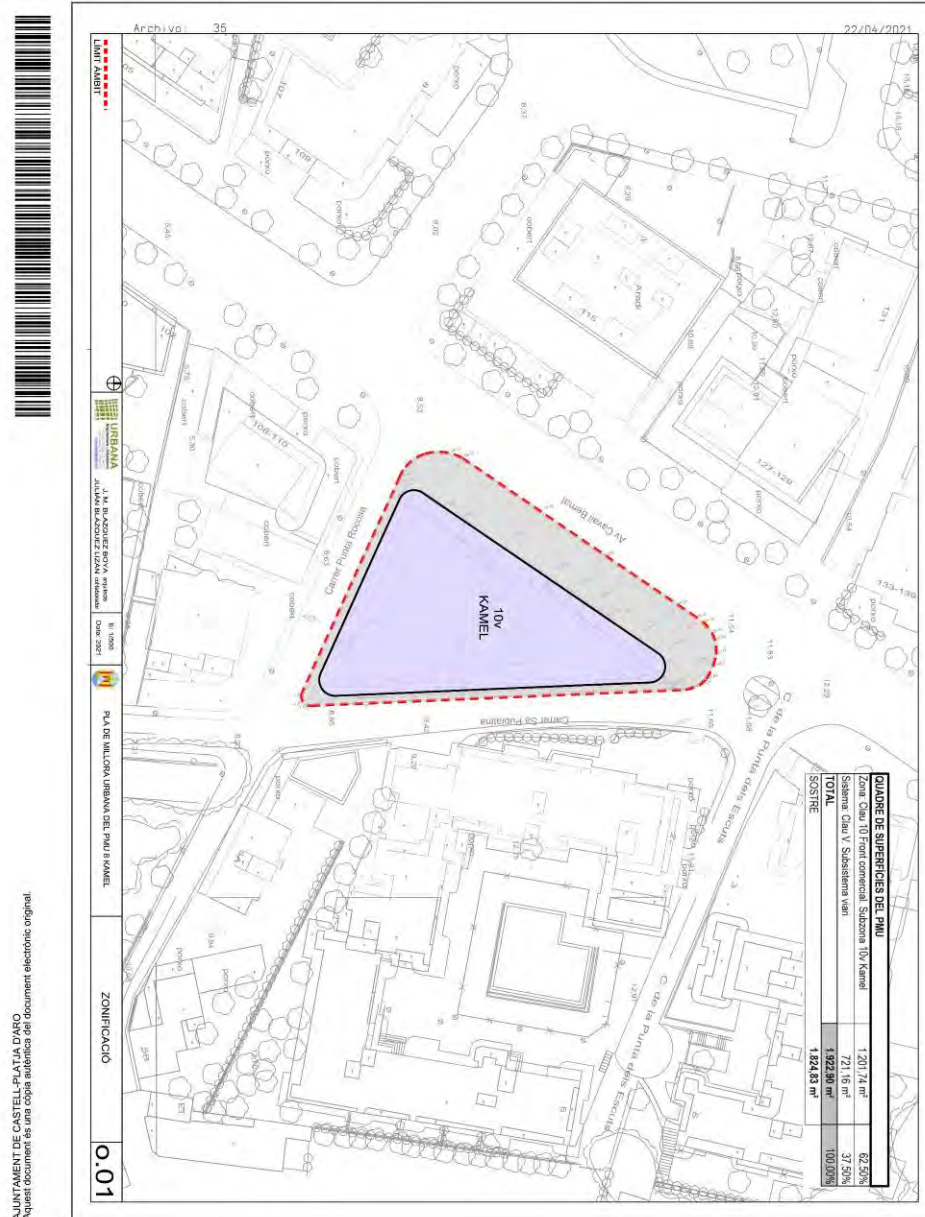
Els hotels Els Pins, Claramar, Rosamar i Bell Repòs, situats en l'eixample interior proper al front de mar, s'adequaran al gàlib fixat als plànols de zonificació amb una alçada màxima de PB+2, igual a l'alçada admesa a les finques veïnes (igual a l'establert al PGOU-84)

Pels hotels Bulevard i S'Agòita, situats sobre l'avinguda S'Agaró, s'estableix el coeficient d'edificabilitat net de $2 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$ (igual a l'establert al PGOU-84).

Pels hotels Miramar i El Cabo, situats en el Passeig Marítim, s'estableix el coeficient d'edificabilitat net de $1,60 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$ (igual a l'establert al PGOU-84).

6. SITUACIÓ URBANÍSTICA (POUM VIGENT MODIFICACIO 21/12/2020)

DOCUMENT PROJECT	ORIGEN SERVEIS TÈCNICS	REFERÈNCIA GENE2021005158
Codi Segur de Verificació: 72882a1d-ec2f-4755-a2c1-d85edc1e2005 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170486_2021_1152859 Data d'impressió: 30/12/2021 17:25:14 Pàgina 9 de 15		SIGNATURES 1 - JOSÉ MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 03/06/2021 13:54 2 - Genesys. Aprobat definitivament pel Pla de data 24 de novembre de 2021. 3 - Tomás Soler Navarro (TCAT) (Secretari), 22/12/2021 08:24



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN SERVEIS TÈCNICS	REFERÈNCIA GENE2021005158
Codi Segur de Verificació: 72882a1d-ec2f-4755-a2c1-db5edc1e2005 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170486_2021_1152859 Data d'impressió: 30/12/2021 17:25:14 Pàgina 6 de 15		
SIGNATURES 1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 03/06/2021 13:54 2.- Genesys. Aprobat definitivament pel Pla de data 24 de novembre de 2021. 3.- Tomas Soler Navarro (TCAT) (Secretari), 22/12/2021 08:24		

DOCUMENT COMPRESIU

activitats en planta pis.

5. Quadres de superfícies

El quadres de superfícies de sòl i sostre i el comparatiu entre el POUM i el Pla de millora urbana són els següents:

QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL POUM

Zona: Clau 11 Hoteler. Subzona 11d	1.216,09 m ²	63,24%
Sistema: Clau V. Subsistema viari	706,81 m ²	36,76%
TOTAL	1.922,90 m²	100,00%
SOSTRE	1.824,83 m²	

QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL PMU

Zona: Clau 10 Front comercial. Subzona 10v Kamel	1.201,74 m ²	62,50%
Sistema: Clau V. Subsistema viari	721,16 m ²	37,50%
TOTAL	1.922,90 m²	100,00%
SOSTRE	1.824,83 m²	

QUADRE COMPARATIU

	POUM	PMU
Zona	1.216,09 m ²	1.201,74 m ²
Sistema: Clau V. Subsistema viari	706,81 m ²	721,16 m ²
TOTAL	1.922,90 m²	1.922,90 m²

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE SOSTRE

PLANTA BAIXA	1.201,74 m ²	65,85%
PLANTA PIS	623,09 m ²	34,15%

6. Divisió poligonal i sistema d'actuació

El desenvolupament del PMU 8 "KAMEL" es realitzarà mitjançant un únic polígon d'actuació coincidint amb el propi àmbit del Pla de millora urbana, atès que la voluntat és realitzar conjuntament els enderroc de les edificacions existents i la construcció d'una edificació unitària sobre la única parcel·la edificable indivisible, i amb un aprofitament unitari del subsol.

No s'estableix cap sistema ni modalitat d'actuació pel Pla de millora urbana del PMU 8 "KAMEL", atès que el polígon es desenvoluparà de forma simultània amb l'enderroc de les edificacions existents, edificar la nova edificació i executar l'obra civil de les voreres, i es materialitzaran les cessions dels terrenys de la nova vialitat dels 73,14m² i l'import econòmic substitutori dels deures de cessió prevista de zones verdes, espais lliures i equipaments de 136,86m² de sòl i del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres de la nova edificació com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

7. Compromisos que s'adquireixen i les garanties de les obligacions concretes

En l'article 102 del TRLUC s'estableix que els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

Document compresiu del Pla de Millora Urbanística "PMU 8 KAMEL"
 Castell-Platja d'Aro. Juny de 2021.

