Interlands® ciutat i territori, SLP

Manel Farrés 33, baixos. 08173 Sant Cugat del Vallès
Tl 935891234/ 935894616. Fax. 935894209
interlands@interlands.cat

Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, en la modalitat de cooperació

Gavà

Desembre de 2008

DOCUMENT 1. MEMÒRIA
DOCUMENT 2. ANNEXOS A LA MEMÒRIA
DOCUMENT 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
DOCUMENT 4. FINQUES APORTADES
DOCUMENT 5. PARCEL·LES RESULTANTS
DOCUMENT 6. VALORACIÓ D'OBRES, EDIFICACIONS, ARBRAT I ALTRES

Promoció: **GTI. Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A.**

Redacció:

Interlands® ciutat i territori, SLP
Albert de Pablo i Joan Josep Murgui, arquitectes

Josep Maria Llauradó, advocat

Promo, Assessors Consultors S.A.
Agustí Jover i Miquel Morell, economistes

Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, en la modalitat de cooperació

Gavà

Desembre de 2008

Índex general

DOCUMENT 1. MEMÒRIA

DOCUMENT 2. ANNEXOS A LA MEMÒRIA

DOCUMENT 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DOCUMENT 4. ÀMBIT, SEGREGACIONS PRÈVIES I CIRCUMSTÀNCIES DE LES FINQUES APORTADES

DOCUMENT 5. AGRUPACIÓ INSTRUMENTAL, PARCEL·LES RESULTANTS, AFECCIONS URBANÍSTIQUES I ADJUDICACIÓ

DOCUMENT 6. VALORACIÓ D'OBRES, EDIFICACIONS, ARBRAT I ALTRES

DOCUMENT 6. VALORACIÓ D'OBRES, EDIFICACIONS, ARBRAT I ALTRES

DOCUMENT 6. VALOR EDIFICACIONS, ARBRAT I ALTRES BÉNS INCOMPATIBLES

1. Criteris d'indemnització d'edificacions, arbrat i altres béns incompatibles

1.1. Introducció
1.2. Breu reconeixement de les preexistències
1.3. Béns que no són objecte de valoració
1.4. Cultius i arbrat a indemnitzar
1.5. Establiment de categories per les edificacions i construccions existents
1.6. Criteris de valoració econòmica de les edificacions existents
1.7. Criteris de valoració de les construccions existents
1.8. Activitats econòmiques incompatibles amb el planejament i drets indemnitzatoris
1.9. Drets de reallotjament

2. Fitxes d'indemnització d'edificacions, arbrat i altres béns incompatibles

2.1. Finca aportada 8 – 9.2
2.2. Finca aportada 17
2.3. Finca aportada 20
2.4. Finca aportada 22.3
2.5. Finca aportada 26
2.6. Finca aportada 34
2.7. Finca aportada 44
2.8. Finca aportada 45
2.9. Finca aportada 46
2.10. Finca aportada 48
2.11. Finca aportada 50
2.12. Finca aportada 56
2.13. Finca aportada 57
2.14. Finca aportada 58
2.15. Finca aportada 59
2.16. Finca aportada 60
2.17. Finca aportada 61
2.18. Finca aportada 62
2.19. Finca aportada 65.2
2.20. Finca aportada 70 – 71
2.21. Finca aportada 72
2.22. Finca aportada 73
2.23. Finca aportada 76
2.24. Finca aportada 77
2.25. Finca aportada 78
2.26. Finca aportada 79
2.27. Finca aportada 80
2.28. Finca aportada 81
2.29. Finca aportada 82
2.30. Finca aportada 88
2.31. Indemnització de la resta de massa forestal de les finques aportades

3. Valor d'indemnització d'activitats econòmiques incompatibles

3.1. Valor d'indemnització de l'activitat econòmica: finques aportades 43 i 74
3.2. Valor d'indemnització de l'activitat econòmica: finca aportada 44.8
3.3. Valor d'indemnització de l'activitat econòmica: finques aportades 63, 64 i 65.1
3.4. Valor d'indemnització de l'activitat econòmica: finca aportada 46.1
3.5. Valor d'indemnització de l'activitat econòmica: finca aportada 46.5

1. CRITERIS D'INDEMNITZACIÓ D'EDIFICACIONS, ARBRAT I ALTRES BÉNS INCOMPATIBLES

1.1. INTRODUCCIÓ

El Pla Parcial del sector Pla de Ponent conté les determinacions de l'ordenació urbanística de l'àmbit. Els béns preexistents i que són incompatibles amb les determinacions del Pla parcial, han de ser enderrocats i objecte d'indemnització a favor dels seus legítims titulars i amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

Per indemnitzar, primer cal identificar i valorar el bé per tal d'obtenir l'import de la indemnització i determinar qui n'és beneficiari. En aquest apartat s'expliciten i justifiquen els criteris i la metodologia per a determinar el valor indemnitzatori dels béns incompatibles. S'aborda el sector en el seu conjunt, amb l'objectiu d'harmonitzar la qualitat dels béns i els criteris de valoració econòmica als efectes indemnitzatoris a nivell de conjunt.

Una vegada definit aquest marc de coherència de les indemnitzacions, la seva aplicació concreta a cadascun dels béns és objecte d'una fitxa de valoració amb els continguts alfanumèrics, geogràfics i fotogràfics i que resulta la valoració individualitzada de cada bé.

La valoració d'indemnitzacions per raó urbanística es configura com un procediment regulat, sotmès a un marc legal que regula tant els supòsits a indemnitzar com els valors indemnitzatoris. En el cas que ens ocupa, es produeix una circumstància d'especial rellevància ja que la major part dels béns i drets a indemnitzar tenen un beneficiari diferent del titular del sòl. És així pel fet que les transmissions de sòl s'han formalitzat renunciant el comprador als possibles drets indemnitzatoris en favor del venedor. En conseqüència, es produeix una posició antagònica d'interessos entre beneficiaris de les indemnitzacions i propietaris del sòl que n'assumeixen el cost, situació a la que s'hi arriba per voluntat d'ambdues parts. El sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació pot aportar solucions més equilibrades en qüestió d'interessos contraposats.

1.2. BREU RECONEIXEMENT DE LES PREEXISTÈNCIES

La major part del territori amb topografia amb pendent està ocupat per boscos de pi blanc amb una densitat de peus excessiva. Aquesta situació dels boscos deriva de l'encariment de la mà d'obra i la davallada del preu real de la fusta.

A les zones més planes del territori, les activitats vinculades a l'explotació agrícola son les més freqüents. L'abundància d'aigua en tota la zona ha permès el regadiu amb cultius de temporada que s'alternen amb el cultiu d'arbres fruiters –figueres, avellaners, garrofers, etc-.

Aquestes activitats agrícoles havien donat lloc a masies com les que avui podem reconèixer –Can Ribas, Can Rosés i Ca n'Horta-, i a la proliferació de pous i basses de rec.

Al costat de l'ús agrícola i residencial d'aquest entorn, també hi ha un nombre limitat d'activitats econòmiques. Així, trobem a la plana dos explotacions de vivers de plantes i una nau industrial avui en desús i quina darrera activitat era la de perfils d'alumini. A la zona del turó de Caçagats hi trobem una activitat d'hípica amb un conjunt d'edificis i instal·lacions aptes per a guardar, cuidar i ensinistrar cavalls i espai per a l'activitat social dels genets.

Per últim, cal esmentar dos blocs aïllats destinats a habitatge plurifamiliar que, per acord de l'Ajuntament de Gavà i per raons d'oportunitat, varen ser enderrocats amb la prescripció que el seu valor i el cost d'enderroc havien de ser incorporats com a valors indemnitzatoris en el present Projecte de reparcel·lació.

1.3. BÉNS QUE NO SÓN OBJECTE DE VALORACIÓ

Abans de continuar, cal deixar clar que el sòl no és objecte de valoració als efectes indemnitzatoris en la mesura que els seus legítims titulars reben l'aprofitament urbanístic del sector en contraprestació per les finques aportades. Per tant, en la Memòria precedent s'han descrit elements que descansen sobre el sòl, però no el sòl en sí mateix.

Si el sòl no s'ha de valorar i en canvi sí que s'han de valorar els vols –edificacions, plantacions, boscos, etc- això significa que els vols es valoren amb independència del sòl. Per tant, qualitats del sòl com poden ser la seva posició, pendent, orientació, etc. no s'incorporen com a elements de valor en el vol. El sòl rep com a contraprestació l'aprofitament urbanístic, mentre que els vols incompatibles reben com a contraprestació el valor indemnitzatori.

D'altra banda, no totes les preexistències breument descrites són incompatibles amb el desenvolupament del Pla parcial del sector Pla de Ponent i, per tant, les que no ho són tampoc són objecte d'indemnització per dues raons: el Pla parcial les respecta i el Projecte de reparcel·lació les adjudica al mateix titular que les ha aportat.

En aquesta situació –de béns compatibles- hi trobem les masies de Can Ribas i de Can Rosés, quins titulars han signat conveni urbanístic amb l'Ajuntament de Gavà pel qual, entre altres, es preveu aquest règim de compatibilitat i adjudicació als actuals titulars. No obstant la preservació de les esmentades masies, alguns elements constructius normalment allunyats de la casa pairal poden ser incompatibles amb l'ordenació del Pla parcial Aquests elements incompatibles són, òbviament objecte de valoració als efectes de la seva indemnització. Aquest criteri legal té, però, també una excepció: quan un bé afectat que s'ha d'enderrocar, és substituït pel seu equivalent amb càrrec al projecte d'obres d'urbanització del sector. Aleshores, el bé afectat no s'indemnitza monetàriament al seu titular sinó que se li reposa materialment el bé. En aquesta situació es troben dos béns: la tanca perimetral amb totes les seves instal·lacions de la masia de Can Ribes en la seva façana tant a l'avinguda Joan Carles I com al Vial A del Pla parcial; i els dos pilars de pedra afectats a l'entrada del camí de la masia de Can Rosés.

El darrer bé compatible és la masia de Ca n'Horta que descansa sobre un sòl que el Pla parcial qualifica d'equipament –clau E-. Per tant, l'edifici es manté ja que no és incompatible amb l'ús d'equipament. No obstant l'anterior, les edificacions que es troben entre la masia i la carretera C-245 són incompatibles per ubicar-se en sòl amb clau Pu -parc urbà- i, en conseqüència són objecte de valoració als efectes de la seva indemnització.

Pel que fa a les instal·lacions de la Societat General d'Aigües de Barcelona (SGAB) a la finca aportada 26, l'article 40 de les Ordenances Reguladores del Pla parcial estableix que les mateixes han de ser mantingudes i amb aquesta finalitat, el Pla parcial defineix, sota la clau Sp, els "Serveis tècnics privats". En conseqüència, les instal·lacions tècniques de la SGAB es mantenen i no s'han d'indemnitzar. Aquest tractament no és extensible a un edifici separat de les esmentades instal·lacions que és incompatible i objecte de valoració i indemnització.

Per últim, Les preexistències –edificacions- en sòls que el Pla parcial assigna clau Rh -en concret es tracta de la parcel·la resultant Rh2.1- són funcionalment incompatibles i manifestament inadequades amb els estàndards i requeriments dels establiments hotelers. En primer lloc, els establiments hotelers i, en especial, els no situats a peu d'autopista o de nòdul de transport que atenen preferentment clients en trànsit, requereixen un volum important i creixent d'espais comuns per a serveis al client i espais pels serveis propis de l'hotel.

Els estàndards habituals del mòdul habitacional es mouen en una forquilla d'entre 30 i 50 m^2/habitació. Addicional a aquesta superfície i depenent del *target* i del nivell de qualitat, les zones comunes representen entre un 50 i un 70% sobre el mòdul habitacional. Partint d'un tamany d'hotel no inferior a 80 habitacions, el sostre a construir oscil·la entre 4.500 i 8.500 m^2 que, amb una alçada no superior a PB+2P comporta una ocupació en planta d'entre 1.200 i 2.270 m^2. Després de constatar que les edificacions actuals tenen una fondària d'entre 6 i 12 m, es fa evident la incompatibilitat entre les edificacions actuals i els usos del Pla. En conseqüència, les edificacions actuals sobre la parcel·la Rh2.1 són objecte d'indemnització.

1.4. CULTIUS I ARBRAT A INDEMNITZAR

Característiques de la vegetació existent

Pel que fa a les plantacions de temporada, és a dir aquelles que requereixen un període de sembra, creixement i collita inferior a una anualitat -tots els cultius d'horta, per exemple- no es perden per l'acció reparcel·latòria i per tant no són objecte d'indemnització.

Pel que fa a les espècies arbòries d'explotació agrícola -garrofers, figueres, ametllers i altres fruiters són les espècies més comunes- sí que són objecte d'indemnització en la mesura que no són de temporada i, per tant, son béns que es perden. Tots llevat dels que puguin ser traslladables, com és tota la producció de planta i arbrat en vivers, és a dir, béns no vinculats a la terra.

Dins de les espècies arbòries també hi són presents l'arbrat ornamental integrat per palmeres, xiprers, pins i en general, tot arbre amb funció ornamental que configura l'espai enjardinat que envolta algunes cases.

Per últim, el territori està majoritàriament cobert de massa boscosa integrada quasi exclusivament pel pi blanc (*pinus halepensis*). Es tracta de boscos sense cap pla de gestió forestal.

Criteris de valoració de les plantacions existents

Als efectes de la valoració dels drets indemnitzatoris, cal reiterar que les plantacions de temporada no són objecte d'indemnització.

Pel que fa a l'arbrat aïllat d'utilitat agrícola, la valoració econòmica s'estableix, seguint el criteri acordat a la reunió de Vocals dels Jurats d'Expropiació de Catalunya a Barcelona celebrada el 19 d'octubre de 2006, en base a quatre categories:

A1) Fruiters aïllats amb desenvolupament notable, com cítrics, pereres, pomeres, etc: 40 €/unitat

A2) Arbres de lent creixement i molta base territorial i desenvolupament, i valor implícit de la seva fusta, com oliveres, nogueres, garrofers, figueres etc: 52 €/unitat.

A3) Arbres de poc port i que necessiten pocs cuidados culturals en el seu desenvolupament com: ametllers, avellaners, nespres, etc: 20 €/unitat

I, atesa la necessitat d'incloure els arbres ornamentals que hi ha en els jardins de les cases i que, com aquestes, també s'han d'indemnitzar per la seva incompatibilitat amb l'ordenació del Pla parcial del sector Pla de Ponent,

A4) Arbres ornamentals: palmeres, xiprers, pins, magnòlies, alzines, mimoses, etc: 104 €/unitat

Pel que fa a la valoració de la massa boscosa, aquesta és la corresponent a un aprofitament de bosc de pins i es pot estimar com a la renda que s'obtindria del vol si es tractés d'una explotació forestal. Els valors s'obtenen a partir dels volums de fusta de les diferents espècies de pi que conformen la Regió Forestal V i que recull l'Inventari Ecològic i Forestal de Catalunya i el preu mitjà de les diferents espècies de pi publicats pels Serveis Territorials i Estudis Econòmics del Gabinet d'Anàlisi i Prospectiva (DARP) a l'any 2006. Els resultats son els següents:

Espècie	Volum fusta (m3/ha)	Preu fusta (€/m3)	Preu vol (€/ha.)
Pinus Halepensis	118,10	14,75	1.741,97
Pinus pinea	107,70	20,65	2.224,00
Pinus sylvestris	98,70	19,67	1.941,43

En el sector Pla de Ponent, l'espècie de pi és la *pinus halepensis* i en conseqüència s'aplica com a valor indemnitzatori de l'hectàrea de bosc, l'import de 1.741,97 €.

1.5. ESTABLIMENT DE CATEGORIES PER LES EDIFICACIONS I CONSTRUCCIONS EXISTENTS

En aquest apartat s'analitza el reconeixement de les diferents categories d'edificacions i construccions que són incompatibles amb el desenvolupament del Pla parcial del sector Pla de Ponent, amb la finalitat de poder establir la qualitat relativa entre tots els elements d'una mateixa categoria -habitatges, construccions annexes, coberts agrícoles, etc-.

Edificis destinats a ús residencial

En el sector s'hi reconeixen 26 edificacions destinades a ús residencial sense que això impliqui cap compliment o incompliment de les condicions que, normativament, ha de reunir una construcció per a ser apte per a l'ús d'habitatge. Tampoc el fet d'estar destinades a habitatge no implica que actualment estiguin en ús. Més aviat al contrari, força dels actuals habitatges estan en desús.

La ubicació de les construccions destinades a habitatge estan ubicades al llarg dels camins que travessen el sector. No obstant, es poden distingir clarament algunes agrupacions.

- Un primer conjunt, el més nombrós, està situat a una cota superior a la carretera C-245 i enmig de la zona boscosa. Es tracta d'un conjunt que s'inicia en la postguerra impulsat pels seus fundadors, els de "Cal 4". Es configura com a disseminat d'edificacions que constitueixen una colònia en la mesura que, alguns d'ells, comparteixen espais comuns, veïnatge i, en alguns casos, parentiu. Pertanyen a aquest grup, les edificacions de les finques aportades següents: 56, 57, 58.1, 58.2, 58.3, 59, 60, 61, 62 i 64.2. En conjunt hi ha 8 edificis destinats a habitatge i una finca, la 81, amb edificacions destinades a ús cultural i recreatiu.

- Un segon grup d'entitat similar a l'anterior i també iniciat a la postguerra, el trobem proper a la carretera de La Sentiu. Es tracta d'un conjunt d'edificacions que constitueixen una colònia en la mesura que, també alguns d'ells, comparteixen espais comuns -accés des de la carretera amb cadena, per exemple- i veïnatge. Pertanyen a aquest grup, les edificacions de les finques aportades següents: 70, 73.2, 76, 77, 78, 79.1, 80 i 81. En conjunt hi ha 10 edificis destinats a habitatge i una finca, la 70, amb edificacions destinades a ús cultural i recreatiu.

A banda dels anteriors conjunts d'edificacions, hi ha altres edificacions disseminades:

- Tres habitatges estan ubicats a la plana agrícola confrontant amb la carretera C-245. Es tracta d'edificacions aïllades i envoltades per terres de conreu -finques aportades 33 i 34- si bé en el cas de la més propera a Castelldefels –finca aportada 44- està envoltada de terres que han estat objecte d'actuacions urbanístiques i edificatòries anteriors.

- Entre la carretera C-245 i el conjunt de Cal 4 hi ha dos habitatges aïllats –situats a les finques aportades 50.1 a 50.3 i 50.4 a 50.5-.

- Sobre el camí i l'entorn de l'hípica també hi trobem tres habitatges aïllats –finques aportades 46.2, 46.3 i 46.4-.

Tot aquest conjunt d'edificacions són resultat d'un procés d'autoconstrucció fonamentalment dels anys cinquanta i també seixanta que, en determinats casos, arrenca de bon principi amb edificacions destinades a habitatge com també deriva de processos de conversió de coberts en barraques, de barraques en casetes, i de casetes en edificis de més d'una planta.

Es tracta d'una activitat constructora i edificatòria no avalada per cap instrument d'ordenació o no subjecte a cap procediment legalment establert. Aquest procés d'autoconstrucció, quasi sempre al marge de la llei però consentit històricament per l'administració pública, ha generat estructures amb problemes fonamentalment a nivell de humitats –per manca de sanejament i materials adients-, fred/calor –per manca d'aïllament- i deficient, sinó manca, de serveis i instal·lacions. Aquest perfil de qualitat senzilla de les edificacions destinades a habitatge és el més comú en el sector.

El producte abans descrit és el dominant en el sector i, per tant, s'assimila a l'estàndard o categoria senzilla del sector, i tant per sobre -categoria normal- com per sota –categoria baixa- podem identificar amb exemples aquesta distribució de qualitat constructiva. Abans, però, d'identificar els exemples per a cada categoria, cal aclarir que classifiquem les edificacions d'ús residencial pel que podem suposar era la seva qualitat en origen i amb independència del seu estat de conservació.

És a dir, una construcció de qualitat pot haver estat abandonada i assolir un nivell de deteriorament que la fa econòmicament irrecuperable. En aquest supòsit, la categoria d'origen seria independent del seu estat ruïnós. Més endavant, quan abordem els criteris de valoració, es defineix la conservació.

Dit això, s'estableixen tres categories d'habitatges que trobem en el sector Pla de Ponent.

Exemples de categoria senzilla

Les edificacions de categoria senzilla són estructures amb paret d'obra de fàbrica i coberta plana amb rajola catalana o inclinada amb teula àrab. Són construccions estanques sense forjat sanitari ni aïllament en murs i sostres.

Exemples de categoria normal

Les edificacions de categoria normal es diferencien de les senzilles per disposar de forjat sanitari i aïllaments en murs i/o sostres.

Exemples de categoria baixa

Les edificacions de categoria baixa són estructures amb paret d'obra de fàbrica i coberta amb plaques de fibrociment o similar. Son construccions senzilles, habitables fora de temporada d'hivern, sense forjats ni aïllaments i amb escassa xarxa d'instal·lacions i serveis.

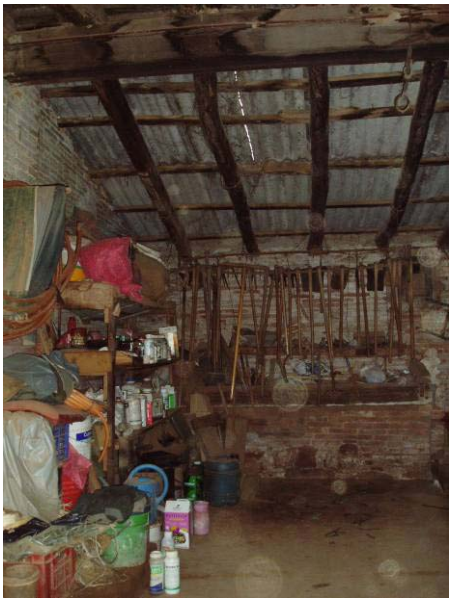
Construccions annexes als habitatges unifamiliars

Habitualment, els edificis destinats a habitatge tenen construccions annexes –adossades o aïllades- que es destinen als usos vinculats com són magatzem, garatge o traster.

Es tracta d'espais oberts o tancats sustentats amb estructures a base d'obra de fàbrica i sostre amb bigues de ferro o de formigó i coberta d'uralita o sostres amb teula àrab. S'estableixen dues categories en aquestes construccions: aquelles construïdes amb obra de fàbrica en murs i teulada i que disposen de tots els paraments per garantir l'estanqueïtat –categoria normal-, i aquelles estructures amb murs d'obra de fàbrica i teulada de plaques de fibrociment o similar, que sovint no disposen de tots els paraments, i que tenen una merma en estanqueïtat –categoria baixa-.

Exemples de categoria senzilla

Exemples de categoria baixa



En el sector hi ha tres construccions destinades a petit magatzem –situades a les finques aportades 26, 44 i 88- que per les seves característiques constructives s'assimilen a construccions annexes als habitatges.

La construcció de la finca aportada 26 s'assimila a categoria senzilla, i les construccions situades en les finques aportades 48 i 88 s'assimilen a categoria baixa.

Construccions industrials i activitats econòmiques en actiu

En el sector hi ha quatre suports constructius i edificatoris destinats a activitat econòmica i que per la seva especificitat mereixen un tractament individualitzat:

- Elements constructius i instal·lacions pròpies de l'activitat de viver de plantes –Vivers Barri- situats a les finques 64 i 63
- Elements constructius i instal·lacions pròpies de l'activitat de viver de plantes –Vivers Camprubí- a la finca 43
- Elements constructius i instal·lacions pròpies de l'activitat de centre de hípica en el turó de Caçagats dins la finca 46.
- Edifici industrial actualment en desús situat a la finca aportada 44.8
- La finca 20 està afecte a una activitat d'explotació agrícola que és beneficiària dels drets indemnitzatoris corresponents al trasllat de l'activitat agrícola i a la pèrdua de beneficis pel període d'inactivitat

En els quatre primers casos, la singularitat dels béns afectats no permet establir elements de comparació i d'homogeneïtat amb la resta de construccions i edificacions que hem pogut ressenyar. Per tant, la justificació de les corresponents valoracions es troba tota ella dins de cadascun dels béns valorats.

Edifici d'ús residencial i ja enderrocat

A la finca aportada 44, hi havia dos edificis destinats a habitatge. Per raons d'oportunitat, l'Ajuntament de Gavà va acordar instar l'enderroc d'ambdós edificis, acord que el va executar de manera substitutòria el mateix Ajuntament de Gavà. Els esmentats acords reconeixien les edificacions en el seu estat com a béns indemnitzables a incorporar en el Projecte de reparcel·lació, així com el cost d'enderroc que l'Ajuntament va assumir en primera instància i que posteriorment va repercutir íntegrament a la propietat.

Abans de l'enderroc, la propietat va encarregar un informe de valoració als efectes indemnitzatoris. La valoració que es recull en el present Projecte de reparcel·lació parteix de l'esmentat informe de part i el revisa emetent nou informe de valoració dels edificis enderrocats i dels costos d'enderroc.

1.6. CRITERIS DE VALORACIÓ ECONÒMICA DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS

L'apartat 2 de l'article 31 de la Llei 6/98, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions, i l'article 21 i l'apartat b) de l'article 22 de la Ley 8/2007, de 9 de maig, *de suelo*, estableix que el valor de les edificacions es calcularà amb independència del sòl i es determinarà de conformitat amb el seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació de les mateixes.

El cost de reposició d'una edificació és l'equivalent al que avui costaria fer de nou tenint present que no es tracta de reconstruir una estructura idèntica -en termes de materials, procediments i tècniques constructives- sinó de utilitat similar.

Aquesta equivalència, en el cas de les edificacions destinades a habitatge o a ús industrial, està abastament recollida en fonts documentals que informen del cost d'obra nova de les diferents tipologies edificatòries i/o dels diferents nivells de qualitat. Els preus de reposició a nou que es tenen en compte en el present Projecte de reparcel·lació són els publicats en el Boletín Económico de la Construcción (BEC) núm. 268 corresponent al quart trimestre de 2006.

La correspondència entre les categories d'habitatge unifamiliar en el sector Pla de Ponent –senzill, normal i baix - i els models d'edificació a nou del BEC és la següent:

Categoria d'habitatge al Pla de Ponent	Models d'habitatge unifamiliar del BEC	Preu €/m^2 de reposició a nou	Categoria d'habitatge al Pla de Ponent
Normal	*Chalet normal*	1.090,72	Alta
Senzilla	*Chalet sencillo*	809,39	Normal
Baixa	0,7 x *Chalet sencillo*	566,57	Baixa

Al Pla de Ponent hi trobem construccions de qualitat inferior a la corresponent al "Chalet sencillo" del BEC. Es tracta d'estructures molt senzilles amb murs de totxana i sostres amb bigues i plaques de fibrociment, solera sense aïllament i mínima xarxa d'instal·lacions. La mancança dels elements constructius propis del model d'habitatge senzill del BEC comporta un menor cost de construcció equivalent al 30% del model senzill. En altres paraules, la categoria baixa de Pla de Ponent equival al 70% del cost de la categoria senzilla del BEC.

Pel que fa al cost de reposició a nou de les categories de construccions de garatges, trasters i coberts annexes als habitatges, s'estableixen els valors següents:

Categoria construcció annexa	Criteri	Preu €/m^2 de reposició a nou
Categoria senzilla	0,5 x *Chalet sencillo*	404,70
Categoria baixa	0,3 x Categoria baixa	169,97

La qualitat de les construccions annexes,pel que fa a solidesa i estanqueïtat, permet establir el coeficient del 0,5 sobre el cost de construcció de l'habitatge normal del BEC. Estem parlant d'espais coberts adossats o independents (mai com a part integrant de l'edificació principal) que no disposen de la qualitat dels elements estructurals, dels acabats ni de les instal·lacions de l'edifici principals, essent aquesta la raó de que el seu cost per metre quadrat sigui la meitat del cost de l'edifici principal. Quan les construccions annexes estan mancades de la suficient solidesa i estanquitat, aleshores el cost a nou és molt menor i es fixa en el 30% de 566,57 € = 169,97 €/m^2 st. Estem parlant d'estructures febles amb parets articulades a base de diferents tipus de materials aplacats, sovint de segona ma, i de cobertes que son un mosaic de plaques de fibrociment o plàstic, i sols de terra batuda. Es tracta de coberts sense paraments sòlids ni estanquitat quin cost per metre quadrat equival al 30% del cost d'un xalet de categoria baixa.

Pel que fa a l'antiguitat com a corrector del valor de reposició de les edificacions, la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny, defineix els coeficients correctors d'acord amb el quadre següent:

T									
Anys complerts	**Residencial**			**Oficines**			**Industrial**		
	Categories			**Categories**			**Categories**		
	1-2	**3 a 6**	**7 a 9**	**1-2**	**3 a 6**	**7 a 9**	**1-2**	**3 a 6**	**7 a 9**
0-4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5-9	0.93	0.92	0.90	0.93	0.91	0.89	0.92	0.90	0.88
10-14	0.87	0.85	0.82	0.86	0.84	0.80	0.84	0.82	0.78
15-19	0.82	0.79	0.74	0.80	0.77	0.72	0.78	0.74	0.69
20-24	0.77	0.73	0.67	0.75	0.70	0.64	0.72	0.67	0.61
25-29	0.72	0.68	0.61	0.70	0.65	0.58	0.67	0.61	0.54
30-34	0.68	0.63	0.56	0.65	0.60	0.53	0.62	0.56	0.49
35-39	0.64	0.59	0.51	0.61	0.56	0.48	0.58	0.51	0.44
40-44	0.61	0.55	0.47	0.57	0.52	0.44	0.54	0.47	0.39
45-49	0.58	0.52	0.43	0.54	0.48	0.40	0.50	0.43	0.35
50-54	0.55	0.49	0.40	0.51	0.45	0.37	0.47	0.40	0.32
55-59	0.52	0.46	0.37	0.48	0.42	0.34	0.44	0.37	0.29
60-64	0.49	0.43	0.34	0.45	0.39	0.31	0.41	0.34	0.26
65-69	0.47	0.41	0.32	0.43	0.37	0.29	0.39	0.32	0.24
70-74	0.45	0.39	0.30	0.41	0.35	0.27	0.37	0.30	0.22
75-79	0.43	0.37	0.28	0.39	0.33	0.25	0.35	0.28	0.20
80-84	0.41	0.35	0.26	0.37	0.31	0.23	0.33	0.26	0.19
85-89	0.40	0.33	0.25	0.36	0.29	0.21	0.31	0.25	0.18
90-més	0.39	0.32	0.24	0.35	0.28	0.20	0.30	0.24	0.17

Pel que fa a l'estat de conservació dels edificis i les construccions, com a corrector del valor de reposició a nou, la mateixa Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny, estableix quatre nivells per a l'estat de conservació:

Nivell	Coeficient
Normal	1,00
Regular	0,85
Deficient	0,50
Ruïnós	0,00

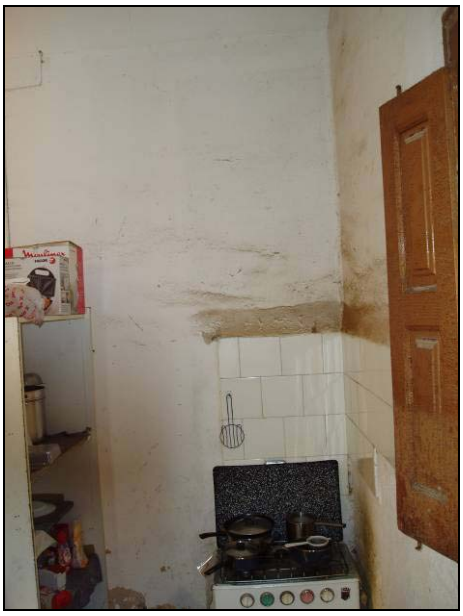
- Normal: construccions que, malgrat la seva edat, qualsevol que aquesta sigui, no necessiten reparacions importants.
- Regular: construccions que presenten defectes permanents, sense que comprometin les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat.
- Deficient: construccions que precisen reparacions de relativa importància, comprometent les normals condicions de habitabilitat i estabilitat.
- Ruïnós: construccions manifestament inhabitables o declarades legalment en ruïna.

L'aplicació del criteri normatiu de conservació a la casuística específica de les edificacions i construccions del sector Pla de Ponent permeten correlacionar les situacions vigents amb els diferents nivells de la norma:

Exemples de conservació normal

Exemples de conservació regular

Exemples de conservació deficient



Exemples de runes i de construccions manifestament inhabitables

Límits als coeficients correctors

Algunes resolucions del Jurat d'Expropiació de Catalunya, Secció de Barcelona, han establert el criteri de que quan un edifici no està en estat ruïnós, el coeficient de correcció conjunt –coeficient d'antiguitat x coeficient de conservació- no pot situar-se per sota del 0,5 per assimilació al que es pot entendre com a llindar de l'estat de ruïna. Quan en el present Projecte de reparcel·lació, el coeficient conjunt es situaria per sota de 0,5, aleshores s'aplica el coeficient conjunt de 0,5.

No obstant, quan una edificació no és altre realitat física que una runa o quan ha assolit un grau de degradació que la fa manifestament inhabitable o inutilitzable per a l'ús al que estava destinada, aleshores, s'apliquen els coeficients d'antiguitat i d'estat de conservació sense cap altre limitació.

1.7. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS

A banda de les edificacions existents, en el sector hi ha construccions –basses i accessoris, pous i accessoris i tanques- que són incompatibles amb l'ordenació urbanística del Pla parcial del sector Pla de Ponent i que han de ser objecte de indemnització.

Pel que fa als pous, tots els existents tenen una antiguitat similar sinó superior a la de les edificacions i el sistema constructiu amb obra de fàbrica, avui en dia ja no s'utilitza. Actualment els pous tenen un diàmetre no superior als 60 cm. quan els existents tenen un diàmetre interior d'entre un i dos metres. La reposició a nou d'un pou es correspon amb els costos de perforació, col·locació de tub i cost de les instal·lacions -bomba i quadre elèctric- que és de 180 €/m.l. d'acord amb els actuals preus de mercat. Aquest és el valor de reposició a nou a aplicar i els coeficients correctors per antiguitat i estat de conservació són els mateixos que els exposats en parlar dels criteris de valoració de les edificacions.

Pel que fa a les basses d'aigua i els accessoris, totes elles estan construïdes amb obra de fàbrica i revestiment de ciment i els canalons de rec amb obra de fàbrica. El valor de reposició a nou en base al quadre de preus de l'ITEC és de 138,32 €/m^2 de mur de formigó i 50,23 €/m^2 de solera.

Donat que hi ha instal·lacions vinculades a les basses -tuberies, canalons de rec- que habitualment no són visibles, s'incrementen els costos anteriors amb un 15% de manera que els valors indemnitzatoris de les basses són: 159,07 €/m^2 de mur de formigó i 57,76 €/m^2 de solera. Els coeficients correctors per antiguitat i estat de conservació són els mateixos que els exposats en parlar dels criteris de valoració de les edificacions. Cal advertir que el valor de la solera abans valorada és la que té la solidesa que requereix la pressió de l'aigua. Quan es tracta d'un paviment de jardí per facilitar el trànsit de persones, el valor de reposició a nou es determina en 30 €/m^2.

Pel que fa als tancaments, és habitual trobar diversitat de tancaments en una mateixa finca. El tancament normal és el de filat metàl·lic sobre bancada de formigó. El valor de reposició a nou s'estableix en base al quadre de preus de l'ITEC en 43,16 €/m.l. Els coeficients correctors per antiguitat i estat de conservació son els mateixos que els exposats en parlar dels criteris de valoració de les edificacions.

1.8. ACTIVITATS ECONÒMIQUES INCOMPATIBLES AMB EL PLANEJAMENT I DRETS INDEMNITZATORIS

En el sector hi ha quatre activitats econòmiques incompatibles amb l'execució del Pla parcial del sector Pla de Ponent:

- Activitat de viver de plantes -Vivers Barri- situada a les finques 64 i 63.
- Activitat de viver de plantes -Vivers Camprubí- situada a la finca 43.
- Activitat de centre de hípica -Hípica Cerdans- en el turó de Caçagats dins la finca 46.
- Activitat d'explotació agrícola d'Aurora Altarriba Portell SCP, a la finca 20

El projecte de reparcel·lació indemnitza les activitats pel conjunt de perjudicis que els causa el desmantellament i trasllat de l'activitat. En cap cas hi ha raons objectives que permetin afirmar que les actuals activitats no es puguin desenvolupar en algun altre punt del territori. Fora el cas, per exemple, d'una planta embotelladora vinculada a pous de captació d'aigua mineral. L'activitat de viver de plantes o agrícola i la hípica no és exclusiva dels terrenys en els que avui estan implantats sinó que hi ha sols aptes arreu. En conseqüència, l'afectació no comporta el tancament forçós de l'activitat sinó el seu trasllat.

A banda d'aquest criteri, certament el tancament d'empresa és una opció del seu titular. Però la comunitat reparcel·latòria només està obligada a indemnitzar el tancament d'activitat quan hi ha raons objectives que fan impossible el seu trasllat.

A banda d'aquestes consideracions, en els tres primers casos d'activitats afectades els titulars d'aquestes finques han venut recentment tot o part del sòl a empreses promotores que participen en el desenvolupament del sector. Cal tenir present que, si l'aprovació inicial de la Modificació del PGM es va produir amb data 30 de juny del 2002, les activitats existents han disposat de temps per gestionar adequadament els seus actius i, per tant, evitar trasllats precipitats de les activitats.

D'altra banda, les dues empreses dedicades a viver de plantes disposen d'altres punts d'activitat a la geografia catalana de manera que encara tenen més oportunitats per absorbir i redefinir la nova implantació de l'activitat en el territori.

El mercat de demanda d'aquestes empreses no es circumscriu al de l'entorn immediat a la implantació actual sinó que operen a nivell de Catalunya i Espanya.

Sota les premisses descrites, qui ha tingut voluntat de continuïtat en l'activitat econòmica, com és el cas de Vivers Barri, ja fa temps que ha desplegat iniciatives i esforç de gestió per tal de trobar solucions de continuïtat al tancament d'aquest punt de producció i venda. Per tant, no hi ha raons objectives que impedeixin continuar l'activitat en altres punts del territori.

El Projecte de reparcel·lació valora als efectes indemnitzatoris -a banda dels béns fixes incompatibles ja tractats en aquest mateix document- els costos de desmantellament i trasllat dels elements mòbils, els costos de transport, i la pèrdua de guanys corresponent al període de trasllat i nova instal·lació.

1.9. DRETS DE REALLOTJAMENT

A la Memòria del Projecte de reparcel.lació s'ha exposat quan procedeix i sota quines condicions es reconeix el dret de reallotjament previst en el TRLU. En el present document es relacionen els drets indemnitzatoris reconeguts a les persones que han sol·licitat el reconeixement del dret de reallotjament.

1.9.1 INTERESSAT: LAHCEN ETTARGHI

Acredita:

- Certificat de unitat de convivència: 7 persones (inclòs el titular)
- Certificat d'empadronament des de 1993
- Contracte d'arrendament de 1-7-1996 a favor del titular, la seva esposa i dos fills, sobre habitatge en Edifici C de la Morada Virgen del Carmen s/n.
- Termini de vigència: 5 anys
- Renda: 20.000 ptes./any (120 €/any) o 1.666,67 ptes/mes (10 €/mes)

1. Indemnització per l'extinció del contracte d'arrendament

El termini de vigència del contracte de l'any 1996 va ser prorrogat tàcitament a la data del seu venciment, això és 1-7-2001 i 1-7-2006, de manera que a novembre de 2008 i fins a 1-7-2011 resta un termini de vigència de dos anys i vuit mesos (32 mensualitats).

L'increment de l'IPC entre juliol de 1996 i setembre 2008 (darrer mes disponible) és de 44,4%[1] més una estimació del 4,5% anual per a octubre i novembre de 2008 (equivalent a un IPC mensual de 0,37%). En total, l'increment potencial del preu del lloguer suposa una renda mensual equivalent de 14,55 € a data de novembre de 2.008.

$$VA = \left[10x\left(1+44{,}4\%\right)\right]x\left(1+0{,}37\%\right)^2 = 14{,}55€$$

Durant l'any 2007, a Gavà es van registrar 178 contractes d'arrendament amb una renda contractual mensual mitjana de 864,65 € (Font: Secretaria d'Habitatge). D'altra banda, la magnitud i qualitat del mercat de lloguer està en consonància amb el fort volum de promoció immobiliària dels darrers decennis, fet que contrasta amb l'antiguitat de l'habitatge que ocupa l'interessat. Així doncs, per determinar la renda mensual d'un habitatge de qualitat equivalent s'aplica sobre el valor de mercat una depreciació igual a una antiguitat d'entre 20 i 25 anys (0,73[2]):

$$R = 864{,}65x0{,}73 = 631{,}19€$$

[1] Font: INE, Variación de precios según sistema IPC base 2.006 entre julio 1.996 y septiembre 2.008.
[2] Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

En conseqüència, la diferència de renda mensual és de 616,64 €. El valor d'indemnització per l'extinció del contracte d'arrendament (19.031,89 €) és igual al valor actual de la renda mensual equivalent als dos anys i vuit mesos (32 mensualitats) actualitzada a la taxa d'actualització prevista:

$$VA = R_1 x \frac{(1+g)^1}{(1+i)^1} + R_2 x \frac{(1+g)^2}{(1+i)^2} + ... + R_{32} x \frac{(1+g)^{32}}{(1+i)^{32}}$$

on

VA	=	Valor Actual de la indemnització	=	19.031,89 €
R_n	=	Diferència de renda mensual en el moment n	=	616,64 €
g	=	Taxa d'inflació prevista (4,5% anual)	=	0,37% mensual
i	=	Taxa actualització nominal (7,30%[3] anual)	=	0,59% mensual

2. Dret de reallotjament

Habitatge de substitució

Amb independència de la indemnització que li correspon a l'arrendatari per l'extinció del contracte d'arrendament, el titular reuneix les condicions per tenir dret al reallotjament en un habitatge que l'administració actuant posarà a la seva disposició en el moment en que s'hagi de procedir a l'ocupació de l'actual habitatge.

Despeses de trasllats

Les despeses de trasllat que comporta el canvi de domicili a l'habitatge de substitució van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i són objecte d'indemnització a favor de l'arrendatari.

Les despeses de desmuntatge, trasllat i muntatge dels elements mobles de l'interessat es fixen en 2.000 € .

TOTAL DRETS LAHCEN ETTARGHI	
Indemnització per l'extinció del contracte d'arrendament	19.031,89 €
Dret de reallotjament	
Habitatge de substitució (a càrrec de l'administració actuant)	
Despeses de trasllat	2.000,00 €
TOTAL	**21.031,89 €**

[3] La Taxa d'actualització nominal està composta per la Taxa Lliure de Risc més la Prima de Risc corresponent. La Taxa Lliure de Risc equival al 3,30% (Rendibilitat dels Bons i Obligacions de l'Estat a 3 anys en data 29 d'octubre de 2.008) i la Prima de Risc equival al 4,00% (Diferencial proposat per la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración, ATASA). Així doncs, TA = 3,30% + 4,00% = 7,30%.

1.9.2 INTERESSAT: SERGIO CAMACHO RISQUEZ

Acredita:

- Unitat de convivència: unipersonal
- Certificat d'empadronament: no consta
- Contracte d'arrendament: no consta
- Lloc de residència: camino Virgen del Carmen s/n.
- Proves de residència: aporta document signat per la propietat, notificacions al seu nom i adreça, notificacions de la Tresoreria General de la Seguretat Social, albarans d'entregues de genero.

1. Indemnització per l'extinció del contracte d'arrendament

No consta contracte d'arrendament ni títol jurídic per a ocupar la finca sinó que es tracta d'una mera situació de fet sense que consti cap renda abonada a la propietat. En conseqüència no procedeix a la indemnització de contracte.

2. Dret de reallotjament

Habitatge de substitució

Amb independència de la indemnització que li correspon a l'arrendatari per l'extinció del contracte d'arrendament, el titular reuneix les condicions per tenir dret al reallotjament en un habitatge que l'administració actuant posarà a la seva disposició en el moment en que s'hagi de procedir a l'ocupació de l'actual habitatge.

Despeses de trasllats

Les despeses de trasllat que comporta el canvi de domicili a l'habitatge de substitució van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i són objecte d'indemnització a favor de l'arrendatari.

Les despeses de desmuntatge, trasllat i muntatge dels elements mobles de l'interessat es fixen en 2.000 €.

TOTAL DRETS SERGIO CAMACHO RISQUEZ	
Dret de reallotjament	
Habitatge de substitució (a càrrec de l'administració actuant)	
Despeses de trasllat	2.000,00 €
TOTAL	**2.000,00 €**

1.9.3 INTERESSAT: PEDRO CERDANS RUFAS, ROSA RUIZ OLIVART, SILVIA CERDANS RUIZ, VICTOR GALINDO

Acredita:

- Unitat de convivència: 4 persones
- Certificat d'empadronament: no consta
- Contracte d'arrendament: no consta
- Títol d'ocupació: no consta
- Lloc de residència: Morada Verge del Carme 1A, Gavà.