(Ref. Int. 20019)
 6

AJUNTAMENT DE CASTELL-PLATJA D'ARO
 Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN SERVEIS TÈCNICS	REFERÈNCIA GENE2021005168
Codi Segur de Verificació: 72882a1d-ec2f-4755-a2c1-db5edc1e2005 Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01170486_2021_1152859 Data d'impressió: 30/12/2021 17:25:14 Pàgina 7 de 15		
SIGNATURES 1.- JOSE MARIA BLAZQUEZ BOYA / num:25882-2, 03/06/2021 13:54 2.- Genesys. Aprobat definitivament pel Ple de data 24 de novembre de 2021. 3.- Tomas Soler Navarro (TCAT) (Secretari), 22/12/2021 08:24		



DOCUMENT COMPRESIU

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat. (Que s'inclou al punt 4 de la memòria d'informació)
- b) La viabilitat econòmica de la promoció. (Que s'inclou en l'avaluació econòmica i financera)
- c) Els compromisos que s'adquireixen. (Que s'inclou en aquest apartat)
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes. (Que s'inclou en aquest apartat)

Els promotors del present Pla de Millora Urbana es comprometen a:

- Enderrocar les construccions existents en compliment dels objectius del Pla de millora urbana
- Redactar el projecte d'obra civil d'urbanització de les voreres i a incorporar-lo en la documentació del projecte bàsic per la concessió de la llicència d'obres de la nova edificació.
- Cedir a l'ajuntament els terrenys de superfície 73,14m² destinat a sistema viari de forma prèvia o com a condició prèvia de la concessió de la llicència d'obra nova.
- Executar les obres en el terminis previstos en l'agenda de les actuacions, comptats des de la vigència del present Pla de millora urbana.
- Satisfer l'import econòmic substitutori dels deures de cessió prevista de zones verdes, per espais lliures i per equipaments de 136,86m² de sòl i del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic com a condició prèvia a la concessió de la llicència d'obra nova.
- Notificar a l'ajuntament, un cop finalitzades les obres civils d'urbanització de les voreres, per tal que iniciï l'expedient de recepció de les mateixes. A la sol·licitud s'acompanyarà la descripció dels serveis i la documentació referent a l'obra realment executada, amb les modificacions que s'hagin pogut realitzar, que haurà d'incloure els plànols finals de l'obra (as build) i la documentació d'anàlisi i control corresponent dels diferents materials i serveis instal·lats.
- Respondre a la conservació de les obres i serveis fins que aquestes estiguin lliurades i s'hagi produït la recepció definitiva per part de l'Ajuntament.
- Edificar els solars resultants tot sol·licitant les corresponents llicències d'obres i d'activitats, si s'escau, amb la presentació dels projectes que justificaran el compliment de la normativa del present Pla de millora i dels corresponents del POUM.

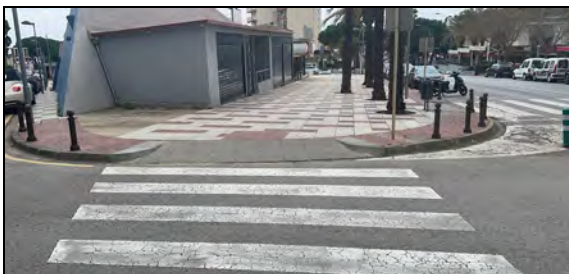
Per a respondre dels compromisos anteriors, el promotor disposa dels mitjans econòmics suficients per fer front a les obres previstes, ajudats, si cal, del crèdit privat, i del que n'és garantia el valor de la parcel·la resultant del Pla de millora.

Tot i això, el promotor es comprometen a constituir una garantia equivalent al 12 % del cost de les obres civils d'urbanització o a constituir un aval l'import total de les obres, a fi d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, d'acord amb el que disposa l'article 161 del RLU respecte a substitució de garanties.

Document compresiu del Pla de Millora Urbanística "PMU 8 KAMEL"
Castell-Platja d'Aro. Juny de 2021.

(Ref. Int. 20019)
7

7. FOTOGRAFIES:



8. MOSTRES DE MERCAT

MOSTRA 1

15/2/22, 11:05

Local en venta en avenida Cavall Bernat, Cavall Bernat-Cala Rovira, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista



La Brava Homes
Castell D'Aro

Local en venta en avenida Cavall Bernat

Cavall Bernat-Cala Rovira, Castell-Platja d'Aro

1.100.000 €

280 m² | 3.929 €/m²



Guardar



Desca



Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

- 280 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 4 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 1 escaparates
- Última actividad: 2021

Edificio

- Bajo
- Fachada de 8 m. lineales

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Salida de humos
- Cocina completamente equipada



<https://www.idealista.com/inmueble/96384157/>

1/2

MOSTRA 2

15/2/22, 11:28

Local en venta en calle punta dels escuts, 2, Cavall Bernat-Cala Rovira, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista

Particular
Particular

📞 658 951 994 Referencia del anuncio
34209099

Local en venta en calle punta dels escuts, 2

Cavall Bernat-Cala Rovira, Castell-Platja d'Aro

139.000 €

120 m² | 1.158 €/m²



Guardar



Descargar



Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

- 120 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Última actividad: Cafetería-Bar

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo

Certificado energético

- en trámite

Comentario del anunciante

Cafetería-bar situado entre la calle principal y el paseo marítimo en el edificio Rancho Suizo, en

<https://www.idealista.com/inmueble/34209099/>



1/2

MOSTRA 3

15/2/22, 11:39

Local en venta en Av. Castell d'Aro, 66, Fenals, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista

Particular
Gustavo

📞 629 220 463 Referencia del anuncio
93904250

Local en venta en Av. Castell d'Aro, 66

Fenals, Castell-Platja d'Aro

480.000 €

180 m² | 2.667 €/m²



Guardar



Descartar



Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas

- 180 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- 2 aseos o baños
- Situado a pie de calle

Edificio

- Bajo
- Fachada de 6 m. lineales

Equipamiento

- Salida de humos

Certificado energético

- Consumo: **F**

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

Comentario del anunciante

Local ubicado en avenida comercial.
5,50 mts. de frente X 32,50 mts. de fondo, altura
mas de 4 metros. Ideal para cualquier tipo de
actividad.



<https://www.idealista.com/inmueble/93904250/>

1/2

MOSTRA 4

15/2/22, 11:48

Local en venta en avenida del Cavall Bernat, 118, Cavall Bernat-Cala Rovira, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista

Particular
Roman

📞 604 291 670 Referencia del anuncio
90798601

Local en venta en avenida del Cavall Bernat, 118

Cavall Bernat-Cala Rovira, Castell-Platja d'Aro

520.000 €

150 m² | 3.467 €/m²

Guardar

Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas al vendedor



Características básicas

- 150 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 4 estancias
- 4 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 7 escaparates

Edificio

- Bajo
- Fachada de 12 m. lineales

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Sistema de alarma
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- Consumo: **A**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

<https://www.idealista.com/inmueble/90798601/>

1/2

MOSTRA 5

15/2/22, 12:07

Local en venta en avenida Cavall Bernat, 99, Fenals, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista



BROS REAL ESTATE
S'Agaró

Local en venta en avenida Cavall Bernat, 99

Fenals, Castell-Platja d'Aro

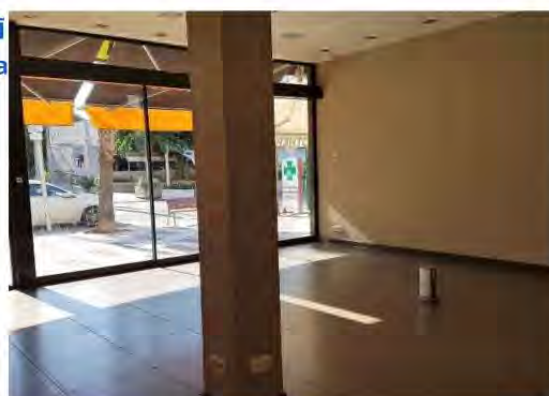
370.000 €

100 m² | 3.700 €/m²



Guardar

Descar



Características básicas

- 100 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 1-2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 2 escaparates
- Última actividad: Inmobiliaria

Edificio

- Bajo
- Fachada de 5 a 8 m. lineales

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- no indicado

<https://www.idealista.com/inmueble/38202809/>

1/3

MOSTRA 6

15/2/22, 12:21

Local o nave en venta en calle Punta Rocosa, Cavall Bernat-Cala Rovira, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista



Outlet de viviendas
Barcelona

Local o nave en venta en calle Punta Rocosa

Cavall Bernat-Cala Rovira, Castell-Platja d'Aro

592.500 €

295 m² | 2.008 €/m²



Guardar



Desca



Características básicas

- 295 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- 1 aseos o baños
- Construido en 1995

Certificado energético

- no indicado

Comentario del anunciante

Promoción de 4 locales. Promoción de locales en Platja d`Aro. Locales situados en la planta sótano del edificio situado cerca de Av. Cavall Bernat, con todos los servicios a pocos minutos (restaurantes, superficies comerciales, cerca de la playa y del Camí de Ronda). Con buena comunicación de transporte público (autobús) y carreteras. Consulte la disponibilidad de los inmuebles en nuestra página web e infórmese sin compromiso.

i Anuncio actualizado hace 5 días

Ubicación

Calle Punta Rocosa

Barrio Cavall Bernat-Cala Rovira

<https://www.idealista.com/inmueble/96718511/>

1/2

MOSTRA 7

15/2/22, 12:36

Local o nave en venta en Centre-Estany, Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista



FINQUES PLAÇA EUROPA
EUROPA
Castell-Platja D'aro

Local o nave en venta en Centre-Estany

Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro

375.000 €

90 m² | 4.167 €/m²



Guardar



Desca



Características básicas

- 90 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- en trámite

Comentario del anunciante

Ref. 1446 - LOCAL COMERCIAL en alquiler en el centro de Platja d'Aro. Local esquinero situado a 30 metros del parking y a 40 metros de la calle principal. Consta de tienda y almacén en la 1ª planta. Dispone de aseo. El local tiene un contrato de alquiler vigente hasta febrero del 2027.

i Anuncio actualizado hace 13 días

Ubicación

Barrio Centre-Estany

Distrito Platja d'Aro

<https://www.idealista.com/inmueble/93129678/>

1/2

MOSTRA 8

15/2/22, 15:11

Local o nave en venta en Platja Llarga, Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista



FINQUES PLAÇA EUROPA
EUROPA
Castell-Platja D'aro

Local o nave en venta en Platja Llarga

Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro

695.000 €

600 m² | 1.158 €/m²



Guardar



Descar

Características básicas

- 600 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana

Certificado energético

- en trámite



Comentario del anunciante

Ref. 395 - LOCAL EN EL CENTRO de Platja d, Aro.

Edificación de 600m2 construidos distribuidos en 4 plantas.

PLANTA BAJA: Local comercial de 26 m2

1ª PLANTA: 6 despachos, 1 local comercial, 2 wc y distribuidor con un total de 235m2

2ª PLANTA: 1 Local comercial de 150m2 y terraza de 13m2

3ª PLANTA: 1 local comercial de 150m2 y 2 terrazas de 16m2.

Edificación con muchas posibilidades, con acceso y visible desde la calle principal y con magnificas vistas a MAR.

i Anuncio actualizado hace más de 5 meses

<https://www.idealista.com/inmueble/37866463/>

1/2

MOSTRA 9

15/2/22, 15:25

Local en venta en Platja Llarga, Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista



Urbik
biliar
Castell-Platja D'aro

Local en venta en Platja Llarga

Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro

420.000 €

92 m² | 4.565 €/m²



Guardar

Descar



Características básicas

- 92 m² construidos, 82 m² útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 3 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 2 escaparates
- Última actividad: Tienda de Ropa

Edificio

- Bajo
- Fachada de 9 a 12 m. lineales

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Salida de humos
- Cocina completamente equipada

Certificado energético

- Consumo: 156 kwh/m³ año

<https://www.idealista.com/inmueble/83616523/>

1/3

MOSTRA 10

15/2/22, 15:34

Local o nave en venta en Fenals, Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista



FINQUES PLAÇA EUROPA
EUROPA
Castell-Platja D'aro

Local o nave en venta en Fenals

Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro

730.000 €

224 m² | 3.259 €/m²



Guardar



Desca

Características básicas

- 224 m² construidos, 203 m² útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- en trámite

Comentario del anunciante

(D) Ref. 1547 - LOCAL COMERCIAL en el CENTRO de Platja d'Aro. Situado en la avenida principal y cerca del mar. Local esquinero con muchos metros de escaparate y todo al mismo nivel, también dispone de una amplia terraza frontal.

i Anuncio actualizado hace 4 días

Ubicación

Barrio Fenals

Distrito Platja d'Aro



<https://www.idealista.com/inmueble/95654181/>

1/2

MOSTRA 11

15/2/22, 15:48

Alquiler de Local en avenida del Cavall Bernat, 122, Cavall Bernat-Cala Rovira, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista



Urbinium
Girona

Alquiler de Local en avenida del Cavall Bernat, 122

Cavall Bernat-Cala Rovira, Castell-Platja d'Aro

12.500 €/mes

675 m² | 18,52 €/m²



Guardar



Desca

Características básicas

- 675 m² construidos
- Segunda mano/buen estado

Equipamiento

- Salida de humos

Certificado energético del edificio terminado

- Consumo: **E**

[Ver etiqueta de calificación energética ▼](#)



Comentario del anunciante

Local comercial que se situará en Avinguda Cavall Bernat de Platja d'Aro.

Alrededor encontramos tanto operadores comerciales como de restauración. Zona muy turística, con un alto volumen de público tanto extranjero como local.

Los acabados son a concretar.

Dispone de dos salidas de humos. Apto para restauración.

<https://www.idealista.com/inmueble/89087532/>

1/2

Mostra 12

15/2/22, 15:56

Alquiler de Local o nave en Centre-Estanys, Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista



FINQUES PLAÇA EUROPA
EUROPA
Castell-Platja D'aro

Alquiler de Local o nave en Centre-Estanys

Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro

700 €/mes

61 m² | 11,48 €/m²



Guardar



Descar



Características básicas

- 61 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- en trámite

Comentario del anunciante

(E) Ref. 1567 - LOCAL en alquiler en la zona del parking de la Plaza Europa.

📅 Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Barrio Centre-Estanys
Distrito Platja d'Aro
Castell-Platja d'Aro
Baix Empordà, Girona

<https://www.idealista.com/inmueble/96107777/>

1/2

MOSTRA 13

15/2/22, 16:02

Alquiler de Local en Centre-Estanys, Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro — idealista

idealista



Immobiliaria Olivé
Castell-Platja D'aro

Alquiler de Local en Centre-Estanys

Platja d'Aro, Castell-Platja d'Aro

1.650 €/mes

50 m² | 33,00 €/m²



Guardar



Desca



Características básicas

- 50 m² construidos
- Segunda mano/buen estado
- 1 aseos o baños

Edificio

- Bajo

Certificado energético

- Consumo: **G**

[Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

Comentario del anunciante

Local situado en la avenida principal de Platja d'Aro, una de las poblaciones con más encanto de la Costa Brava, donde podrá encontrar los 365 días del año infinidad de comercios, tiendas de las marcas más reconocidas, y podrá disfrutar además de gran variedad de restaurantes.

Este espacioso local esta situado en la avenida principal, rodeado de las mejores tiendas y restaurantes.

El local tiene 50 metros cuadrados de superficie con 11 metros de escaparate, muy vistoso desde la calle, fácil acceso y fácil aparcamiento.