1. Indemnització per l'extinció del contracte d'arrendament

Els interessats no tenen la condició d'arrendataris. En conseqüència no procedeix a la indemnització per suspensió o resolució de contracte de lloguer. D'altra banda, Silvia Cerdans Ruiz, com a beneficiària d'una indemnització substitutòria de l'aprofitament urbanístic al que hi tenia dret, inferior a una edificabilitat d'ús residencial en règim lliure sense urbanitzar inferior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació d'habitatge de protecció pública (180 m^2 útils), té dret de reallotjament (en concret, la Unitat de convivència)

2. Dret de reallotjament

Habitatge de substitució

Amb independència del que s'ha manifestat en quan a la no procedència d'indemnització per l'extinció del contracte d'arrendament, el titular reuneix les condicions per tenir dret al reallotjament en un habitatge que l'administració actuant posarà a la seva disposició en el moment en que s'hagi de procedir a l'ocupació de l'actual habitatge.

Despeses de trasllats

Les despeses de trasllat que comporta el canvi de domicili a l'habitatge de substitució van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i són objecte d'indemnització a favor de l'arrendatari.

Les despeses de desmuntatge, trasllat i muntatge dels elements mobles de l'interessat es fixen en 2.000 €.

TOTAL DRETS PEDRO CERDANS RUFAS, ROSA RUIZ OLIVART, SILVIA CERDANS RUIZ, VICTOR GALINDO	
Dret de reallotjament	
Habitatge de substitució (a càrrec de la administració actuant)	
Despeses de trasllat	2.000,00 €
TOTAL	**2.000,00 €**

Desembre de 2008

Sr. Agustí Jover, economista

Sra. Bet Gimeno, enginyer tècnic agrònom

Vist-i-plau

Gavanenca de Terrenys i Immobles, S.A.

Sr. Albert de Pablo
Interlands ® IN.LDS, sl.

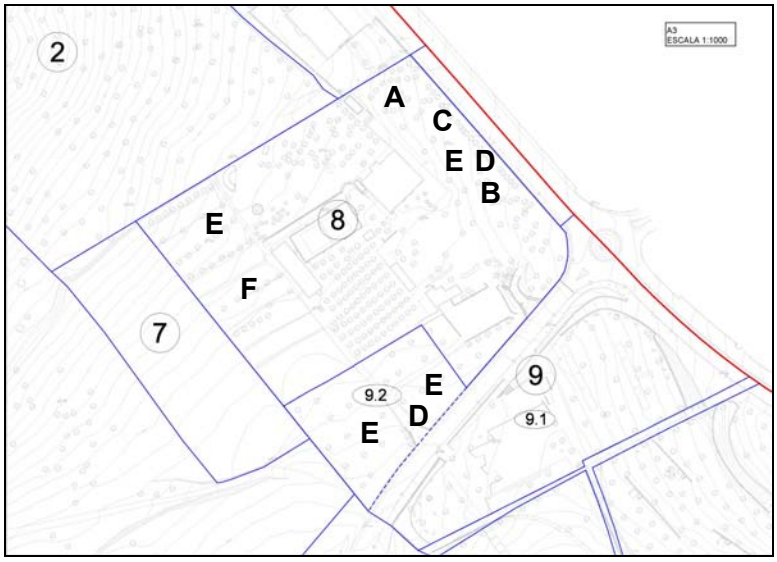
2. FITXES D'INDEMNITZACIÓ D'EDIFICACIONS, ARBRAT I ALTRES BÉNS INCOMPATIBLES

2.1. FINCA APORTADA 8-9.2

Finca registral 22.670

PROPIETARI	VIDAL CUCURNY ANA	FINCA APORTADA	8 – 9.2

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – 6 Acàcies

B – 2 Oliveres

C – 30 Eucaliptus

D – 250 Xipresos

E – 48 Garrofers

F – Conreus

Massa Forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	VIDAL CUCURNY ANA

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

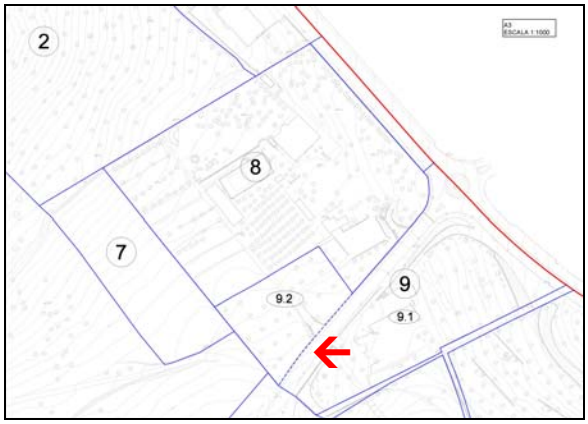
CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

CONSTRUCCIONS	Tot el mur perimetral i les dues portes d'accés a la finca amb façana a l'Avinguda Joan Carles I i Vial A del Sector del Pla de Ponent són incompatibles i s'han d'enderrocar, però no són objecte de valoració tota vegada que el projecte d'obres d'urbanització reposarà murs i portes perimetrals equivalents a les actuals, amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.
ACÀCIES	6 Acàcies ubicades al llindar de l'avinguda Joan Carles I
OLIVERES	2 Oliveres ubicades al llindar de l'avinguda Joan Carles I
EUCALIPTUS	30 Eucaliptus ubicats al llindar de l'avinguda Joan Carles I
XIPRESOS	250 Xipresos ubicats al llindar de l'avinguda Joan Carles I i al llindar del Vial A del Sector del Pla de Ponent.
GARROFERS	48 Garrofers ubicats al llindar de l'avinguda Joan Carles I i al llindar del Vial A del Sector del Pla de Ponent.
MASSA FORESTAL	La finca conté 5.834,57 m^2 de massa boscosa de les que 914,94 m^2 són objecte d'indemnització.

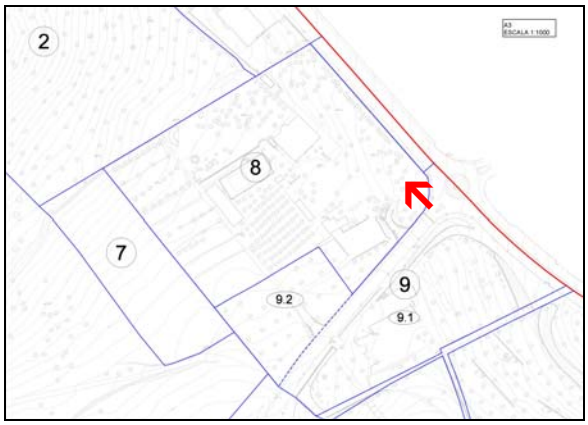
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
ACÀCIES	104 €/ut.	6	-	-	-	624,00
OLIVERES	52 €/ut.	2	-	-	-	104,00
EUCALIPTUS	104 €/ut.	30	-	-	-	3.120,00
XIPRESOS	104 €/ut.	250	-	-	-	26.000,00
GARROFERS	52 €/ut.	48	-	-	-	2.496,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	914,94 m^2	-	-	-	159,38
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**32.503,38**

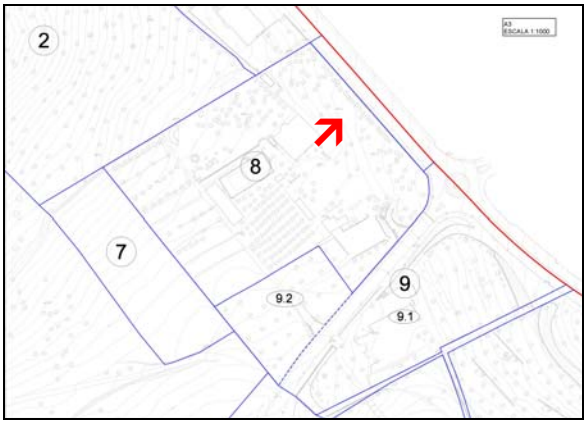
FOTOGRAFIES



Vista Mur Masia Can Ribas

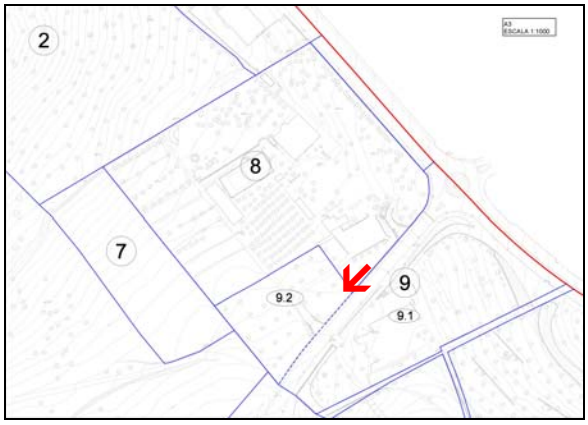


Vista Arbres Masia Can Ribas

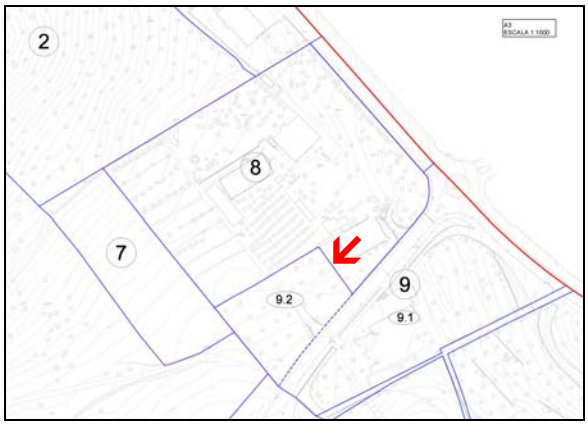


Vista Arbres Masia Can Ribas

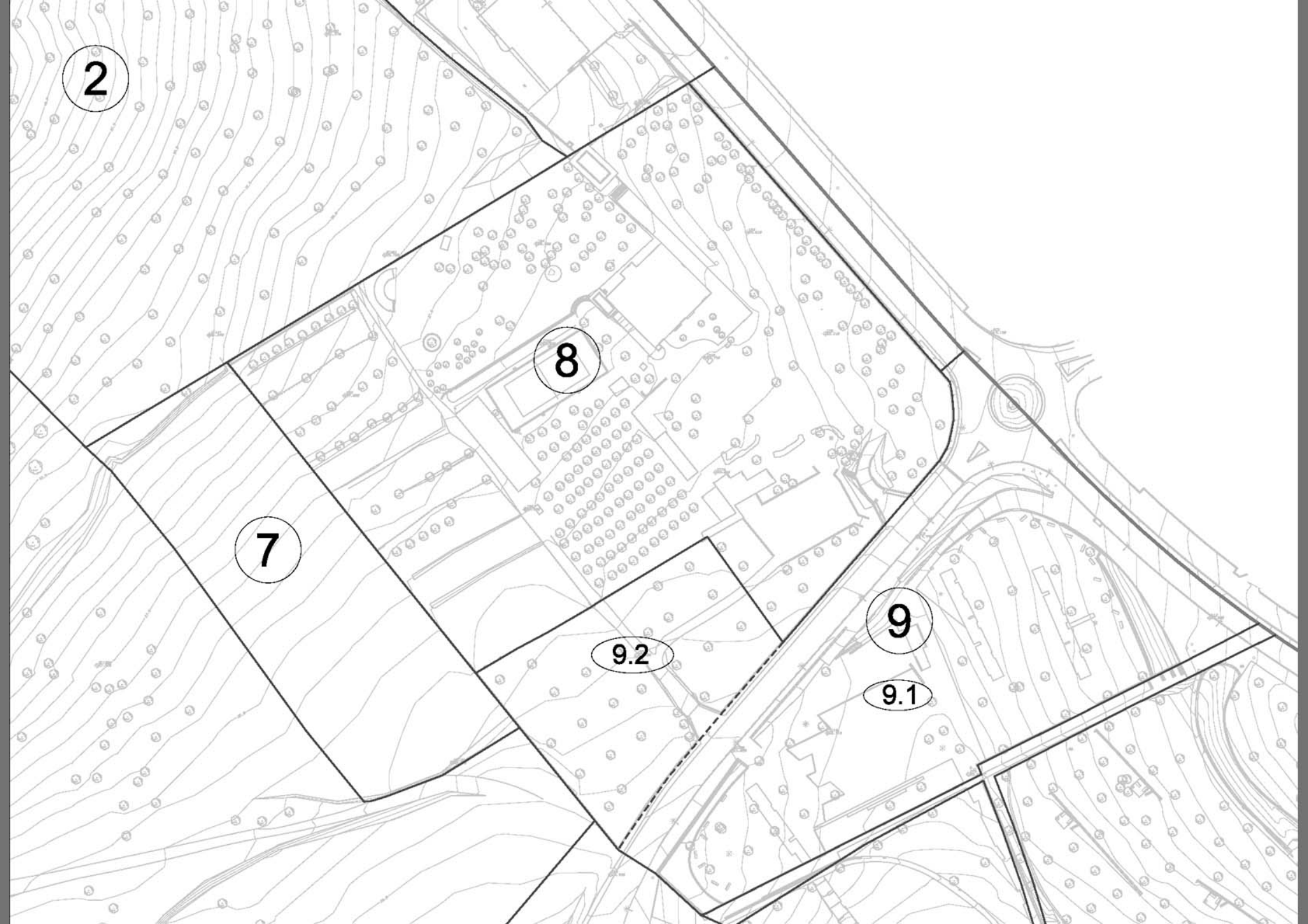
FOTOGRAFIES



Vista Arbres Masia Can Ribas



Vista Arbres Masia Can Ribas

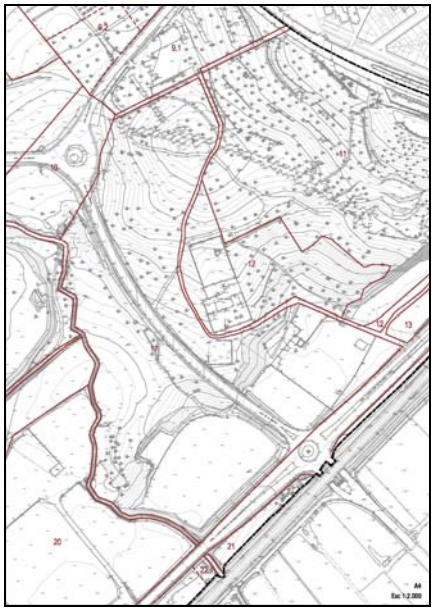

2
8
7
9
9.2
9.1

2.2. FINCA APORTADA 17

Finca registral 26.548 i 32.417

PROPIETARI	REYAL URBIS S.L.
FINCA APORTADA	17.2 i 17.3

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



Mur perimetral

Paviment exterior

Arbres fusta

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	REYAL URBIS S.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	SETEMBRE 2.007		SIGNANT	SERGI ESPIAU I QUIJADA	
ABAST	EDIFICACIONS I VOLS				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

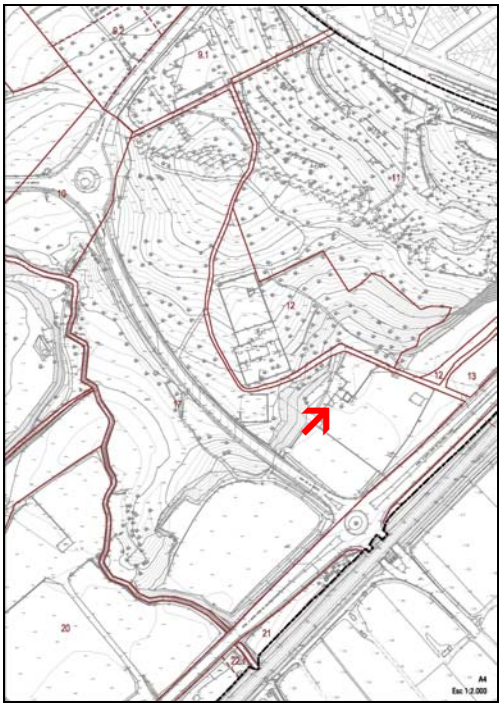
MUR PERIMETRAL	Mur perimetral de pedra de 310 metres lineals de llargària i 2,20 metres d'alçada. A l'interior del mur perimetral s'hi troben un cobert de 70 anys d'antiguitat amb teulada de fusta i teules en estat de ruïna i altres dues casetes de totxo arrebossat de 5 m^2 manifestament inutilitzables per a cap ús (estat ruïnós). Antiguitat: 70 anys / Estat de conservació: regular.
PAVIMENT EXTERIOR	Davant del portal de l'antiga masia de Can Horta hi ha un paviment ceràmic de 150 m^2 amb un estat precari de conservació. Antiguitat: 70 anys / Estat de conservació: deficient.
ARBRES FUSTA	65 peus corresponents a arbres de lent creixement (garrofers i nesprers)
ARBRES ORNAMENTALS	30 peus d'arbres ornamentals dispers
MASSA FORESTAL	La finca conté 11.925,28 m^2 de massa boscosa.

VALORACIÓ DELS BÉNS

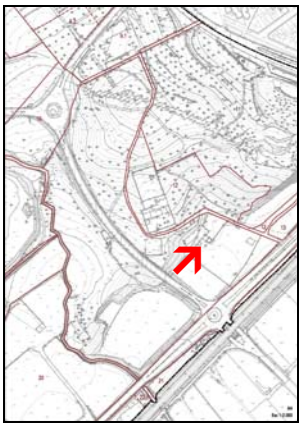
	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
MUR PERIMETRAL	50,80	682 m^2	0,39	0,85	0,33	11.485,02
PAVIMENT EXTERIOR	30,00 €/m^2	150 ml.	0,39	0,50	0,20	877,50
ARBRES FUSTA	52 €/ut.	65 ut.	-	-	-	3.380,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	30 ut.	-	-	-	3.120,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/ m^2	11.925,28 m^2	-	-	-	2.077,38
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**20.939,90**

FOTOGRAFIES

Vista mur perimetral

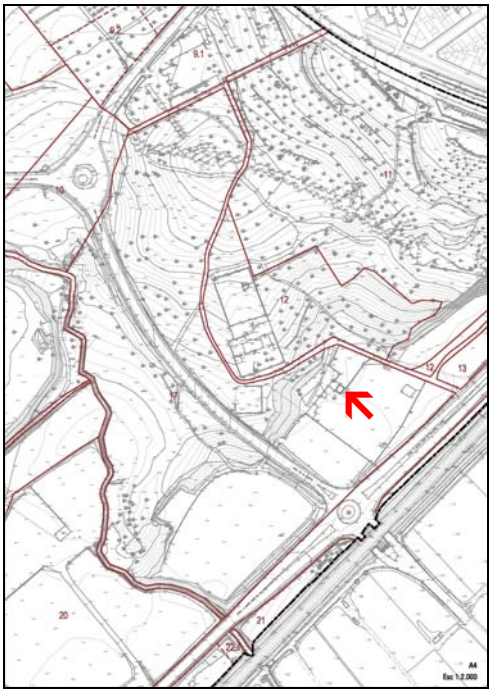


Vista exterior cobert estat ruïnós



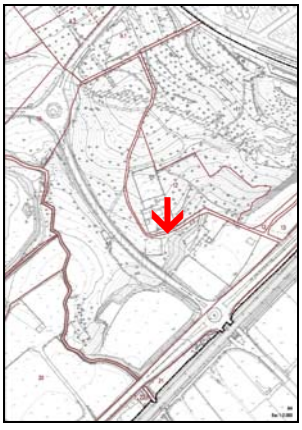
Vista exterior cobert estat ruïnós

FOTOGRAFIES

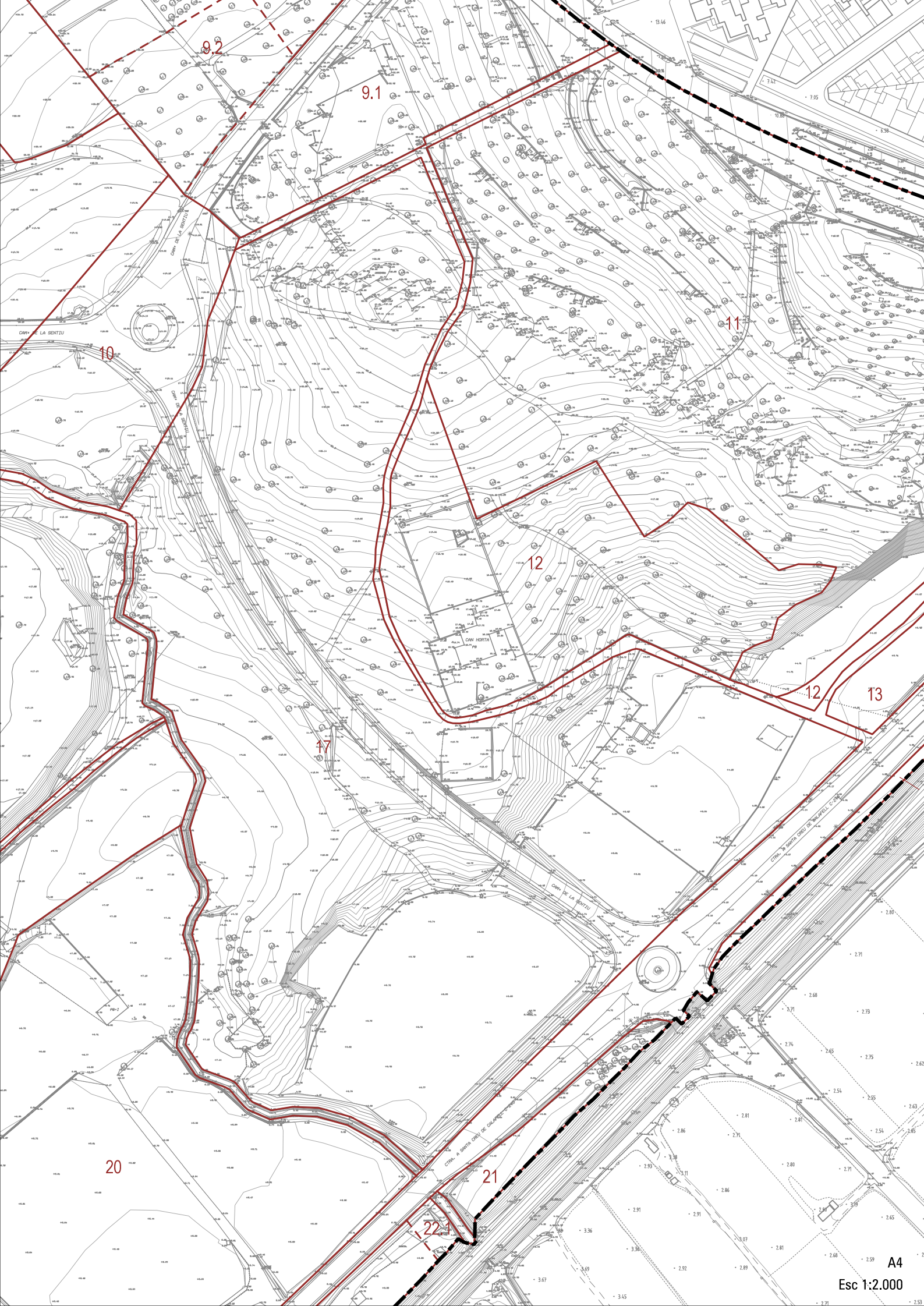


Caseta de totxo arrebossat en estat ruïnós

Caseta de totxo arrebossat en estat ruïnós



Vista paviment exterior


9.2
9.1
10
11
12
13
17
20
21
22
CAN HORTA
CAMÍ DE LA SENTIU
CTRA. A SANTA COLOMA DE FARNERS

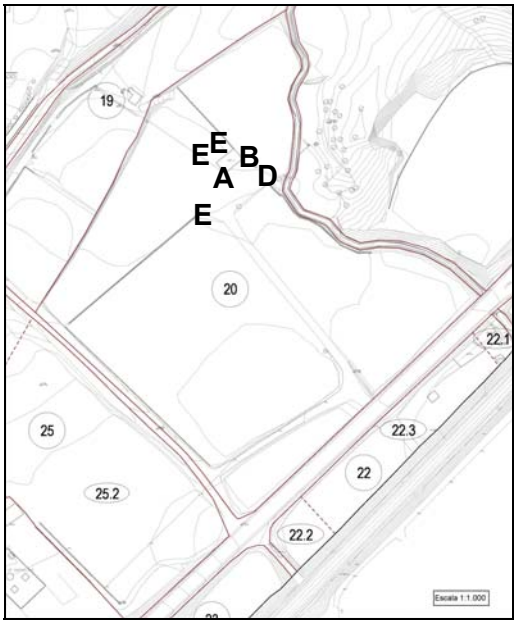
A4
Esc 1:2.000

2.3. FINCA APORTADA 20

Finques registrals 1.245 – 4.210 – 9.830

PROPIETARI	APROSA PROCAM S.L. (53%) – COLOMINAS ALTARRIBA S.L. (47%)
FINCA APORTADA	20

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB + P1)

B – Cobert (PB)

D – Bassa

E – 3 Pous

Arbres de poc port

Instal·lacions explotació agrícola

Trasllat de maquinària i eines

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	Edificacions, construccions i instal·lacions proindivís
	COLOMINAS ALTARRIBA S.L.
	Trasllat maquinàries, eines i pèrdua de beneficis
	AURORA ALTARRIBA PORTELL SCP

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	DESEMBRE 2002		SIGNANT	AGROXARXA S.L.	
ABAST	FINCA 15, 16 I PART DE LA 20 DEL PARCEL·LARI DEL PPU				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

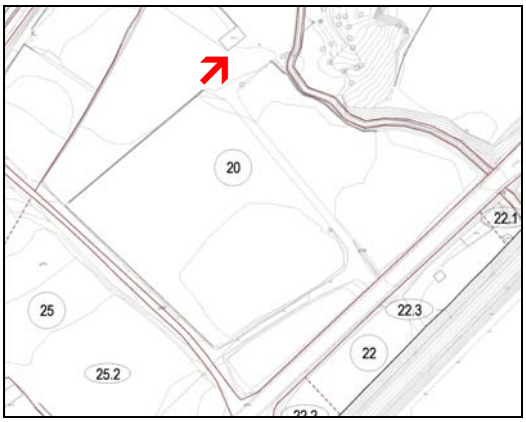
HABITATGE	Casa unifamiliar aïllada de Planta Baixa i Planta Pis ubicada al nord-est de la finca aportada 20. L'habitatge figura inscrit en el Registre de la Propietat amb una superfície total de 80 m^2 de sostre que es corresponen amb el realment construït. L'estructura de la casa és a base de parets de càrrega fetes amb obra de fàbrica i forjats de bigues de formigó. La coberta és a dues aigües acabada amb teula aràbiga. Per la seva època de construcció (1.945) aquesta construcció es correspon a una construcció tipus senzill del BEC. La distribució interior és de un WC, un dormitori i un menjador amb cuina a la Planta Baixa i dos dormitoris a la Planta Pis. La superfície total construïda és de 80 m^2 (40 m^2 per Planta) i l'ús actual és el d'aixopluc per als qui treballen la terra. L'abandó de la casa li ha fet perdre portes, part de muntants, vidres i l'equipament de cuina. Els arrebossats exteriors s'han perdut pels problemes d'humitats que pateix l'estructura. L'estat general de conservació és deficient.
COBERT	Ubicat com annex a l'habitatge es troba un cobert de Planta Baixa de 55 m^2, amb estructura d'obra de fàbrica i sostre amb troncs de fusta que suporten coberta de planxa metàl·lica i materials similars, configurant un cobert no estanc. Data de l'any 1.965 i es considera una construcció de categoria baixa. El seu estat de conservació és regular.
INSTAL·LACIONS AGRICOLES	Tres regadores d'obra de distribució d'aigua de reg per decantació

BASSA	Bassa ubicada al costat de l'habitatge destinada a emmagatzemar l'aigua dels pous de la finca (5 metres de diàmetre x 1,80 metres d'alçada) construïda als anys 50.
POU	Pou de 17 metres de profunditat ubicat a la vora del camí d'entrada de la finca.
POU	Pou de 17 metres de profunditat ubicat darrera de l'habitatge.
POU	Pou de 17 metres de profunditat ubicat darrera de l'habitatge.
ARBRES DE POC PORT	3 Figueres ubicades al voltant de l'entrada de l'habitatge.
TRASLLAT MAQUINÀRIA I EINES	La maquinària i les eines a traslladar són les que es guarden en el magatzem annex a la casa, amb un volum de 110 m^3. S'estima el lloguer d'un trailer a jornada complerta com a cost de trasllat de la maquinària i les eines de l'explotació agrícola en 384 €.
PÈRDUA DE BENEFICIS	La superfície destinada a conreus és de 35.417,34 m^2. Tenint en compte que s'exploten cultius de regadiu de temporada, s'estima la pèrdua dels guanys equivalent a sis mesos i igual a 0,65 €/m^2 el rendiment de l'explotació agrícola.

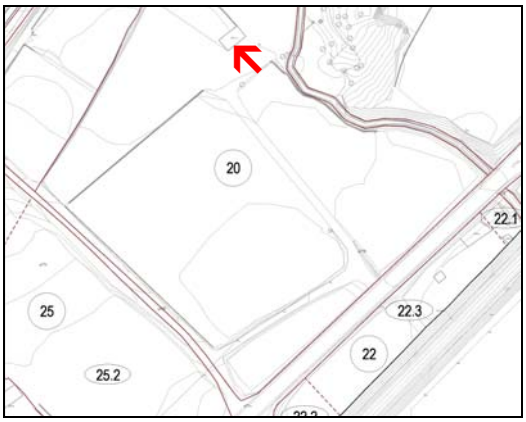
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € ut	Sup. m^2 Uts	Coef. Antiguitat	Estat Conservació	Coef. global	€ Totals
APROSA PROCAM S.L. i COLOMINAS ALTARRIBA S.L.						
HABITATGE	809,39 €/m^2	80,00 m^2	0,43	0,50	0,50	32.375,60
COBERT	169,97 €/m^2	55,00 m^2	0,55	0,85	0,47	4.370,35
BASSA						
Mur de formigó	159,07 €/m^2	28,26 m^2	0,55	0,85	0,47	2.101,56
Solera	57,76 €/m^2	19,64 m^2	0,55	0,85	0,47	530,33
POU	180,00 €/ml	17 m / prof.	0,55	0,85	0,47	1.430,55
POU	180,00 €/ml	17 m / prof.	0,55	0,85	0,47	1.430,55
POU	180,00 €/ml	17 m / prof.	0,55	0,85	0,47	1.430,55
ARBRES DE POC PORT	20 €/ut.	3 ut.	-	-	-	60,00
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**43.729,50**
AURORA ALTARRIBA PORTELL SCP						
TRASLLAT MAQUINÀRIA I EINES	-	-	-	-	-	384,00
PÈRDUA DE BENEFICIS	0,65 €/m^2	35.417,34 m^2	-	-	-	17.708,67
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**18.092,67**

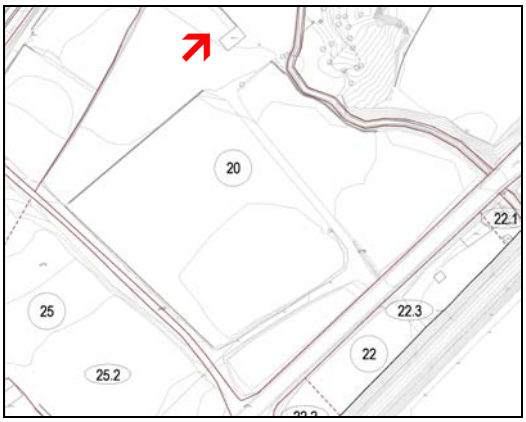
FOTOGRAFIES



Vista edificació

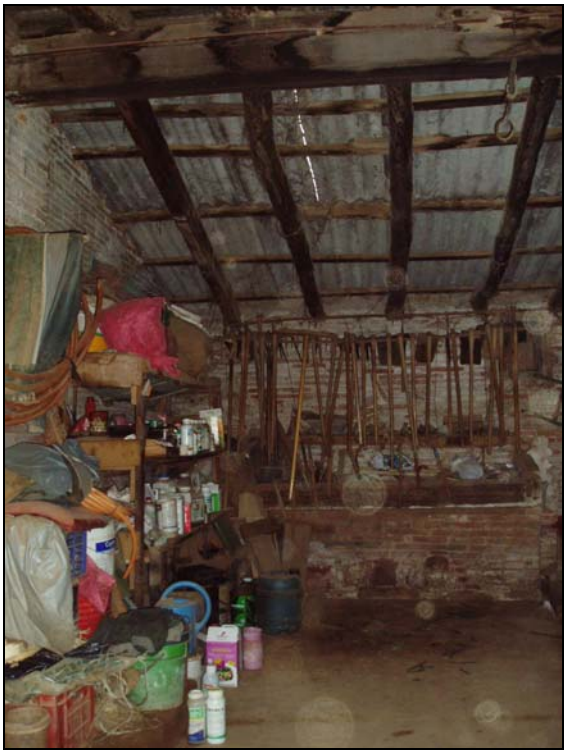


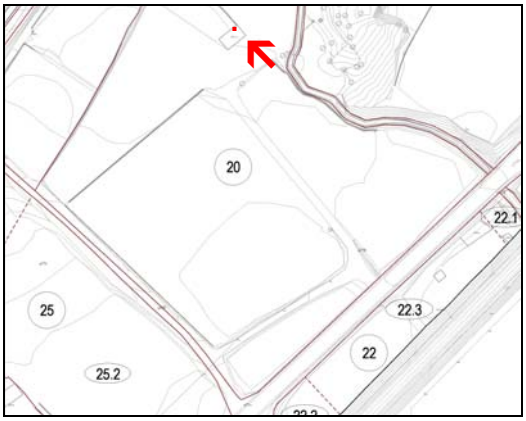
Vista edificació i cobert



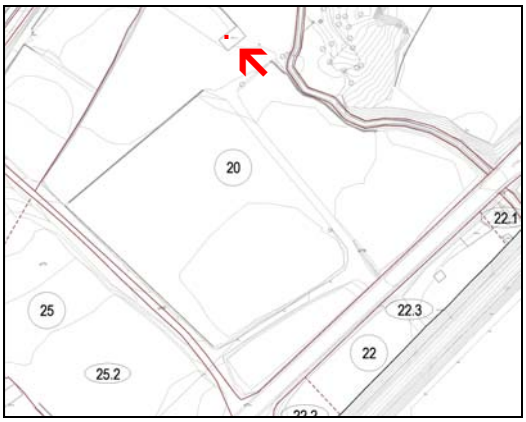
Vista cobert part nord edificació

FOTOGRAFIES



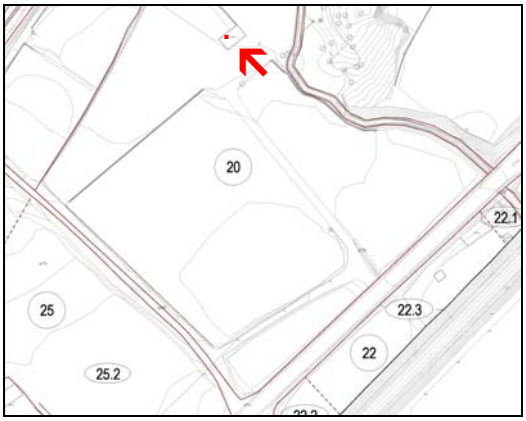


Vista interior magatzem

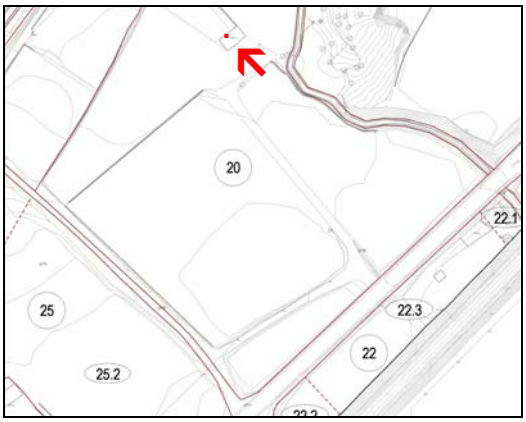


Vista interior menjador Planta Baixa

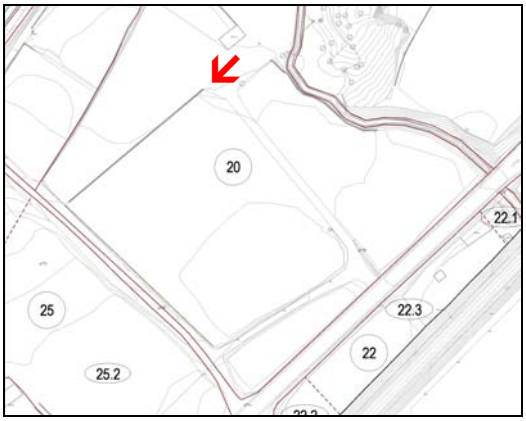
FOTOGRAFIES



Vista interior cuina



Vista interior WC

FOTOGRAFIES	
	
Vista explotació agrícola	

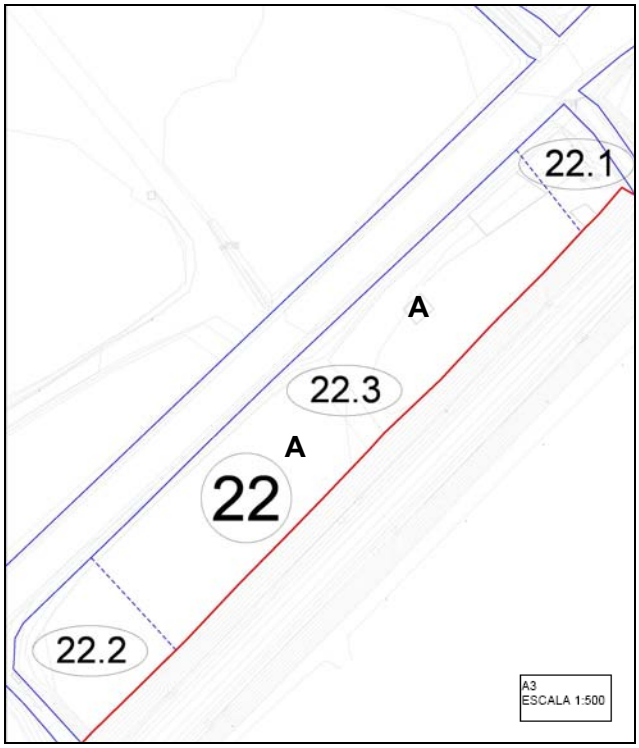
17
19
20
22.1
25
22.3
22
25.2
22.2
DE BARCELONA

2.4. FINCA APORTADA 22.3

Finca registral 4.209

PROPIETARI	APROSA PROCAM S.L. (53%) – COLOMINAS ALTARRIBA S.L. (47%)
FINCA APORTADA	22.3

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Explotació agrícola

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	AURORA ALTARRIBA PORTELL SCP

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	DESEMBRE 2002		SIGNANT	AGROXARXA S.L.	
ABAST	FINCA 15, 16 I PART DE LA 20 DEL PARCEL·LARI DEL PPU				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

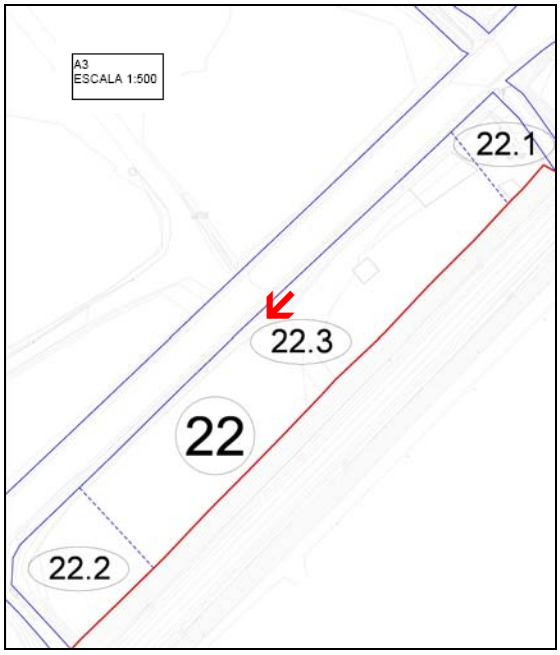
CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

EXPLOTACIÓ AGRÍCOLA	A la finca 22.3 hi ha cultius de temporada que no són objecte d'indemnització. La indemnització corresponent als costos de trasllat de l'activitat del conjunt de finques registrals que explota el beneficiari i la pèrdua de beneficis, estan relacionats i valorats a la finca aportada 20
MASSA FORESTAL	La finca conté 378,95 m^2 de massa boscosa.

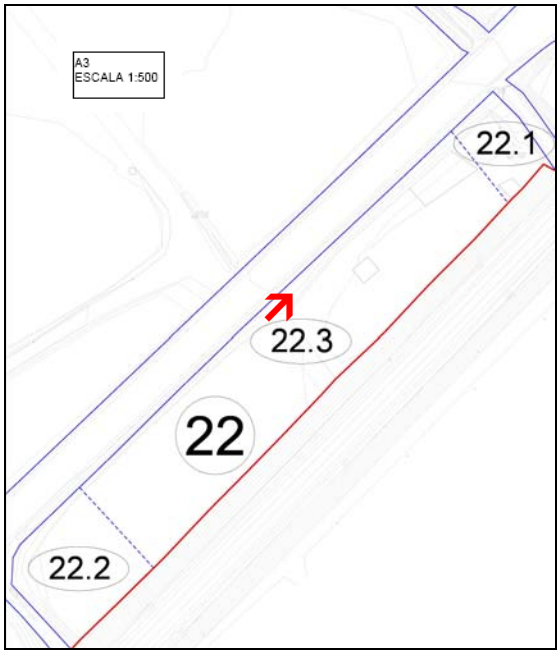
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € ut	**Sup. m^2 Uts**	**Coef. Antiguitat**	**Estat Conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	378,95 m^2	-	-	-	66,01
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**66,01**

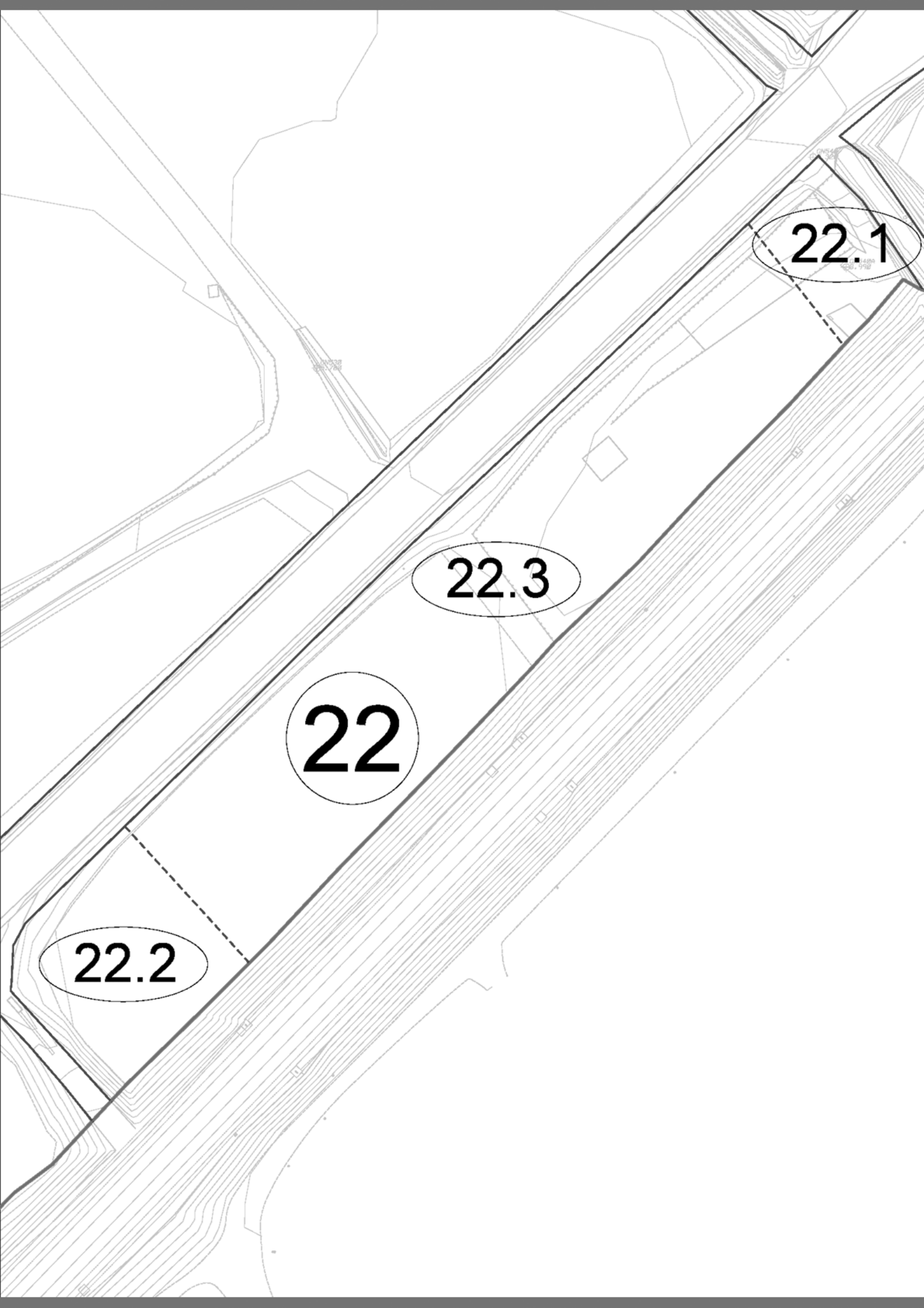
FOTOGRAFIES



Vista explotació agrícola



Vista explotació agrícola

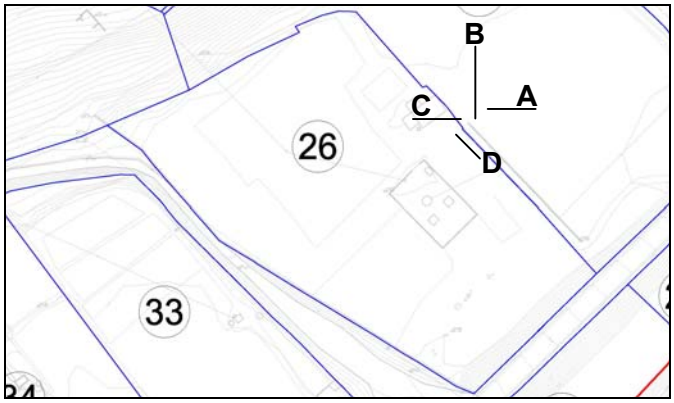

22.1
22.3
22
22.2

2.5. FINCA APORTADA 26

Finques registrals 1.168-3.146

PROPIETARI	SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA
FINCA APORTADA	26

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A/B – Magatzem (PB + PP)

C – Cobert

D – Pou anul·lat

Arbres fruiters

Arbres lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	SR. JOSEP DOMENECH LUCIA (ARBRES FRUITERS) SDAD. GRAL. DE AGUAS DE BARCELONA, RESTA INDEMNITZACIÓ

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

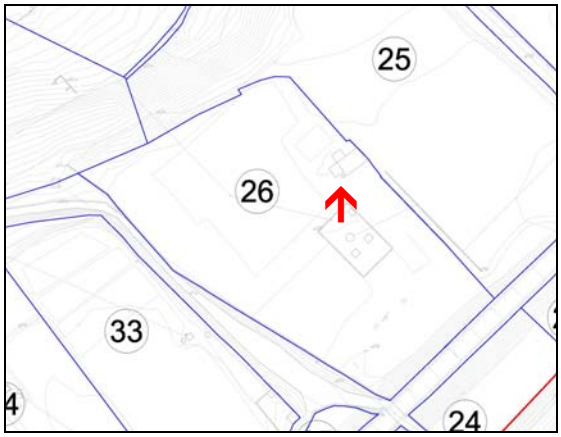
MAGATZEM	Edificació de forma rectangular de 91,80 m^2 de planta (13,5 m. X 6,8 m.) destinada a magatzem i composta de Planta Baixa i Planta Pis. Estructura de murs de càrrega a base d'obra de fàbrica i teulada a dues aigües amb coberta de teula aràbiga. En la Planta Baixa hi ha un espai destinat a cuina i una estança. La Planta Pis que correspon a golfes és un espai únic. Es tracta d'una construcció que data de l'any 1.960 i es correspon amb categoria constructiva senzilla del BEC. L'edifici ha estat abandonat i manquen tancaments. Estat de conservació deficient
COBERT	Adossat al magatzem hi ha un cobert amb la mateixa data de construcció, amb estructura de fusta i coberta de plaques de fibrociment amb una ocupació en Planta Baixa de 21,2 m^2 (4,6 m. X 4,6 m.). Aquesta construcció correspon a categoria baixa pel fet de no tenir cap parament lateral que aporti solidesa i estanqueïtat. El seu estat de conservació és regular.
POU ANUL·LAT	Pou d'aigua anul·lat quan la SGAB va posar en funcionament el pou d'aigua connectat a la xarxa.
ARBRES FRUITERS	25 Arbres fruiters aïllats amb desenvolupament notable.
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	7 Arbres de lent creixement i valor implícit de la seva fusta.
ARBRES DE POC PORT	8 Arbres de poc port
ARBRES ORNAMENTALS	2 Palmeres
MASSA FORESTAL	La finca conté 1.455,40 m^2 de massa boscosa.

VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
MAGATZEM	404,70 €/m^2	91,80 m^2	0,52	0,50	0,50	18.575,73
COBERT	169,97 €/m^2	21,20 m^2	0,52	0,85	0,44	1.592,69
POU ANUL·LAT	180 €/ml	15 m / prof.	0,52	0,00	0,00	0,00
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	25 ut.	-	-	-	1.000,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	7 ut.	-	-	-	364,00
ARBRES DE POC PORT	20 €/ut.	8 ut.	-	-	-	160,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	2 ut.	-	-	-	208,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	1.455,40 m^2	-	-	-	253,53
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**22.153,95**

FOTOGRAFIES

Vista general finca (edificació i SGAB)

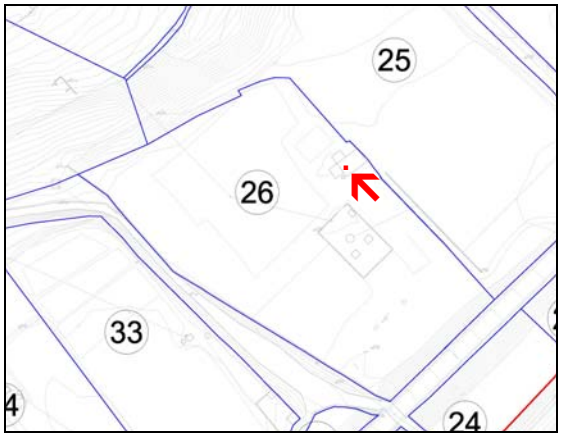


Vista edificació (cobert + magatzem)

Vista interior cobert

FOTOGRAFIES

Vista exterior part nord edificació



Vista interior magatzem

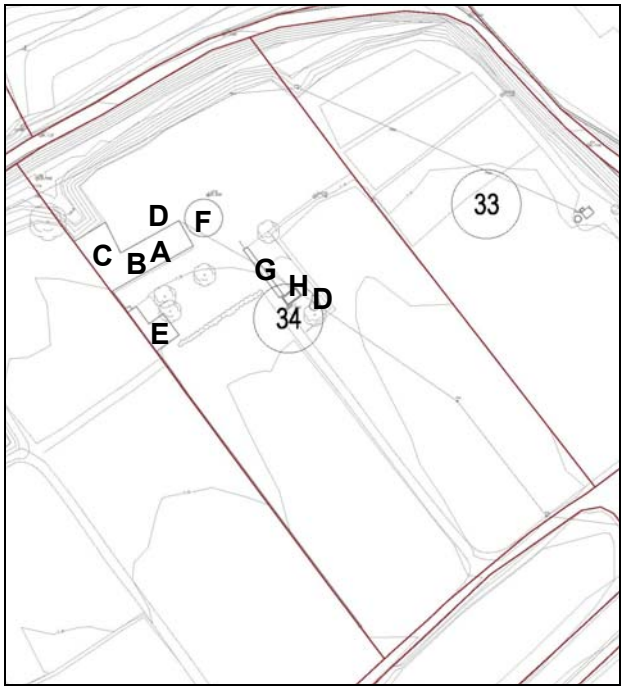
25.1
25
25.2
26
22.2
AIGUES DE BARCELONA
23
33
24
34
35
37
36

2.6. FINCA APORTADA 34

Finca registral 2.336

PROPIETARI	APROSA PROCAM S.L.
FINCA APORTADA	34

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB + PP)
B – Annex (PB)
C – Magatzem (PB)
D – 2 pous
E – Galliner
F – Dipòsit
G – Assecador de gra
H – Bassa
I – Instal·lacions explotació agrícola
Tancament finca
Arbres fruiters
Arbres de lent creixement
Arbres poc port
Arbres ornamentals
Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	SABADELL BONVEHÍ, JOSÉ

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	MARÇ 2002		SIGNANT	AGROXARXA S.L.	
ABAST	CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I PLANTACIONS AFECTADES PEL PPU				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

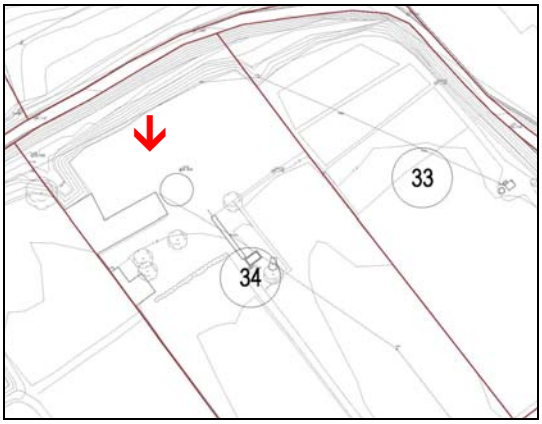
HABITATGE	Habitatge unifamiliar de Planta Baixa (125,50 m^2) i Planta Pis (125,50 m^2) construït a base d'estructura d'obra de fàbrica, coberta de taula àrab i part de fibrociment. L'Habitatge consta de 7 habitacions, 1 cuina i 1 menjador en Planta Baixa. La Planta Pis consta de 5 habitacions i 1 WC. Gran part de la masia data de l'any 1.930 malgrat s'han fet reformes durant els anys 80. Qualitat de la construcció: Categoria senzilla d'acord amb les construccions tipus del BEC. Estat de conservació: conservació normal.
ANNEX	L'Habitatge té un annex de 38,70 m^2 d'antiguitat igual a la de l'habitatge. Qualitat de la construcció: Categoria senzilla. Estat de conservació: conservació normal.
MAGATZEM	Annex a l'habitatge hi ha un magatzem de 78,60 m^2 construït amb murs de càrrega d'obra de fàbrica, fusta i coberta de fibrociment amb una antiguitat equivalent a la de l'habitatge. Qualitat de la construcció: Categoria senzilla. Estat de conservació: conservació normal.
POUS	2 pous de profunditat estimada 15 m.

GALLINER	Cobert construït a base d'obra de fàbrica i coberta de fibrociment. La superfície total és de 33,80 m^2 i té una antiguitat de 60 anys aproximadament. Qualitat de la construcció: Categoria baixa Estat de conservació: conservació regular.
DIPÒSIT D'AIGUA	Dipòsit cilíndric construït a base de formigó prefabricat per emmagtzematge dels pous, amb un diàmetre de 5 metres i una alçada de 2,7 metres (volum màxim de 155,3 m^3).
ASSECADOR DE GRA	L'Assecador de blat de moro té una superfície total de 17 m^2 i una antiguitat aproximada de 60 anys. Qualitat de la construcció: Categoria baixa. Estat de conservació: conservació normal.
INSTAL·LACIONS EXPLOTACIÓ AGRÍCOLA	El conjunt d'instal·lacions que no són recuperables s'han relacionat en aquest full d'apreuament. Totes aquelles instal·lacions susceptibles de ser traslladades (Cambres frigorífiques, Remolcs-contenidors, Equips de reg, etc.) no són objecte de valoració.
TANCAMENT FINCA	Mur de mamposteria de la partició oest de la finca (longitud 120 ml, 0,5 ample i 1 m. d'alt) construït fa uns 60 anys aproximadament i en un estat de conservació normal.
ARBRES FRUITERS	1 Magraner, 5 Llimoners, 1 Platanera, 4 Tarongers, 2 Presseguers, 1 Prunera i 1 Yuca
ARBRES DE FUSTA	3 Oliveres, 2 Figueres, 3 Garrofers i 2 Llorers
ARBRES DE POC PORT	2 Ametllers i 2 Nesprers
ARBRES ORNAMENTALS	13 pins, 3 Eucaliptus, 10 Cactus i 120 Xiprers
MASSA FORESTAL	La finca conté 1.631,70 m^2 de massa boscosa.

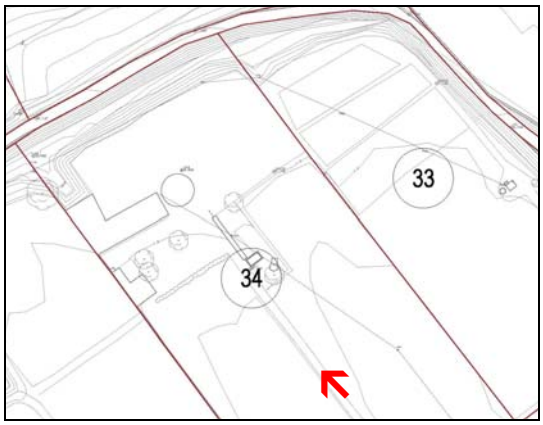
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	809,69 €/m^2	251,00 m^2	0,68	1,00	0,68	138.197,89
ANNEX	404,70 €/m^2	38,70 m^2	0,68	1,00	0,68	10.650,09
MAGATZEM	404,70 €/m^2	78,60 m^2	0,61	1,00	0,61	19.403,75
POUS	180,00 €/ml	30 m / prof.	0,37	1,00	0,37	1.998,00
GALLINER	169,97 €/m^2	33,80 m^2	0,43	0,85	0,37	2.099,79
DIPÒSIT D'AIGUA						
Mur de formigó	159,07 €/m^2	42,41 m^2	-	-	-	6.746,16
Solera	57,76 €/m^2	19,64 m^2	-	-	-	1.134,41
ASSECADOR DE GRA	169,97 €/m^2	-	0,43	1,00	0,43	1.242,48
TANCAMENT FINCA	30 €/m^2	312,53	0,43	1,00	0,43	4.031,64
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	15 ut.	-	-	-	600,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	10 ut.	-	-	-	520,00
ARBRES DE POC PORT	20 €/ut.	4 ut.	-	-	-	80,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	146 ut.	-	-	-	15.184,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	1.631,70 m^2	-	-	-	284,24
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**202.172,44**

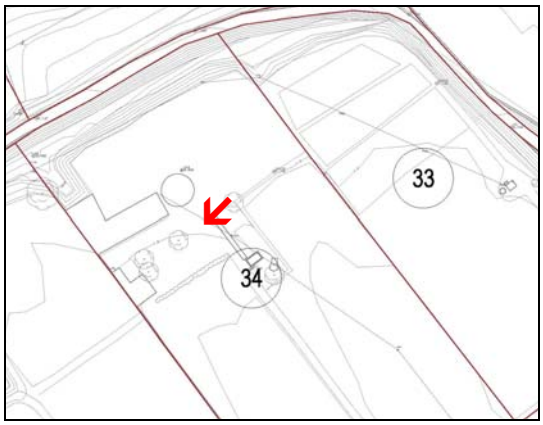
FOTOGRAFIES



Vista general edificació i magatzem

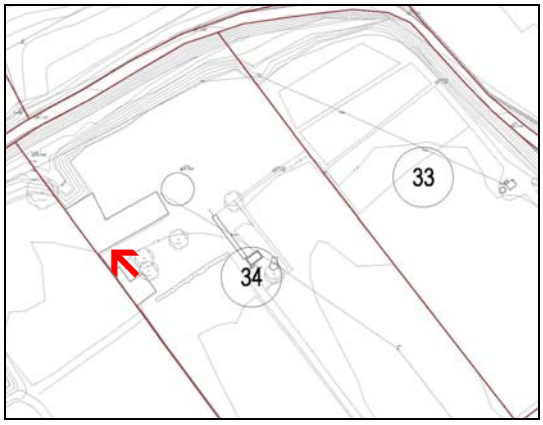


Vista general horts i edificació

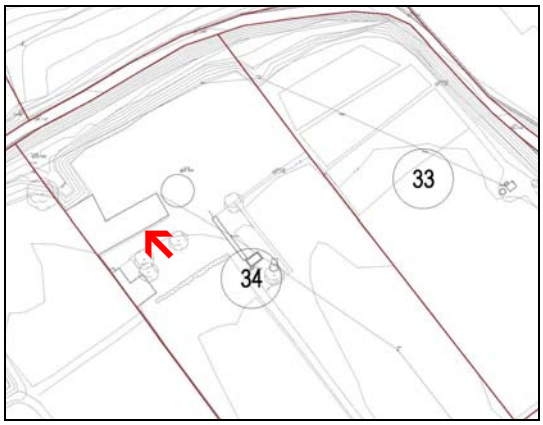


Vista galliner

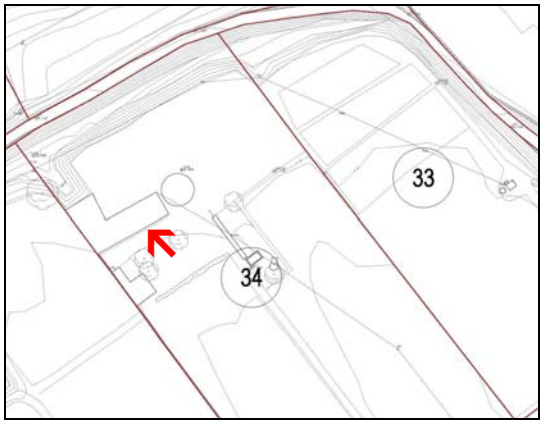
FOTOGRAFIES



Vista interior magatzem



Vista interior menjador



Vista interior cuina

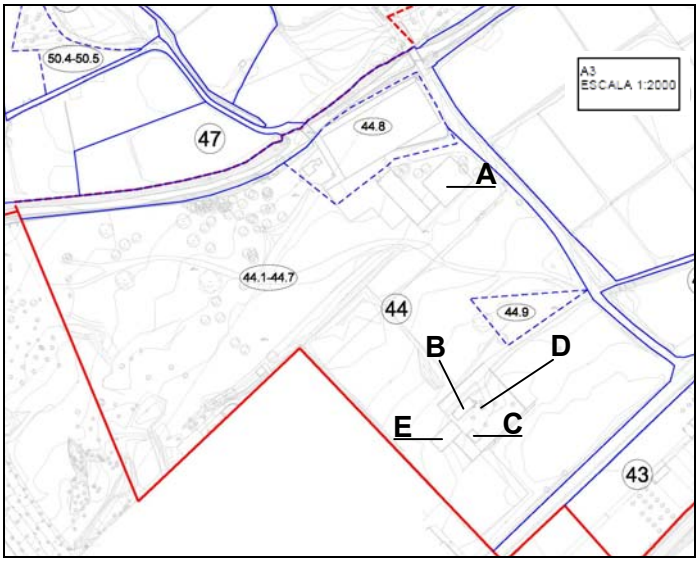
32
26
33
34
36
42
39

2.7. FINCA APORTADA 44

Finques registrals 3.542 – Seg. 5.205 – Seg. 5.406 – 6.652 – 4.448 – 5.437 – 5.392

PROPIETARI	DESPAL S.A.
FINCA APORTADA	44.1 – 44.7

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Edificis enderrocats
B – Habitatge (PB)
C – Garatge
E – Nau industrial
Tancament finca
Arbres fruiters
Arbres de lent creixement
Arbres poc port
Arbres ornamentals
Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	Edificacions, construccions i altres béns
	DESPAL S.A.
	Extinció contracte arrendament local
	FRANCISCO HERNANDEZ COLLADO

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	Març 2006		SIGNANT	JOAN GÜELL I ROCA	
ABAST	VALORACIÓ ENDERROCS EDIFICACIONS PREEXISTENTS				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

EDIFICACIONS ENDERROCADES	A la finca hi havia dos blocs aïllats destinats a habitatge plurifamiliar que, per acord de l'Ajuntament de Gavà i per raons d'oportunitat, varen ser enderrocats amb la prescripció que el seu valor i el cost d'enderroc havien de ser incorporats com a valors indemnitzatoris. Avui, és materialment impossible verificar els amidaments i la qualitat dels edificis enderrocats. No obstant, es disposa d'informe de valoració emès a instància de la propietat, per Joan Güell i Roca, arquitecte, que inclou aixecament complet de les edificacions, memòria descriptiva i valoració de la indemnització. Es considera ajustat a dret el procediment de valoració aplicat als edificis enderrocats (760.146,44 € IVA no inclós).
HABITATGE	Edifici destinat a habitatge amb un cos central de planta rectangular de 48,07 m^2 (6,30 m x 7,6 m) amb Planta Baixa i golfes i coberta a dues aigües amb teula aràbiga. Adossat a aquest cos central hi ha dos extensions lineals de la casa de 15,90 m^2 (5,3 m. X 3 m.) i de 37,80 m^2 (6m. X 6,30 m.) en Planta Baixa sense golfes, amb murs de fàbrica de menor gruix i teulada amb plaques de fibrociment. En total la casa té un sostre construït de 101,77 m^2. i un programa compost de saló-menjador, cuina, bany i quatre habitacions i golfes. A la façana hi ha un porxo obert de 19,08 m^2 i, adossat en un lateral, una caseta amb pou de 1,84 m^2. L'edificació pertany a categoria senzilla d'acord amb els models constructius del BEC en el seu cos central i a categoria baixa en els dos cossos laterals. L'Estat de conservació és normal en el conjunt de l'habitatge; l'edificació data de l'any 1.965.

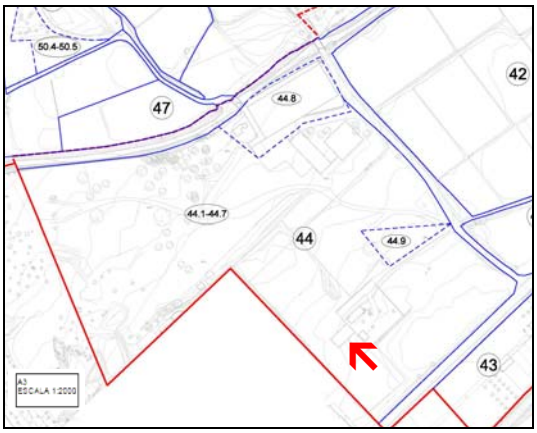
GARATGE	Cobert amb estructura de totxo *gero* i coberta amb plaques de fibrociment i similars de 45,38 m^2 (8,25 m. X 5,5 m.) sense portes (Data de construcció 1.965).
COBERT - MAGATZEM	Edifici planta rectangular de 200 m^2 (10 m. X 20 m.) destinat a magatzem. Estructura d'obra de fàbrica i coberta amb bigues i plaques de fibrociment (antiguitat aproximada de 35 anys). Construcció de categoria baixa i conservació normal.
POU	Pou situat dins la caseta tancada adossada a la casa, d'una profunditat estimada de 10 m.
ARBRES FRUITERS	1 Albercoquer, 1 Presseguer, 1 Prunera i 5 Parres.
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	1 Olivera, 2 Figueres i 2 Garrofers.
ARBRES POC PORT	2 Nesprers i 1 Ametller.
ARBRES ORNAMENTALS	23 Pins i 1 Salze.
MASSA FORESTAL	La finca conté 4.199,39 m^2 de massa boscosa.
CONTRACTE ARRENDAMENT LOCAL	Francisco Hernández Collado és arrendatari del cobert-magatzem de 200 m^2 i acredita un pagament de 30.000 ptes. (180,30 €) el juliol de 1.984 en concepte d'arrendament anual. L'Extinció del contracte d'arrendament és objecte d'indemnització amb les següents condicions: L'increment de l'IPC entre juliol de 1984 i setembre 2008 (darrer mes disponible) és de 181,6%[1] més una estimació del 4,5% anual per a octubre i novembre de 2008 (equivalent a un IPC mensual de 0,37%). En total, l'increment potencial del preu del lloguer suposa una renda mensual equivalent de 519,12 € (2,58 €/m^2) a data novembre de 2.008. Durant el segon semestre de 2007 els contractes d'arrendament industrial a Gavà tenen un preu mínim de 5,72 €/mes/m^2 (Font: Informe Forcadell). En conseqüència, la diferència de renda mensual és de 628 € (3,14 €/m^2 x 200 m^2). Aquesta diferència de rendes capitalitzada a 10 anys equival a 75.360 €.

VALORACIÓ DELS BÉNS

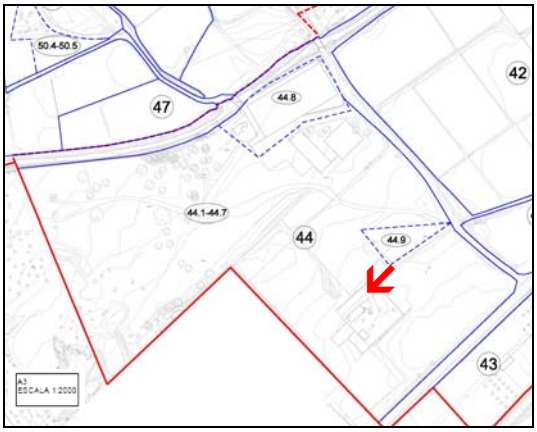
	€ / m^2 € utat	Sup. m^2 Utats	Coef. Antiguitat	Estat conservació	Coef. global	€ Totals
DESPAL S.A.						
EDIFICIS ENDERROCATS	-	-	-	-	-	760.146,44
HABITATGE						
Cos central	809,39 €/m^2	48,07 m^2	0,55	1,00	0,55	21.399,06
Cossos laterals	566,57 €/m^2	53,70 m^2	0,55	1,00	0,55	16.733,64
Porxo	404,70 €/m^2	19,08 m^2	0,55	1,00	0,55	4.246,28
GARATGE	169,97 €/m^2	45,38 m^2	0,55	1,00	0,55	4.242,28
COBERT – MAGATZEM	169,97 €/m^2	200 m^2	0,59	1,00	0,59	20.056,46
POU	180,00 €/ml.	10 m / prof.	0,55	1,00	0,55	990,00
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	8 ut.	-	-	-	320,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	5 ut.	-	-	-	260,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	4 ut.				80,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	24 ut.	-	-	-	2.496,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	4.199,39 m^2	-	-	-	731,53
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**831.702,29**
FRANCISCO HERNADEZ COLLADO						
CONTRACTE ARRENDAMENT LOCAL						75.360,00
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**75.360,00**

[1] Font: INE, Variación de precios según sistema IPC base 2.006 entre julio 1.984 y septiembre 2.008.

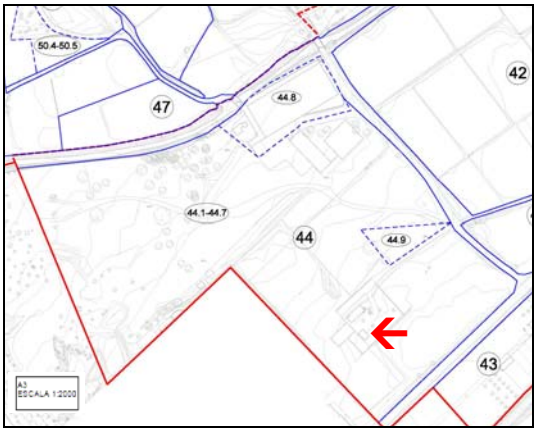
FOTOGRAFIES



Vista general cobert - magatzem

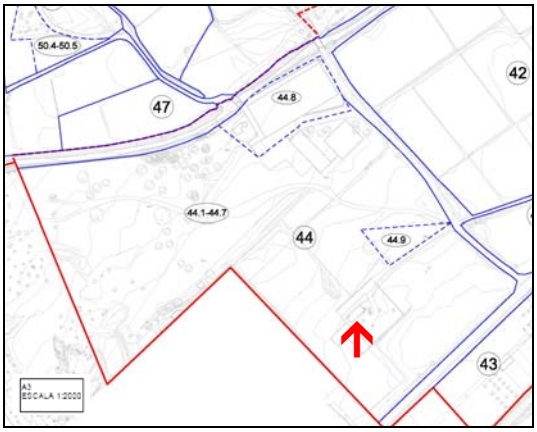


Vista edificació

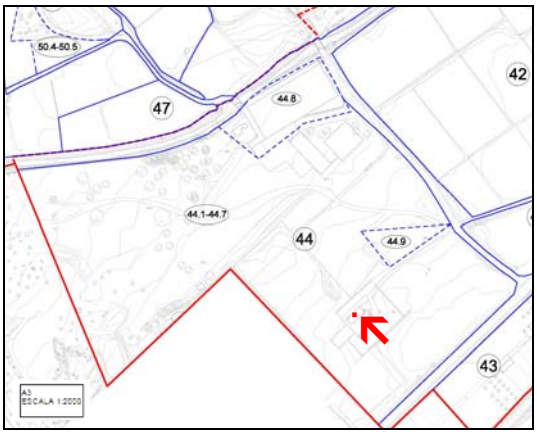


Vista garatge

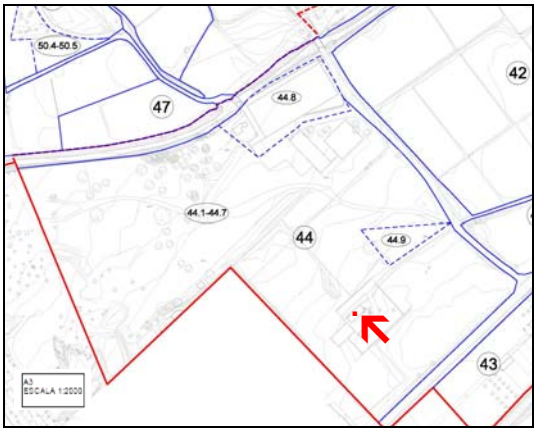
FOTOGRAFIES



Vista porxo

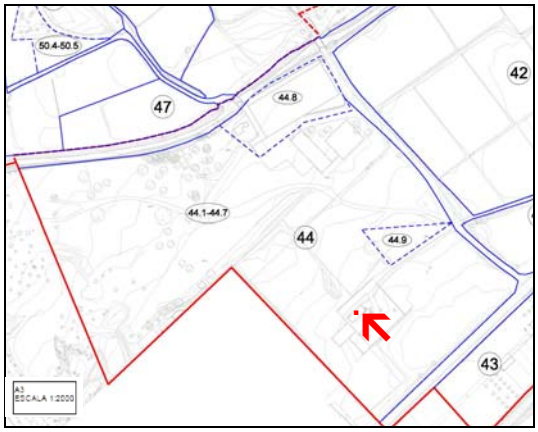


Vista interior golfes

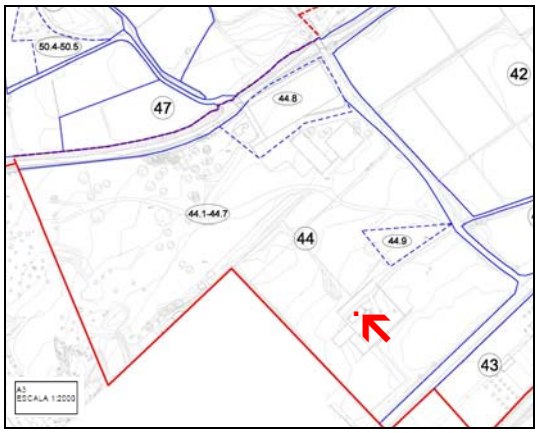


Vista interior cuina

FOTOGRAFIES



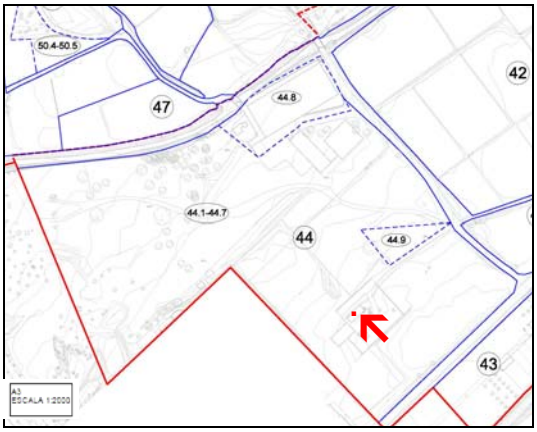
Vista interior menjador



Vista interior WC

FOTOGRAFIES

Vista interior dormitori



50
50.4-50.5
48
47
44.8
42
44.1-44.7
44
44.9
43

2.8. FINCA APORTADA 45

Finca registral 1.638

PROPIETARI	ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO
FINCA APORTADA	45

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU

Mur

Canalitzacions

Arbres fusta

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA		MAIG 2.008	SIGNANT	AGROXARXA	
ABAST			EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I PLANTACIONS		

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

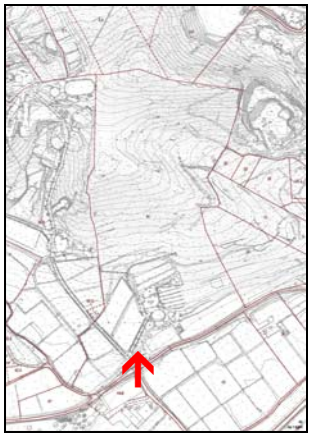
CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

MUR	El camí d'accés a la masia està suportat per la banda sud per un mur de pedra i totxana de 26 metres lineals i secció mitjana de 1 metre d'ample. Antiguitat: 50 anys / Estat de conservació: normal.
CANALITZACIONS	Canalitzacions, arquetes i rases d'aigües pluvials del camí d'accés a la masia amb una llargada de 26 metres lineals i secció mitjana de 1 metre d'ample. Antiguitat: 50 anys / Estat de conservació: normal.
ARBRES FUSTA	10 garrofers i 10 oliveres
MUR DE PEDRA	Restes de pedra referents a un antic mur de pedra de 31 metres lienals actualment configurat per restes de parets seques per aterrassar antics camps o feixes. L'abandó de les activitats agrícoles i la invasió dels boscos d'aquests entorns ha propiciat el desmoronament de les feixes, i les restes no es consideren béns a indemnitzar tot donat que avui aquests fragments no configuren elements adequats per a l'ús agrícola de la terra.
ARBRES ORNAMENTALS	4 cupressos
MASSA FORESTAL	La finca conté 29.638,23 m^2 de massa boscosa.

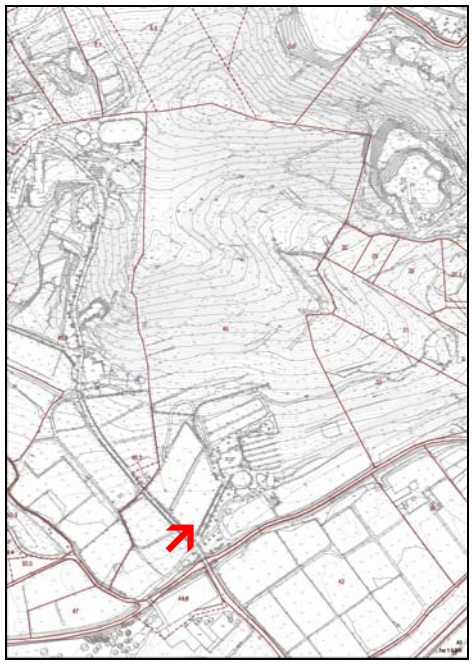
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
MUR	50,80	26 m^2	0,49	1,00	0,49	647,19
CANALITZACIONS	30,00 €/m^2	26 ml.	0,49	1,00	0,49	382,20
ARBRES FUSTA	52 €/ut.	20 ut.	-	-	-	1.040,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	10 ut.	-	-	-	416,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/ m^2	29.638,23 m^2	-	-	-	5.162,98
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**7.648,37**

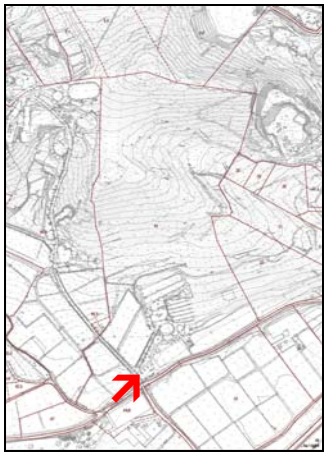
FOTOGRAFIES



Vista mur camí accés masia



Vista canalització aigües pluvials



Vista oliveres

30
29
45
32
46.3
MASIA ROSES
CAN RIERA
PB+I

2.9. FINCA APORTADA 46

Finca registral 19.896

PROPIETARI	CERDANS RUIZ, SILVIA I CRISTINA
FINCA APORTADA	46.3

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU

A – Habitatge Planta Baixa

Arbres fruiters

Arbres ornamentals

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	CERDANS RUIZ., SILVIA I CRISTINA

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO		

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

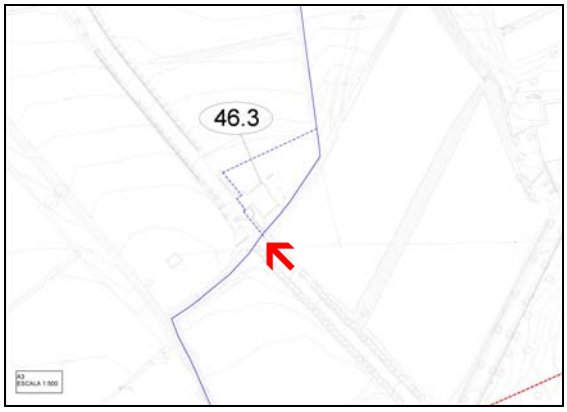
CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

HABITATGE	Habitatge unifamiliar aïllat de Planta Baixa rectangular i un cos sobressortint en un dels angles. L'estructura de la casa és a base de parets de càrrega i teulada inclinada a dues aigües i coberta amb teula aràbiga. Té una superfície de 95,30 m^2 de sostre i una programa funcional integrat per entrada, saló-menjador, dues habitacions, cuina i bany. La fusteria interior i exterior és de fusta i les obertures estan protegides amb reixes. Els acabats exteriors son d'arrebossat i recobriment amb pedra. Data de construcció: 1.967 La construcció pertany a la categoria senzilla dels tipus de construcció del BEC. Estat de conservació: normal
ARBRES FRUITERS	5 Mandariners
ARBRES ORNAMENTALS	1 Xiprer

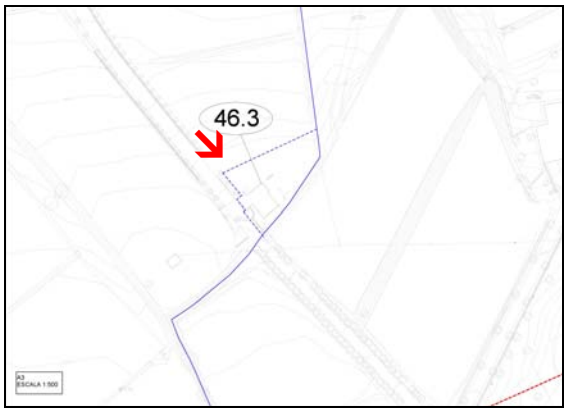
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € unitat	**Sup. m^2 Unitats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	809,39 €/m^2	95,30 m^2	0,59	1,00	0,59	45.509,57
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	5 ut.	-	-	-	200,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	1 ut.	-	-	-	104,00
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**45.813,57**

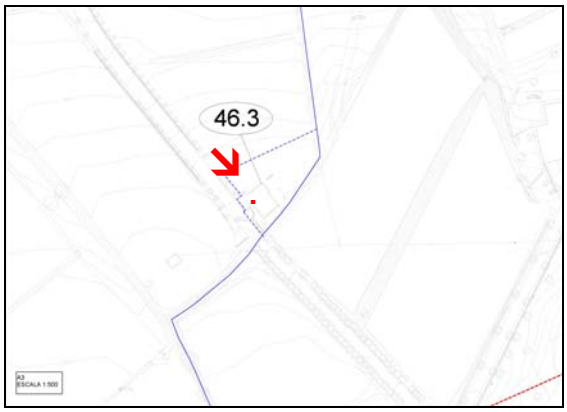
FOTOGRAFIES



Vista general edificació

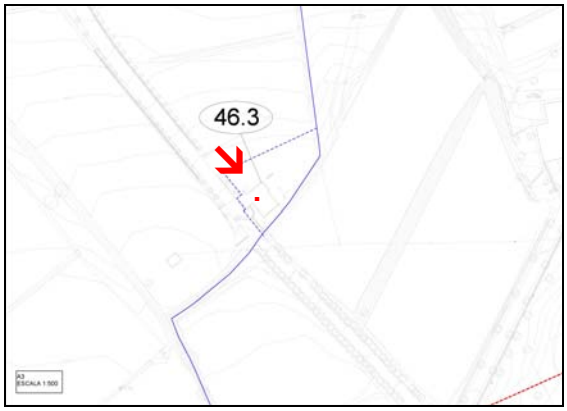


Vista general edificació

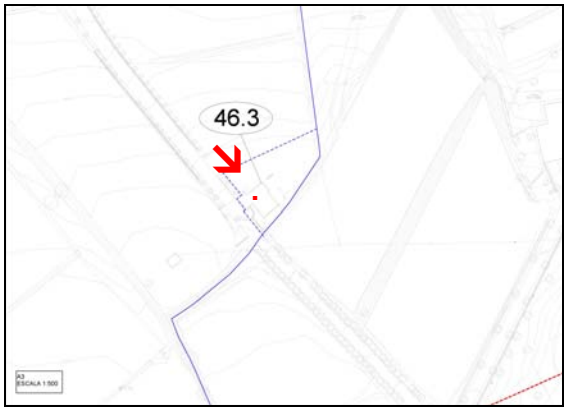


Vista interior habitatge

FOTOGRAFIES



Vista interior cuina

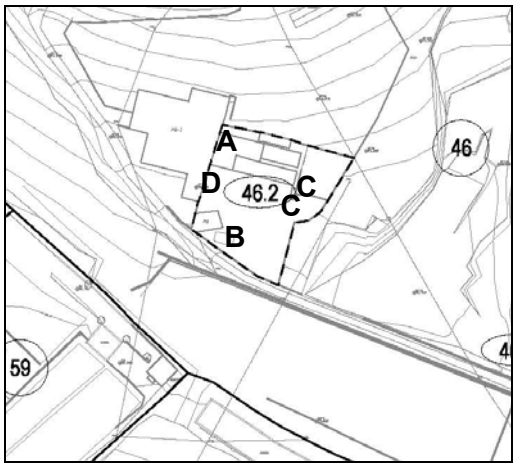


Vista interior WC

Finca registral 20.527

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.
FINCA APORTADA	46.2

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge

B – Bassa

C – 2 Dipòsits d'aigua

D – Accessos escales

Activitat econòmica Gossera

Tancament finca

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	MEJÍAS FARRAS, CRISTINA MESTRES ALEU, JAUME

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	SETEMBRE 2002		SIGNANT	AGROXARXA S.L.	
ABAST	PART DE LA FINCA NUM. 48 DEL PLÀNOL PARCEL·LARI DEL PPU				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

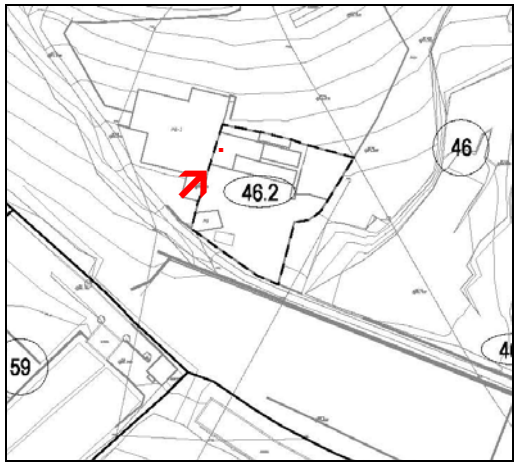
HABITATGE	Edifici en Planta Baixa i 3 Plantes Pis, amb terrassa (29,24 m^2) en Planta Baixa i una superfície total construïda de 334,08 m^2. La estructura és a base de formigó armat, els forjats són a base de bigues de formigó i l'estructura de la coberta de teula de dues aigües a base de bigues prefabricades. El programa de la edificació és de rebedor i perruqueria en Planta Baixa, Sala d'estar menjador, cuina, rebost, 1 dormitori, 2 WC, sala de rentar, despatx i traster en Planta Primera; 3 dormitoris, despatx i traster en Planta Segona i 1 dormitori i safareig en Planta Tercera. Despatx de 13,20 m^2 vinculat a l'habitatge amb sostre tipus terrassa catalana. Data de la construcció: 1.997 reforma integral de l'edificació. Qualitat de la edificació: Categoria normal dins de les qualitats constructives del BEC. Estat de conservació: normal.
GOSSERA	La condició 2ª del Permís Ambiental de caràcter provisional amb data de 12 de maig de 2.004 estableix el caràcter no indemnitzable de l'activitat i l'obligació d'enderrocar els béns afectes. Per tant, l'activitat econòmica de la gossera així com les seves instal·lacions físiques no són objecte d'indemnització i no figuren relacionades en la present fitxa de bens a indemnitzar.
PAVIMENT EXTERIOR	Diverses zones pavimentades no vinculades a l'activitat econòmica de la gossera amb una superfície total de 179,64 m^2: Pati darrera habitatge de formigó lliscat (30,60 m^2), passadís entre ls dos zones tancades amb xarxa situades a sota de la zona d'esbarjo (15 m^2), zona situada davant la barbacoa (40 m^2), zona pavimentada a base de formigó especial (30,80 m^2), Zona enrajolada (53,24 m^2) i pas pavimentat a base de formigó i pedra, a la zona del jardí que condueix fins la piscina (10 m^2). Data de construcció: 1.997. Estat de conservació: normal.
PISCINA	Piscina rectangular de 6,50 x 3,50 metres amb un cobert de 6,00 m^2 de superfície. Data de construcció: 1.997. Estat de conservació: normal.
COBERT	Caseta vinculada a la piscina per allotjar maquinària de 6 m^2 Data de construcció: 1.997. Estat de conservació: normal.