<https://www.idealista.com/inmueble/91913173/>

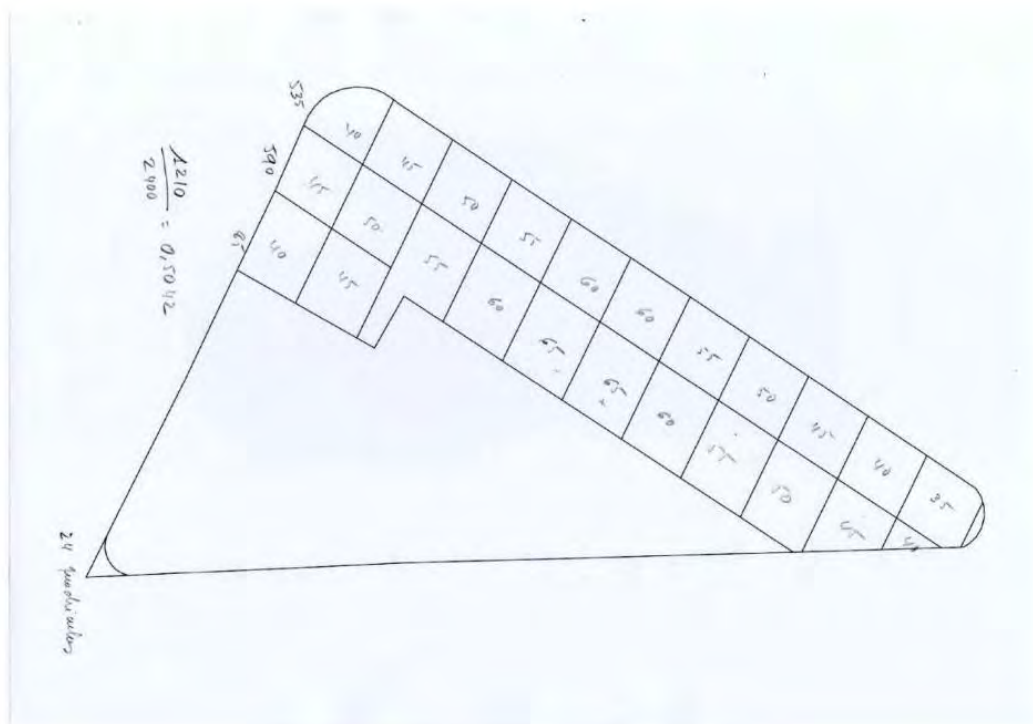
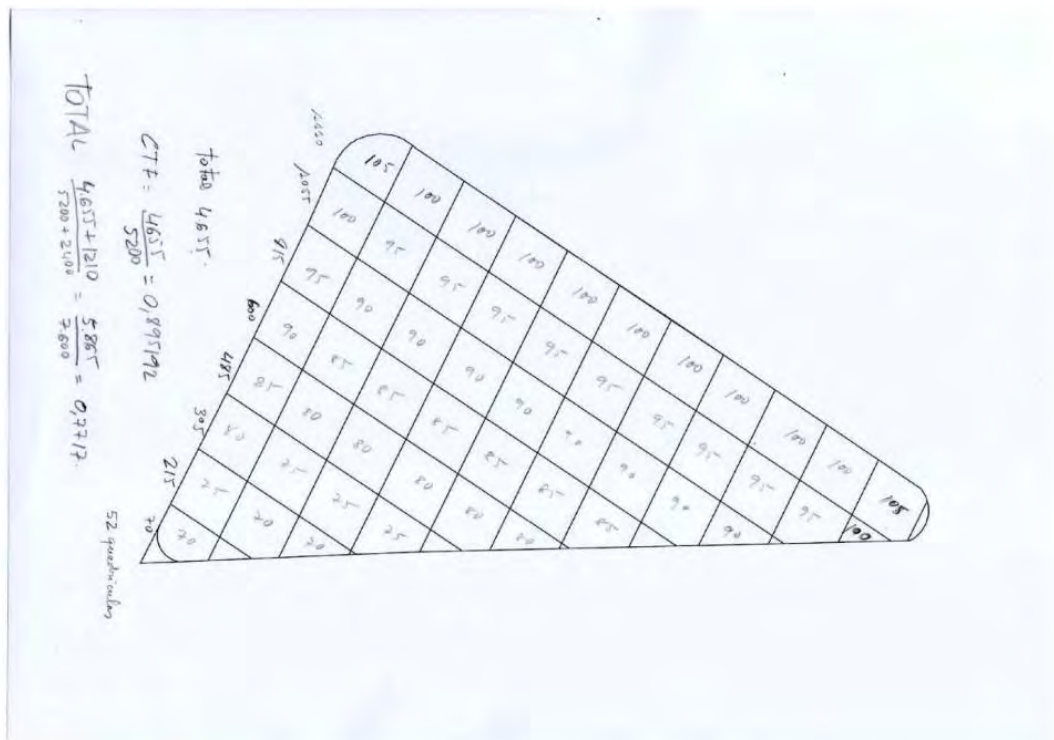
1/2

9. CÀLCUL HOMOGENEITZACIÓ COMPLERT

Mostres Locals												
Núm. Mostra	Ref Catastre	Adreça	Any construc	Observació	Superf. (m2)	Preu Venda (€)	Valor equipament estimat (€)	Preu venda adoptat (€)	Preu lloguer (€/mes)	Preu unitari (€/m2/mes)	Preu unitari (€/m2/mes)	Valor Unitari Crujia VUC (€/m2/mes)
1	5798406EG0259H	Av. Cavall Bernat, 48	1989	Restaurant am	280	1.100.000,00	74.560,00	1.025.440,00	4.956,29	17,70	17,70 (1)	0,85
2	6001102EG0360A	Punta dels Escuts, 2	1982	Bar/cafeter+te	120	139.000,00	8.640,00	130.360,00	630,07	5,25	5,25 (1)	0,96
3	4997101EG0249F	Av Castell d'Aro, 66	1996		180	480.000,00	0,00	480.000,00	2.320,00	12,89	12,89 (1)	0,85
4	6001102EG0360A	Av Cavall Bernat, 118	1982	Equipat	150	520.000,00	45.000,00	475.000,00	2.395,83	15,31	15,31 (1)	0,95
5	5801103EG0350B	Av Cavall Bernat, 99	1994	Reformato	100	370.000,00	0,00	370.000,00	1.788,33	17,88	17,88 (1)	0,96
6	5800502EG0350B	C/ Punta Rocosa, 4	1995		295	592.500,00	0,00	592.500,00	2.863,75	9,71	9,71 (1)	0,94
7	5495103EG0259E	Galeríes St Luis	1972		90	375.000,00	0,00	375.000,00	1.812,50	20,14	20,14 (1)	0,85
8	5493801EG0259C	Av Costa Brava, 1 (R.Store)	1972	Plantes pisos	600	695.000,00	0,00	695.000,00	3.359,17	5,60	5,60 (1)	0,4
9	5495103EG0259E	Av Pau (Galeríes St Luis)	1972		92	420.000,00	0,00	420.000,00	2.030,00	22,07	22,07 (1)	0,85
10	5699116EG0259H	Av Cavall Bernat, 81	1990		224	730.000,00	0,00	730.000,00	3.528,33	15,75	15,75 (1)	0,95
11	5699117EG0259H	Av Cavall Bernat, 77	2022	local lloguer	675				12.500,00	18,52	18,52	0,85
12	5295801EG0259E	Av Estrasburg, 11	1988	local lloguer	61				700,00	11,48	14,48	0,975
13	5493801EG0259C	Av Costa Brava, 1 (R.Store)	1972	local lloguer	50				1.650,00	33,00	33,00	1

HOMOGENEITZACIÓ																
Ubicació	%	Característ. Construct, i acabats	%	Superf.	%	Antiguitat i conservació	%	Coef. Total homogeneització (%)	VUC Homogeneitzat (€/m2/mes)	antiguitat	β	βi	F	Vv'	Increment Valor	
Millor	-15%	Pitjor	2,89%	Millor	-7,73%	Pitjor	6,16%	-13,68%	15,28	33	0	0	0,2195	0,26445978	22,1081141	1,28
Pitjor	10%	Pitjor	11,00%	Millor	-8,53%	Pitjor	8,00%	20,46%	6,33	40	0	0	0,28	0,26445978	5,90677588	0,44
Pitjor	10%	Pitjor	3,97%	Millor	-8,23%	Pitjor	4,53%	10,26%	14,21	26	0	0	0,1638	0,26445978	15,849997	0,69
Pitjor	10%	Pitjor	3,73%	Millor	-8,38%	Pitjor	8,00%	13,35%	17,35	40	0	0	0,28	0,26445978	17,3995239	1,29
Similar	0%	Pitjor	3,23%	Millor	-8,63%	Pitjor	4,97%	-0,43%	17,81	28	0	0	0,1792	0,26445978	19,5552173	0,93
Pitjor	10%	Pitjor	5,82%	Millor	-7,66%	Pitjor	4,75%	12,92%	10,96	27	0	0	0,1715	0,26445978	10,8179075	0,49
Millor	-15%	Similar	0,00%	Millor	-8,68%	Pitjor	11,01%	-12,67%	17,59	50	0	0	0,375	0,26445978	26,3011601	2,61
Millor	-15%	Similar	0,00%	Millor	-6,13%	Pitjor	11,01%	-10,12%	5,03	50	0	0	0,375	0,26445978	15,5374103	1,54
Millor	-15%	Similar	0,00%	Millor	-8,67%	Pitjor	11,01%	-12,66%	19,27	50	0	0	0,375	0,26445978	28,8169233	2,86
Millor	-15%	Pitjor	3,63%	Millor	-8,01%	Pitjor	5,92%	-13,47%	13,63	32	0	0	0,2112	0,26445978	17,5613858	0,98
Millor	-15%	Similar	0,00%	Millor	-5,76%	Similar	0,00%	-20,76%	14,68	0	0	0	0	0,26445978	21,7864924	0,00
Pitjor	10%	Pitjor	5,11%	Millor	-8,83%	Pitjor	6,41%	12,70%	12,93	34	0	0	0,2278	0,26445978	12,5241556	0,75
Millor	-15%	Similar	0,00%	Millor	-8,88%	Pitjor	11,01%	-12,87%	28,75	50	0	0	0,375	0,26445978	36,6329814	3,63
								Valor renda unit. crugia	14,91							
								Coefficient Tabla Fons	0,7717							
								Valor unitari mig renda resultant	11,5055							
										2022						
																3084,59

CÀLCUL COEF. TAULA FONS DE L'EDIFICI (CTF)



COSTOS EXECUCIÓ MATERIAL EDIFICI COMERCIAL SEGONS CYPE

Módulos. Costes de referencia según usos.

ARQUITECTURA NO RESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
USO OFICINAS			
Oficinas	787,91€ m ²	984,89€ m ²	1.441,88€ m ²
Oficinas diáfanas, sin distribución ni instalaciones	441,36€ m ²	511,97€ m ²	639,97€ m ²
USO COMERCIAL			
Locales comerciales en edificios residenciales	691,32€ m ²	815,75€ m ²	1.140,67€ m ²
Comercio	691,32€ m ²	815,75€ m ²	1.140,67€ m ²
USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO			
Naves industriales	289,81€ m ²	318,80€ m ²	394,14€ m ²
Edificios industriales diáfanos en altura	559,69€ m ²	604,47€ m ²	727,60€ m ²
Cobertizos o naves sin cerramientos	192,60€ m ²	200,30€ m ²	227,27€ m ²
Almacenes agrícolas - Establos	158,80€ m ²	177,85€ m ²	201,67€ m ²
USO GARAJE Y APARCAMIENTO			
Garajes en planta baja o en altura	300,68€ m ²	330,74€ m ²	402,91€ m ²
Garajes en semisótano o primer sótano	373,74€ m ²	411,11€ m ²	500,81€ m ²
Garajes en segundo o tercer sótano	425,66€ m ²	468,23€ m ²	570,38€ m ²
Aparcamientos exteriores, al aire libre	223,40€ m ²	245,74€ m ²	299,35€ m ²
SIN USO			
Local sin uso	256,60€ m ²	279,70€ m ²	377,21€ m ²
USO HOSTELERÍA			
Hostales - Pensiones	704,59€ m ²	782,10€ m ²	972,34€ m ²
Hoteles - Aparthoteles - Moteles	941,87€ m ²	1.111,41€ m ²	1.667,12€ m ²
Residencias para la tercera edad	757,12€ m ²	878,26€ m ²	1.196,25€ m ²
Restaurantes	841,05€ m ²	1.017,67€ m ²	1.539,12€ m ²
Cafeterías	691,91€ m ²	837,21€ m ²	1.266,20€ m ²
Edificaciones de servicio - Camping	547,01€ m ²	607,19€ m ²	754,88€ m ²
USO DEPORTIVO			
Polideportivo cubierto	776,44€ m ²	807,50€ m ²	1.009,38€ m ²
Piscina cubierta	791,53€ m ²	854,86€ m ²	1.092,32€ m ²
Instalación deportiva al aire libre - Pistas descubiertas	102,64€ m ²	106,75€ m ²	133,44€ m ²
Piscinas al aire libre	405,73€ m ²	430,07€ m ²	551,79€ m ²
Vestuarios - Servicios de apoyo a usos deportivos	640,60€ m ²	691,85€ m ²	884,03€ m ²
Graderíos descubiertos	234,26€ m ²	248,32€ m ²	318,60€ m ²
Graderíos cubiertos	361,65€ m ²	383,36€ m ²	491,85€ m ²
USO ESPECTÁCULOS			

10. DOCUMENTACIÓ REGISTRAL

Información Registral expedida por

ADORACION REYES GOMEZ DE LIAÑO POLO

Registrador de la Propiedad de SANT FELIU DE GUIXOLS
Passeig dels Guixols, 11 - SANT FELIU DE GUIXOLS
tfn: 0034 972 325308

correspondiente a la solicitud formulada por

ASSESSORIA GIRONA SL

con DNI/CIF: B17268954



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F31HQ66Q4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:kamel

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 8212200131288884
Huella: ed676322-30f7baad-8f0e64a8-38eeb5bc-3880f871-20b0e835-fee80ao3-afd4788d

Fecha de expedición: 06/09/2022
Fecha de información: 05/09/2022
Petición registro: 6744

DATOS DE LA FINCA

Referencia Catastral: 5901201/EG0350B/0001/HJ
CRU : 17017000016535
Datos Registrales: Tomo : 3291
Libro: 540 de CASTELL-PLATJA D'ARO
Folio: 204
Finca: 2322

DESCRIPCION

URBANA= Trozo de terreno en el poblado de Fanals de Aro, del municipio de Castillo de Aro, hoy Avda. Cavall Bernat, número 114, con una superficie total de dos mil ciento sesenta y seis metros, setenta y cinco decímetros cuadrados, equivalentes a cincuenta y siete mil cincuenta palmos cuadrados, en el que se halla ubicado un edificio destinado a espectáculos, conocido con el nombre KAMEL, antes NEW TIFFANY'S, sito en Playa de Aro, y que cobija las actividades de cine-teatro, discoteca, snack y restaurante, el espacio exterior está estructuralmente calculado para ser habilitado como tribunas; y el espacio interior se distribuye en tres plantas sobre la rasante del terreno y un asobre dicha rasante. La disposición y utilización de estas plantas es la siguiente: la planta sótano, que consta de dos niveles, o sea el nivel cero, ochenta, compuesto de foso escenario, vestuario, aseos en número de dos, y dos camerinos, con una superficie total de ochenta metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados, y el nivel dos, treinta y tres, cero cinco, compuesto de guardarropía, trastero, vestíbulo, dos aseos, sala de máquinas, aire acondicionado, tres almacenes y camara frigorífica, con una superficie total de doscientos setenta y cinco metros cuadrados; la planta baja, que consta de: boite-discoteca, guardarropía, cuarto-instalaciones, hall office, snack, cine, escenario y zona espera actores, con una superficie total de mil doscientos diecisiete metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados; la planta altillo, que consta de: boutique, vestíbulo, servicios, snack-restaurant, servicio caballeros, servicio señoras en número dos, cada uno de ellos y con una superficie total de doscientos treinta y ocho metros, treinta decímetros cuadrados; y la planta piso, compuesta de restaurante, vestíbulo, office, cabina proyección, sala de rebobinado y aseo, con una superficie total de trescientos sesenta y seis metros, ochenta decímetros cuadrados. Todas las plantas se comunican entre sí interiormente. Se halla construido sobre un solar de superficie dos mil ciento sesenta y seis metros, setenta y cinco decímetros cuadrados, de los que lo edificado ocupa en planta baja mil doscientos diecisiete metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados, y el resto está destinado a zona de accesos y aparcamiento. Y linda en junto: por Norte, con camino o vía particular de paso al Hotel Rancho Suizo; por Sur, con camino municipal que conduce de la carretera nueva de San Feliu de Guixols a Palamós a la carretera antigua y que lleva al mar; por el Este, con la carretera antigua de San Feliu de Guixols a Palamós; y por el Oeste, con la carretera nueva de San Feliu de Guixols a Palamós, al otro lado de la cual queda el resto de finca de la que ésta se obtuvo.