DIPÒSIT AIGUA	Dipòsit amb un volum de 5.000 litres realitzat a base d'obra.
ACCESSOS ESCALES	Existeixen dues escales que donen accés a l'habitatge amb les següents dimensions: 1,30 x 4,50 metres i 5,50 x 1,20 metres. Data de construcció: 1.997. Estat de conservació: normal.
TANCAMENT FINCA	Tanca de xarxa metàl·lica sobre fonament de formigó amb una longitud total de 105 ml.
ARBRES FRUITERS	5 Pruneres
ARBRES LENT CREIXEMENT	3 Garrofers, 1 Olivera, 1 Figuera,
ARBRES POC PORT	1 Nesprer
ARBRES ORNAMENTALS	1 Palmera, 20 Pins, 1 Washingtonia, 4 Alzines, 1 Bambú, 116 Xiprers, 1 Morera, 1 Mimosa, 2 Magnòlies, 4 yucas, 1 Cicas, 13 Troanes, 1 Brachychiton, 1 Gingko biloba, 16 Vivornium, 4 Nabisc, 1 Tamariu i 2 Pitosporums.
MASSA FORESTAL	La finca conté 1.617,85 m2 de massa boscosa.

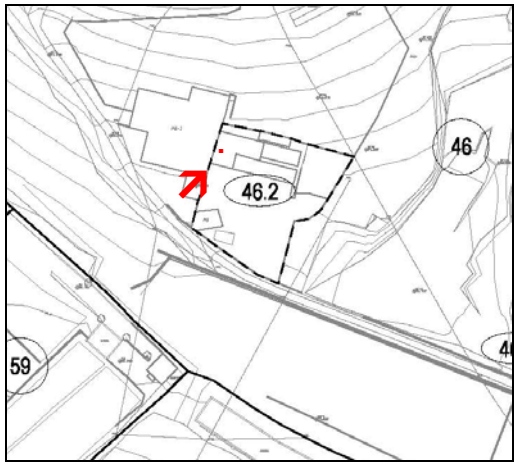
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m² € unitat	**Sup. m² Unitats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE						
Habitatge	1.090,72 €/m²	347,28 m²	0,85	1,00	0,85	321.967,46
Terrassa	545,36 €/m²	29,24 m²	0,85	1,00	0,85	13.554,38
PAVIMENT EXTERIOR	30,00 €/m²	179,64 m²	0,85	1,00	0,85	4.580,82
PISCINA	164,36 €/m²	22,75 m²	0,85	1,00	0,85	3.178,31
COBERT	169,97 €/m²	6 m²	0,85	1,00	0,85	866,85
DIPÒSIT D'AIGUA	180,00 €/ml	3,00 m/prof.	0,85	1,00	0,85	459,00
DIPÒSIT D'AIGUA	180,00 €/ml	2,00 m/prof.	0,85	1,00	0,85	306,00
ACCESSOS ESCALES	30,00 €/m²	12,45 m²	0,85	1,00	0,85	317,48
TANCAMENT FINCA	43,16 €/ml.	105,00 ml.	0,85	1,00	0,85	3.852,03
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	5 ut.	-	-	-	200,00
ARBRES LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	5 ut.	-	-	-	260,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	1 ut.	-	-	-	20,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	190 ut.	-	-	-	19.760,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m²	1.617,85 m²	-	-	-	281,83
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**369.604,15**

FOTOGRAFIES



Vista interior habitació Planta Pis



Vista interior cuina en Planta Baixa

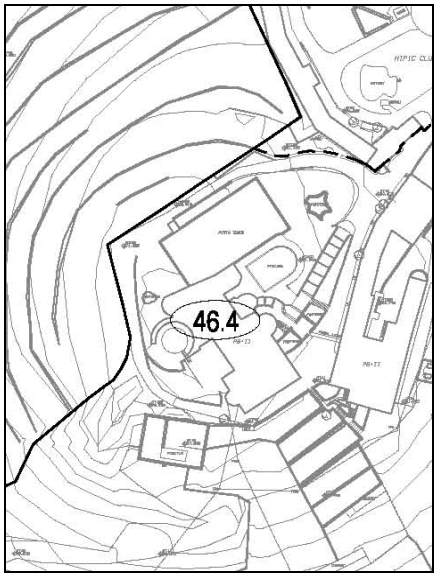
FOTOGRAFIES

Vista interior sal d'estar - menjador en Planta Baixa

Finca registral Pendent d'inscripció registral la segregació de la registral 30.895

PROPIETARI	VCP GESTIONS S.L.
FINCA APORTADA	46.4

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



Les construccions i edificacions existents no són incompatibles amb el planejament tot donat que el Pla Parcial Pla de Ponent destina aquest sòl a Clau Rh2.1 (Residencial hoteler) que és edificable i té aprofitament urbanístic.

No obstant, des del moment que el Projecte de Reparcel·lació no adjudica a la titular de les edificacions existents la parcel·la resultant Rh2.1, les edificacions s'han d'enderrocar i la titular ser indemnitzada pel valor de les edificacions.

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	VCP GESTIONS S.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO		
DATA			SIGNANT	ENRIQUE DE RIQUER ARQUITECTE TÈCNIC
ABAST	VALORACIÓ DE LA FINCA 46.4			

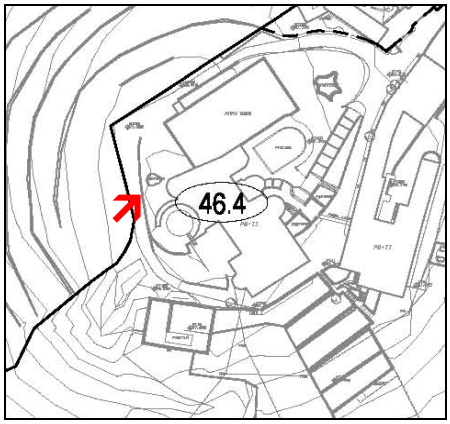
ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

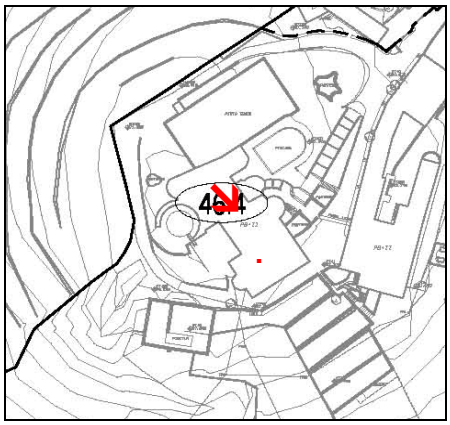
HABITATGE I CAPELLA	A l'escriptura de segregació i compravenda de la finca 46.4, de data 24 de juliol de 2003, es fa constar que l'habitatge té 775,68 m^2 de superfície total construïda i que la capella en té 107,90 m^2 segons recent medició. L'edificació data de l'any 1952 i ha tingut diverses etapes d'execució amb el que hi ha diversitat d'estructures edificatòries. L'edificació està situada en el capdamunt d'un turó. En el punt més elevat hi ha la capella, mentre que la casa està situada sobre el pendent de la muntanya. Això fa que la casa no es resolgui mitjançant plantes a un mateix nivell sinó a través de mitges plantes. A la Planta Baixa, hi ha un rebedor, sala d'estar i safareig, càmara frigorífica, tres habitacions i WC. Entre la Planta Baixa i la Planta Primera hi ha una semiplanta amb una habitació. A la Planta Primera hi ha cuina i sala d'estar-menjador que ocupa tota la planta. Entre la Planta Primera i Segona hi ha una semiplanta amb dues habitacions i dos lavabos. La Planta Segona té un despatx i sala amb piano, dues habitacions amb bany i una habitació sense bany. El torreó adossat a la casa disposa de dues habitacions amb bany i una sala d'estar. La Planta Baixa té estructura de murs de càrrega amb obra de fàbrica. La Planta Primera i Segona se sustenta sobre forjat amb bigues de formigó i revoltó o solera plana. La Planta Tercera té la coberta amb bigues de fusta, revoltó i acabat amb teula aràbiga. L'edificació de la capella i dels seus annexes, que constitueix un sol cos constructiu amb la casa, té una estructura a base de pilars i jàcenes de formigó i paraments amb totxana. La part pròpiament de la capella no permet descobrir l'estructura constructiva i tota ella està inacabada, com també altres parts de l'edificació sense paraments exteriors, amb paraments sense carpinteria, amb paraments sense acabats, sense instal·lacions etc.. Pel que fa a la capella, l'obra realment executada és de 155,35 m^2 (nivell +5,93) de coberts més 33,07 m^2 de coberts en nivell +7. El total d'obra acabada a la capella és de 188,42 m^2. D'altra banda, existeixen 132,75 m^2 de terrasses no cobertes annexes a la capella. L'estat de conservació de la casa és normal llevat d'algunes estances destinades a serveis que estan malmeses.

VALORACIÓ DELS BÉNS						
	€ / m² € utat	**Sup. m² Utats**	**Coef. Antigui tat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	760,83 €/m²	775,68 m²	0,49	1,00	0,50	295.080,31
CAPELLA	404,70 €/m²	188,42 m²	0,49	0,85	0,42	45.913,38
TERRASSES NO COBERTES	202,35 €/m²	132,75 m²	0,49	0,85	0,42	11.282,02
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**338.388,83**

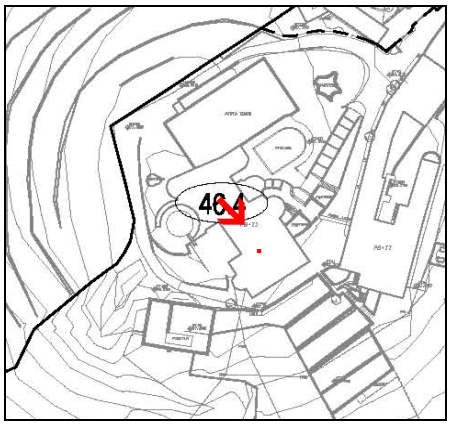
FOTOGRAFIES



Vista general edificacions en construcció

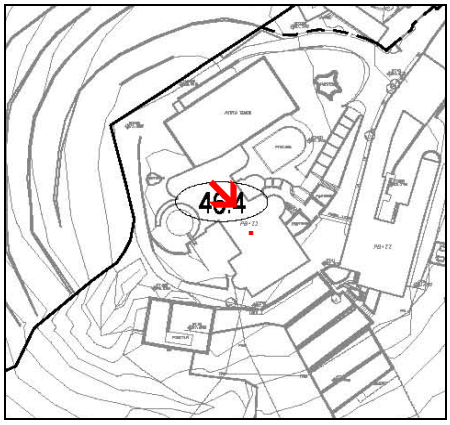


Vista interior habitació en Planta Baixa

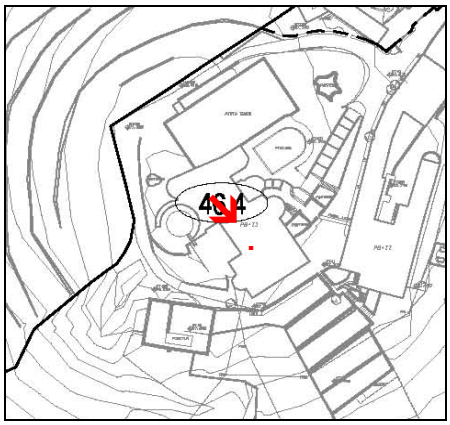


Vista interior rebedor en Planta Baixa

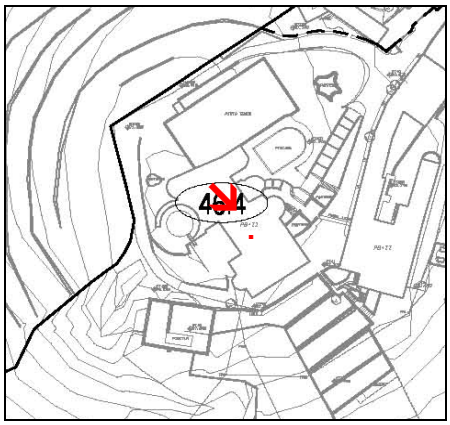
FOTOGRAFIES



Vista interior cuina

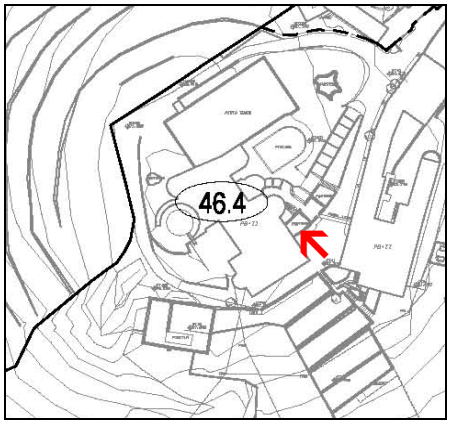


Vista interior sala d'estar

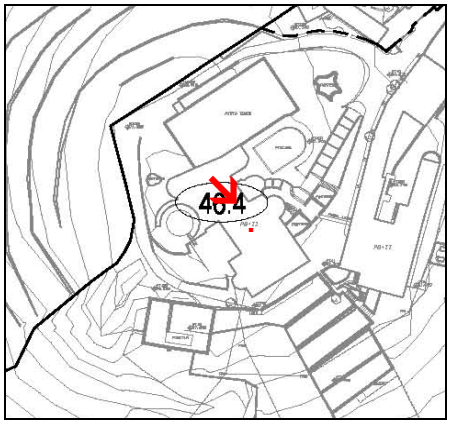


Vista interior despatx

FOTOGRAFIES



Vista exterior habitatge



Vista interior habitació en Planta Segona

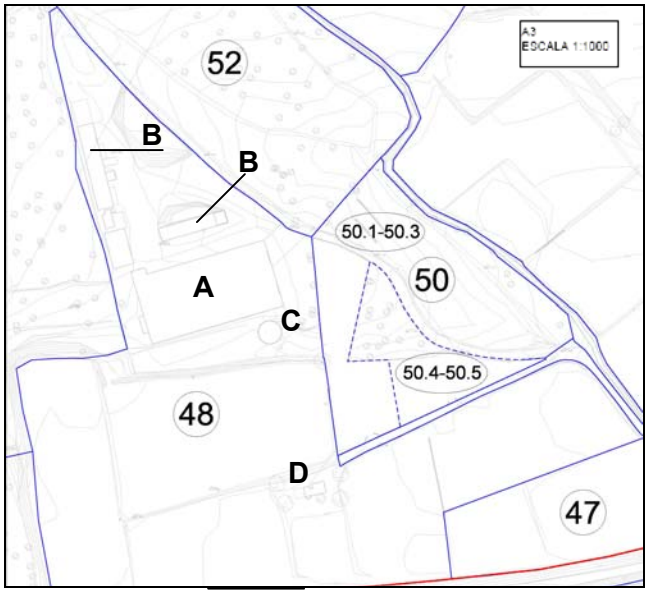
ETAPA
ETAPA 2
5.9.2
5.5
5.1
75
46.1
5.9
46.4
63
60
46
46.2
61
59
45
46.5
51
57
58.2
58.1
58.3
58
58.4
52
46.3
53
50.1-50.3
50
50.4-50.5
48
44.8
47

2.10. FINCA APORTADA 48

Finca registral 1.251

PROPIETARI	FORCUSA PONENT S.L.
FINCA APORTADA	48

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – 2 Naus industrials

B – Coberts industrials

C – Bassa

D – Runes

Arbres ornamentals

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	FORCUSA PONENT S.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X	

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

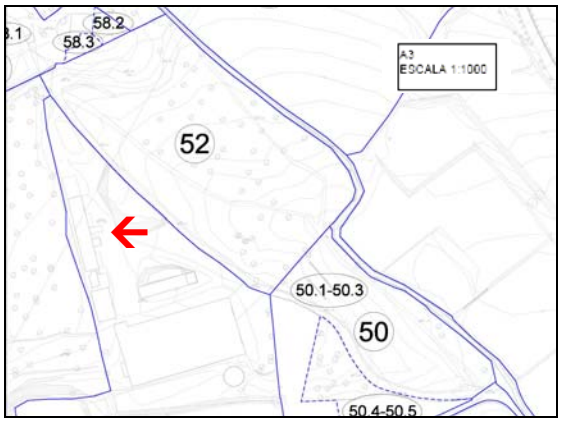
NAU INDUSTRIAL	Edificació industrial composta de dues naus bessones, adossades, de planta rectangular i superfície conjunta de 1.770 m^2 (30 m x 59 m). Estructures de mur perimetral de càrrega, fet amb obra de fàbrica i encavallat de bigues de ferro i coberta a dues aigües amb plaques de fibrociment. Paviment interior de ciment. No disposen d'espai adaptat a oficina, no té cap tipus de carpinteria interior, ni aïllament tèrmic, i l'arrebossat no disposa de cap acabat Data de construcció 1.960, categoria de l'edificació baixa i conservació normal. Aquestes mancances de part dels components del cost de 364,12 €/m2 que correspon a nau amb estructura, instal·lacions i serveis complets (BEC nº 268) comporten una minusvaloració del 20% del cost a nou. Així doncs, el valor a nou d'aquesta nau és de 291,30 €/m2. Data de construcció 1.960, categoria de l'edificació baixa i conservació normal.
COBERTS INDUSTRIALS	Adossat al límit amb la finca aportada 53, hi ha un conjunt de coberts adossats linealment amb una llargària total de 66,8 m.l. i profunditats d'entre 3,5 m i 9 m. Addicionalment hi ha un cobert industrial de planta rectangular a quatre vents i superfície 158,10 m^2 (6,2 m x 25,5 m). Coberts a una aigua amb estructura de bigues de ferro i tancaments desiguals amb totxo, amb plaques de fibrociment o metàl·liques o, simplement, sense cap tancament lateral. En conjunt ocupen una superfície de 519,20 m^2 i el cobert a quatre vents 158,10 m^2. Data de construcció 1.960, categoria de l'edificació baixa i conservació deficient.
BASSA	Bassa manifestament inutilitzable, amb la seva estructura abandonada, de 80,98 m^2 de solera i 2 metres d'alçada. El valor indemnitzatori és, en aquest cas, igual a zero.
RUNES	Edificació de categoria baixa de 43,29 m^2 en runes i manifestament inhabitable, ubicada a la part sud de la finca. El valor indemnitzatori és, en aquest cas, igual a zero.

ARBRES ORNAMENTALS	12 Pins.
MASSA FORESTAL	La finca conté 5.650,52 m^2 de massa boscosa.

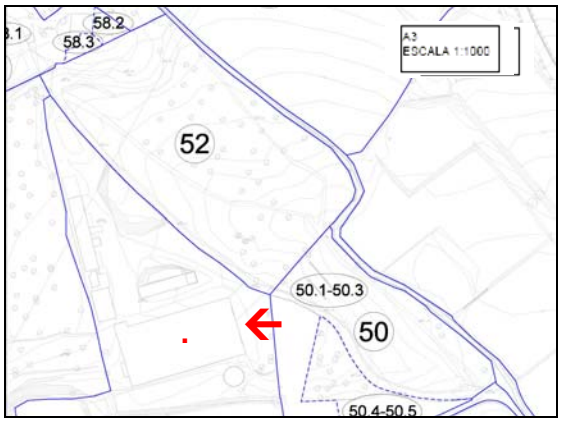
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
NAU INDUSTRIAL	291,30 €/m^2	885,00 m^2	0,43	1,00	0,50	128.900,25
NAU INDUSTRIAL	291,30 €/m^2	885,00 m^2	0,43	1,00	0,50	128.900,25
COBERT INDUSTRIAL	169,97 €/m^2	158,10 m^2	0,43	1,00	0,50	13.436,13
COBERTS INDUSTRIALS	169,97 €/m^2	519,20 m^2	0,43	0,50	0,22	19.414,65
BASSA	-	-	-	0.00	0,00	0,00
RUNES	-	-	-	0,00	0,00	0,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	12 ut.	-	-	-	1.248,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	5.650,52 m^2	-	-	-	984,32
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**292.883,60**

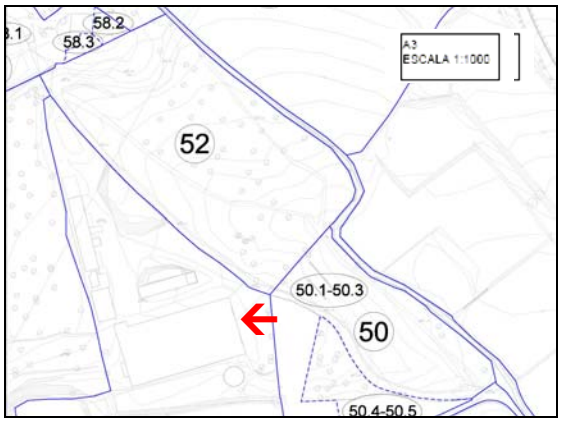
FOTOGRAFIES



Vista exterior coberts industrials

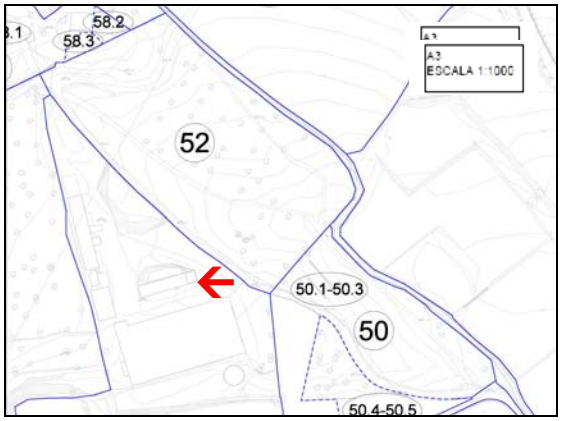


Vista interior nau industrial

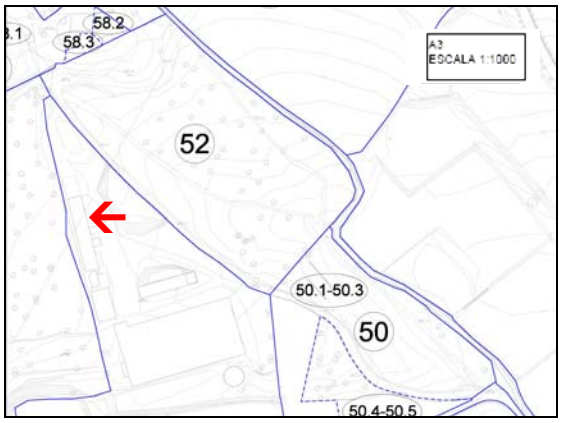


Vista exterior nau industrial

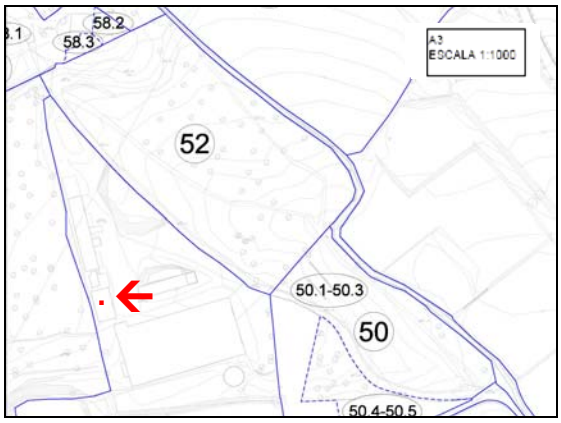
FOTOGRAFIES



Vista exterior cobert industrial

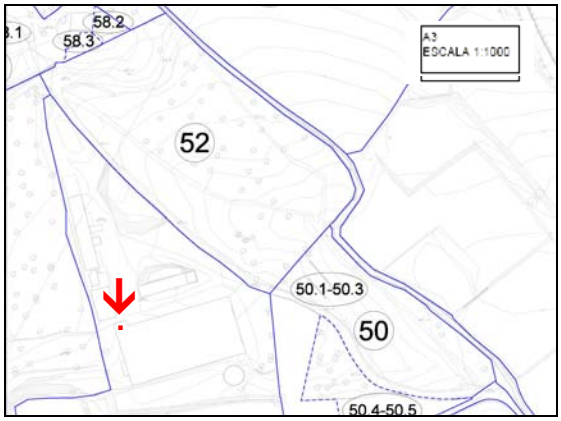


Vista bloqueig coberts industrials

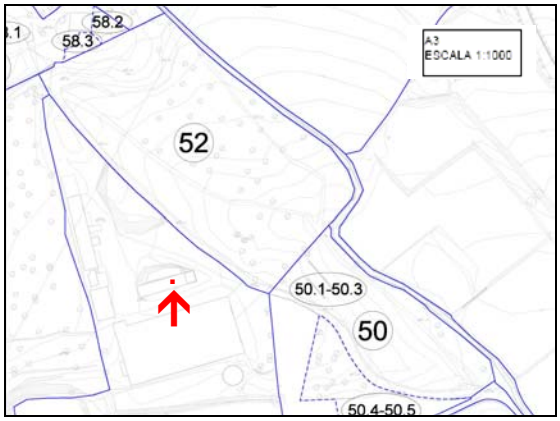


Vista interior coberts industrials

FOTOGRAFIES

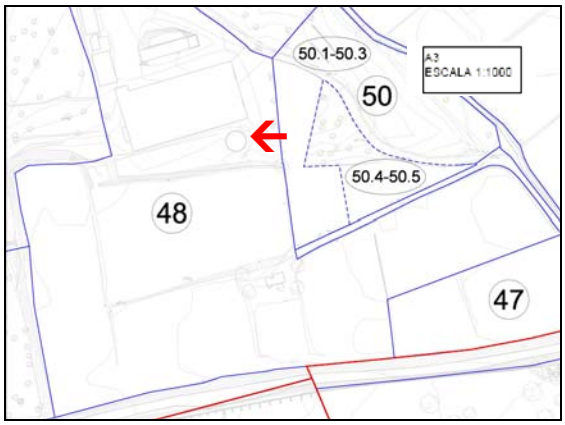


Vista interior nau industrial

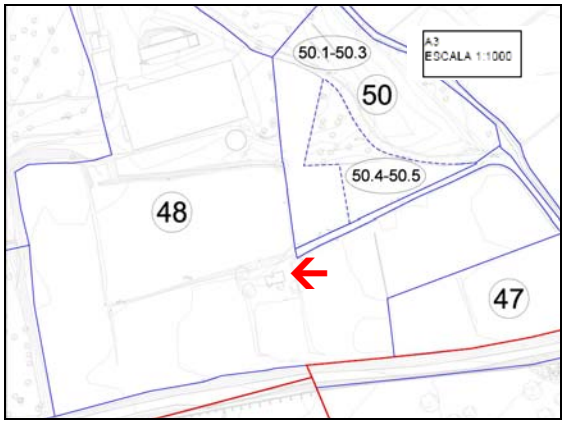


Vista interior cobert industrial

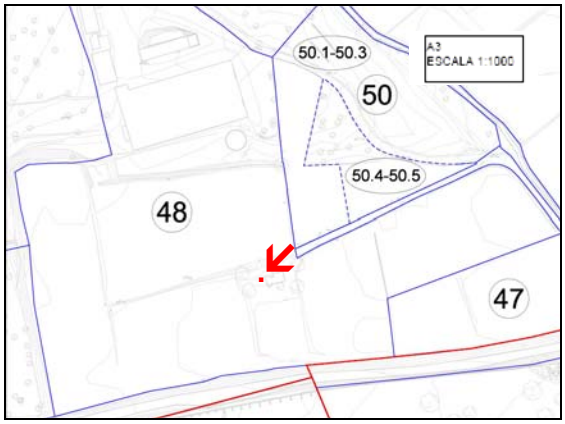
FOTOGRAFIES



Bassa manifestament inservible per l'ús



Vista edificació manifestament inhabitable



Vista edificació manifestament inhabitable

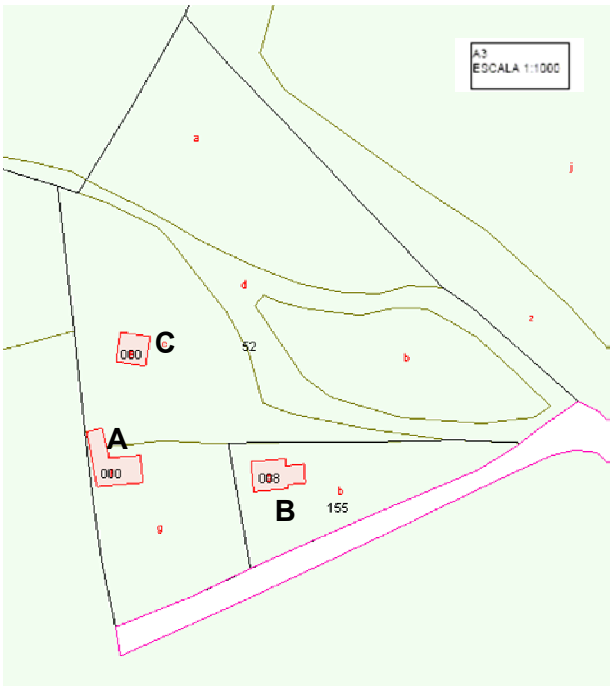
58.1
58.2
58.3
58
52
50.1-50.3
50
50.4-50.5
48
47

2.11. FINCA APORTADA 50

Finques registrals 16.831 – 2.976 – 2.263

PROPIETARI	REYAL URBIS S.L.
FINCA APORTADA	50.1 – 50.3

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (Planta soterrani+PB+PP)

B – Garatge

C – Cobert

Pou

Tancament finca

Arbres fruiters

Arbres poc port

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	REYAL URBIS S.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	SETEMBRE 2.007		SIGNANT	SERGI ESPIAU I QUIJADA	
ABAST	EDIFICACIONS I VOLS				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

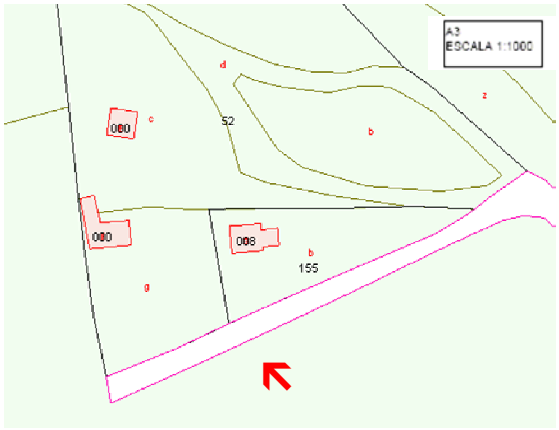
HABITATGE	Edifici aïllat de Planta Baixa i Planta Pis destinat a vivenda. Estructura assentada sobre terra sanitari, murs d'obra de fàbrica i Planta Pis sobre biguetes, rovoltó i falç sostre. Ocupació en planta en forma de lletra L i coberta a quatre vessants, acabada amb teula aràbiga. Acabats exteriors amb arrebossat i pintura i, en alguns fronts, amb aplacat de pedra. Carpinteria interior i exterior en fusta. Acabats interiors que alternen enguixat i pintura, aplacat de fusta i marbre. Obertures protegides amb reixes de ferro forjat. Disposa de sistema de calefacció d'aigua. Separat de la casa hi ha un garatge amb estructura d'obra de fàbrica i coberta amb biguetes i teula aràbiga a una aigua. La casa té un sostre construït de 231,58 m^2 sobre rasant, més un porxo de 30,75 m^2 . El garatge té una superficie de 22,5 m^2. L'habitatge té un programa funcional en Planta Baixa d'una entrada, dos salons, un distribuidor, un bany, dues cuines i un sòtan amb bodega. A la Planta Pis hi ha dos banys, un distribuidor i quatre habitacions. Es tracta d'una edificació construida l'any 1.975 de qualitat normal del BEC i estat de conservació normal.
GARATGE	Separat de la casa hi ha un garatge amb estructura d'obra de fàbrica i coberta amb biguetes i teula aràbiga a una aigua. El garatge té una superficie de 22,5 m^2. Es tracta d'una construcció de categoría mitjana i conservació normal construida l'any 1.975.
COBERT	Confrontant amb les naus industrials de la finca aportada 48, hi ha un cobert amb obra de fàbrica i sostre amb bigues de fusta i teula aràbiga a una aigua, destinats a barbacoa i activitats a l'aire lliure, amb una superfície total de 100 m^2 (Data de construcció 1.975).

POU	Entre la casa i el garatge i sobre la partició amb la finca aportada 50.4 i 50.5 hi ha un pou d'una fondària estimada de 15 m., amb caseta.
TANCAMENT FINCA	Tancament de la finca per mur de 284 metres lineals i alçada mitjana de 2 metres (568 m^2)
ARBRES FRUITERS	5 Fruiters i 1 Parra.
ARBRES POC PORT	9 Ametllers, 3 arbres més de poc port.
ARBRES ORNAMENTALS	2 Palmeres.
MASSA FORESTAL	La finca conté 4.672,78 m^2 de massa boscosa.

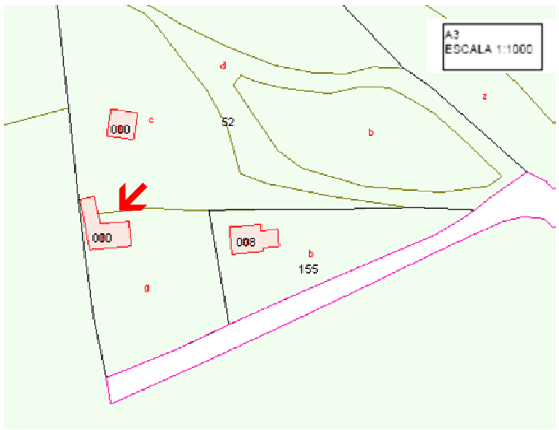
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE						
Habitatge	1.090,72 €/ m^2	231,58 m^2	0,63	1,00	0,63	159.131,03
Porxo	545,36 €/ m^2	30,75 m^2	0,63	1,00	0,63	10.564,99
GARATGE	404,70 €/ m^2	22,50 m^2	0,63	1,00	0,63	5.736,62
COBERT	169,97 €/ m^2	100 m^2	0,63	1,00	0,63	10.708,11
POU	150,00 €/ml	15 m / prof.	0,63	1,00	0,63	1.701,00
TANCAMENT FINCA	50,8 €/ m^2	568 m^2	0,63	1,00	0,63	18.178,27
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	6 ut.	-	-	-	240,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	12 ut.	-	-	-	240,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	2 ut.	-	-	-	208,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/ut.	4.672,78 m^2	-	-	-	814,00
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**207.522,02**

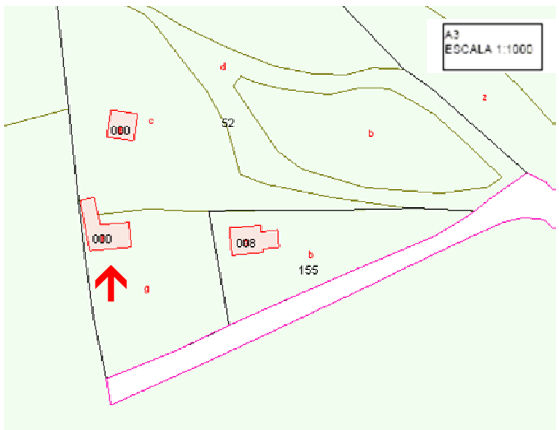
FOTOGRAFIES



Vista general edificació

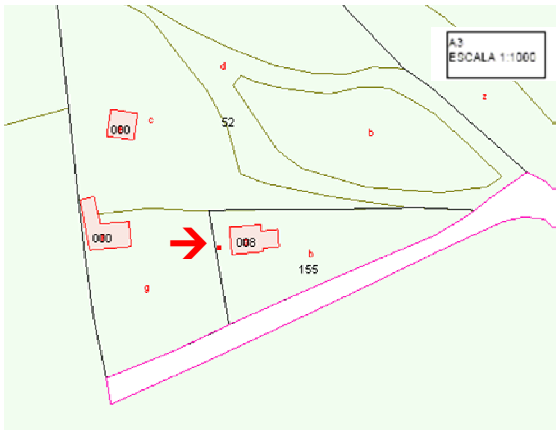


Vista exterior edificació

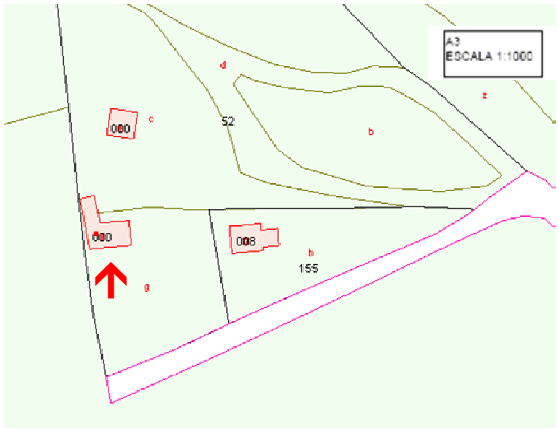


Vista exterior edificació

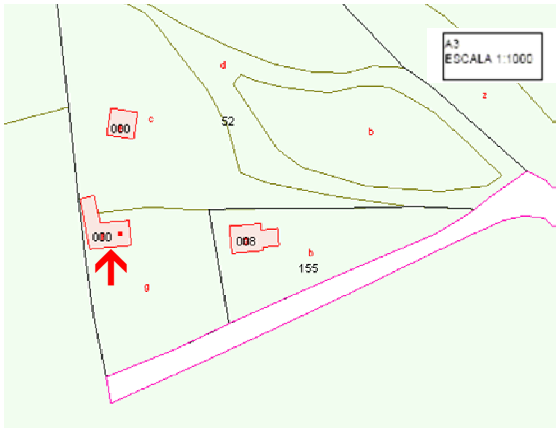
FOTOGRAFIES



Vista exterior garatge

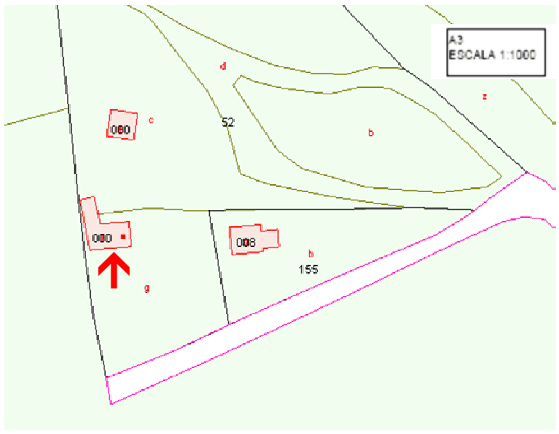


Vista interior menjador

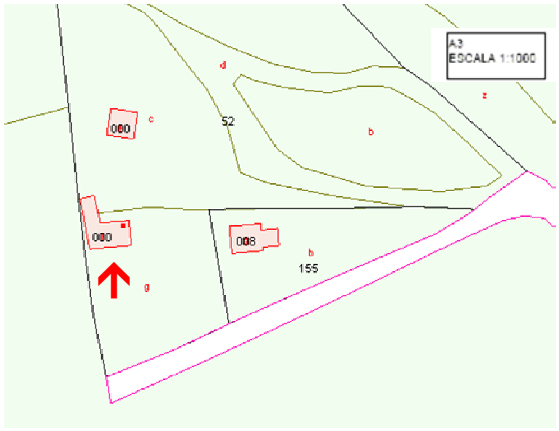


Vista interior dormitori

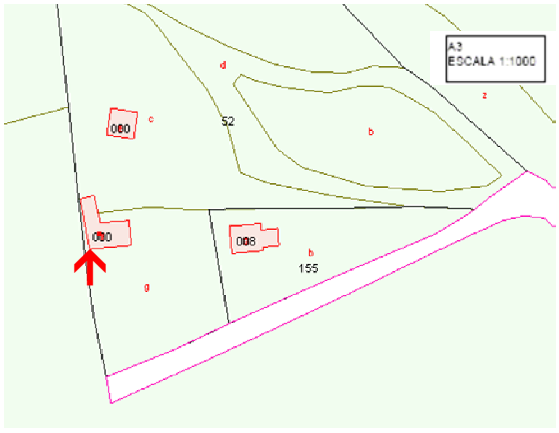
FOTOGRAFIES



Vista interior cuina

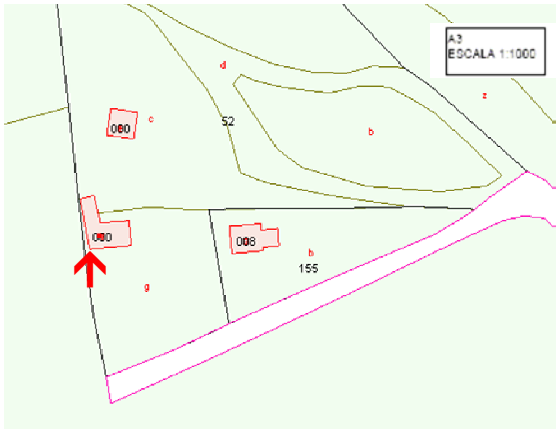


Vista interior WC Planta Baixa

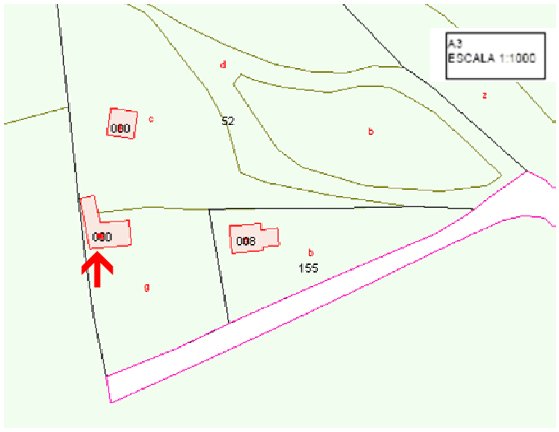


Vista bodega Planta Sotan

FOTOGRAFIES



Vista interior WC Panta Pis

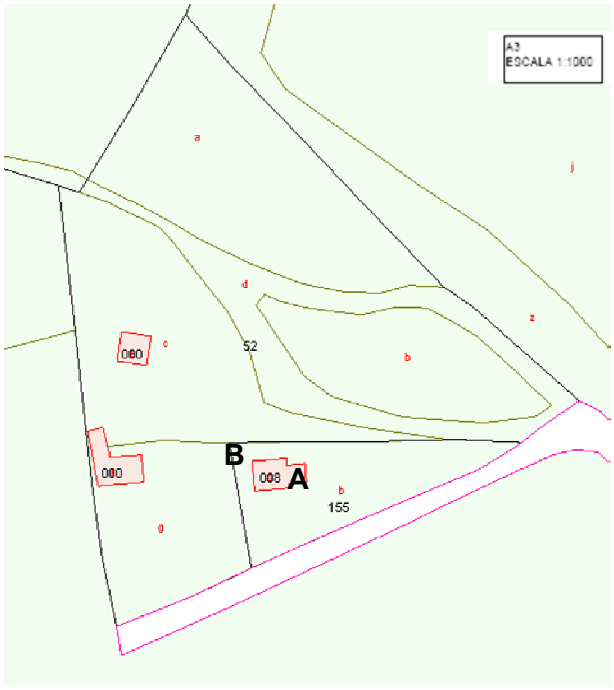


Vista interior sala – menjador – cuina

Finques registrals 7.564 – 9.673

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.
FINCA APORTADA	50.4 – 50.5

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB)

B – Garatge

Pou amb caseta

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres de ornamentals

Tancament finca

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	Febrer 2.007		SIGNANT	JOAN GÜELL I ROCA	
ABAST	EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I PLANTACIONS				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

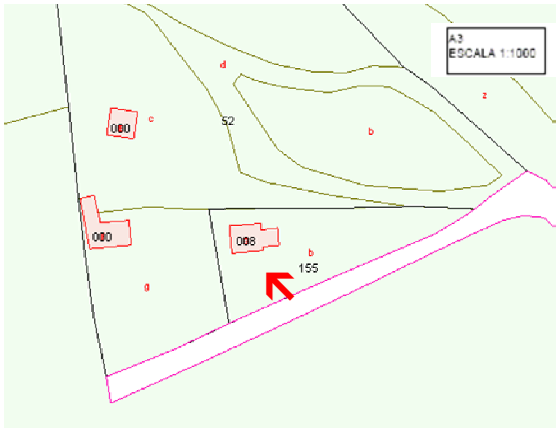
HABITATGE	Edificació aïllada destinada a habitatge unifamiliar. Composició de planta rectangular i una sola planta amb murs de càrrega perimetrals i programa funcional compost de menjador-sala d'estar, dos dormitoris, un bany i una cuina. Estructura en obra de fàbrica i coberta inclinada en part amb teula aràbiga i en part amb terrat pla. Carpinteria interior i exterior de fusta. Murs exteriors acabats amb arrebossat i pintura. La superfície construïda té 73,70 m^2 amb un porxo de 4,15 m^2. Qualitat de l'edificació baixa. Antiguitat: Data de construcció 1.960. La manca de terra sanitari i aïllaments fa que la humitat i el desús de l'edificació hagin malmès l'estat dels murs. Conservació regular.
GARATGE	Edifici aïllat amb planta rectangular destinat a garatge de 25,20 m^2. Estructura estanca amb murs d'obra de fàbrica, coberta de viguetes i teula aràbiga a dues aigües. Qualitat de la construcció: es correspon amb qualitat senzilla d'entre els tipus del BEC. Antiguitat: Data de construcció 1.960. Estat de conservació: regular.
POU	Confrontant amb la finca aportada 50.1 a 50.3 hi ha un pou de fondària estimada 15 m. amb caseta.
TANCAMENT FINCA	Tancat perimetral de 163,30 m.l. amb franja d'entre 0,6 i 1 m. de mur i tanca metàl·lica de 1 m d'alçada. Data de construcció: 1.960. Estat de conservació: regular.
ARBRES FRUITERS	1 Prunera

ARBRES LENT CREIXEMENT	2 Oliveres
ARBRES POC PORT	1 Avellaner
ARBRES ORNAMENTALS	4 Moreres i 2 arbres ornamentals més
MASSA FORESTAL	La finca conté 1.452,10 m^2 de massa boscosa.