TITULO:

Titular/es:

ARO PATRIMONIAL S.L., con DNI/CIF B17381286
Participación: La total finca

Título : REMATE
Notario : SECR. JUZGADO 1. INS. N.º1
Población : CASTELL-PLATJA D'ARO
Fecha escritura : 22/01/1996
Inscripción : 11ª
Fecha inscripción: 21/02/1996
Tomo/Libro/Folio : 2799/330/134
Finca : 2322

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 621220913128684
Huella: ed876322-3of7baad-6f0e54a8-38eeb5b6-388of871-20b0e635-fee30ac3-afd4768d

CARGAS:

1) Afecta, durante el plazo de cinco años, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha quince de marzo de dos mil diecisiete, al margen de la inscripción 16ª de la finca número 2322, al folio 204 del tomo 3291, libro 540 de CASTELL-PLATJA D'ARO.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

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 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 los Registros y del Notariado 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

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por

<http://www.registadores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 9212200131289884
Huella: ed670322-30f7baad-8f0e64a8-38eeb5b0-398cf871-20b00896-fee30ac3-afd4788d

certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registadores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registadores.org/csv>
CSV: 921220013128884
Huella: ed670822-30f7baad-8f0e64a8-38eeb6be-3980f871-20b0e836-fee80ao3-afd4788d

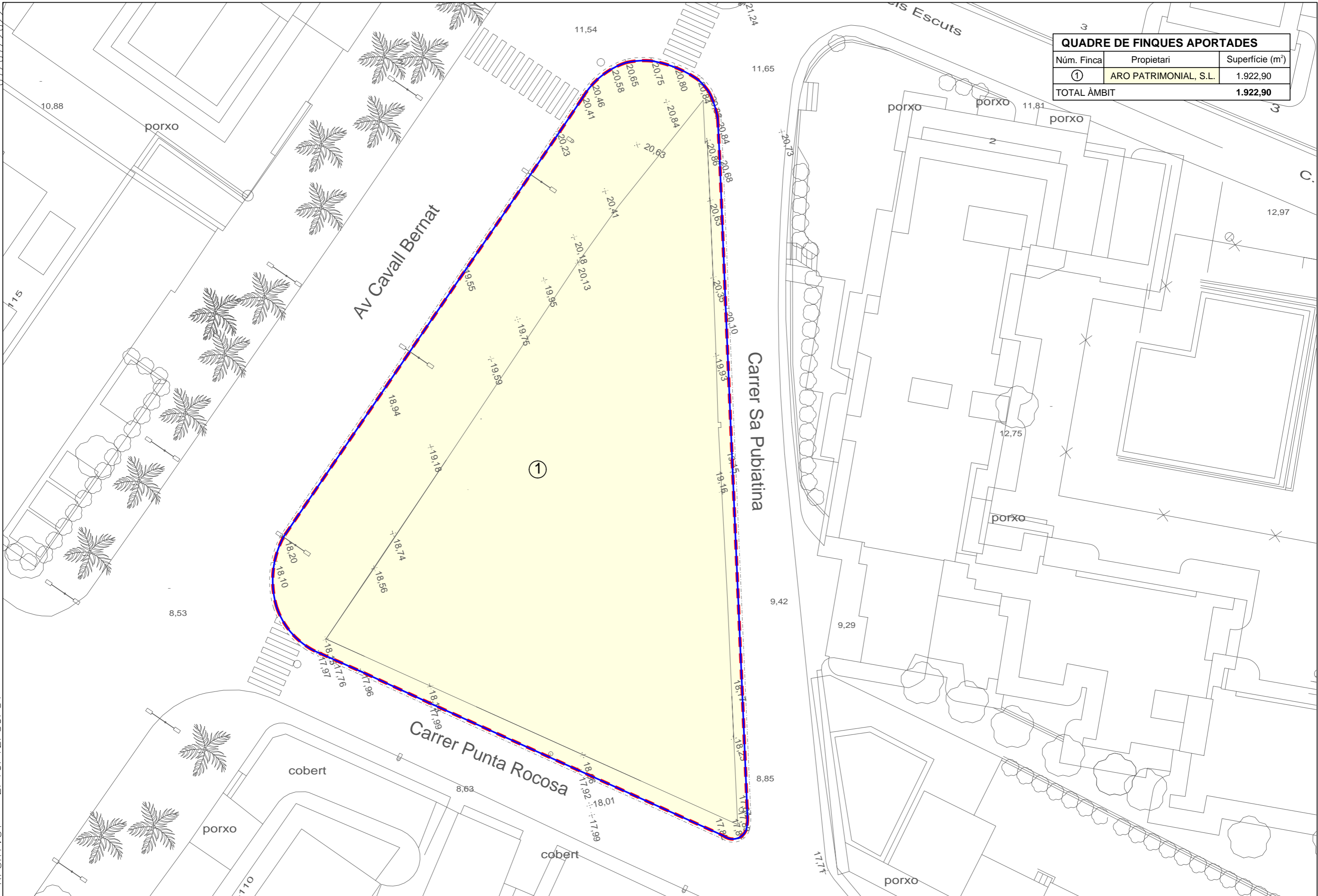
III. PLÀNOLS

PLÀNOLS

1. SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT (S/E)
2. FINQUES APORTADES (E: 1/300)
3. ZONIFICACIÓ I UNITATS DE ZONA (E: 1/300)
4. PARCEL·LES RESULTANTS (E: 1/300)
5. SUPERPOSICIÓ (E: 1/300)



QUADRE DE FINQUES APORTADES		
Núm. Finca	Propietari	Superfície (m²)
①	ARO PATRIMONIAL, S.L.	1.922,90
TOTAL ÀMBIT		1.922,90



— LÍMIT FINCA
 - - - LÍMIT ÀMBIT/ LÍMIT FINCA

URBANA
 Arquitectura - Urbanisme
 J. M. BLAZQUEZ BOYA arquitecte
 JULIÁN BLÁZQUEZ LIZÁN col·laborador

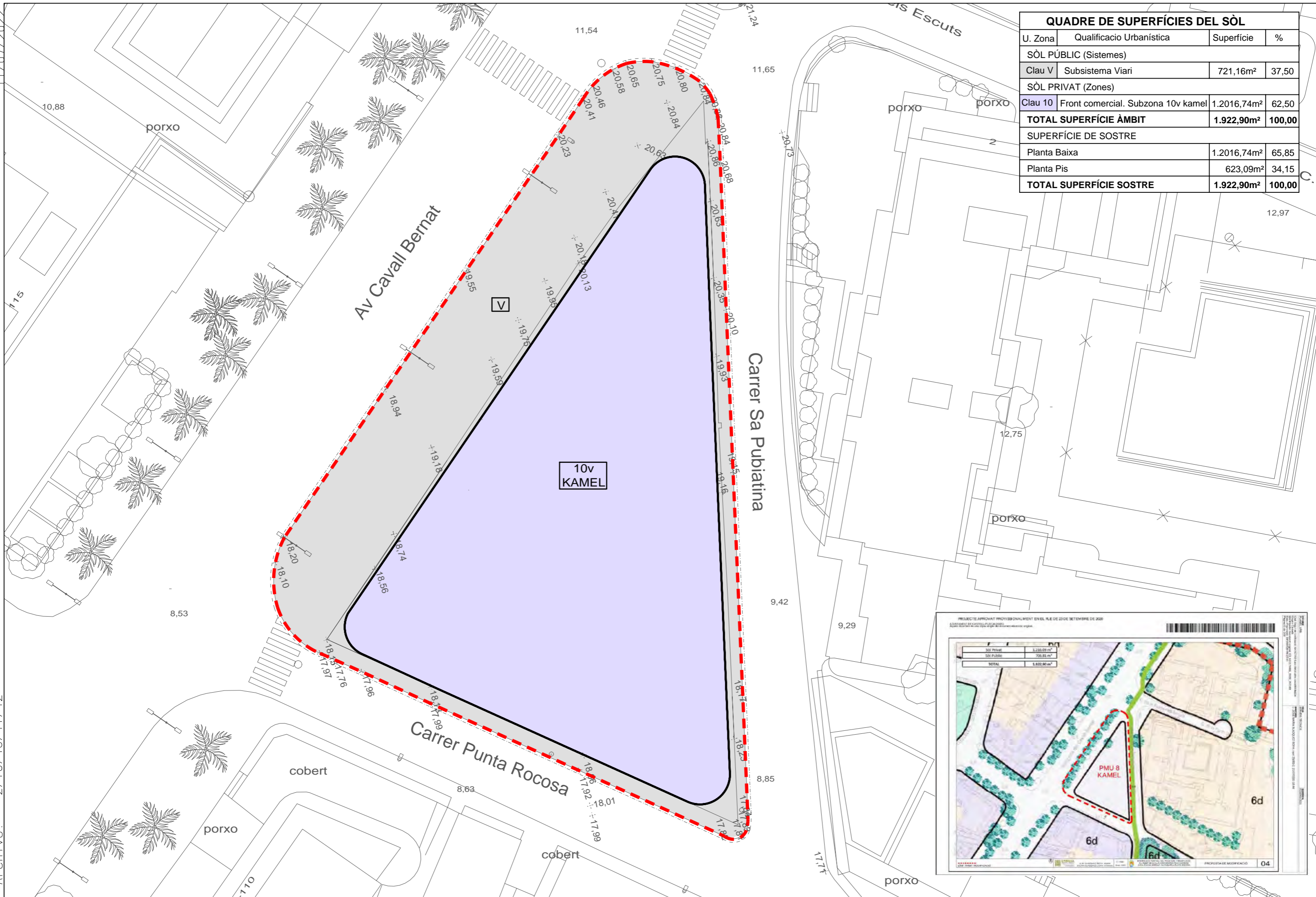
E: 1/300
 Data: 2024

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PMU-8 "KAMEL"

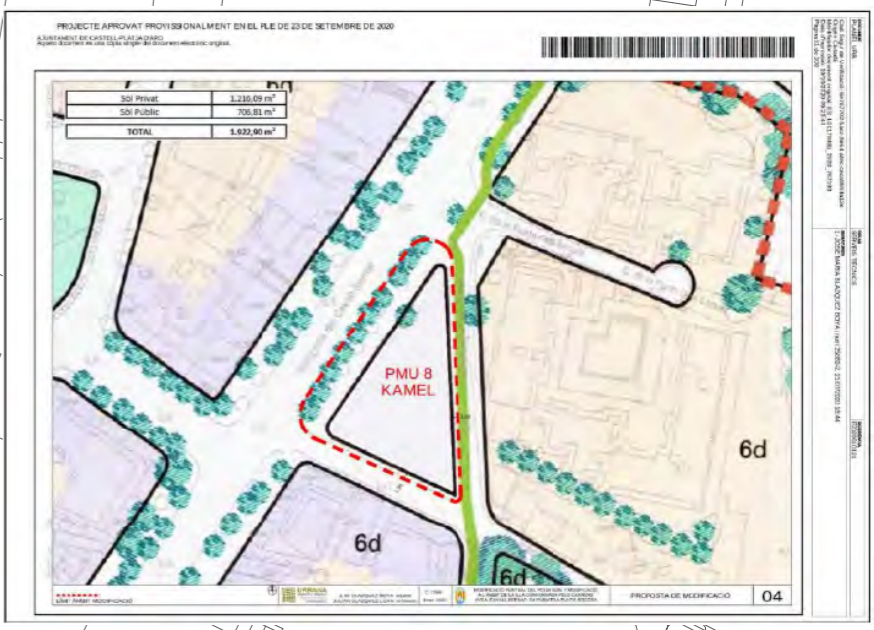
FINQUES APORTADES

11/07/2022

Archivo: 2/10/40/41/42



QUADRE DE SUPERFÍCIES DEL SÒL			
U. Zona	Qualificacio Urbanistica	Superficie	%
SÒL PÚBLIC (Sistemes)			
Clau V	Subsistema Viari	721,16m ²	37,50
SÒL PRIVAT (Zones)			
Clau 10	Front comercial. Subzona 10v kamel	1.2016,74m ²	62,50
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT		1.922,90m²	100,00
SUPERFÍCIE DE SOSTRE			
Planta Baixa		1.2016,74m ²	65,85
Planta Pis		623,09m ²	34,15
TOTAL SUPERFÍCIE SOSTRE		1.922,90m²	100,00



--- LÍMIT ÀMBIT

URBANA
Arquitectura - Urbanismo
J. M. BLAZQUEZ BOYA arquitecte
JULIÁN BLÁZQUEZ LIZÁN col-laborador

E: 1/300
Data: 2024

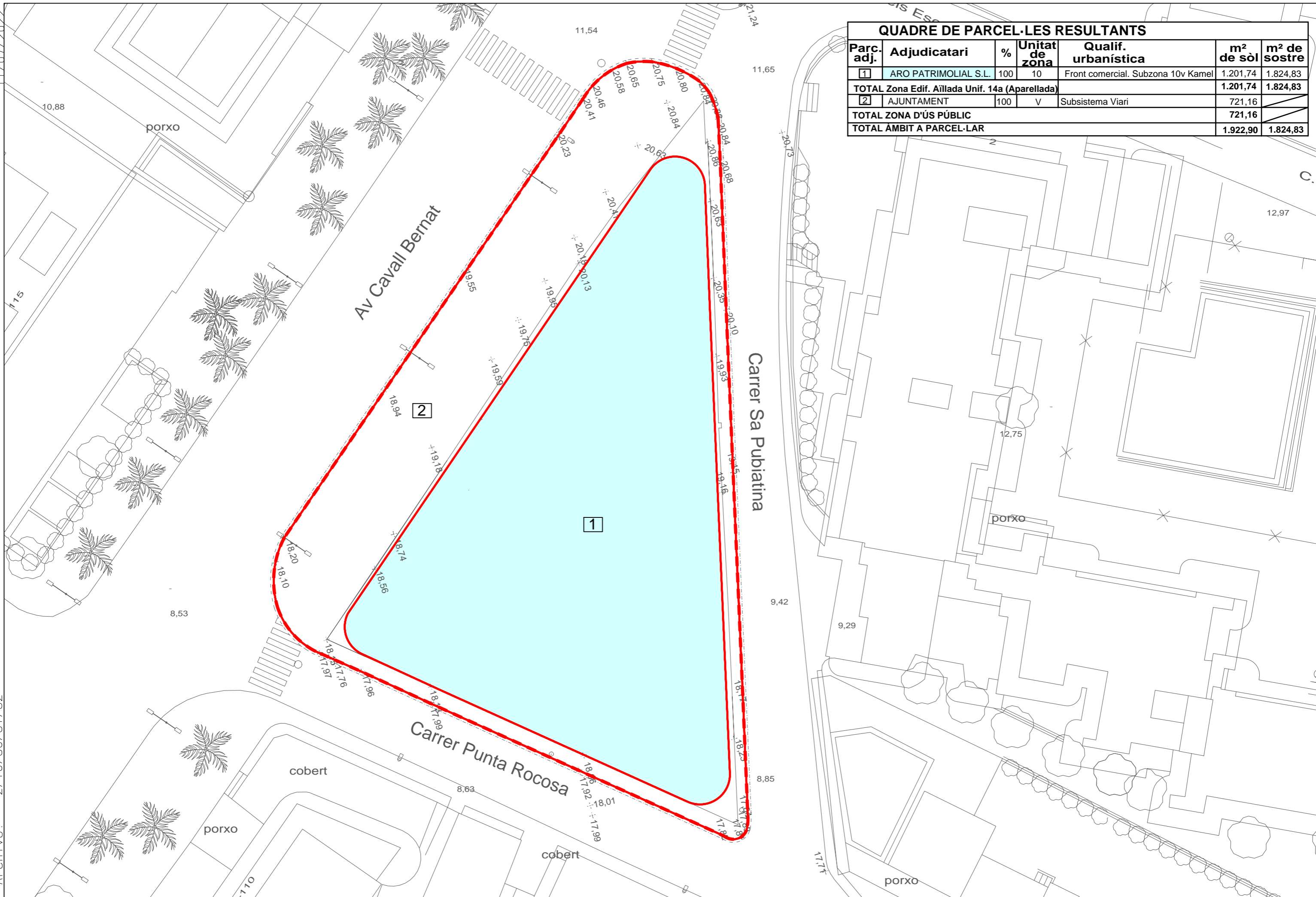
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PMU-8 "KAMEL"