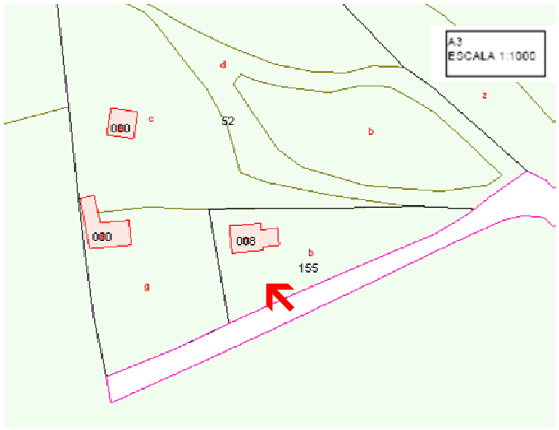
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € unitat	**Sup. m^2 Unitats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE						
Habitatge	566,57 €/m^2	73,70 m^2	0,52	0,85	0,5	20.878,10
Porxo	283,29 €/m^2	4,15 m^2	0,52	0,85	0,5	587,82
GARATGE	404,70 €/m^2	25,02 m^2	0,52	0,85	0,44	4.455,26
POU	180,00 €/ml	15 m / prof.	0,52	0,85	0,44	1.188,00
TANCAMENT FINCA	43,16	163,30 ml	0,52	0,85	0,44	3.101,13
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	1 ut.	-	-	-	40,00
ARBRES LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	2 ut.	-	-	-	104,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	1 ut.	-	-	-	20,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	6 ut.	-	-	-	624,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	1.452,10 m^2	-	-	-	252,96
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**31.251,27**

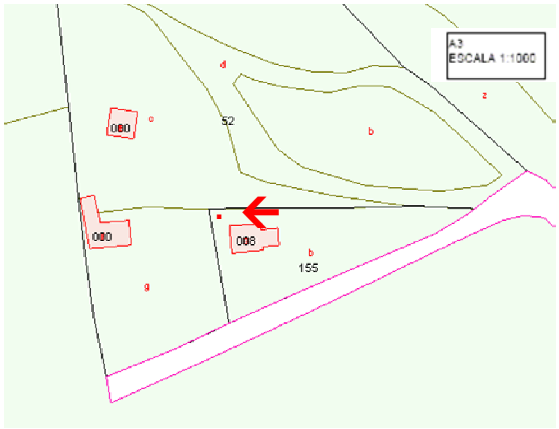
FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació



Vista exterior edificació



Vista garatge

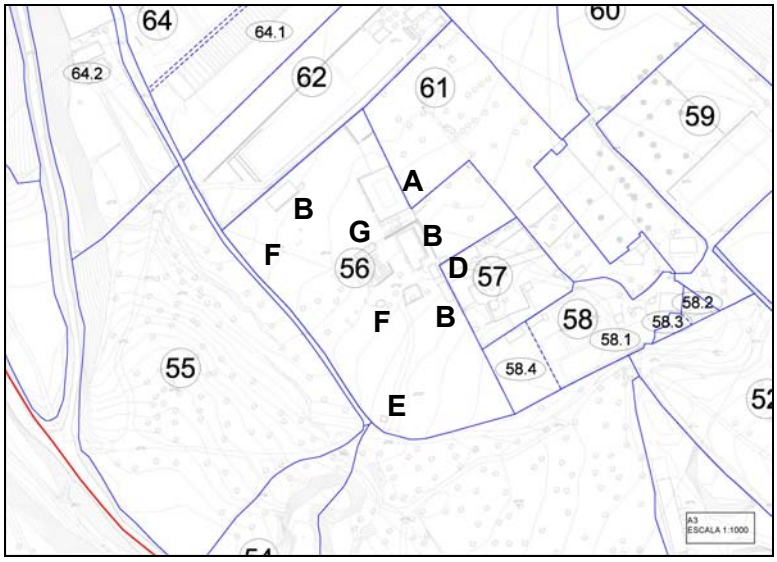
52
46.3
50.1-50.3
50
50.4-50.5
48
47

2.12. FINCA APORTADA 56

Finques registrals 11.892 – 3.962 – 18.357

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT, S.L.
FINCA APORTADA	56

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Piscina
B – 3 Edificacions
D – Cobert eines
E – Pou
F – 2 Zones jocs
G – Menjador exterior
Tancament finca
Arbres fruiters
Arbres lent creixement
Arbres poc port
Arbres ornamentals
Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	SOCIEDAD COOPERATIVA NATURISTA VEGETARIANA DE BARCELONA, S.C.C.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO					
DATA	SETEMBRE 2002			SIGNANT	AGROXARXA S.L.		
ABAST	CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I PLANTACIONS AFECTADES PEL PPU						

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

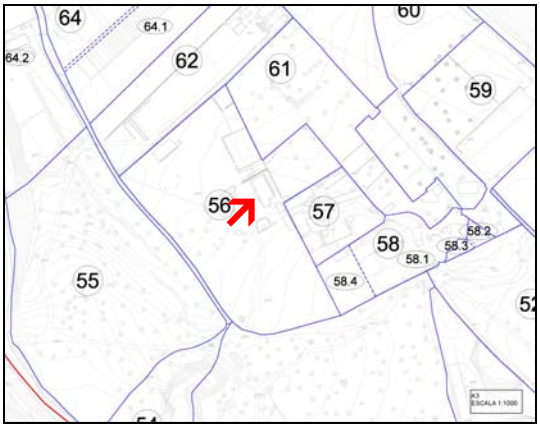
PISCINA	Piscina de 98 m^2 i 1,5 m de profunditat, amb les instal·lacions de filtrat i depuració d'aigües. Data de construcció 1.975. Estat de conservació normal.
TANCAMENT PISCINA	El perímetre de la piscina està tancat amb tela metàl·lica d'una alçada d'uns dos metres i postes cada 3 m. amb una extensió lineal de 86 m. El seu estat de conservació és normal i l'antiguitat és equivalent a la de les edificacions annexes (1.975).
EDIFICACIÓ B1	Edificació de Planta Baixa rectangular destinada a activitats culturals. Estructura d'obra de fàbrica a base de totxo i coberta amb bigues i terrat pla i fals sostre. No disposa de terra sanitari ni d'aïllament en els murs ni coberta. La carpinteria interior i exterior és de fusta. La seva superfície és de 176,00 m^2 amb un programa funcional de tres sales de reunions i un magatzem destinat a economat. Data de construcció 1.968. Edifici de categoria baixa. Estat de conservació normal.
EDIFICACIÓ B2	Edificació de Planta Baixa rectangular destinada a activitats culturals. Estructura d'obra de fàbrica a base de totxo i fals sostre amb coberta sobre estructura de bigues i coberta amb teula aràbiga a dues aigües. Disposa de terra sanitari però no d'aïllament en els murs ni coberta. La carpinteria interior i exterior és de fusta. La seva superfície és de 112,50 m^2 amb un programa funcional de dues sales, WC i petit magatzem, tot habilitat com a espai escènic. Data de construcció 1.982. Edifici de categoria baixa. Estat de conservació normal.
EDIFICACIÓ B3	Edificació de Planta Baixa rectangular destinada a serveis de cuina, dutxes, i sis habitacions. Estructura d'obra de fàbrica a base de totxo i coberta a base de bigues i plaques de fibrociment a una aigua. No disposa de terra sanitari ni de cap tipus d'aïllament en els murs ni coberta. La carpinteria interior i exterior és de fusta. La part destinada a cuina té una superfície de 26,44 m^2 i és un cobert obert a dues cares. La resta de les dependències tenen 38,93 m^2 i tenen tots els tancaments. Data de construcció 1.968. Edifici de categoria baixa. Estat de conservació normal. Annex a la cuina hi ha una edificació de suport al servei de cuina amb una superfície de 9,06 m^2.

COBERT EINES	A la part de la finca que penetra dins de la finca veïna nº 61, hi ha un cobert per a eines del camp amb una superfície de 21,71 m^2.
CASETA GALLINER	Caseta – galliner de 15 m2 a base d'obra i coberta de fibrociment. Data de construcció: 1.982. Categoria baixa i estat de conservació normal.
POU	Adossat a l'entrada de la finca, hi ha un pou de 70 m de profunditat amb caseta de 6,77 m2. i bomba.
ZONA JOCS i MENJADOR EXTERIOR	En el jardí hi ha tres jocs d'infants al costat del sorral i bancs i taules per a poder menjar a l'exterior. Els bancs estan instal·lats a base de taulons sobre blocs de formigó als extrems. Les taules, son planxes de prefabricat sobre columnes de blocs de formigó. D.
TANCAMENT FINCA	El perímetre de la finca està tancat amb tela metàl·lica d'una alçada d'uns dos metres i postes cada 3 m. amb una extensió lineal de 663 m.
ARBRES FRUITERS	2 Cirerers, 1 Magraner, 3 Parres, 1 Presseguer, 2 Llimoners, 1 Caqui i 1 Perer.
ARBRES LENT CREIXEMENT	1 Figuera i 3 Garrofers.
ARBRES POC PORT	1 Nesprer i 2 Ametllers.
ARBRES ORNAMENTALS	1 Mimosa, 10 Lil·lers, 2 Palmeres, 1 Alzina, 5 Yuques, 6 Eucaliptus i 133 xiprers.
MASSA FORESTAL	La finca conté 8.799,11 m2 de massa boscosa.

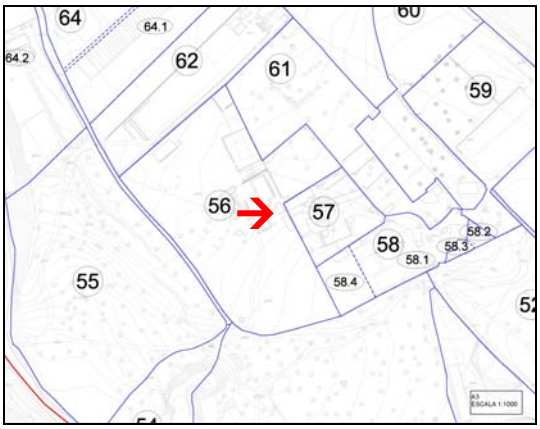
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
PISCINA	164,36 €/m^2	98,00 m^2	0,63	1,00	0,63	10.147,59
TANCAMENT PISCINA	43,16 €/m^2	86,00 ml	0,63	1,00	0,63	2.338,41
EDIFICACIÓ B1	566,57 €/m^2	176,00 m^2	0,55	1,00	0,55	54.843,98
EDIFICACIÓ B2	566,57 €/m^2	112,40 m^2	0,68	1,00	0,68	43.304,08
EDIFICACIÓ B3	566,57 €/m^2	74,43 m^2	0,55	1,00	0,55	23.193,39
COBERT EINES	404,70 €/m^2	21,71 m^2	0,55	1,00	0,55	4.832,32
POU	180,00 €/ml	70 m / prof	0,55	1,00	0,55	6.930,00
CASETA GALLINER	169,97 €/m^2	15,00 m^2	0,55	1,00	0,55	1.402,25
ZONA JOCS I MENJADOR EXTERIORS	-	-	-	-	-	924,84
TANCAMENT FINCA	43,16 €/ml	663 ml	-	-	-	28.615,08
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	11 ut.	-	-	-	440,00
ARBRES LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	4 ut.	-	-	-	208,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	3 ut.	-	-	-	60,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	25 ut.	-	-	-	2.600,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	8.799,11 m^2	-	-	-	1.532,80
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**181.372,74**

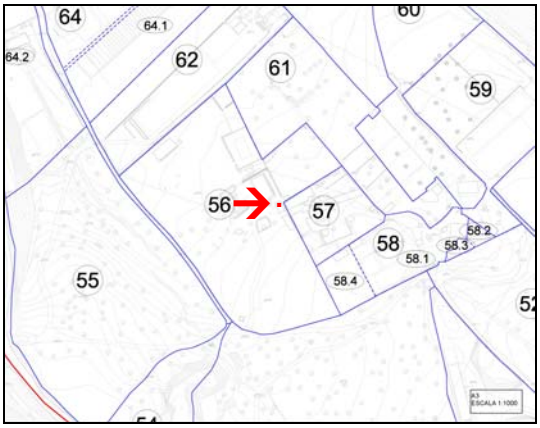
FOTOGRAFIES



Vista general edificació

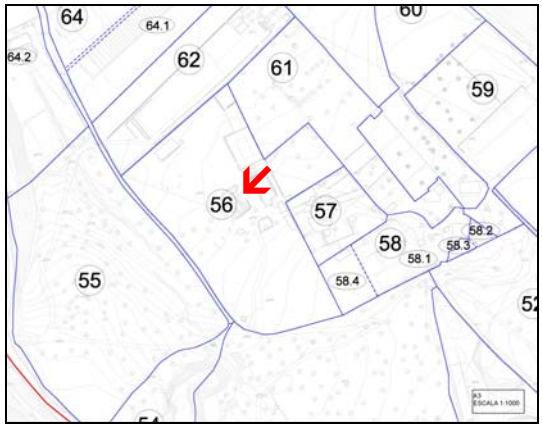


Vista general edificació

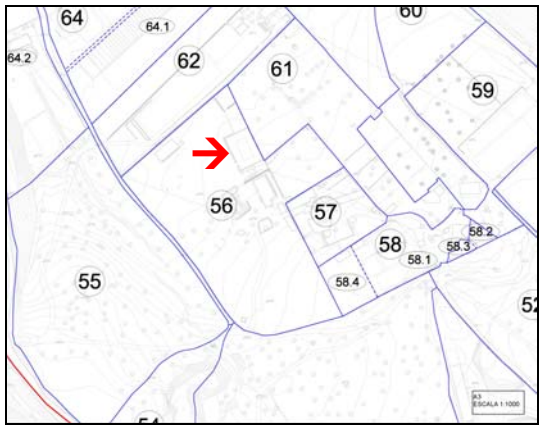


Vista interior cuina menjador

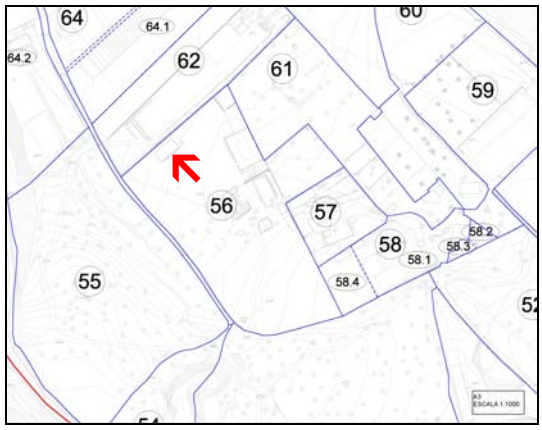
FOTOGRAFIES



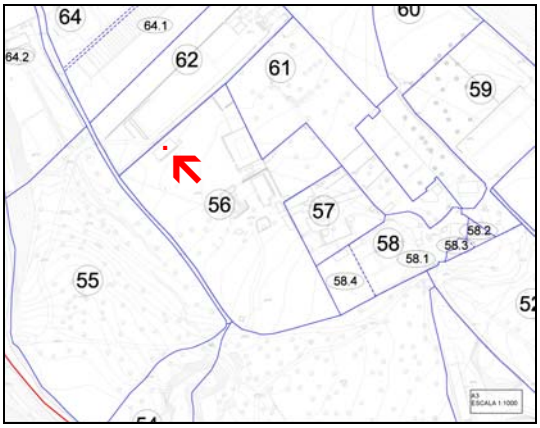
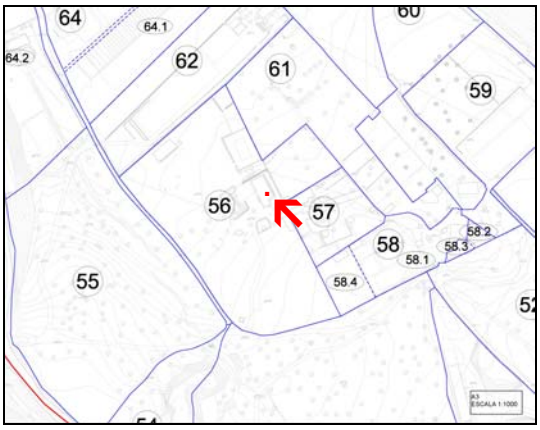
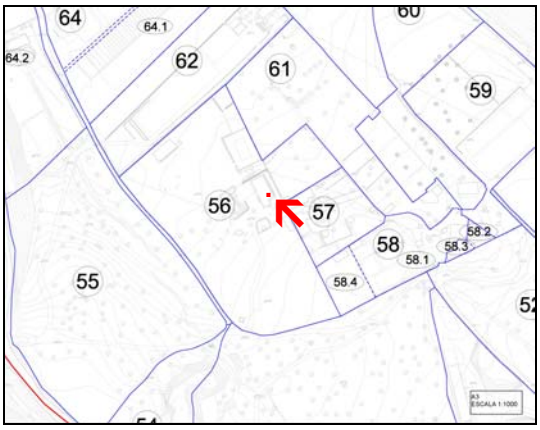
Vista exterior menjadors

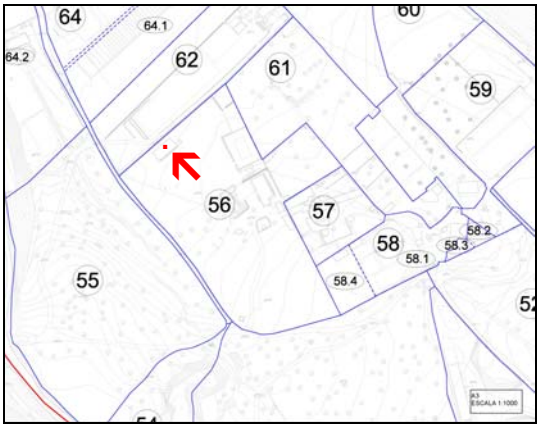
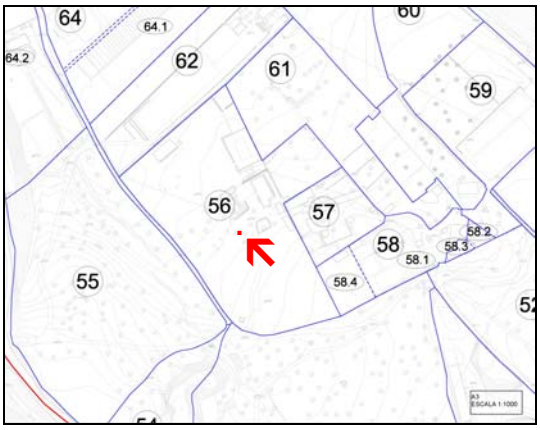


Vista piscina

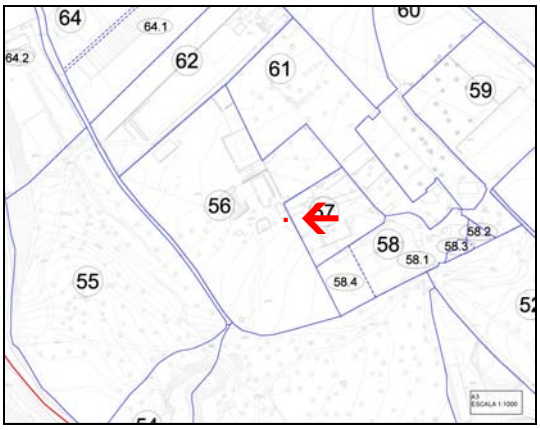


Vista exterior edificació

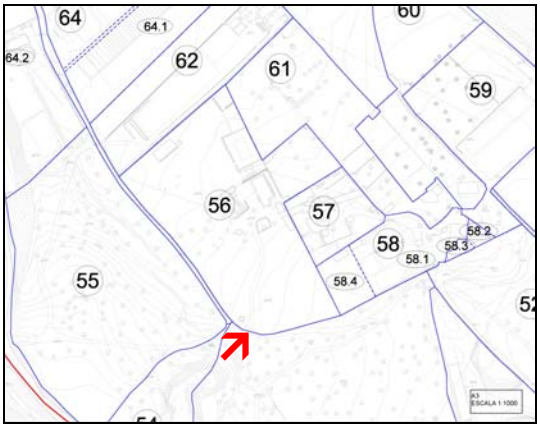
FOTOGRAFIES	
	
Vista interior edificació	
	
Vista interior economat	
	
Vista interior edificació	

FOTOGRAFIES	
	
Vista interior edificació	
	
Vista zona de jocs	

FOTOGRAFIES



Vista interior WC



Vista tancament finca

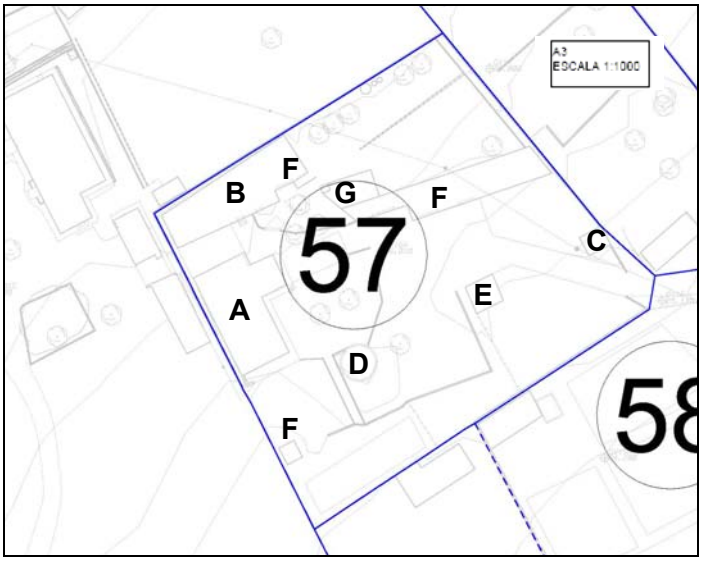
64
64.1
64.2
62
60
61
59
56
57
58.1
58.2
58.3
58
58.4
55
52
54

2.13. FINCA APORTADA 57

Finca registral 4.945

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.
FINCA APORTADA	57

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB + PP)
B – Edificació magatzem
C – Pou
D – Piscina
E – Galliner
F – 3 Coberts
G – Barbacoa exterior
Tancament finca
Arbres fruiters
Arbres de lent creixement
Arbres poc port
Arbres ornamentals

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	ANTONIO GINEL ROS I CINC MÉS

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	NOVEMBRE 2002		SIGNANT	AGROXARXA S.L.	
ABAST	FINCA NUM. 56 DEL PLÀNOL PARCELARI DEL PPU				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

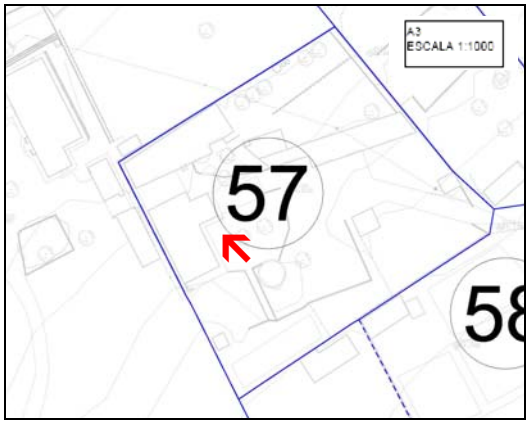
HABITATGE	Edifici aïllat destinat a habitatge unifamiliar de planta en forma de T i alçada de Planta Baixa i Planta Pis. Estructura a base de murs d'obra de fàbrica i forjat aparentment a base de bigues de formigó i revoltó. Coberta a una aigua suportada sobre bigues de formigó i coberta amb teula aràbiga. La superfície de la planta baixa és de 111,35 m^2 i la planta pis té 102,68 m^2. La Planta Baixa té un programa funcional de rebedor-sala estar, cuina, tres dormitoris, bany, rebost i despatx. La Planta Pis no està habilitada com a habitatge i té una funció de magatzem al que s'accedeix per escala exterior independent. Data de construcció: 1.960 amb reforma parcial de l'any 1989. Qualitat de l'edifici: categoria senzilla dins dels tipus de construcció del BEC. Estat de conservació: normal.
EDIFICACIÓ MAGATZEM	Edifici aïllat destinat a magatzem de planta aproximadament rectangular i alçada de Planta Baixa i Planta Pis. Estructura a base de murs d'obra de fàbrica i forjat aparentment a base de bigues de formigó i revoltó. Coberta a una aigua suportada sobre bigues de formigó i coberta amb teula aràbiga. Ocupa una superfície de 93 m^2 i un sostre de 181,8 m^2 st.. Data de construcció: 1.960. Qualitat de l'edifici: categoria senzilla dins dels tipus de construcció del BEC. Estat de conservació: normal.
COBERT	Cobert adossat a l'habitatge amb estructura de mur d'obra de fàbrica i sostre amb bigues de formigó i plaques de fibrociment. Cobert a tres bandes. Ocupa una superfície de 29,52 m^2. Data de construcció: 1.960. Tipus de construcció de categoria baixa. Estat de conservació: normal.

COBERTS	Dos cossos de coberts, l'un adossat al magatzem i l'altre, perpendicular a la finca aportada nº 61. Es tracta d'un mosaic de construccions que han sigut objecte d'un seguit d'afegitons i de modificacions. Actualment es configuren un seguit de coberts sobre paviment de formigó, murs d'obra de fàbrica i teulada de bigues de ferro i similars, cobertes de plaques de fibrocement o similars, amb tancament pel fons i obert pel frontal i un lateral. Ocupen una superfície de 156,74 m^2 i s'utilitzen com a magatzem i també barbacoa. Data de construcció: 1.960. Qualitat de la construcció: categoria baixa. Estat de conservació: normal.
POU	Pou de 25 m de profunditat.
PISCINA	Piscina rodona de material plàstic de 4 m. de diàmetre i paviment antilliscant al seu voltant. Data de construcció: 1.960. Estat de conservació: deficient.
GALLINER	Cobert a base de totxana i coberta amb plaques de fibrociment. Superfície de 10 m^2. Data de construcció: 1.989. Qualitat de la construcció: categoria baixa. Estat de conservació: normal.
TANCAMENT FINCA	El perímetre de la finca està tancat amb xarxa metàl·lica d'aproximadament 190 ml. Data de construcció: 1.990. Estat de conservació: normal.
ARBRES FRUITERS	1 Caqui, 5 Tarongers, 1 Perer, 4 Presseguers, 1 Pomera, 3 Pruneres i 2 Albercoquers
ARBRES LENT CREIXEMENT	3 Figueres
ARBRES POC PORT	1 Nesprer
ARBRES ORNAMENTALS	6 Pins
MASSA FORESTAL	La finca conté 625,48 m^2 de massa boscosa.

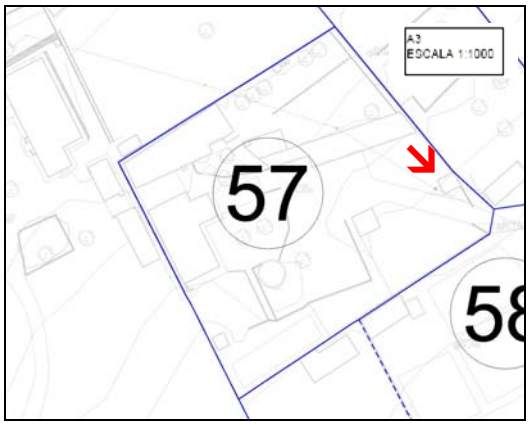
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	809,39 €/m^2	214,03 m^2	0,52	1,00	0,52	90.081,55
EDIFICACIÓ MAGATZEM	404,70 €/m^2	181,80 m^2	0,52	1,00	0,52	38.258,72
POU	180,00 €/m^2	25 m / prof.	0,52	1,00	0,52	2.340,00
PISCINA	-	-	-	-	-	400,00
GALLINER	169,97 €/m^2	10 m^2	0,79	1,00	0,79	1.342,76
COBERT	169,97 €/m^2	29,52 m^2	0,52	1,00	0,52	2.609,11
COBERTS	169,97 €/m^2	156,74 m^2	0,52	1,00	0,52	13.853,37
TANCAMENT FINCA	43,16 €/ml	190 ml	0,79	1,00	0,79	6.478,32
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	17 ut.	-	-	-	680,00
ARBRES LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	3 ut.	-	-	-	156,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	1 ut.	-	-	-	20,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	6 ut.	-	-	-	624,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/ m^2	625,48 m^2			-	108,96
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**156.952,78**

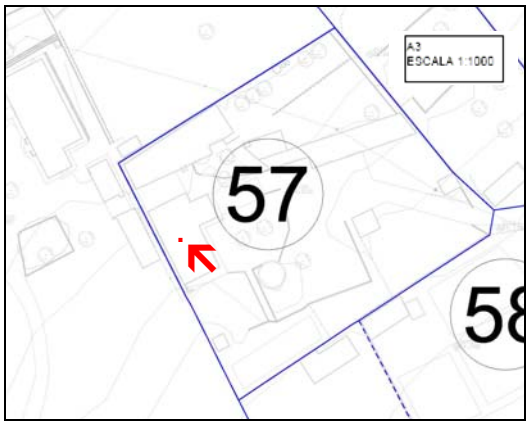
FOTOGRAFIES



Vista general edificació

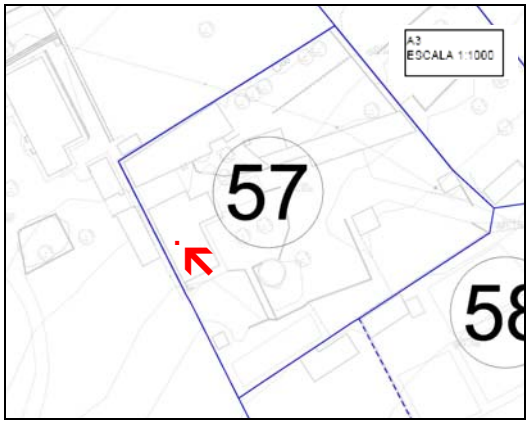


Vista pou

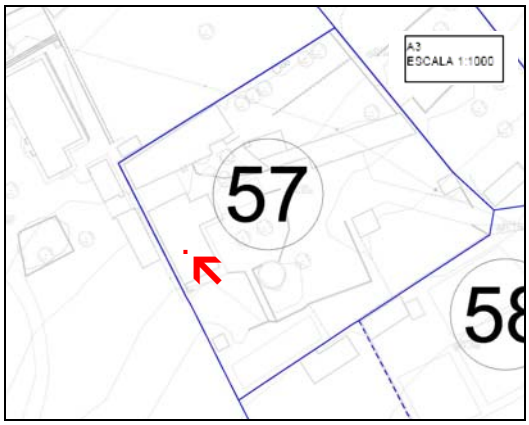


Vista interior saló menjador

FOTOGRAFIES

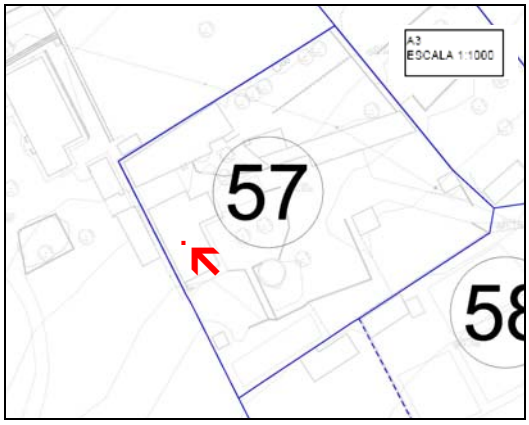


Vista interior cuina

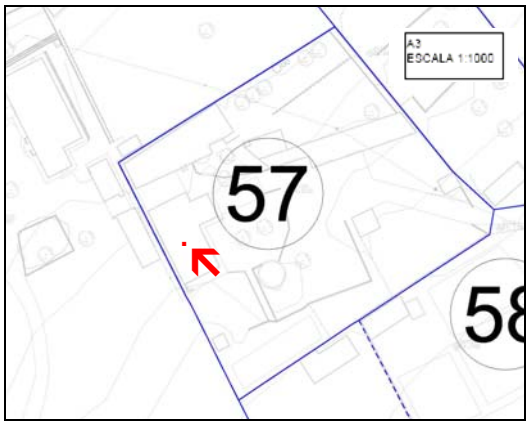


Vista interior bodega

FOTOGRAFIES

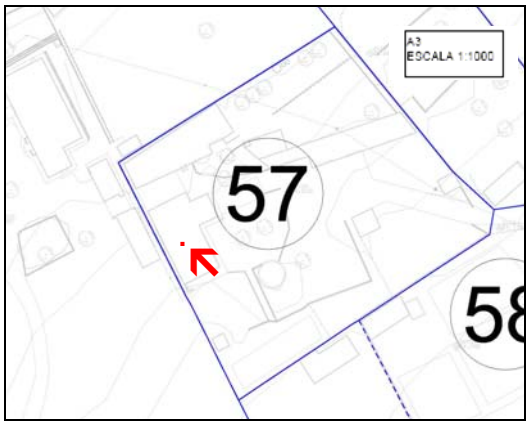


Vista dormitori

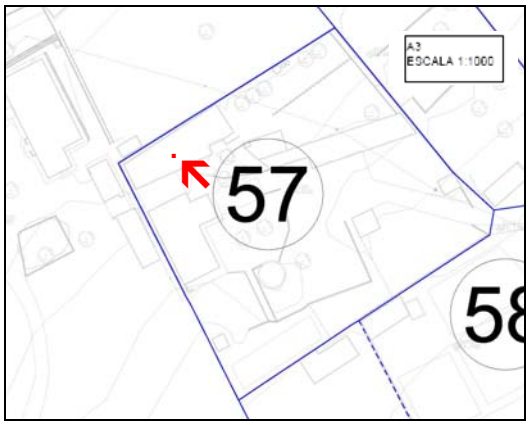


Vista interior WC

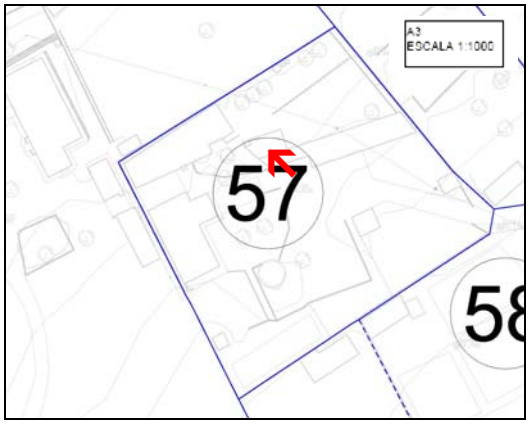
FOTOGRAFIES



Vista interior Planta Pis

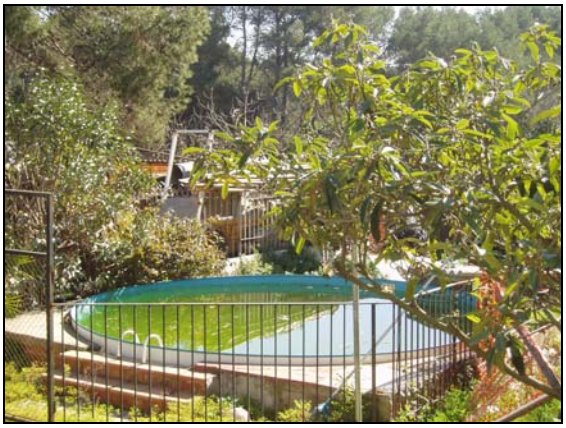


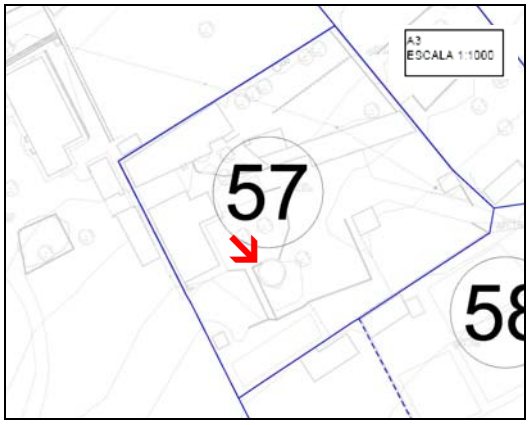
Vista interior Planta Pis



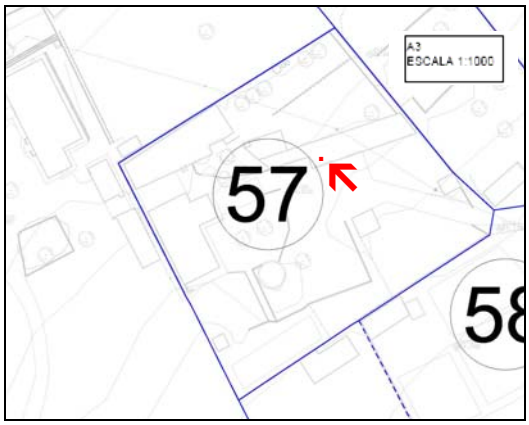
Vista barbacoa

FOTOGRAFIES

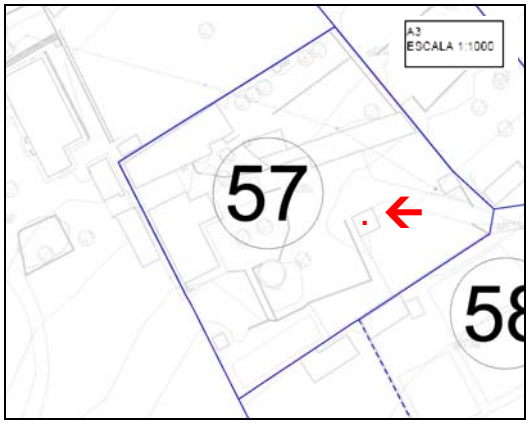




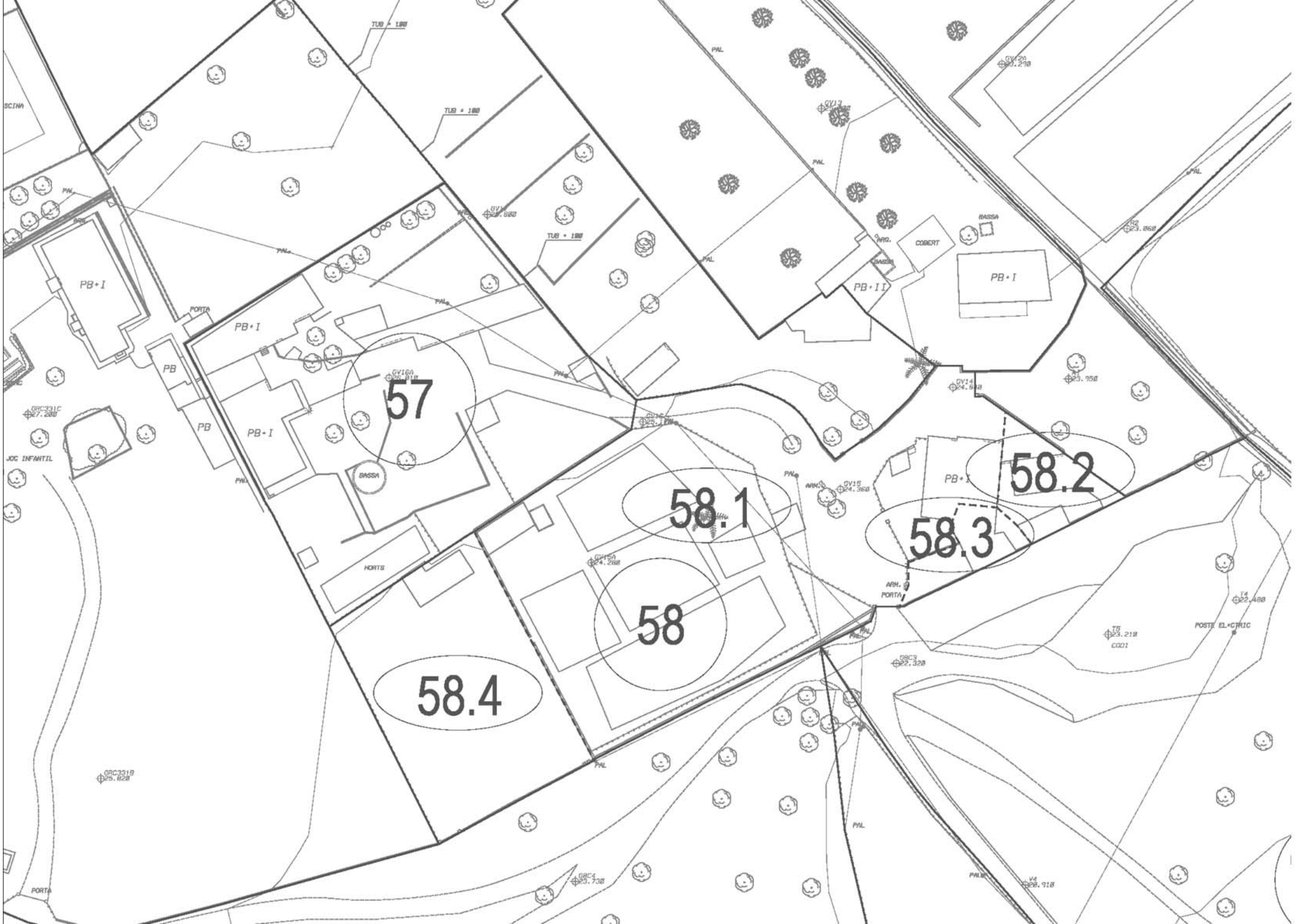
Vista piscina



Vista coberts exteriors



Vista horts i galliner

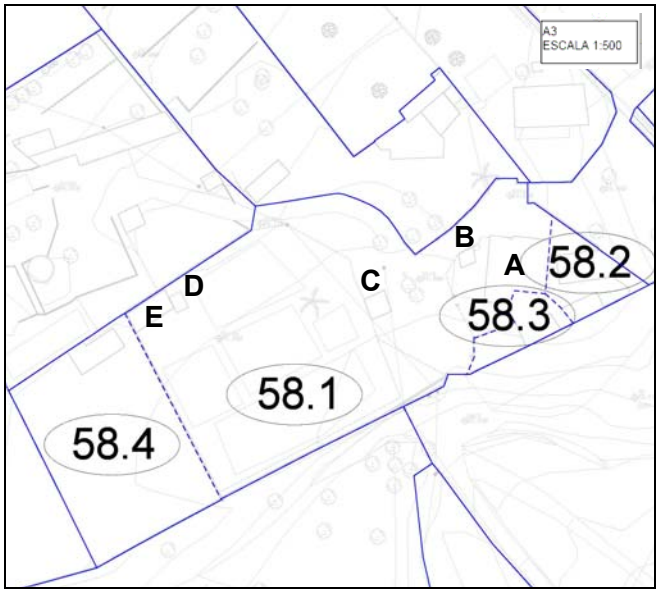

57
58
58.1
58.2
58.3
58.4
PB+I
PB
PB+II
PORTA
BASSA
COBERT
HORTS
JOC INFANTIL
POSTE ELÈCTRIC
PAL

2.14. FINCA APORTADA 58

Finca registral 3.998

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.
FINCA APORTADA	58.1

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB + PP)

B – Terrassa exterior

C – Cobert

D – Bassa

E – Galliner

¼ POU

Tancament finca

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	ARPA PLOU, RAMON; GINEL ROS, ANA

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO					
DATA	OCTUBRE 2002			SIGNANT	AGROXARXA S.L.		
ABAST	PART DE LA FINCA NUM. 56 DEL PLÀNOL PARCEL·LARI DEL PPU						

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

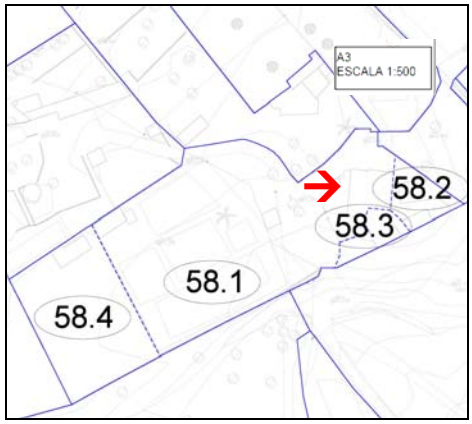
HABITATGE	Edifici aïllat destinat a habitatge unifamiliar de planta rectangular i alçada de Planta Baixa i Planta Pis. Estructura a base de murs d'obra de fàbrica sense terra sanitari i forjat aparentment a base de bigues de formigó i revoltó. Coberta a dues aigües suportada sobre bigues de formigó i coberta amb teula aràbiga. Carpinteria interior i exterior de fusta i renovació dels acabats d'interior l'any 1992. La superfície de la Planta Baixa és de 128,25 m^2 (inclosos 5 m^2 de porxo) i la Planta Pis té 70,56 m^2. La Planta Baixa té un programa funcional de garatge (aproximadament 40 m^2), rebedor, saló-menjador, cuina, rebost, aseo i habitació. La Planta Pis disposa de quatre habitacions i bany. Data de construcció: Reforma integral any1.992. Qualitat de l'edifici: categoria senzilla d'entre els tipus de construcció del BEC. Estat de conservació: normal.
COBERT	Separat de l'edifici d'habitatge hi ha una caseta d'eines amb estructura metàlica i recoberta tota ella amb plaques de fibrociment que ocupa una superfície de 7,5 m^2. Data de construcció: 1.945. Qualitat de la construcció: categoria senzilla d'entre els tipus de construcció del BEC. Estat de conservació: normal.
TERRASSA EXTERIOR	En el jardí hi ha una terrassa coberta que ocupa 8,03 m^2 destinat a barbacoa i espai per menjar a l'aire lliure. Data de construcció: 1.992.
BASSA	Bassa d'obra de fàbrica i arrebossat de ciment de mides 3 m. x. 2,5 m. x 1,20 m Data de construcció: Anys 70. Estat de conservació: normal.
POU	La finca 3.998 té al seu favor, juntament amb les registrals 1.003, 3.997 i 3.999 un pou en condomini per parts iguals.

GALLINER	Ubicada a l'hort de la finca amb una superfície total de 25 m^2 d'estructura metàl·lica i tancaments amb plaques de fibrociment. Data de construcció: Anys 70. Qualitat de la construcció: categoria baixa. Estat de conservació: Regular.
TANCAMENT FINCA	La finca està ballada mitjançant balla metal.lica d'alçada entre 1,5 i 2 m. I una longitut global de 140 m. Data de construcció: Anys 70. Estat de conservació: normal.
ARBRES FRUITERS	2 Kiwis, 8 Tarongers, 1 Llimoner, 3 Perers, 5 Presseguers, 2 Pomeres, 2 Pruneres, 1 Albercoquer i 2 Caquis.
ARBRES LENT CREIXEMENT	2 Oliveres i 8 Figueres.
ARBRES POC PORT	8 Nesprers.
ARBRES ORNAMENTALS	1 Palmera i 6 pins.
MASSA FORESTAL	La finca conté 597,47 m^2 de massa boscosa.

VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. Global**	**€ Totals**
HABITATGE						
Habitatge	809,39 €/m^2	153,81 m^2	0,79	1	0,79	127.122,71
Porxo	404,70 €/m^2	5,00 m^2	0,79	1	0,79	1.598,55
TERRASSA EXTERIOR	404,70 €/m^2	8,03 m^2	0,79	1	0,79	2.567,30
COBERT	404,70 €/m^2	7,50 m^2	0,43	1	0,43	1.305,16
BASSA						
Mur de formigó	159,07 €/m^2	13,20 m^2	0,59	1	0,59	1.238,84
Solera	57,76 €/m^2	7,50 m^2	0,59	1	0,59	255,59
POU (1/4 part)	180,00 €/ml	70,00 m/prof.	0,43	1	0,43	1.354,50
GALLINER	169,97 €/m^2	25,00 m^2	0,59	0,85	0,37	1.572,22
TANCAMENT FINCA	43,16 €/ml	140,00 ml	0,59	1	0,59	3.565,02
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	26 ut.	-	-	-	1.040,00
ARBRES LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	10 ut.	-	-	-	520,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	8 ut.	-	-	-	160,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	7 ut.	-	-	-	728,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	597,47 m^2	-	-	-	104,08
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**143.131,95**

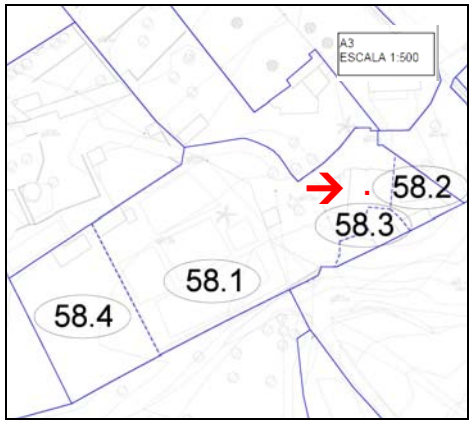
FOTOGRAFIES



Vista general edificació

Vista interior menjador

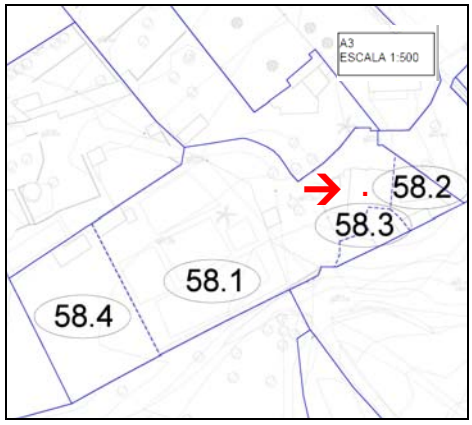
FOTOGRAFIES



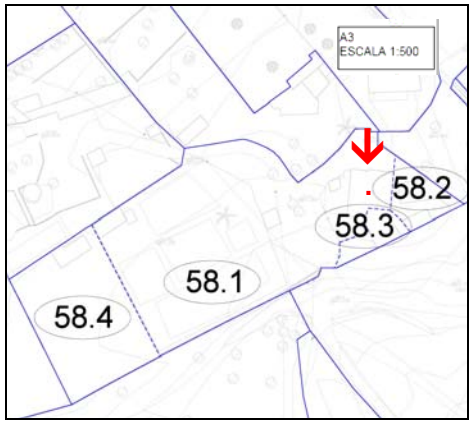
Vista interior cuina

Vista interior WC

FOTOGRAFIES

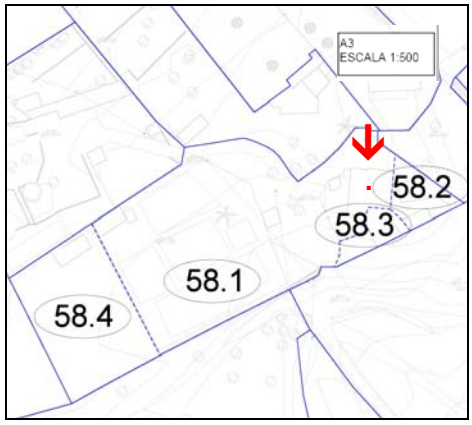


Vista interior Planta Pis

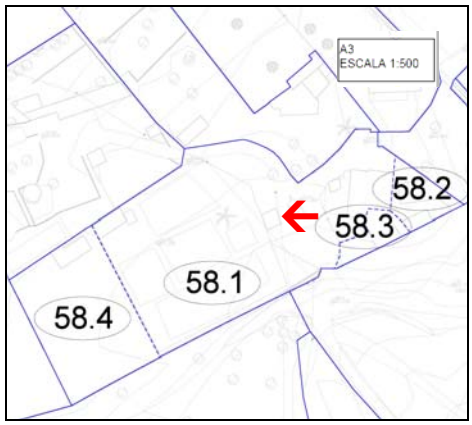


Vista interior garatge

FOTOGRAFIES



Vista interior garatge

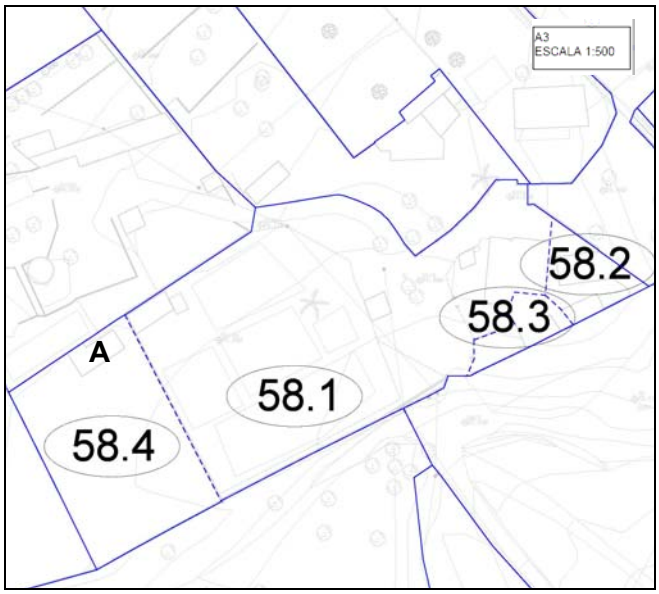


Vista cobert

Finca registral 9.262

PROPIETARI	REY BARDASCO, CONSUELO
FINCA APORTADA	58.4

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB)

Cobert

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	REY BARDASCO, CONSUELO

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

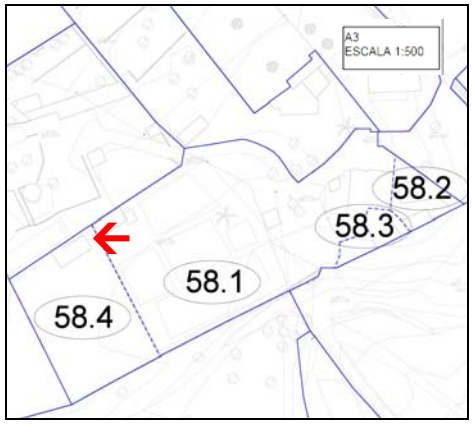
CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

HABITATGE	Edifici aïllat destinat a habitatge unifamiliar de planta rectangular i alçada de PB. Estructura a base de murs d'obra de fàbrica sense terra sanitari i coberta sobre biques aparentement de formigó i revoltó colmatat amb terrassa plana amb terra ceràmic. Carpinteria exterior de fusta i obertures protegides amb reixes. La superfície construïda és de 43,37 m^2. Data de construcció: 1.970. Qualitat de l'edifici: es correspon a categoria senzilla del BEC. Estat de conservació: normal.
COBERT	Cobert de 8,33 m^2. Data de construcció 1.970. Qualitat de l'edifici: categoria baixa. Estat de conservació: regular.
ARBRES LENT CREIXEMENT	2 Arbres de lent creixement.
ARBRES POC PORT	4 Arbres de poc port.
MASSA FORESTAL	La finca conté 434,65 m^2 de massa boscosa.

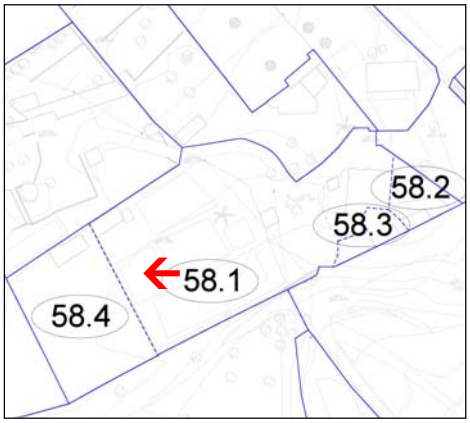
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € unitat	**Sup. m^2 Unitats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	809,39 €/m^2	43,37 m^2	0,59	1,00	0,59	20.710,91
COBERT	169,97 €/m^2	8,33 m^2	0,59	1,00	0,59	835,35
ARBRES LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	2 ut.	-	-	-	104,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	4 ut.	-	-	-	80,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	434,65 m^2	-	-	-	75,72
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**21.805,98**

FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació

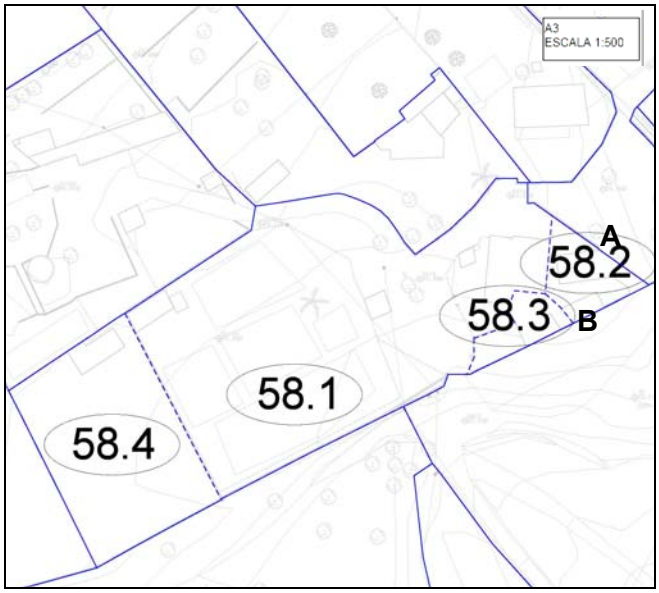


Vista exterior edificació

Finca registral 20.949

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT, S.L.
FINCA APORTADA	58.2

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB)

B – 2 Coberts

Tancament finca

Arbres ornamentals

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	ALONSO BRAVO, JUAN PEDRO; TRALLERO ROSSELL, ROSA M.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	FEBRER 2.007		SIGNANT	JOAN GÜELL I ROCA	
ABAST	EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I PLANTACIONS				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

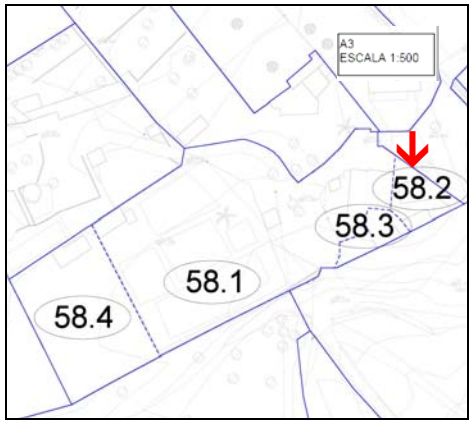
CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

HABITATGE	Edifici aïllat destinat a habitatge unifamiliar de planta rectangular i alçada de Plant Baixa. Estructura a base de murs d'obra de fàbrica sense terra sanitari i coberta sobre bigues de fusta i teula aràbiga. Carpinteria interior i exterior de fusta. La superfície construïda és de 71,62 m^2 i abasta un programa funcional de cuina, tres habitacions, menjador-sala d'estar, bany i traster. Data de construcció: 1.965 aproximadament. Qualitat de l'edifici: categoria baixa. Estat de conservació: regular.
COBERTS	Separats de l'edifici d'habitatge hi ha dos coberts amb un parament obert amb estructura de paret de totxo i i coberta de bigues de fusta i plaques de fibrociment. 23,93 m^2 Data de construcció: 1.965 aproximadament. Qualitat edificació: categoria baixa. Estat de conservació: regular.
TANCAMENT FINCA	muret d'obra de 80 cm. d'alçada i filat metàl·lic amb una longitud de 9,75 ml.
ARBRES ORNAMENTALS	1 Pi

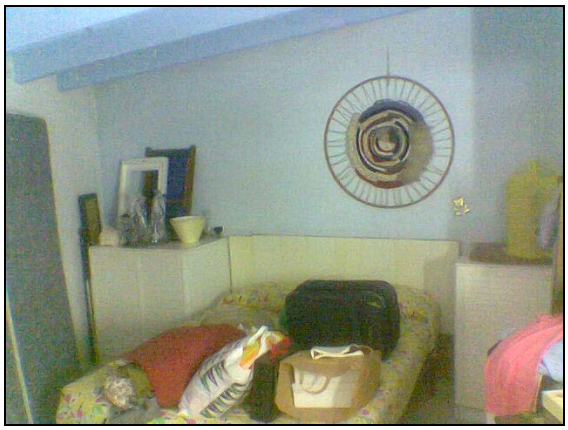
VALORACIÓ DELS BÉNS

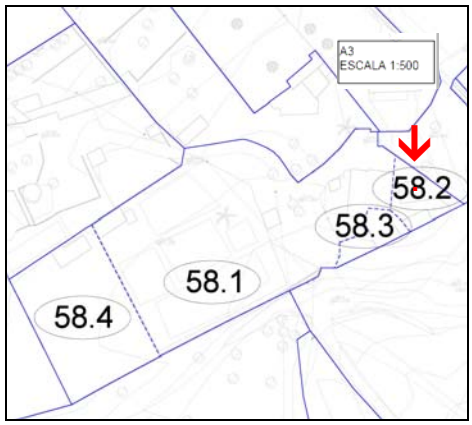
	€ / m^2 € unitat	**Sup. m^2 Unitats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. Global**	**€ Totals**
HABITATGE	427,80 €/m^2	71,62 m^2	0,55	0,85	0,50	15.319,52
COBERTS	169,97 €/m^2	23,93 m^2	0,55	0,85	0,50	2.033,69
TANCAMENT FINCA	43,16 €/ml	9,75 ml	0,55	0,85	0,47	197,78
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	1 ut.	-	-	-	104,00
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**17.654,99**

FOTOGRAFIES

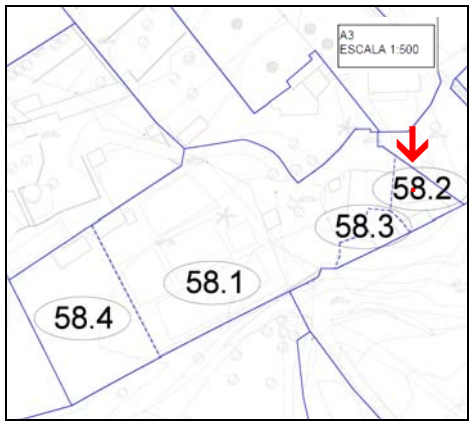


Vista edificació



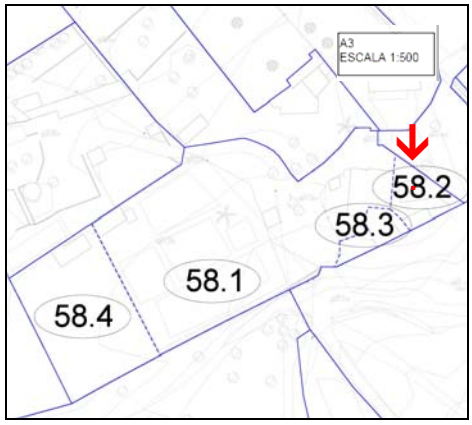


Vista interior dormitori

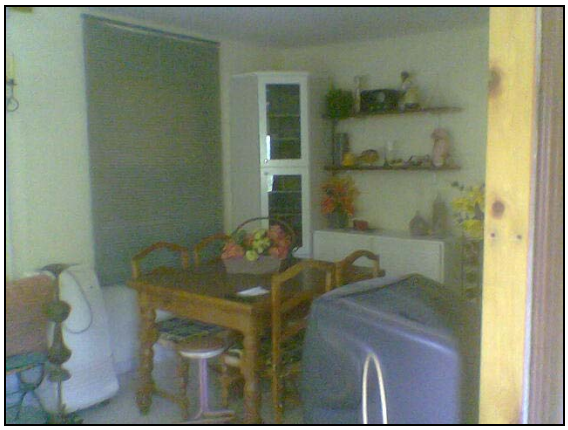


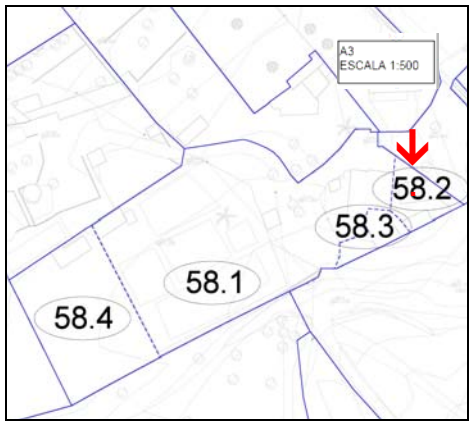
Vista interior cuina

FOTOGRAFIES

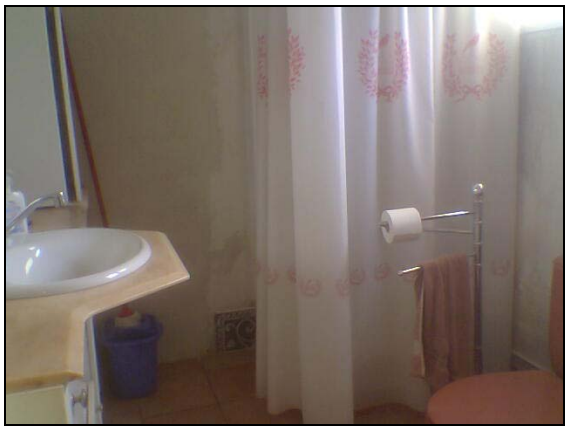


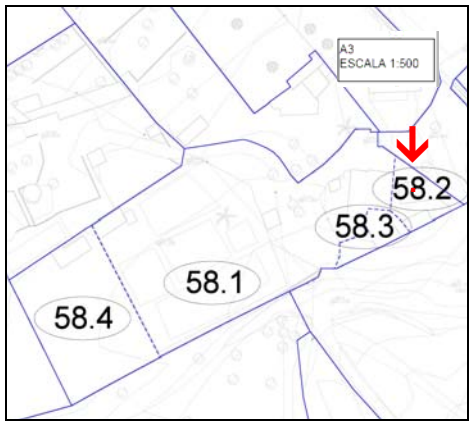
Vista interior dormitori





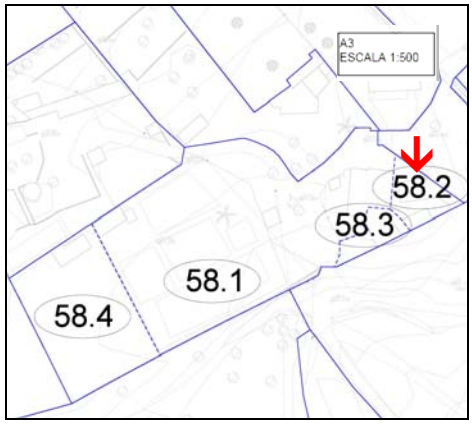
Vista interior menjador





Vista interior WC

FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació

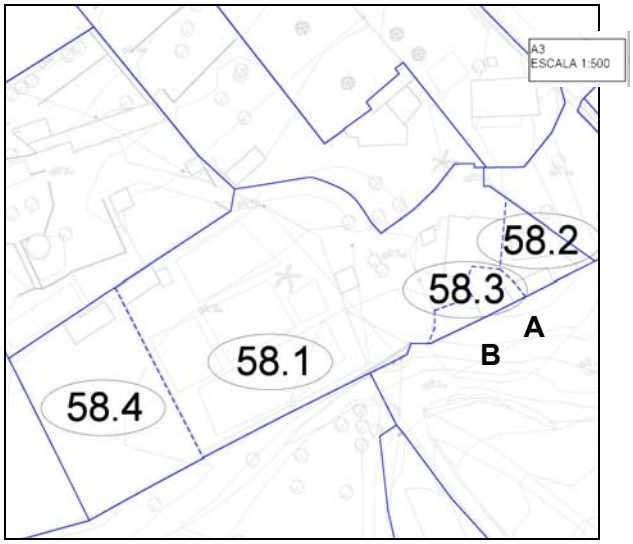
Vista cobert

Vista exterior edificació

Finca registral 18.197

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT, S.L.
FINCA APORTADA	58.3

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB)

B – Cobert cuina exterior

Tancament finca

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	TRALLERO MONCLÚS, JOSÉ; ROSSELL CUBERES, DOMINGA

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA	FEBRER 2.007		SIGNANT	JOAN GÜELL I ROCA	
ABAST	EDIFICACIONS, INSTAL.LACIONS I PLANTACIONS				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

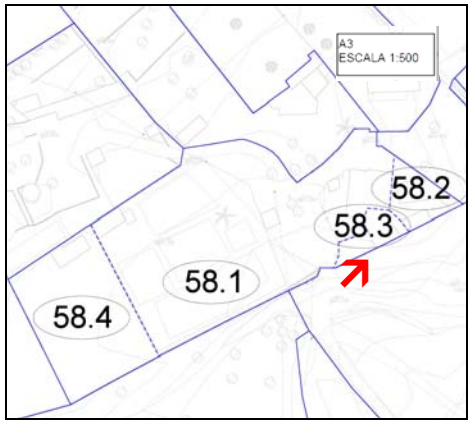
CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

HABITATGE	Edifici aïllat destinat a habitatge unifamiliar de Planta Baixa. Estructura a base de murs d'obra de fàbrica sense terra sanitari i coberta sobre bigues de fusta i plaques de fibrocement. Carpinteria interior i exterior de fusta. Murs exteriors de totxo sense acabats llevat a la façana que estàn arrebossats i pintats. La superfície construïda és de 46,87 m^2 més un porxo cobert en el 50% de la seva superfície que és igual a 6,32 m^2. Abasta un programa funcional de cuina, dues habitacions, menjador-sala d'estar i bany. Data de construcció: 1.965 aproximadament. Qualitat de l'edifici: La qualitat actual de l'edificació se situa per sota del cost de reposició de l'edificació de qualitat baixa per manca d'elements d'estructura, acabats, interiors i instal·lacions. El cost de reposició de l'edificació s'estima en 345,04 €/m^2. Estat de conservació: regular.
COBERT CUINA EXTERIOR	Té una superfície de 3,03 m^2 i una estructura de muret d'obra i cobert de plaques de fibrocement sobre bigues de fusta. Data de construcció: 1.965 aproximadament. Qualitat de la construcció: categoria baixa. Estat de conservació: regular.
TANCAMENT FINCA	Tancament a base de muret d'alçada 30 cm. i filat metàl.lic amb llargària de 22,16 m.l.

VALORACIÓ DELS BÉNS

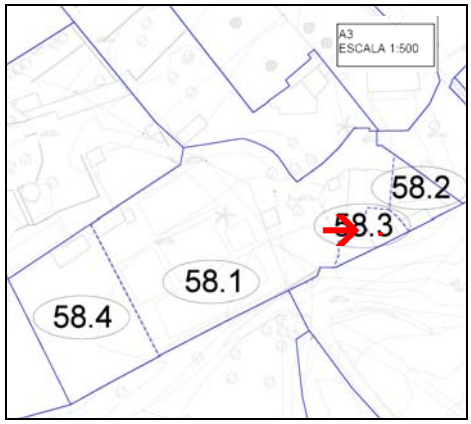
	€ / m^2 - € unitat	**Sup. m^2 / Unitats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE						
Habitatge	345.04 €/m^2	46,87 m^2	0,55	0,85	0,50	8.086,01
Porxo	172,52 €/m^2	6,32 m^2	0,55	0,85	0,50	545,16
COBERT CUINA EXTERIOR	169,97 €/m^2	3,03 m^2	0,55	0,85	0,47	242,05
TANCAMENT FINCA	43,16 €/ml.	22,16 ml	0,55	0,85		447,13
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**9.320,36**

FOTOGRAFIES



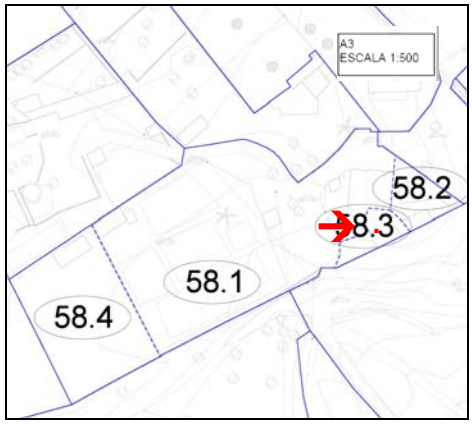
Vista exterior edificació

Vista edificació



Vista interior menjador

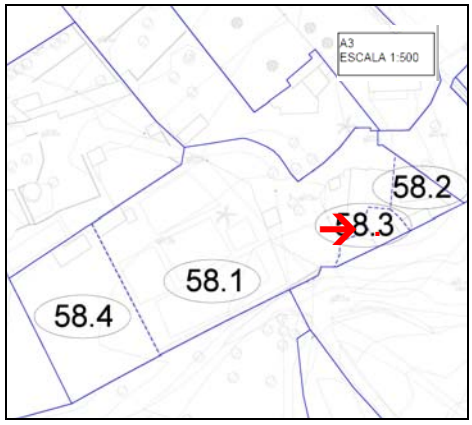
FOTOGRAFIES



Vista interior dormitori

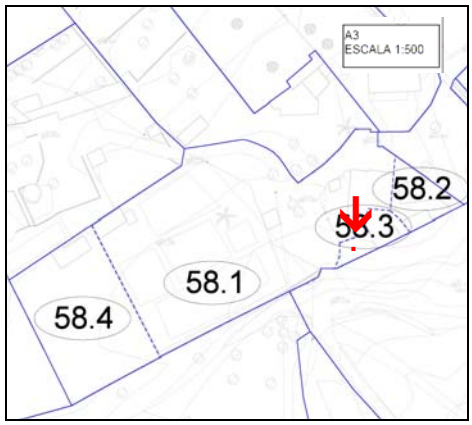
Vista interior dormitori

FOTOGRAFIES



Vista interior dormitori

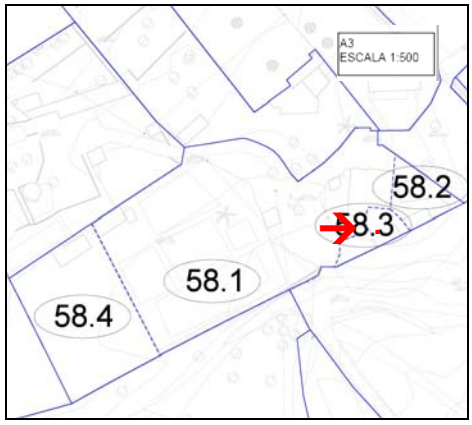
Vista interior cuina

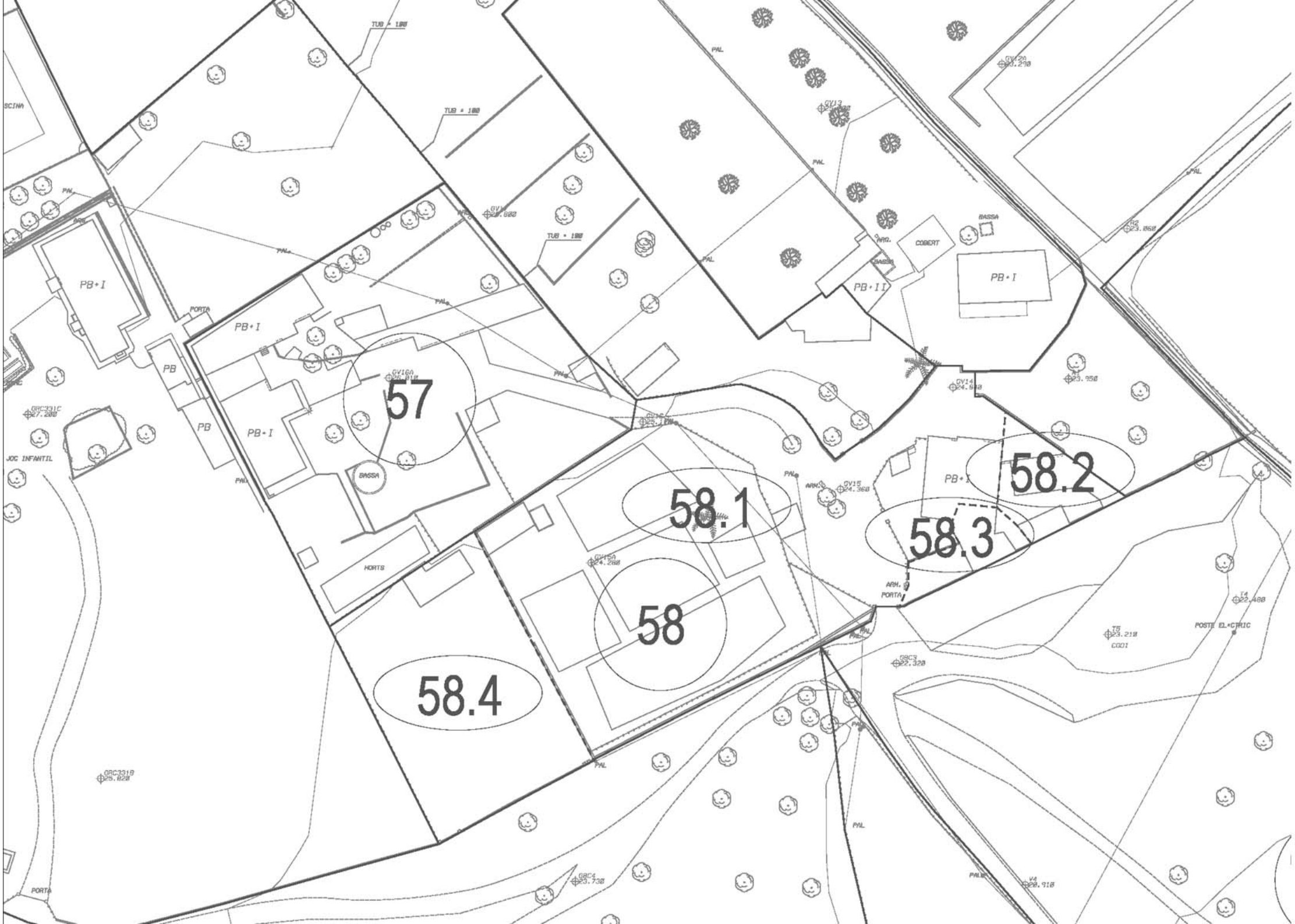


Vista exterior cuina – barbacoa

FOTOGRAFIES

Vista interior WC



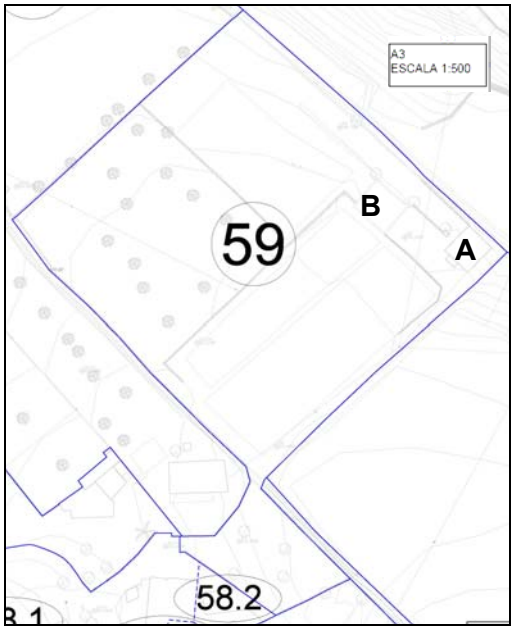

57
58
58.1
58.2
58.3
58.4
PB+I
PB
PORTA
BASSA
COBERT
HORTS
JOC INFANTIL
POSTE ELECTRIC
PAL

2.15. FINCA A PORTADA 59

Finca registral 3.999

PROPIETARI	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.
FINCA APORTADA	59

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB)

B – Bassa

¼ POU

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES SL.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

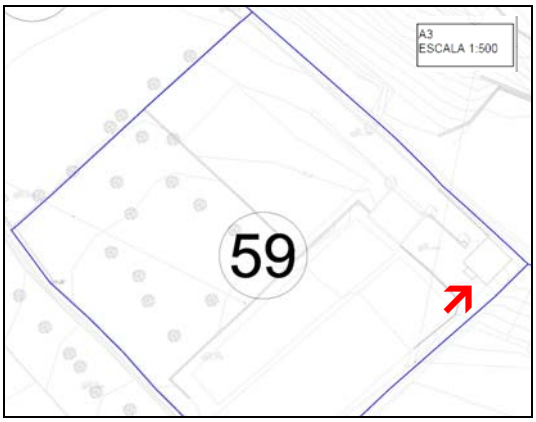
HABITATGE	Edifici aïllat destinat a habitatge unifamiliar en Planta Baixa rectangular. Estructura a base de murs d'obra de fàbrica i forjat, aparentment a base de bigues de formigó i revoltó, i coberta de terrassa plana amb acabat ceràmic. Carpinteria exterior de fusta. La superfície de l'habitatge és de 64,68 m^2; el porxo frontal té una superfície total de 3,99 m^2 i el porxo lateral 16,80 m^2. Data de construcció: 1.945. Qualitat edifici: es correspon amb categoria senzilla del BEC. Estat de conservació: normal.
BASSA	La finca disposa de bassa amb murs d'obra de fàbrica revestits de ciment i mides 8,90 m. x 10 m. x 1,5 m. Data de construcció : 1.945.
POU	La finca 3.999 té al seu favor, juntament amb les registrals 1.003, 3.997 i 3.998 un pou en condomini per parts iguals.
ARBRES FRUITERS	1 Mandariner
ARBRS DE LENT CREIXEMENT	5 Garrofers, 1 Figuera i 9 Oliveres
ARBRES POC PORT	2 Ametllers més 19 arbres de poc port
ARBRES ORNAMENTALS	2 Pins i 1 Alzina

VALORACIÓ DELS BÉNS

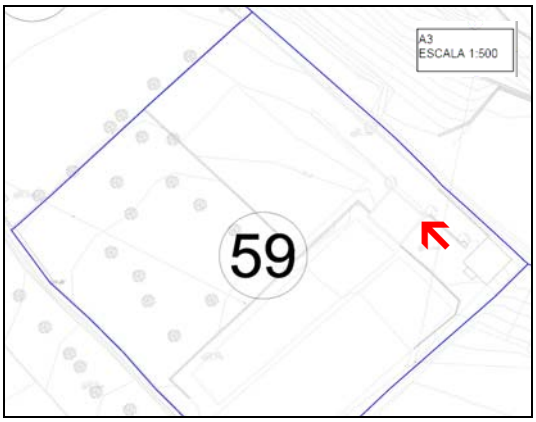
	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE						
Habitatge	809,39 €/m^2	64,68 m^2	0,43	1,00	0,50	26.175,67

Porxo frontal + lateral	404,70 €/m^2	20,79 m^2	0,43	1,00	0,50	4.206,86
BASSA						
Mur de formigó	159,07 €/ m^2	57,00	0,43	1,00	0,43	3.898,81
Solera	57,76 €/m^2	89,89	0,43	1,00	0,43	2.232,58
POU (1/4 part)	180,00 €/ml	70 m/prof	0,43	1,00	0,43	1.354,50
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	1 ut.	-	-	-	40,00
ARBRS DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	15 ut.	-	-	-	780,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	21 ut.	-	-	-	420,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	3 ut.	-	-	-	312,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	492,55 m^2				85,80
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**39.506,22**

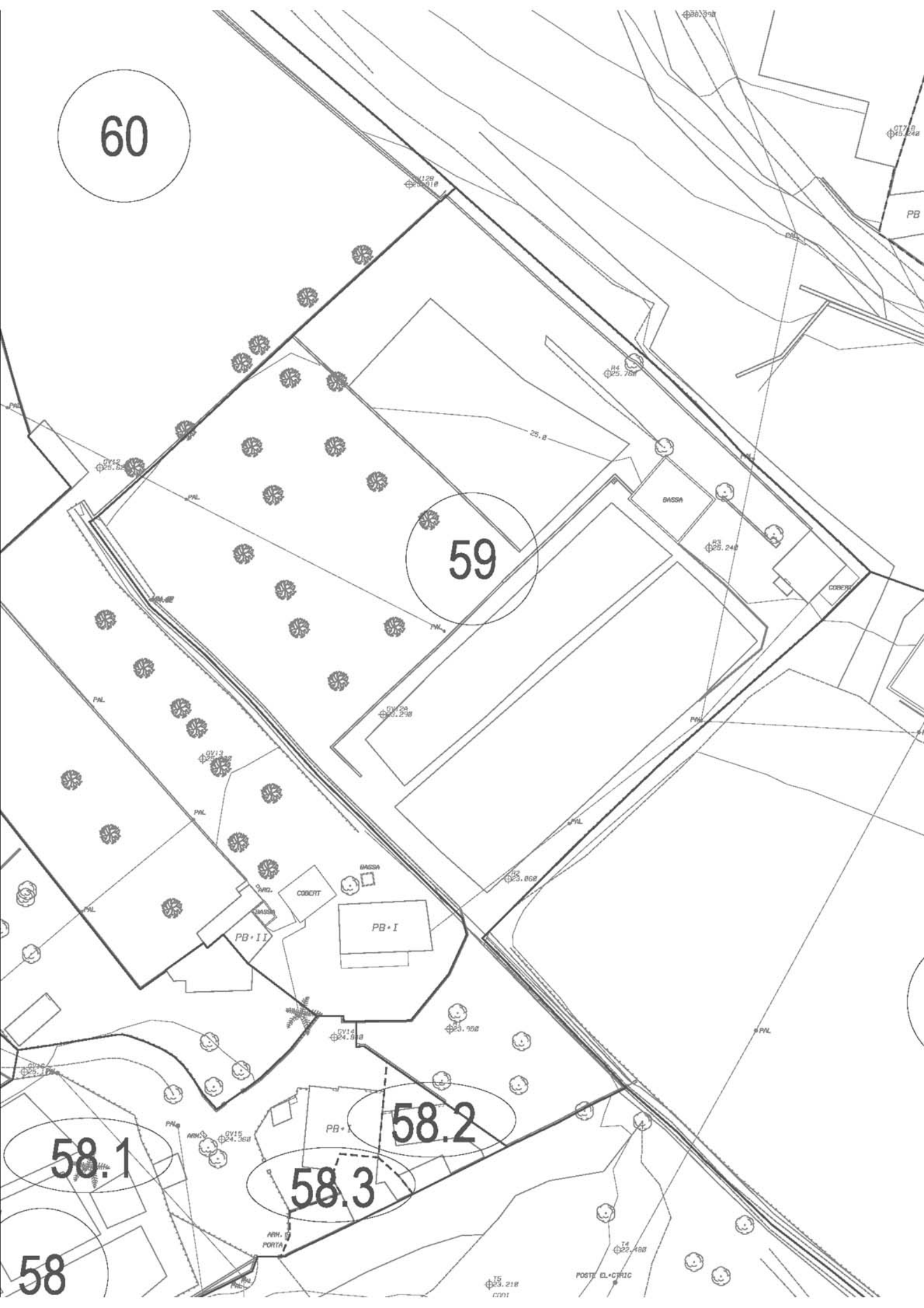
FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació



Vista exterior bassa

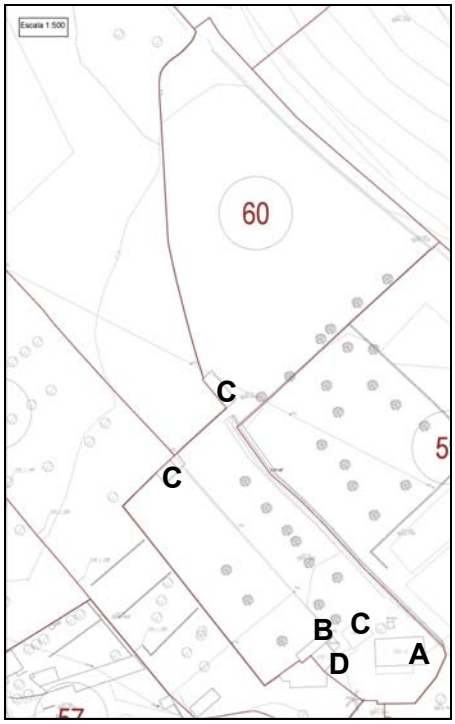

60
59
58.1
58.2
58.3
58
PB
BASSA
COBERT
PB+I
PB+II
PORTA
POSTE EL·CTRIC

2.16. FINCA APORTADA 60

Finca registral 1.003

PROPIETARI	REYAL URBIS S.L.

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB + PP2)

B – Cisterna i regadores

C – 3 Coberts

D – Garatge

¼ POU

Tancament finca

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS		REYAL URBIS S.L.	
VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT			
SÍ X	NO		
DATA	NOVEMBRE 2002	SIGNANT	AGROXARXA S.L.
ABAST	FINCA NUM. 57 PART DE LA 59 I PART DE LA 58 DEL PPU		
DATA	SETEMBRE 2.007	SIGNANT	SERGI ESPIAU I QUIJADA
ABAST	EDIFICACIONS I VOLS		

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

HABITATGE	Edifici aïllat destinat a habitatge unifamiliar de planta rectangular i alçada de Planta Baixa i dues Plantes Pis. Estructura a base de pilars de ciment armat i tancaments amb obra de fàbrica. Forjats aparentment a base de planxa de formigó armat. Coberta a dues aigües colmatada amb teula aràbiga. Carpinteria interior i exterior de fusta. Renovació dels acabats d'interior l'any 1992. L'ocupació en planta és de 121, 53 m^2 dels quals 21,12 m^2 tenen naturalesa de porxo cobert amb un sol parament lateral. Les Plantes Pis tenen un sostre de 72,48 m^2 més els 21,12 m^2 de porxo. Aquesta edificació permet el següent programa funcional: En Planta Baixa: rebedor, dos sales, una habitació, un bany, sala de rentar, rebost, i cuina. En Primera Planta: rebedor, dos habitacions, lavabo, bany i sala d'estar. En Planta segona: menjador, sala d'estar, cuina, dos habitacions i un bany. Data de construcció: 1.960. Qualitat de l'edifici: es correspon amb la categoria senzilla del BEC. Estat de conservació: normal.