ZONIFICACIÓ I UNITATS DE ZONA

03

11/07/2022

Archivo: 2/10/50/51/52



QUADRE DE PARCEL·LES RESULTANTS						
Parc. adj.	Adjudicatari	%	Unitat de zona	Qualif. urbanística	m ² de sòl	m ² de sostre
1	ARO PATRIMONIAL S.L.	100	10	Front comercial. Subzona 10v Kamel	1.201,74	1.824,83
TOTAL Zona Edif. Aïllada Unif. 14a (Aparellada)					1.201,74	1.824,83
2	AJUNTAMENT	100	V	Subsistema Viari	721,16	
TOTAL ZONA D'ÚS PÚBLIC					721,16	
TOTAL ÀMBIT A PARCEL·LAR					1.922,90	1.824,83

— LÍMIT PARCEL·LES
 - - - LÍMIT ÀMBIT



J. M. BLAZQUEZ BOYA arquitecte
 JULIÁN BLÁZQUEZ LIZÁN col·laborador

E: 1/300
 Data: 2024



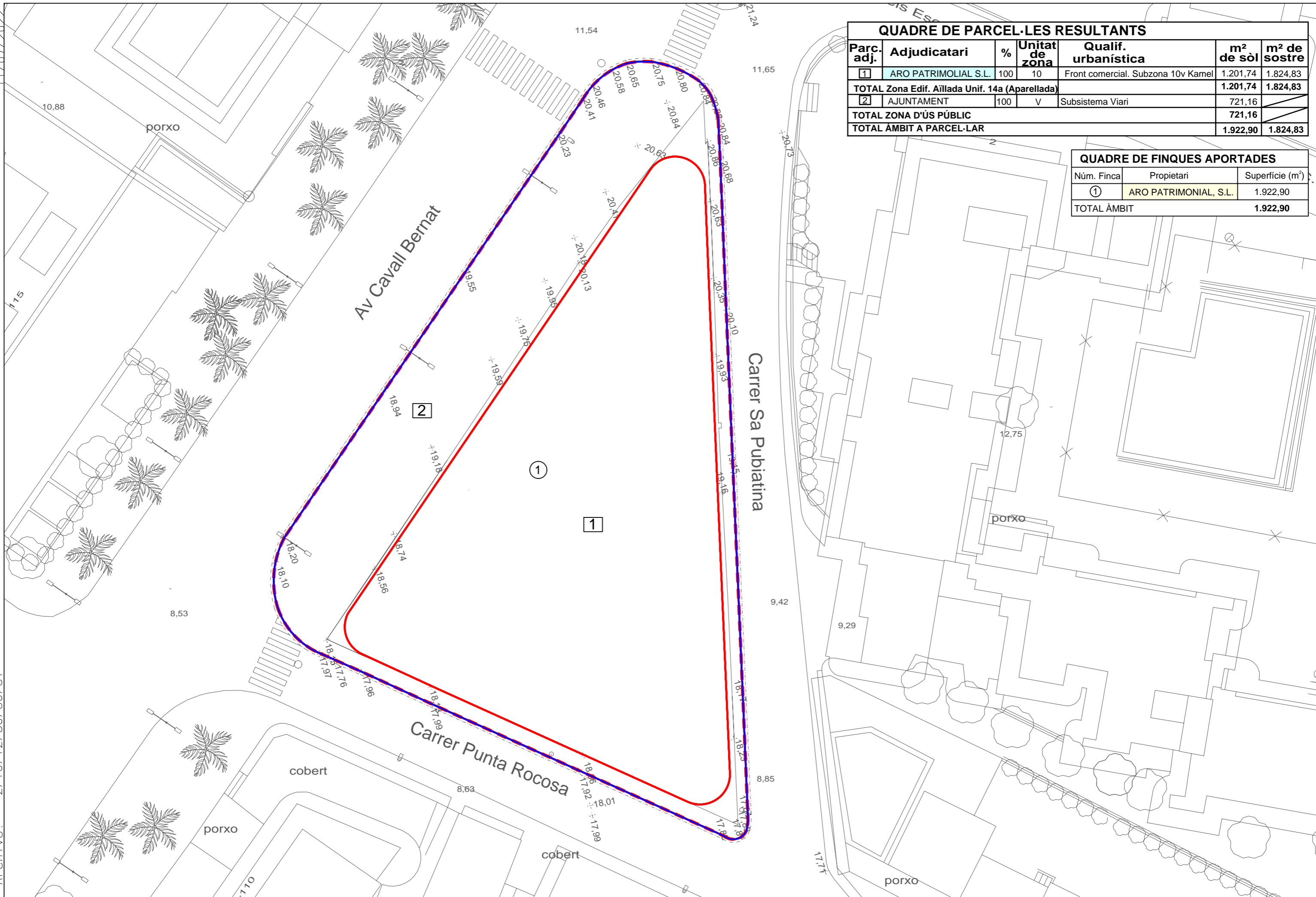
PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PMU-8 "KAMEL"

PARCEL·LES RESULTANTS

04

11/07/2022

Archivo: 2/10/12/30/50/51



QUADRE DE PARCEL·LES RESULTANTS						
Parc. adj.	Adjudicatari	%	Unitat de zona	Qualif. urbanística	m ² de sòl	m ² de sostre
1	ARO PATRIMONIAL S.L.	100	10	Front comercial. Subzona 10v Kamel	1.201,74	1.824,83
TOTAL Zona Edif. Aïllada Unif. 14a (Aparellada)					1.201,74	1.824,83
2	AJUNTAMENT	100	V	Subsistema Viari	721,16	
TOTAL ZONA D'ÚS PÚBLIC					721,16	
TOTAL ÀMBIT A PARCEL·LAR					1.922,90	1.824,83

QUADRE DE FINQUES APORTADES		
Núm. Finca	Propietari	Superfície (m ²)
1	ARO PATRIMONIAL, S.L.	1.922,90
TOTAL ÀMBIT		1.922,90

— LÍMIT FINCA
— LÍMIT PARCEL·LES
- - - LÍMIT ÀMBIT

URBANA
 Arquitectura - Urbanisme
 J. M. BLAZQUEZ BOYA arquitecte
 JULIÁN BLÁZQUEZ LIZÁN col·laborador

E: 1/300
 Data: 2024

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PMU-8 "KAMEL"

SUPERPOSICIÓ

05