COBERTS	Adossat a la casa hi ha un cobert amb estructura metàl·lica i coberta de plaques de fibrociment, de 37,1 m^2 (Data de construcció: 1.980). També hi ha un cobert que s'havia destinat a galliner, amb estructura de paret de totxana i coberta de plaques de fibrociment amb una superfície de 17,5 m^2 i actualment en situació de runa (Data de construcció: 1.945). Un tercer cobert de 18 m^2 annex al garatge (Data de construcció: 1.970). Exceptuant el cobert en situació de runa, l'estat de conservació dels coberts és regular.
GARATGE	Adossat a l'edifici habitatge hi ha un garatge amb una forma triangular i estructura de murs i coberta plana amb ciment armat; el sostre està acabat amb rajola ceràmica de 43,41m^2 de superfície. Data de construcció: 1980. Tipus de construcció: es correspon amb la categoria senzilla del BEC. Estat de conservació: normal.
POU	La finca 1.003 té al seu favor, juntament amb les registrals 3.997, 3.998 i 3.999 un pou en condomini per parts iguals.
TANCAMENT FINCA	La finca disposa de tanca metàl·lica d'alçada entre 1,5 i 2 m. i una longitud de 300 ml executada l'any 1.945.
ARBRES FRUITERS	4 Perers, 7 Llimoners, 1 Pomera, 2 Albercoquers, 1 Pomelo, 5 Caquis.
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	9 Noguers, 4 Oliveres, 5 Figueres.
ARBRES POC PORT	2 Nesprers, 8 Magraners i 4 Ametllers.
ARBRES ORNAMENTALS	7 Alzines, 1 Morera, 2 Palmeres, 2 Salzes, 2 Pins, 4 Yuques, 1 Buganvília, 1 Acàcia, 1 Washingtonia i 1 Pitosporum.
MASSA FORESTAL	La finca conté 1.315,66 m^2 de massa boscosa.

VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE						
Habitatge	809,39 €/m^2	245,37 m^2	0,52	1,00	0,52	103.272,01
Porxo	404,70 €/m^2	63,36 m^2	0,52	1,00	0,52	13.333,73
COBERT	169,97 €/m^2	37,10 m^2	0,68	0,85	0,59	3.644,80
COBERT	169,97 €/m^2	18,00 m^2	0,59	0,85	0,50	1.534,32
COBERT	-	17,50 m^2	-	0,00	0,00	0,00
GARATGE	404,70 €/m^2	43,41 m^2	0,68	1,00	0,68	11.946,26
POU (1/4 part)	180,00 €/ml	70,00 m/prof.	0,43	1,00	0,43	1.354,50
TANCAMENT FINCA	43,16 €/m^2	300ml	0,43	1,00	0,43	5.567,64
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	20	-	-	-	800,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	18	-	-	-	936,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	14	-	-	-	280,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	22	-	-	-	2.288,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	1.315,66 m^2	-	-	-	229,19
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**145.186,45**

FOTOGRAFIES

Vista exterior edificació

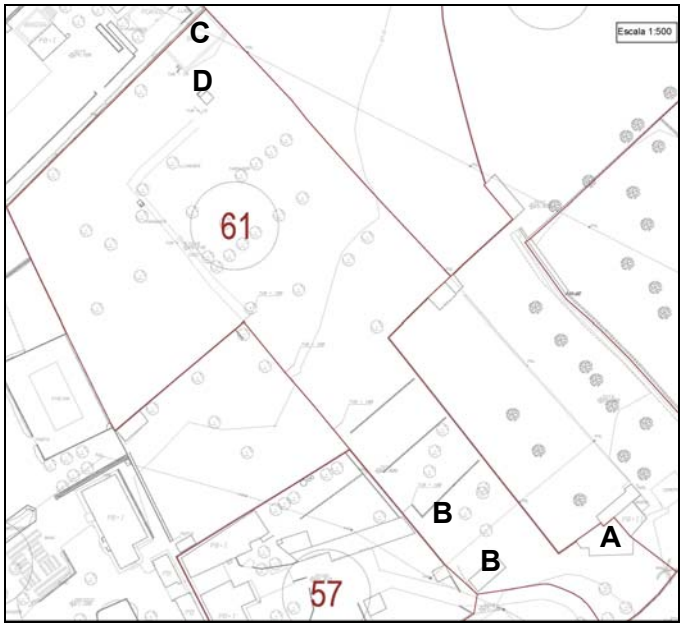
60
59
57
PAL
TUB = 100
COBERT
BASSA
PB+I
PB+II
25.0
27.5

2.17. FINCA APORTADA 61

Finca registral 3.997

PROPIETARI	KLAUSNAUS S.L.
FINCA APORTADA	61

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB)

B – 2 Coberts

C – Bassa

D – Caseta - Cisterna

¼ POU

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	KLAUSNAUS S.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

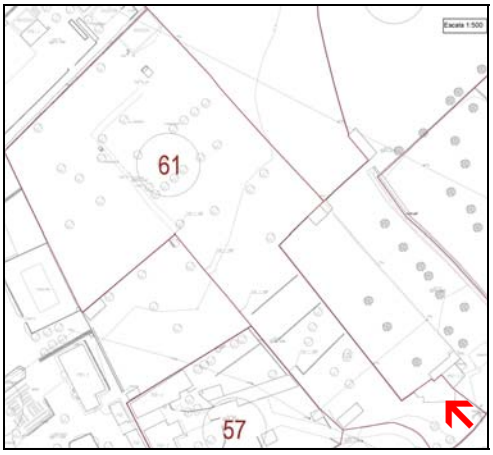
HABITATGE	Edifici aïllat de Planta Baixa destinat a habitatge unifamiliar situat en el límit confrontant amb la finca aportada 60. Estructura de mur perimetral de càrrega en obra de fàbrica, sostre amb bigues i teula aràbiga a una aigua. Carpinteria interior i exterior de fusta. L'ocupació en planta és de 45,17 m^2 amb un programa funcional de sala d'estar-menjador, cuina, dues habitacions i WC. Data de construcció: 1.945. Qualitat de l'edifici: categoria baixa. Estat de conservació: normal.
COBERT	En el tram de finca comprès entre les finques 57 i 61 hi ha un cobert destinat a traster amb una superfície de 28,27 m^2 i estructura de murs d'obra de fàbrica i teulada plana acabada amb terra ceràmic sobre bigues de formigó. És una construcció estanca. Data de construcció: 1.945. Qualitat del cobert : es correspon amb la qualitat senzilla del BEC. Estat de conservació : normal.
COBERT	Cobert en estat manifestament inservible a l'ús.
BASSA	Bassa de reg de 7,08 x 12,93 x 1,50 amb caseta – cisterna de 5,08 m^2. La caseta–cisterna es valora com a accessori de la bassa. Data de construcció: 1.945. Estat de conservació: normal.
POU	La finca 3.997 té al seu favor, juntament amb les registrals 1.003, 3.998 i 3.999 un pou en condomini per parts iguals.

ARBRES FRUITERS	6 Arbres fruiters
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	18 Arbres fusta
ARBRES POC PORT	4 Nesprers
ARBRES ORNAMENTALS	1 Lledoner, 4 Pins, 1 Palmera i 1 Eucaliptus
MASSA FORESTAL	La finca conté 883,10 m^2 de massa boscosa.

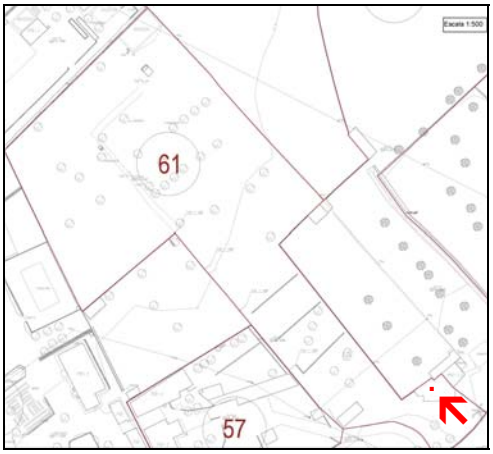
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 / Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	566,57 €/m^2	45,17 m^2	0,43	1,00	0,50	12.795,98
COBERT	404,70 €/m^2	28,17 m^2	0,43	1,00	0,43	4.902,17
BASSA						0,00
Mur de formigó	159,07 €/m^2	60,03 m^2	0,43	1,00	0,43	4.106,06
Solera	57,76 €/m^2	91,54 m^2	0,43	1,00	0,43	5.287,35
POU (1/4 part)	180,00 €/ml	70,00 m/prof.	0,43	1,00	0,43	1.354,50
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	6 ut.	-	-	-	240,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	18 ut.	-	-	-	936,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	4 ut.	-	-	-	80,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	7 ut.	-	-	-	728,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	883,10 m^2	-	-	-	153,84
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**30.583,90**

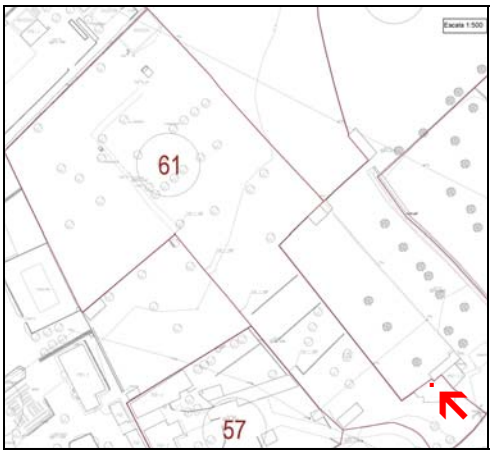
FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació

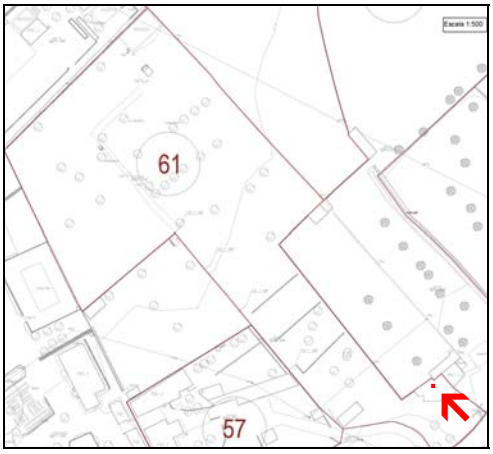


Vista interior cuina menjador

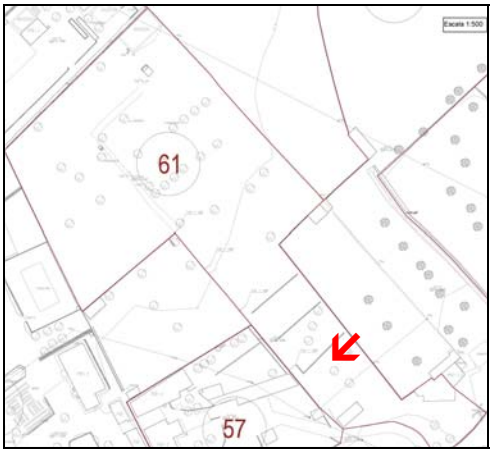


Vista interior dormitori

FOTOGRAFIES

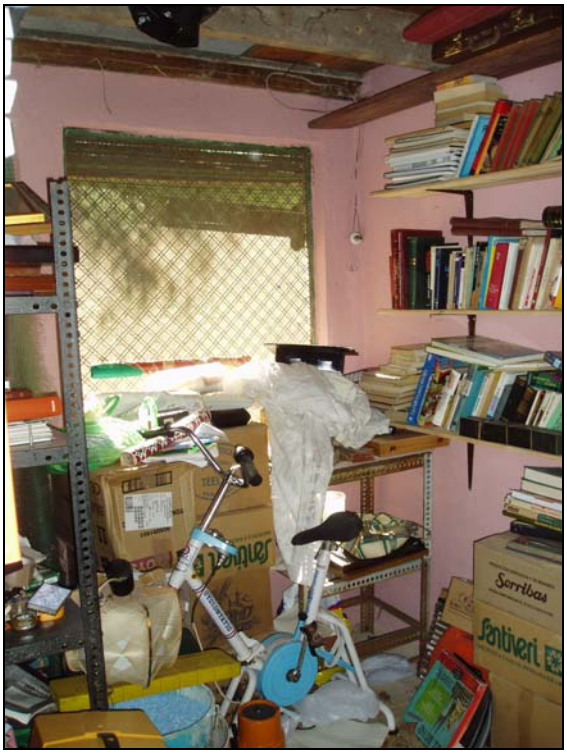


Vista interior lavabo

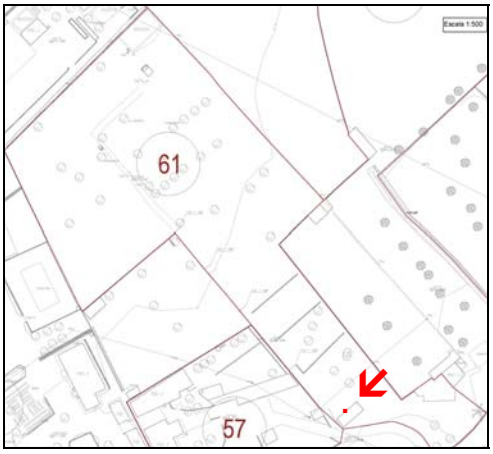


Vista exterior cobert en estat ruinós

FOTOGRAFIES



Vista interior cobert - magatzem



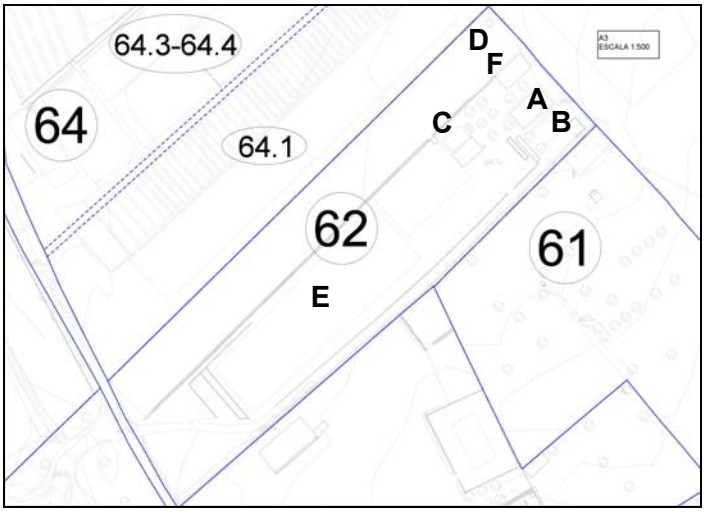
PORXO
BASSA
PB+I
TARONGER
PAL
TUB = 15
LLIMONER
61
59
TUB = 100
PISCINA
PORTA
PB+I
PB+II
COBERT
BASSA
56
57
PB
GRC331C
27.200
GRONXADOR

2.18. FINCA APORTADA 62

Finca registral 4.462

PROPIETARI	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.
FINCA APORTADA	62

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB + PP)

B – Pèrgola

C – Bassa

D – Pou

E – Umbracle

F – Hivernacle

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES SL.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X	

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

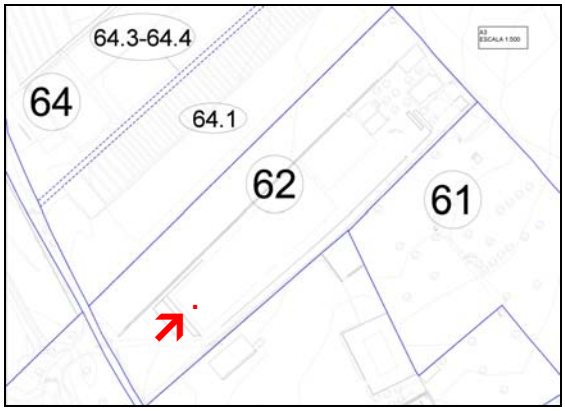
HABITATGE	Edifici de Planta Baixa i part en Planta Pis, de forma rectangular amb una superfície en Planta Baixa de 65,85 m^2 i 22,5 m^2 en Planta Pis. Estructura a base de murs de càrrega en obra de fàbrica i forjat amb bigues de formigó per a la Planta Pis i per a la part de terrat que no ocupa la Planta Pis. Coberta inclinada a quatre aigües i teula aràbiga a la Planta Pis. El terrat és pla i cobert amb rajola ceràmica. L'habitatge té un programa funcional integrat per sala d'estar, tres habitacions i una cuina. A la Planta Pis hi ha una habitació. Data de construcció: 1.941. Qualitat de l'edificació: senzilla d'acord amb les categories constructives del BEC. Estat de conservació: regular.
PÈRGOLA	Davant de la casa hi ha una pèrgola de 44 m^2. Data de construcció: 1.941. Qualitat de l'edificació: baixa. Estat de conservació: regular.
BASSA	Bassa amb murs d'obra de fàbrica revestits amb ciment amb dimensions 5 m x 7 m x 1,5 m. Data de construcció: 1.941. Estat de conservació: regular.
POU	En el vèrtex nord-oest de la finca hi ha un pou revestit amb obra de fàbrica i fondària de 20 m. Data de construcció: 1.941. Estat de conservació: deficient.
UMBRACLE	Umbracle amb estructura metàl·lica i teixit transpirable de 2.105,51 m^2. Data de construcció: 1.985. Qualitat de l'edificació: senzillaormal. Estat de conservació: manifestament inservible a l'ús.

HIVERNACLE	Hivernacle de 5 m x 12 m sobre muret d'obra de fàbrica i pilars que suporten una estructura de fusta a dues aigües. Tot el recobriment és en vidre. Data de construcció: 1.985. Qualitat de l'edificació:senzilla. Estat de conservació: manifestament inservible a l'ús.
ARBRES FRUITERS	20 arbres fruiters.
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	4 Oliveres.
ARBRES ORNAMENTALS	5 Xiprers.

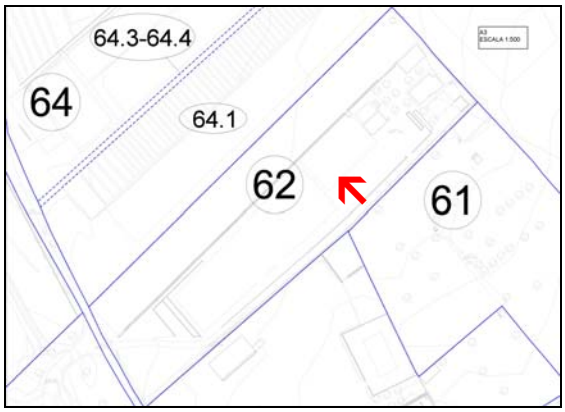
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m² € utat	**Sup. m² Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	809,39 €/m²	88,35 m²	0,41	0,85	0,50	35.754,80
PÈRGOLA	169,97 €/m²	44,00 m²	0,41	0,85	0,35	2.617,54
BASSA						0,00
Mur de formigó	159,07 €/m²	36 m²	0,41	0,85	0,35	2.004,28
Solera	57,76 €/m²	35 m²	0,41	0,85	0,35	2.021,60
POU	180,00 €/ml	20 m/prof.	0,41	0,50	0,21	756,00
OMBRACLE	-	2.105,51 m²	0,73	0,00	0,00	0,00
HIVERNACLE	-	60 m²	0,73	0,00	0,00	0,00
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	20 ut.	-	-	-	800,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	4 ut.	-	-	-	208,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	5 ut.	-	-	-	520,00
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**44.682,22**

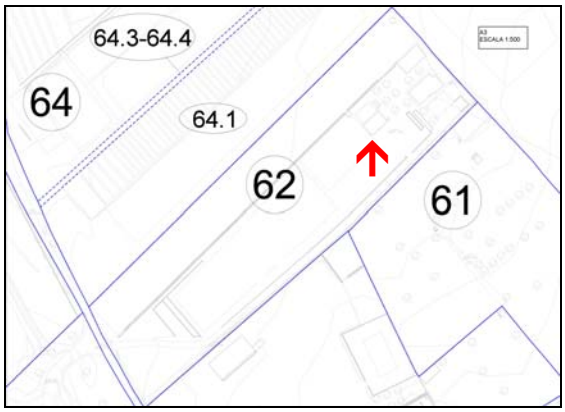
FOTOGRAFIES



Vista exterior ombracle

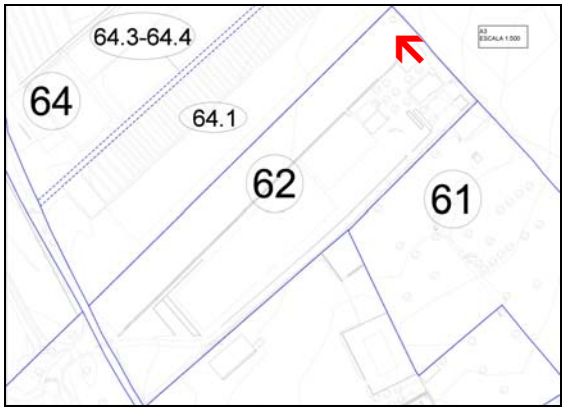


Vista exterior arbres fruiters

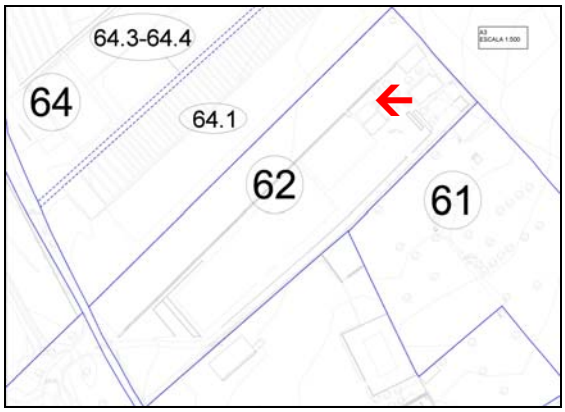


Vista exterior edificació

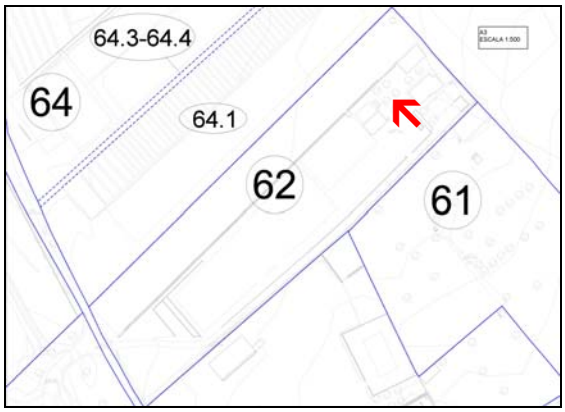
FOTOGRAFIES



Vista exterior pou



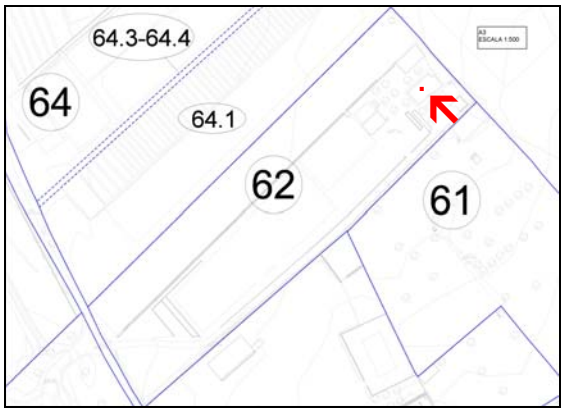
Vista exterior bassa



Vista exterior arbres fruiters

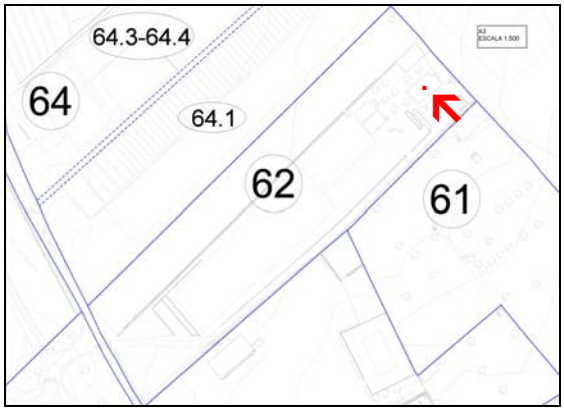
FOTOGRAFIES

Vista exterior pèrgola

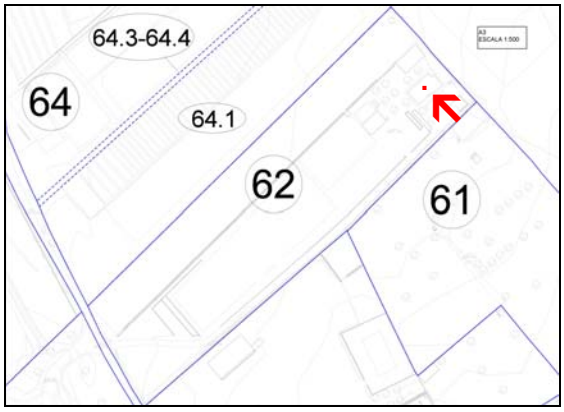


Vista interior menjador

FOTOGRAFIES

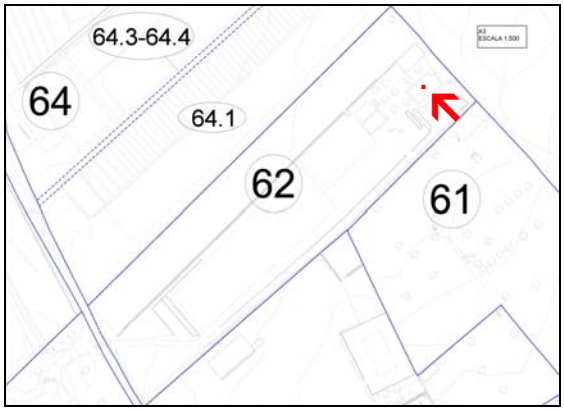


Vista interior WC

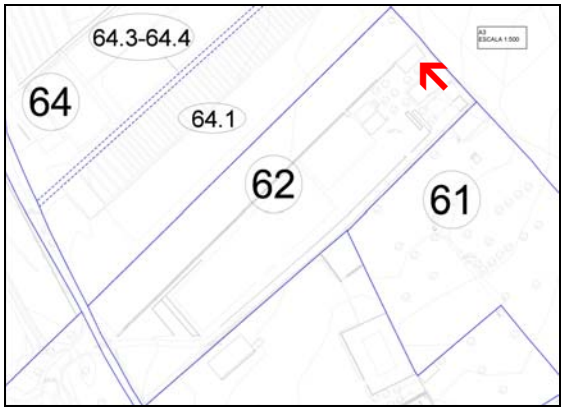


Vista interior cuina

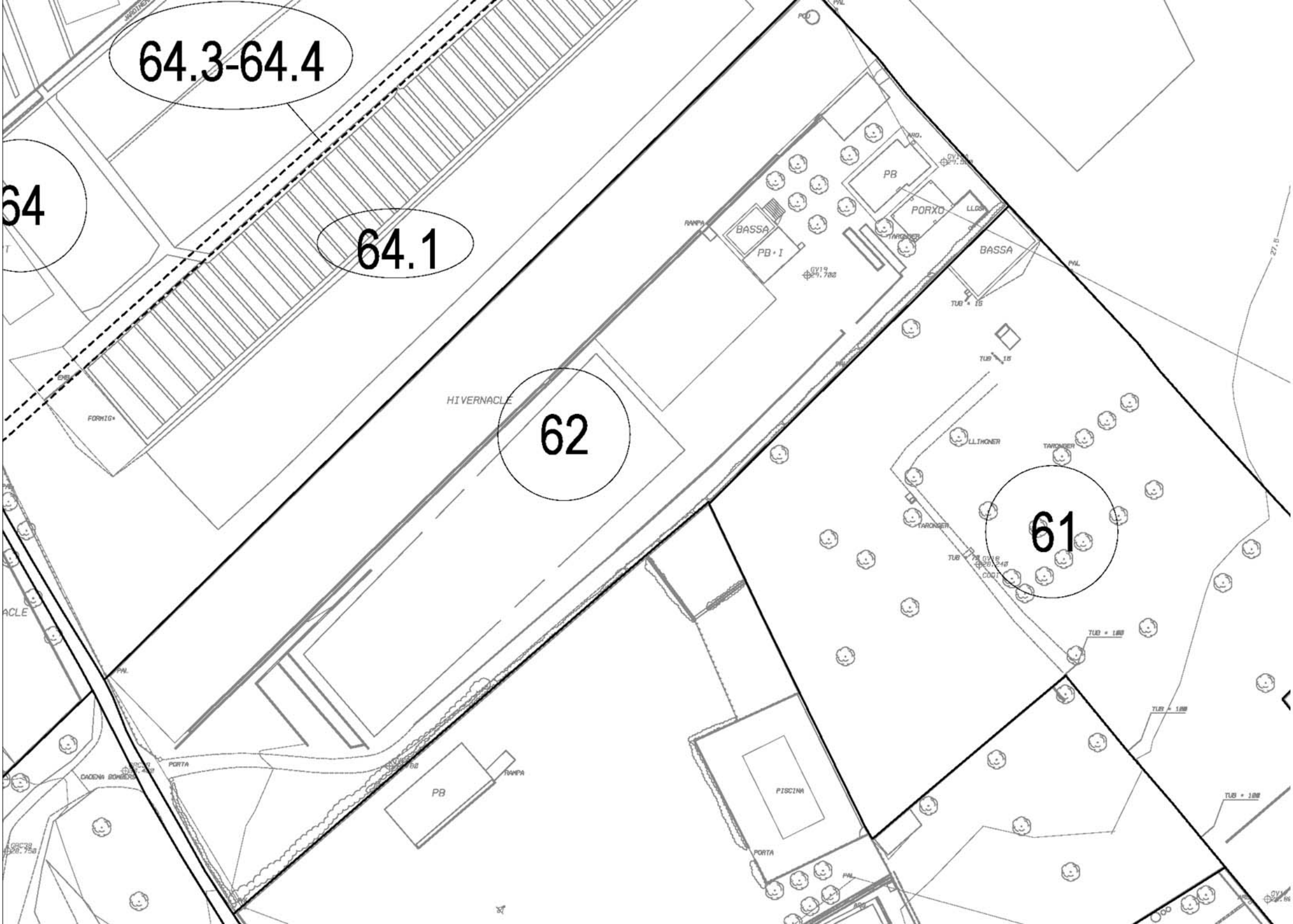
FOTOGRAFIES



Vista interior dormitori



Vista exterior hivernacle

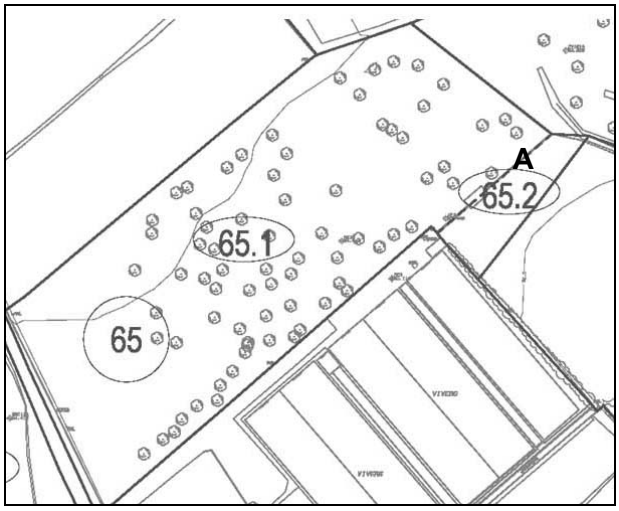

64.3-64.4
64
64.1
62
61
HIVERNACLE
PB
PORXO
BASSA
PB+I
BASSA
PISCINA
PB
RAMPA
PORTA
PAL
TUB = 15
TUB = 100
LLIMONER
TARONGER
FORMIG
CADENA BOMBERS

2.19. FINCA APORTADA 65.2

Finca registral 1.048

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.
FINCA APORTADA	65.2

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	CAMPRUBÍ VENDRELL, MARGARITA, JOAQUIN I JOSÉ

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X	

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

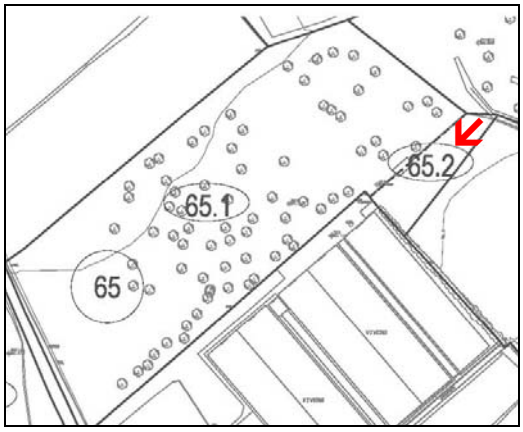
HABITATGE	Casa unifamiliar en Planta Baixa i Planta Pis de 150,00 m^2 de sostre segons registre i, actualment, en estat d'abandonament, en runa i manifestament inhabitable. Data de construcció: 1.960.
MASSA FORESTAL	La finca conté 336,98 m^2 de massa boscosa.

VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	-	150,00 m^2	0,52	0,00	0,00	0,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/ m^2	336,98 m^2	-	-	-	58,70
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**58,70**

FOTOGRAFIES

Vista exterior edificació



Vista exterior edificació

Vista exterior edificació

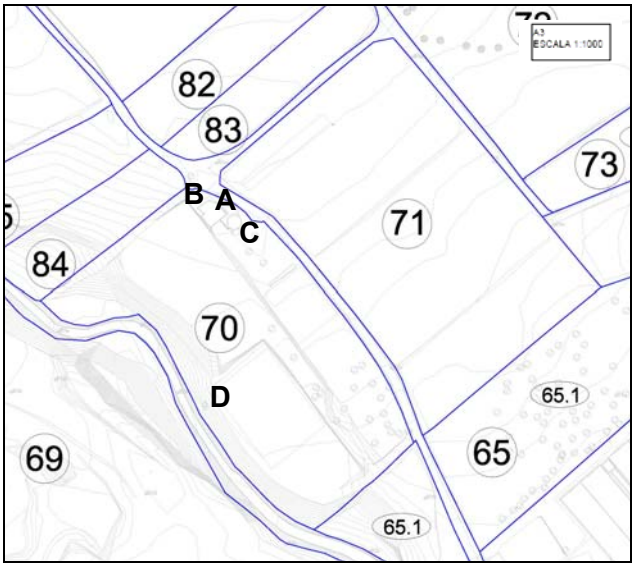
65.2
65.1
65
65.1
63
64.1
64.3-64.4
64
64.1
67
64.2
62
61
56
55

2.20. FINCA APORTADA 70-71

Finca registral 580

PROPIETARI	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.
FINCA APORTADA	70 – 71

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB + PP)

B – Cobert

C – Bassa

D – Pou

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	**PARÉS MALET, JAUME**: FRUITERS, LENT CREIXEMENT I POC PORT
	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.: RESTA

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X	

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

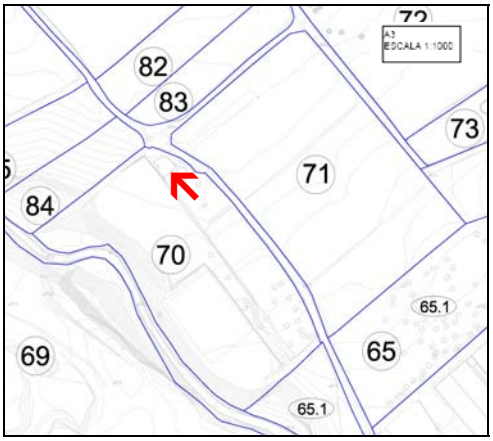
HABITATGE	Casa unifamiliar en Planta Baixa i Planta Pis. Estructura rectangular amb murs de càrrega d'obra de fàbrica i forjats amb bigues de formigó. Coberta inclinada a dues aigües amb bigues de formigó i coberta de teula aràbiga. Acabats interiors amb enguixat i pintura i exterior amb arrebossat i pintat. La casa té una ocupació en planta de 60 m^2 i un sostre construït de 120 m^2. El programa funcional està compost de garatge i traster a la Planta Baixa i, a la Planta Pis, a la que s'hi accedeix per escala exterior, el programa funcional és de tres habitacions i una sala d'estar. No hi ha bany ni cuina, amb el que l'ús habitatge li és manifestament incompatible. Data de construcció: 1.970. Categoria de l'edificació: senzilla d'acord amb les tipologies del BEC. Estat de conservació: manifestament inadequat a qualsevol ús.
COBERT	Adossat a la casa hi ha un cobert en Planta Baixa amb mur de totxo vist i teulada de plaques de fibrociment amb una superfície construïda de 37,46 m^2. Categoria de la construcció: baixa. Estat de conservació: regular.
BASSA	Propera a la casa hi ha una bassa de 6 m. de diàmetre i 2 m. de profunditat, amb estructura d'obra de fàbrica recoberta de ciment. Data de construcció: 1.970. Estat de conservació: normal.
POU	En el límit de la finca confrontant amb el torrent hi ha un pou de 25 m. revestit amb obra de fàbrica. Data de construcció: 1.970. Estat de conservació: normal.
ARBRES FRUITERS	61 arbres fruiters

ARBRES DE LENT CREIXEMENT	6 arbres de lent creixement
ARBRES POC PORT	3 arbres de poc port
ARBRES ORNAMENTALS	50 arbres ornamentals
MASSA FORESTAL	La finca conté 3.611,41 m^2 de massa boscosa.

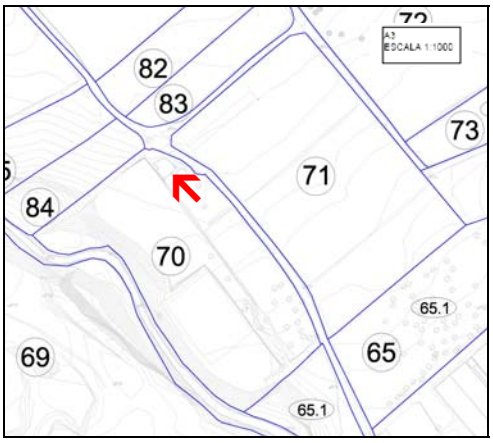
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	809,39 €/m^2	120 m^2	0,59	0,50	0,30	28.652,41
COBERT	169,97 €/m^2	37,46 m^2	0,59	0,85	0,50	3.193,09
BASSA						
Mur de formigó	159,07 €/m^2		0,59	1,00	0,50	3.538,11
Solera	57,76 €/m^2		0,59	1,00	0,50	1.633,12
POU	180,00 €/ml	25 m/prof.	0,59	1,00	0,50	2.250,00
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	61 ut.	-	-	-	2.440,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	6 ut.	-	-	-	312,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	3 ut.	-	-	-	60,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	50 ut.	-	-	-	5.200,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	3.611,41 m^2				629,11
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**47.907,84**

FOTOGRAFIES

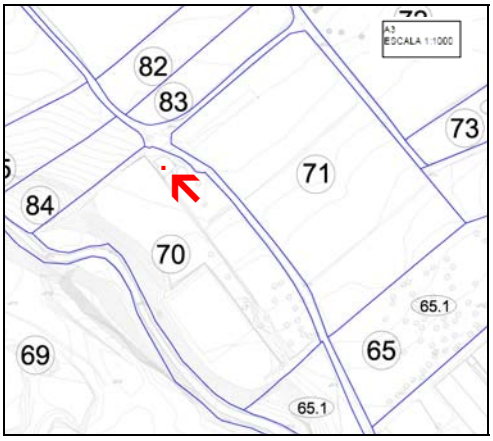


Vista exterior edificació

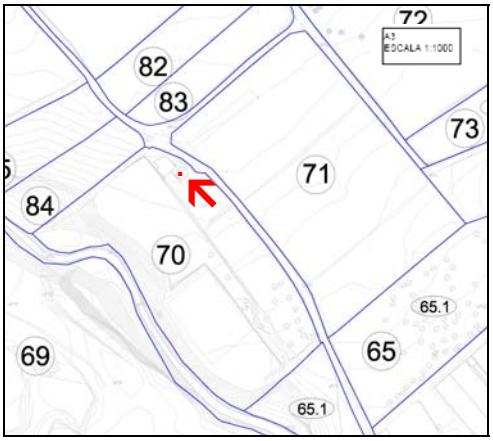


Vista exterior edificació

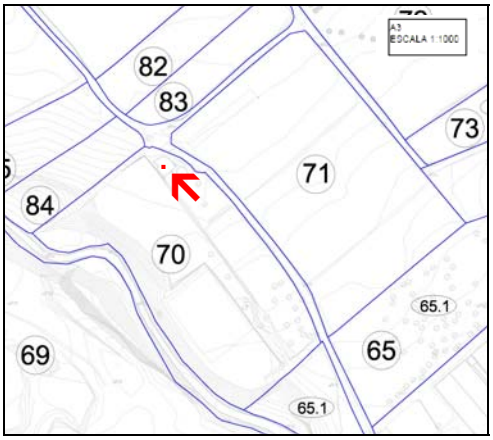
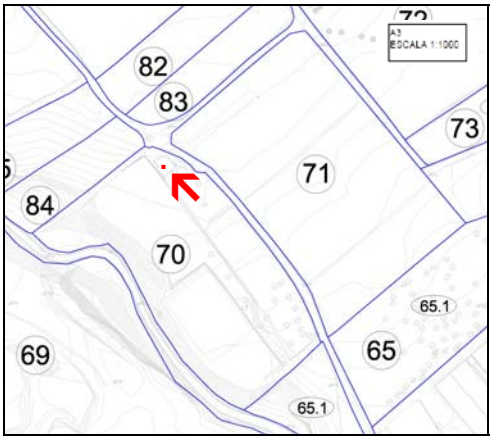
FOTOGRAFIES



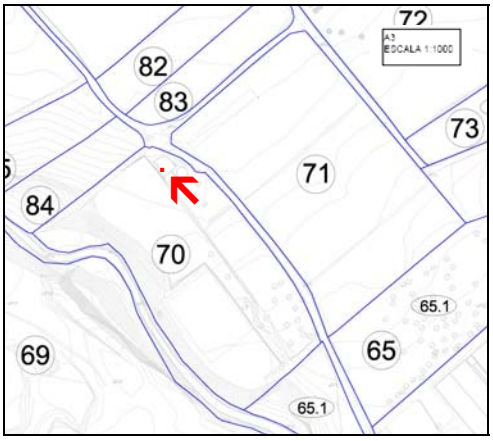
Vista interior Planta baixa



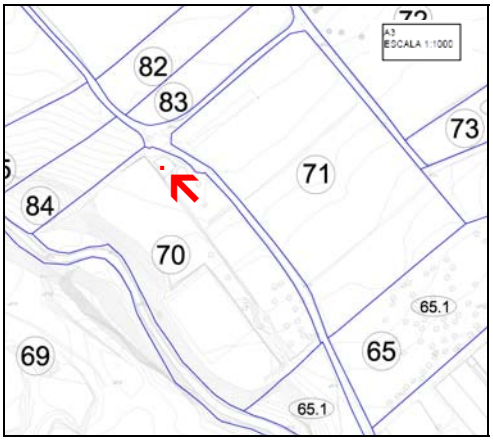
Vista exterior bassa

FOTOGRAFIES	
	
Vista interior Planta Pis	
	
Vista interior habitació	

FOTOGRAFIES

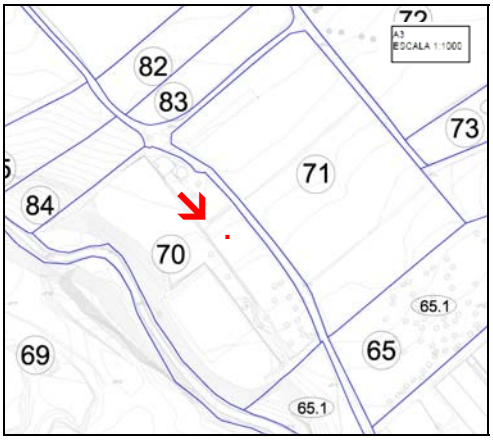


Vista interior WC

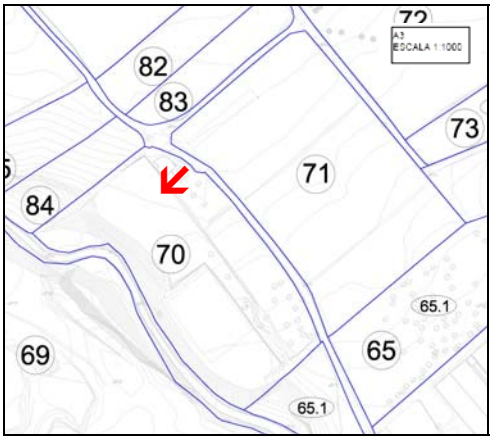


Vista interior cuina

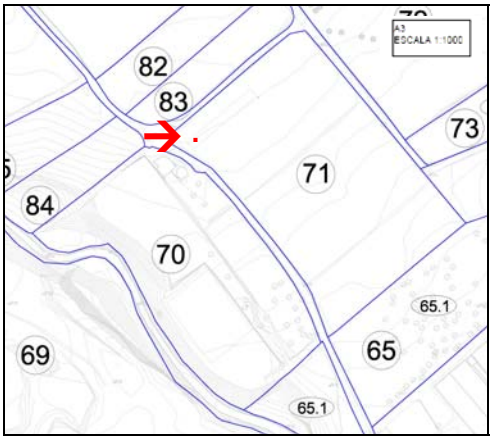
FOTOGRAFIES



Vista exterior horts



Vista exterior horts



Vista exterior horts (finca 71)

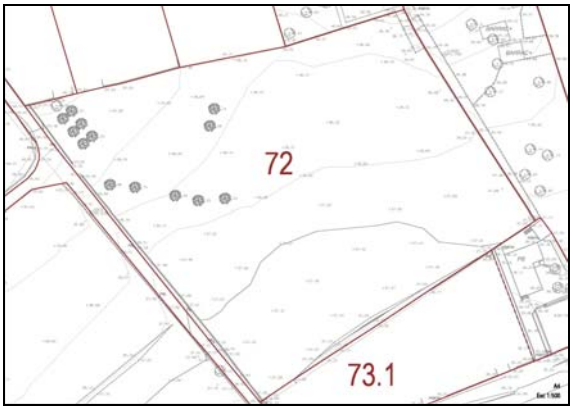
81
82
83
86
85
84
72
73
73.2
73.1
74
71
70
65
65.2
65.1
69
65.1
64.1
64.3-64.4

2.21. FINCA APORTADA 72

Finca registral 23.931

PROPIETARI	REYAL URBIS S.L.
FINCA APORTADA	72

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



Tancament finca

Arbres fruiters

Arbres fusta

Arbres poc port

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	REYAL URBIS S.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO					
DATA	SETEMBRE 2.007			SIGNANT	SERGI ESPIAU I QUIJADA		
ABAST	EDIFICACIONS I VOLS						

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

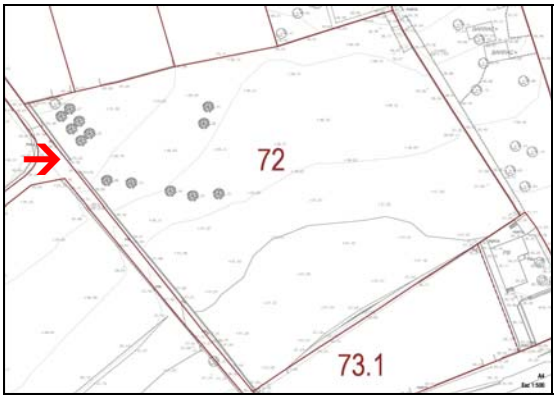
TANCAMENT FINCA	Mur perimetral de la finca amb una longitud total de 340 metres lineals composta de sòcol i formigó i enreixat metàl·lic. Antiguitat: s'estima en 10 anys per assimilació amb les del seu entorn. Estat de conservació: normal.
ARBRES FRUITERS	8 peus d'arbres fruiters
ARBRES FUSTA	4 peus d'arbres fusta
ARBRES POC PORT	6 peus d'arbres de poc port
ARBRES ORNAMENTALS	1 peu d'arbre ornamental
MASSA FORESTAL	La finca conté 215,67 m^2 de massa boscosa.

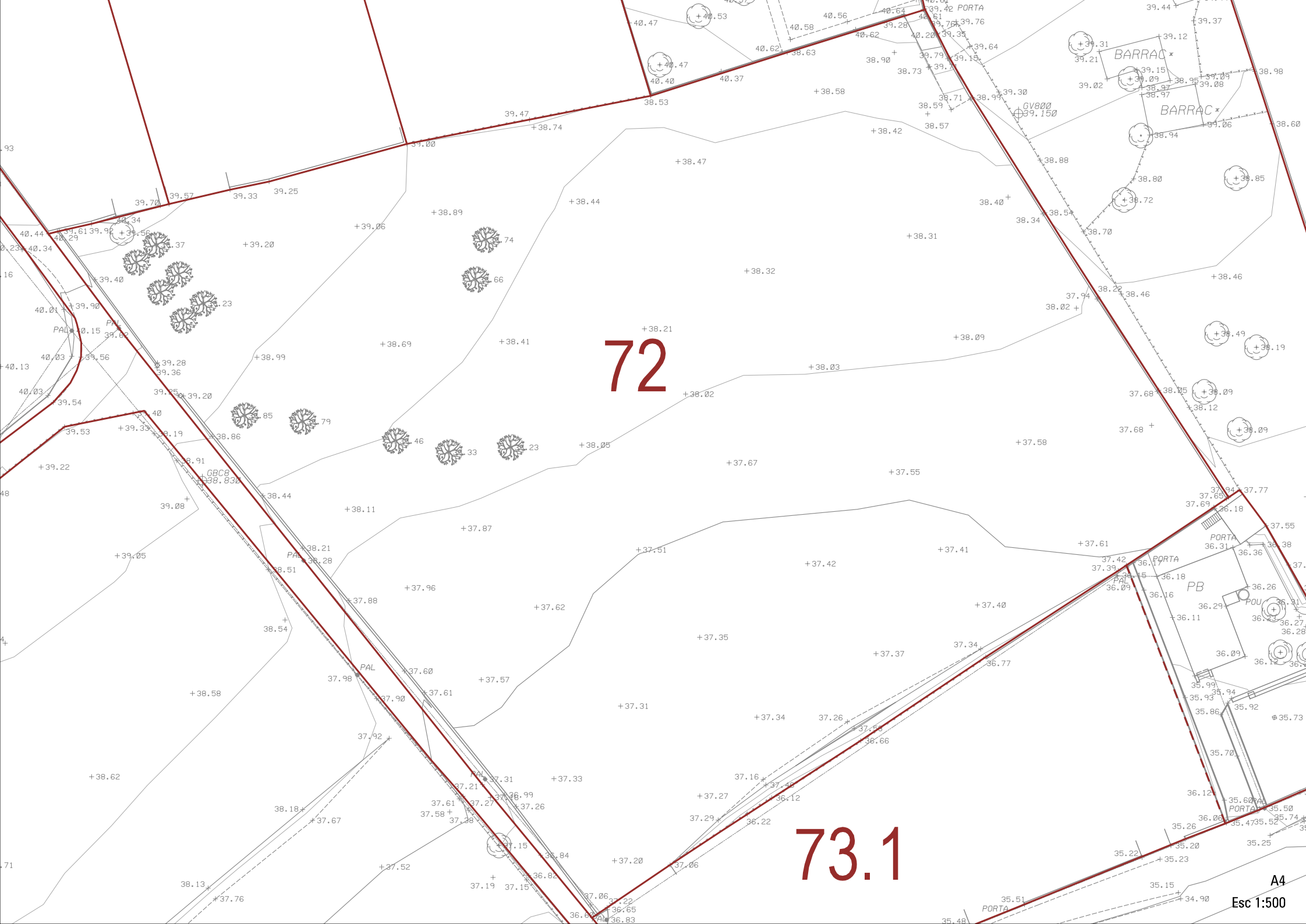
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
TANCAMENT FINCA	43,16	340 m^2	0,85	1,00	0,85	12.473,24
ARBRES FRUITERS	40,00 €/ut.	8 ut.	-	-	-	320,00
ARBRES FUSTA	52 €/ut.	4 ut.	-	-	-	208,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	6 ut.	-	-	-	120,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	1 ut.	-	-	-	104,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/ m^2	215,67 m^2	-	-	-	37,57
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**13.262,81**

FOTOGRAFIES

Vista mur perimetral



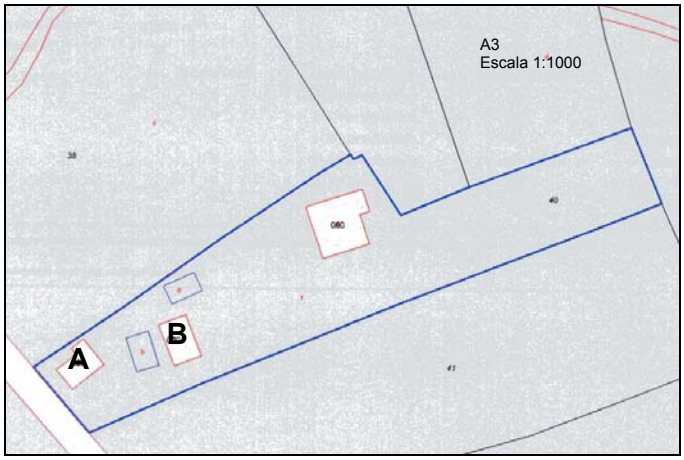

72
73.1
BARRAC
BARRAC
PORTA
PAL
PB
GV800
GBC8
A4
Esc 1:500

2.22. FINCA APORTADA 73

Finca registral 5.248

PROPIETARI	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.
FINCA APORTADA	73.1

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Nau industrial (magatzem)

B – Cobert

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES SL.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

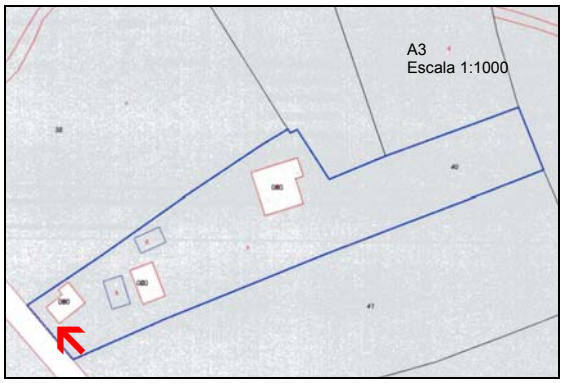
CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

NAU INDUSTRIAL (MAGATZEM)	Edifici destinat a activitat econòmica i actualment en desús de 88 m^2 de sostre. Estructura de Planta Baixa amb murs d'obra de fàbrica i bigues de ferro que suporten teulada inclinada a una aigua, amb plaques de fibrociment i similars. L'abandó de l'edifici afecta a la manca d'alguns tancaments i coberta parcialment enderrocada. Any de construcció. 1.960. Categoria de la construcció: assimilable a cobert de qualitat baixa. Estat de conservació: manifestament inadequat a qualsevol ús
COBERT	Cobert de 46,2 m^2 amb estructura metàl·lica i coberta amb plaques d'uralita. Actualment en abandó total i semiderruït. Any de construcció. 1.950. Estat de conservació: manifestament inadequat a qualsevol ús.
ARBRES ORNAMENTALS	15 Xipresos i 13 Moreres
MASSA FORESTAL	La finca conté 528,00 m^2 de massa boscosa.

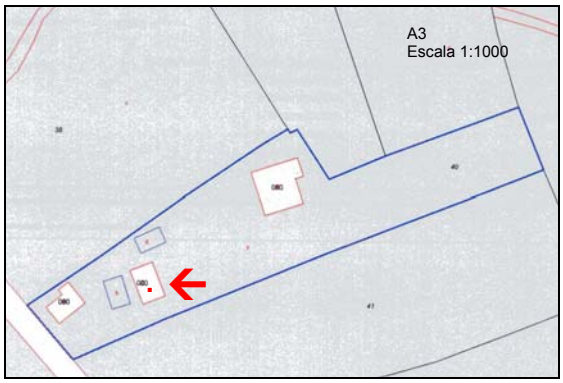
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
NAU INDUSTRIAL (MAGATZEM)	-	88,00 m^2	0,43	0,00	0,00	0,00
COBERT	-	46,20 m^2	0,52	0,00	0,00	0,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	28 ut.	-	-	-	2.912,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	528,00 m^2	-	-	-	91,98
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**3.003,98**

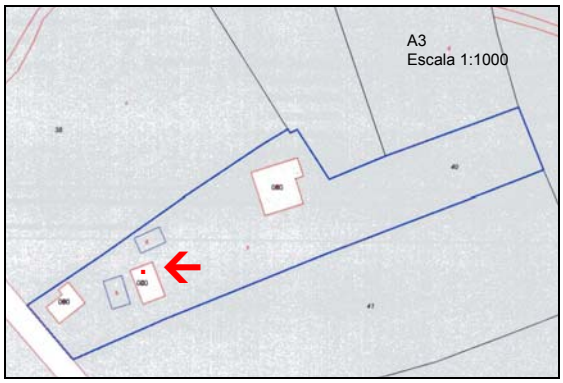
FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació



Vista interior edificació

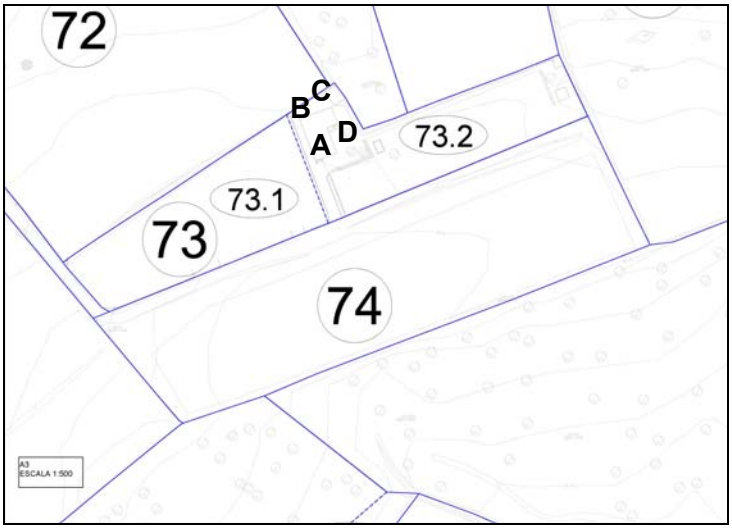


Vista interior cobert

Finca registral 5.249

PROPIETARI	CRUZ PLANAS, JAVIER; CERDAN LOPEZ, Mª ROSA
FINCA APORTADA	73.2

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge

B – Garatge

C – Traster

D – Pou

Arbres fruiters

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	CRUZ PLANAS, JAVIER CERDAN LOPEZ, Mª ROSA

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X		
DATA	MAIG 2.008			SIGNANT	CMT ARQUITECTES ASSOCIATS SLP
ABAST	VALORACIÓ EDIFICACIONS I ALTRES ELEMENTS FINCA APORTADA 73.2				

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

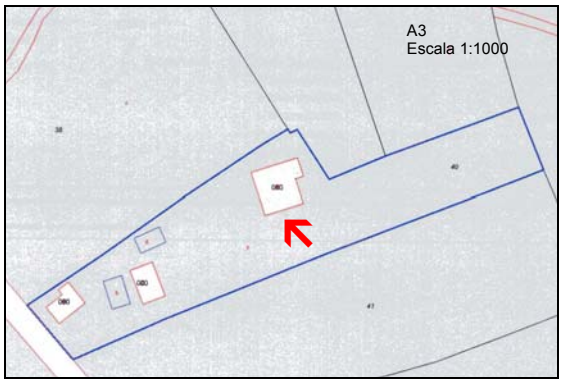
HABITATGE	Habitatge unifamiliar de 103,30 m^2 construïts en edifici de Planta Baixa amb estructura de murs de càrrega en obra de fàbrica sobre forjat sanitari. Coberta amb forjat de bigues de formigó i teula ceràmica. El terra és de *terrazo* i el sostre té càmera d'aïllament amb falç sostre. Carpinteria interior i exterior de fusta. El programa funcional és de entrada, quatre habitacions, sala d'estar-menjador, bany i cuina. Categoria de la construcció: normal d'acord amb les tipologies del BEC. Any de construcció: Rehabilitació reforma integral 2.004. Estat de conservació: normal.
PAVIMENT EXTERIOR	Accessos exteriors de formigó de 360 m^2. Any de construcció: Rehabilitació reforma integral 2.004. Estat de conservació: normal.
GARATGE	Cobert destinat a garatge de 23,50 m^2 situat a la part posterior de la casa. Terra encimentat, mur d'obra de fàbrica i sostre amb plaques de fibrociment. Any de construcció: Rehabilitació reforma integral 2.004. Categoria de la construcció annex: baixa. Estat de conservació: normal.
TRASTER	A la part posterior de la parcel·la, i adossada a la finca veïna 5.9 del Projecte de Reparcel·lació, hi ha una construcció de Planta Baixa i Planta Pis destinada a traster i amb una superfície construïda de 23,50 m^2. Any de construcció: Rehabilitació reforma integral 2.004. Categoria de la construcció annex:senzilla d'acord amb les tipologies del BEC. Estat de conservació: normal.
POU	Pou de 40 m. de fondària fet en obra de fàbrica. Any de construcció: 1968. Estat de conservació: normal.
CISTERNA	Cisterna semisoterrada d'obra amb un valor estimat de reposició de 816 €

COBERT	Cobert de 6,50 m^2 amb coberta de fibrociment per a eines de l'hort. Any de construcció: 1968. Estat de conservació: normal.
TRASLLAT I ESCOMESES	Despeses de trasllat i escomeses valorades en un total de 14.000 €
TANCAMENT FINCA	Tancament de finca de 192 m.l. de xarxa metàl·lica.
ARBRES FRUITERS	La finca té 28 arbres fruiters.
MASSA FORESTAL	La finca conté 229,75 m^2 de massa boscosa.

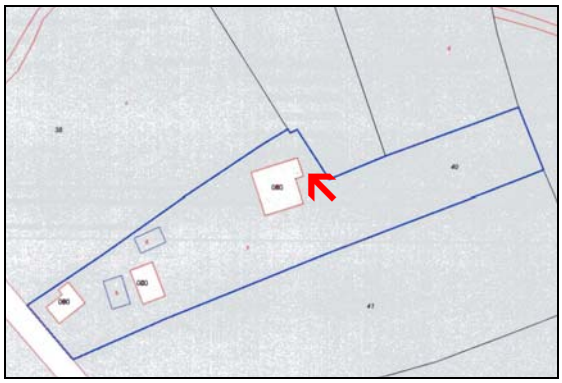
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € unitat	**Sup. m^2 / Unitats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	1.090,72 €/m^2	103,30 m^2	1,00	1,00	0,64	112.671,38
PAVIMENT EXTERIOR	30,00 €/m2	360 m2	1,00	1,00	1,00	10.800,00
GARATGE	169,97 €/m2	23,50 m2	1,00	1,00	1,00	3.994,30
TRASTER	404,70 €/m2	23,50 m2	1,00	1,00	1,00	9.510,45
POU	180 €/ml	40 m/prof.	0,64	1,00	0,64	4.608,00
CISTERNA	-	-	-	-	-	816,00
COBERT	169,97 €/m2	6,50 m2	0,64	1	0,64	707,08
TRASLLAT I ESCOMESES	-	-	-	-	-	14.000,00
TANCAMENT FINCA	43,16 €/ml	192,00 ml	0,64	1,00	0,64	5.303,50
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	28 ut.	-	-	-	1.120,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m2	229,75 m2	-	-	-	40,02
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**163.570,72**

FOTOGRAFIES

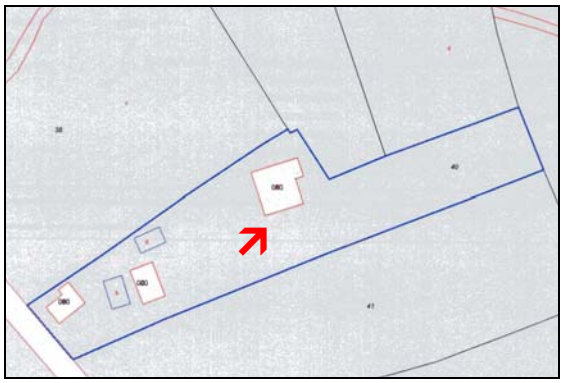


Vista exterior edificació

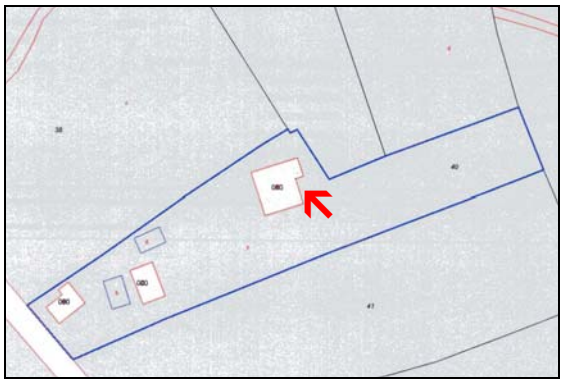


Vista exterior edificació

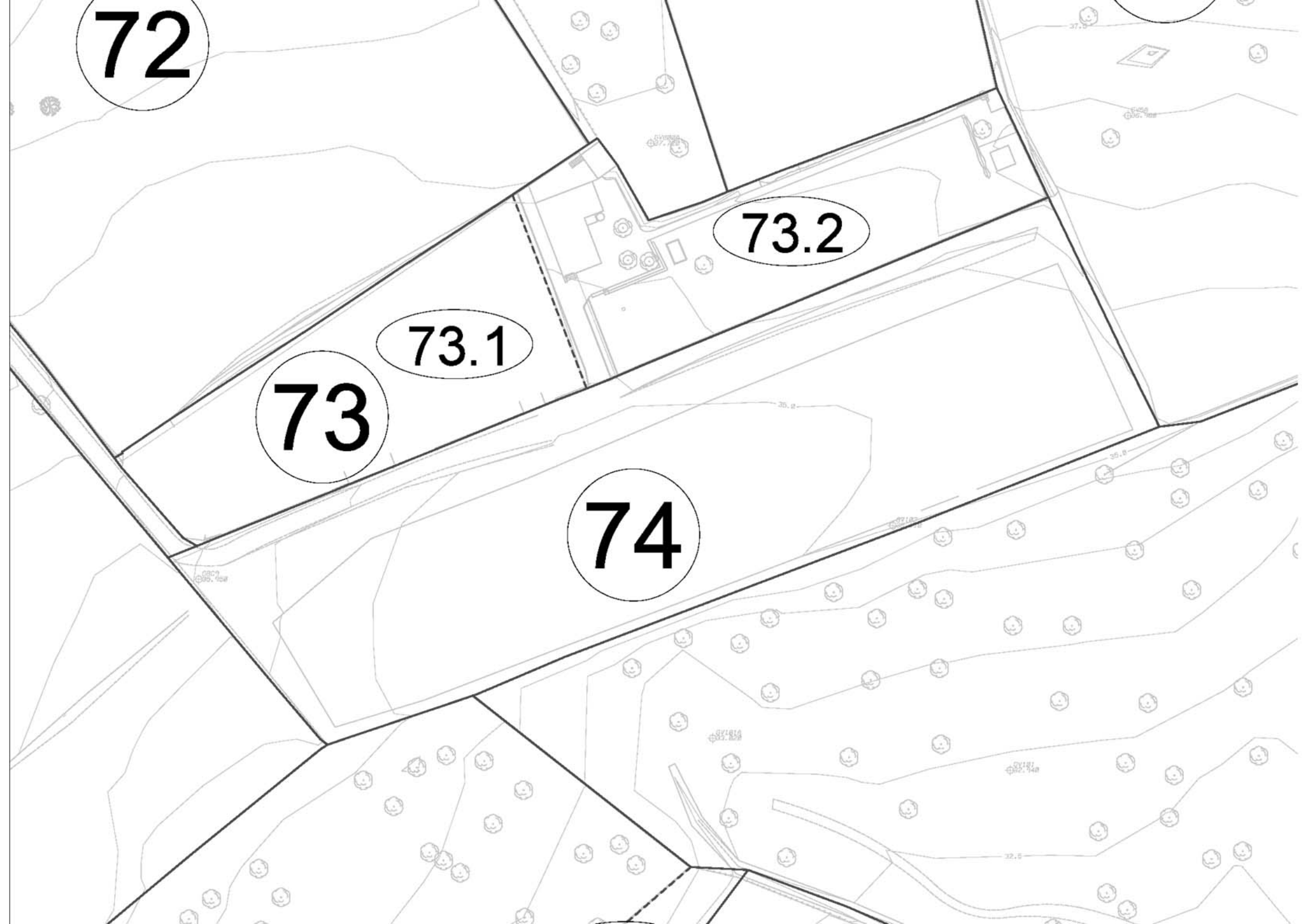
FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació



Vista exterior edificació

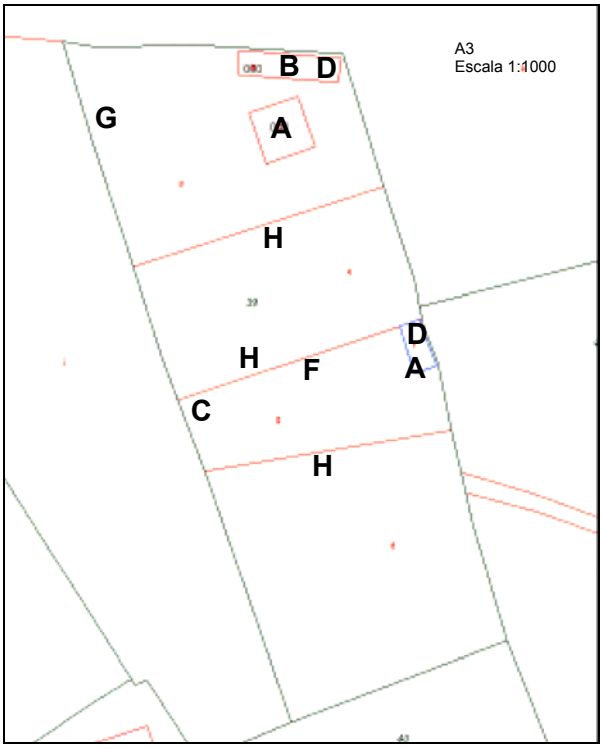

72
73.2
73.1
73
74

2.23. FINCA APORTADA 76

Finca registral 1.651

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.
FINCA APORTADA	76

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – 2 Habitatges
B – Magatzem
C – Cobert
D – 2 Basses
F – Corral / galliner
G – Pou
H – Mur de contenció
Tancament finca
Arbres fruiters
Arbres de lent creixement
Arbres poc port
Arbres gran port
Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	GORT I ALMACELLES, Mª PILAR I TRES MÉS

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT					
SÍ	X	NO			
DATA	GENER 2007		SIGNANT	AGROXARXA S.L.	
ABAST			PARCEL·LA CADASTRAL 39 DEL POLÍGON 15 DE GAVÀ		

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ	
CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS	
HABITATGE 1	Habitatge unifamiliar aïllat en Planta Baixa, de forma rectangular, situat a la meitat nord de la finca. Estructura de formigó armat i cel ras sota la coberta plana, coronada amb rajola ceràmica. Carpinteria interior i exterior de fusta. Acabat interior de guix i pintura. Ocupa una superfície de 79,20 m^2 i té un programa funcional de sala d'estar-menjador, cuina, bany i dues habitacions. Any de construcció: 1.982. Categoria de l'edificació: senzilla. Estat de conservació: normal.
VOLADÍS, DIPÒSIT I FOSSA	Voladís de 9,5 m^2 a la porta principal del magatzem (any de construcció 1.980, categoria baixa i estat de conservació normal). Dipòsit d'aigua de 1.000 litres de capacitat a sobre del magatzem (any de construcció 1.980, categoria baixa i estat de conservació normal). A la part posterior de l'habitatge hi ha construïda una fossa sèptica d'obre enterrada. Les dimensions són 6 x 2 metres amb tres nivells de decantació.
MAGATZEM	Construcció en Planta Baixa de forma rectangular i superfície de 37,63 m^2, annexe a l'habitatge 1. Estructura a base de murs d'obra de fàbrica i acabat exterior amb arrebossat de ciment. Coberta plana, coronada amb rajola ceràmica. Carpinteria exterior en fusta. L'espai interior és diàfan. Any de construcció: 1.980. Categoria de l'edificació: baixa. Estat de conservació: normal.

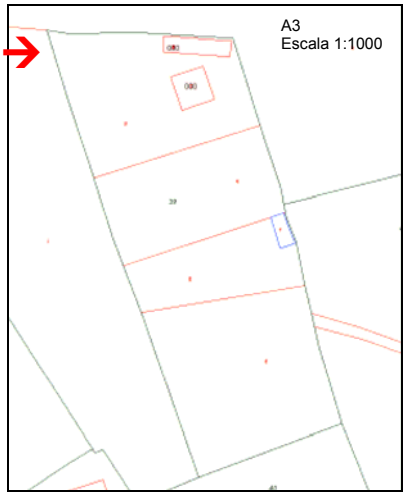
BASSA 1	Adossat al magatzem hi ha una bassa amb murs de fàbrica recoberts de ciment i amb una superfície de 50,40 m^2 i fondària de 2 m. Data de construcció: 1.980. Estat de conservació: normal.
HABITATGE 2	Habitatge unifamiliar aïllat en Planta Baixa, de forma rectangular situat a la meitat sud de la finca. Estructura de murs de fàbrica amb totxana i arrebossat de ciment. Coberta plana practicable, coronada amb rajola ceràmica i barana perimetral. Carpinteria interior i exterior de fusta. Ocupa una superfície de 32,24 m^2 i té un programa funcional de cuina, bany i magatzem. Data de construcció: 1.982. Categoria de l'edificació: senzilla. Estat de conservació: normal.
ESCALA I FOSSA	Escales de formigó amb porta metàl·lica i fossa sèptica sota de la superfície pavimentada de l'habitatge. Construïda de formigó i unes dimensions de 9,40 x 4 metres (alçada 1,50 metres).
PAVIMENT EXTERIOR	Superfície pavimentada al frontal de l'habitatge amb una superfície total de 55,34 m^2. Data de construcció: 1.982. Estat de conservació: normal.
BASSA 2	Annex a la casa 2 hi ha una bassa de 42,72 m^2 de superfície i 2,25 m. de fondària, construïda amb murs d'obra de fàbrica revestits de ciment. La valoració del mur de formigó de la bassa ha estat inclosa dins la valoració de la casa ja que és part annexa a l'habitatge i es troba integrada en el mateix. Data de construcció: 1.980. Estat de conservació: normal.
COBERT	Cobert amb estructura metàl·lica i sostre de plaques de fibrociment, manifestament inutilitzable pel seu abandó (superfície estimada 15 m^2). Data de construcció: 1.980. Categoria de l'edificació: baixa. Estat de conservació: inutilitzable.
CORRAL-GALLINER	Superfície de 16 m^2 amb estructura de fusta i sostre d'uralita. Data de construcció: 1.980. Categoria de l'edificació: baixa. Estat de conservació: inutilitzable.
POU	Pou de 55 m de profunditat recobert amb obra de fàbrica i instal·lacions annexes. Data de construcció: 1.980. Estat de conservació: normal.
MUR DE CONTENCIÓ	Dos murs de contenció per separar els tres bancals que hi ha a la finca (alçada 1 m.) i longitud estimada de 87 m. (43,50 m + 43,50 m). Data de construcció: 1.980. Estat de conservació: normal.
TANCAMENT DE LA FINCA	La finca té un tancament de finca estimat en 300 m.l., amb diversitat d'elements (xarxa metàl·lica d'alçada variable, xarxa metàl·lica sobre muret de fàbrica d'alçada variable, muret d'obra amb bigues de ciment).
ARBRES FRUITERS	4 Cirerers, 2 Pereres, 2 Pruneres, 2 Pruneres bordes, 4 Albercoquers, 2 Caquis, 1 Llimoner i 1 Pomera.
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	2 Figuera, 1 Olivera.
ARBRES POC PORT	3 Ametllers, 8 Nesprers.
ARBRES ORNAMENTALS	15 Pins, 1 Alzina, 3 Ficus i 1 Yuca.
MASSA FORESTAL	La finca conté 284,99 m^2 de massa boscosa.

VALORACIÓ DELS BÉNS

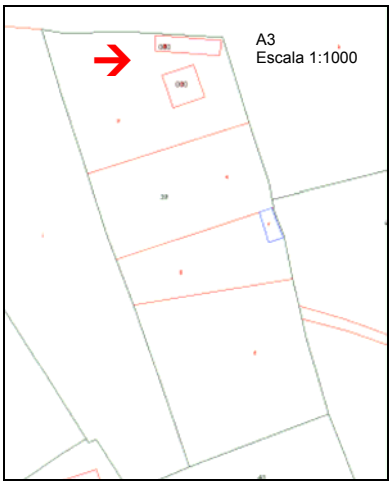
	€ / m^2 € utat	Sup. m^2 Utats	Coef. Antiguitat	Estat conservació	Coef. global	€ Totals
PART FINCA Mª PILAR GORT I ANDREU MIRET						
HABITATGE 1	809,39 €/m^2	79,20 €/m^2	0,68	1,00	0,68	43.590,51
VOLADÍS, DIPÒSIT I FOSSA	-	-	-	-	-	1.950,00
MAGATZEM	169,97 €/m^2	37,63 m^2	0,68	1,00	0,68	4.349,26
BASSA 1						
Mur de formigó	159,07 €/m^2	56,00 m^2	0,68	1,00	0,68	6.057,39

Solera	57,76 €/m^2	50,40 m^2	0,68	1,00	0,68	1.979,55
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	9 ut.	-	-	-	360,00
ARBRES FUSTA	52 €/ut.	1 ut.	-	-	-	52,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	3 ut.	-	-	-	60,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	6 ut.	-	-	-	624,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	142,495 m^2				24,82
						59.047,53
PART FINCA MARIA TERRÉ I FRANCESC MOLINÉ						
HABITATGE 2	809,39 €/m2	32,24 m^2	0,68	1,00	0,68	17.744,42
ESCALA I FOSSA	-	-	-	-	-	5.246,22
PAVIMENT EXTERIOR	30,00 €/m^2	55,34 m^2	0,68	1,00	0,68	1.128,94
BASSA 2						
Mur de formigó	159,07 €/m2	0,00	0,68	1,00	0,00	0,00
Solera	57,76 €/m2	42,72 m^2	0,68	1,00	0,68	1.677,90
COBERT	169,97 €/m2	15,00 m^2	0,68	0,00	0,00	0,00
CORRAL / GALLINER	169,97 €/m2	16,00 m^2	0,68	0,00	0,00	0,00
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	9 ut.	-	-	-	360,00
ARBRES LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	2 ut.	-	-	-	104,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	8 ut.	-	-	-	160,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	14 ut.	-	-	-	1.456,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m2	142,495 m^2				24,82
						27.902,30
ELEMENTS COMUNS						
POU	180,00 €/ml	55,00 m / prof.	0,68	1,00	0,68	6.732,00
MUR DE CONTENCIÓ	43,16 €/ml	87,00 ml	0,68	1,00	0,68	2.553,35
TANCAMENT FINCA	43,16 €/ml	300,00 ml	0,68	1,00	0,68	8.804,64
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**105.039,82**

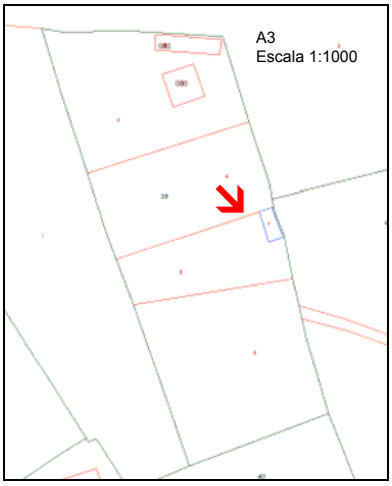
FOTOGRAFIES



Vista exterior finca

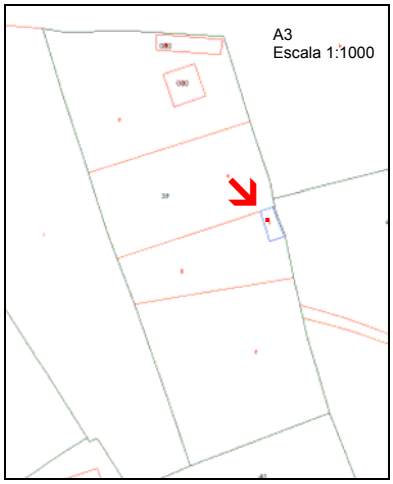


Vista exterior edificació (Habitatge 1)

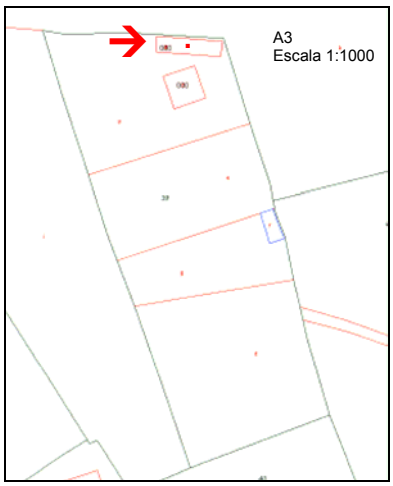


Vista exterior edificació (Habitatge 2)

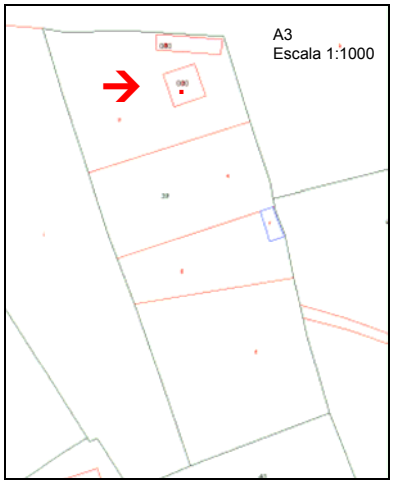
FOTOGRAFIES



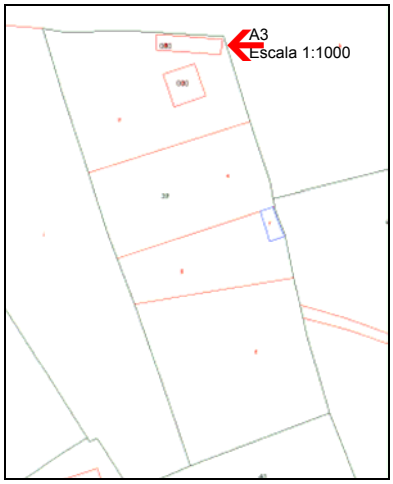
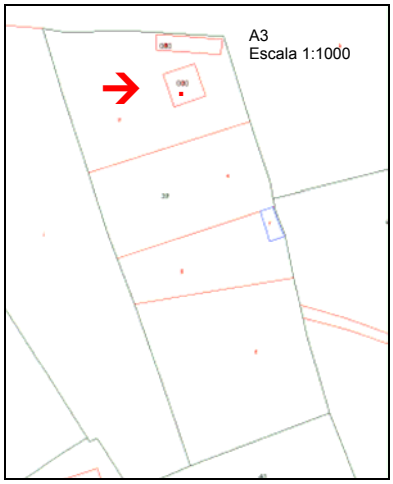
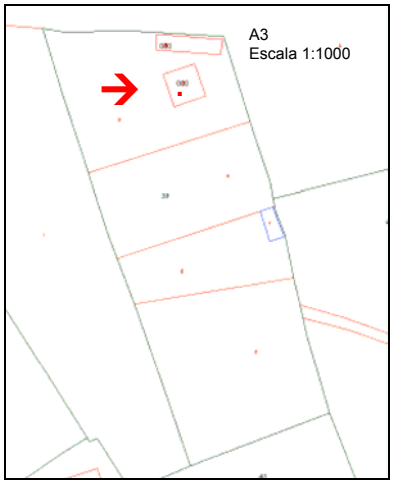
Vista interior bassa 2



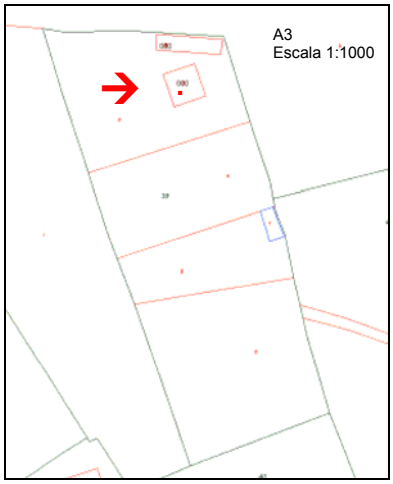
Vista interior magatzem



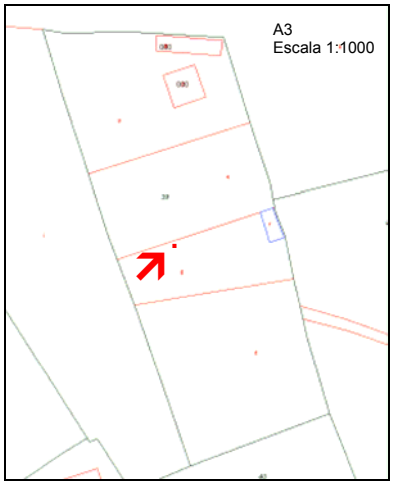
Vista interior dormitori (habitatge 1)

FOTOGRAFIES	
	
Vista exterior bassa 1	
	
Vista interior menjador (Habitatge 1)	
	
Vista interior cuina (habitatge 1)	

FOTOGRAFIES

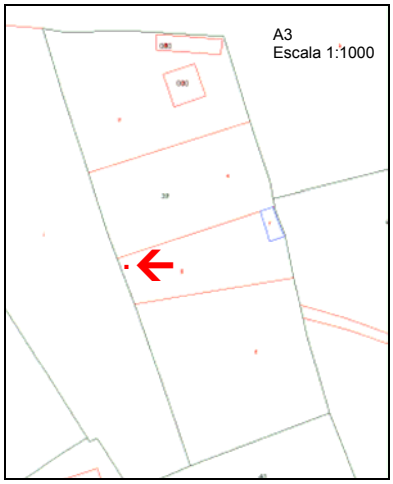


Vista interior WC (habitatge 1)

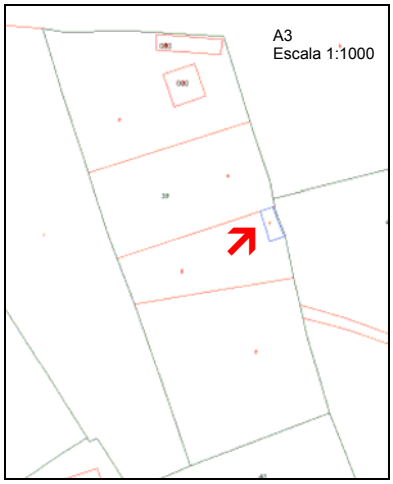


Vista exterior corral - galliner

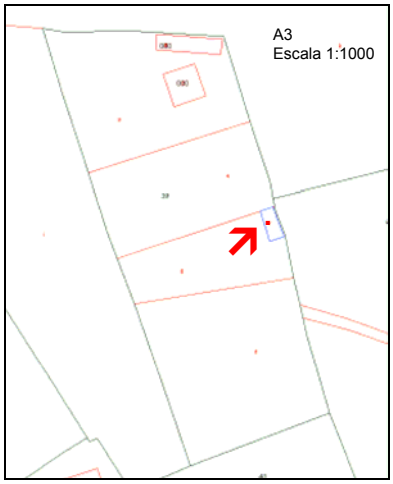
FOTOGRAFIES



Vista exterior cobert

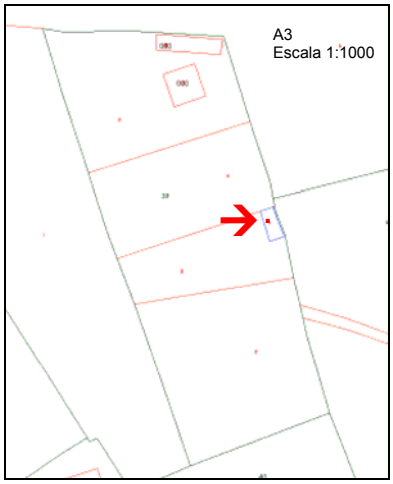


Vista exterior edificació (habitatge 2)

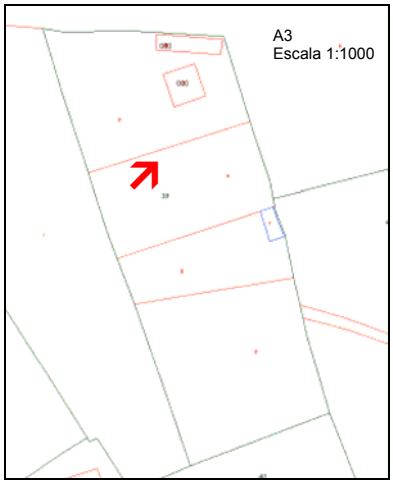


Vista interior cuina (habitatge 2)

FOTOGRAFIES



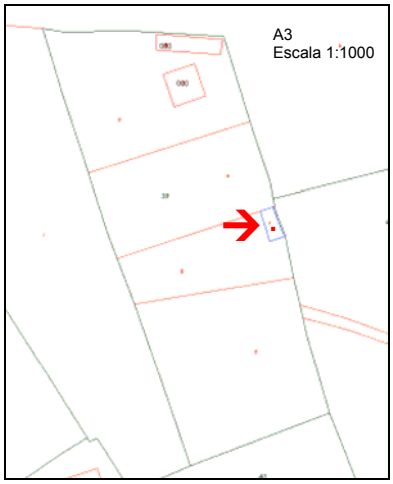
Vista interior magatzem (habitatge 2)

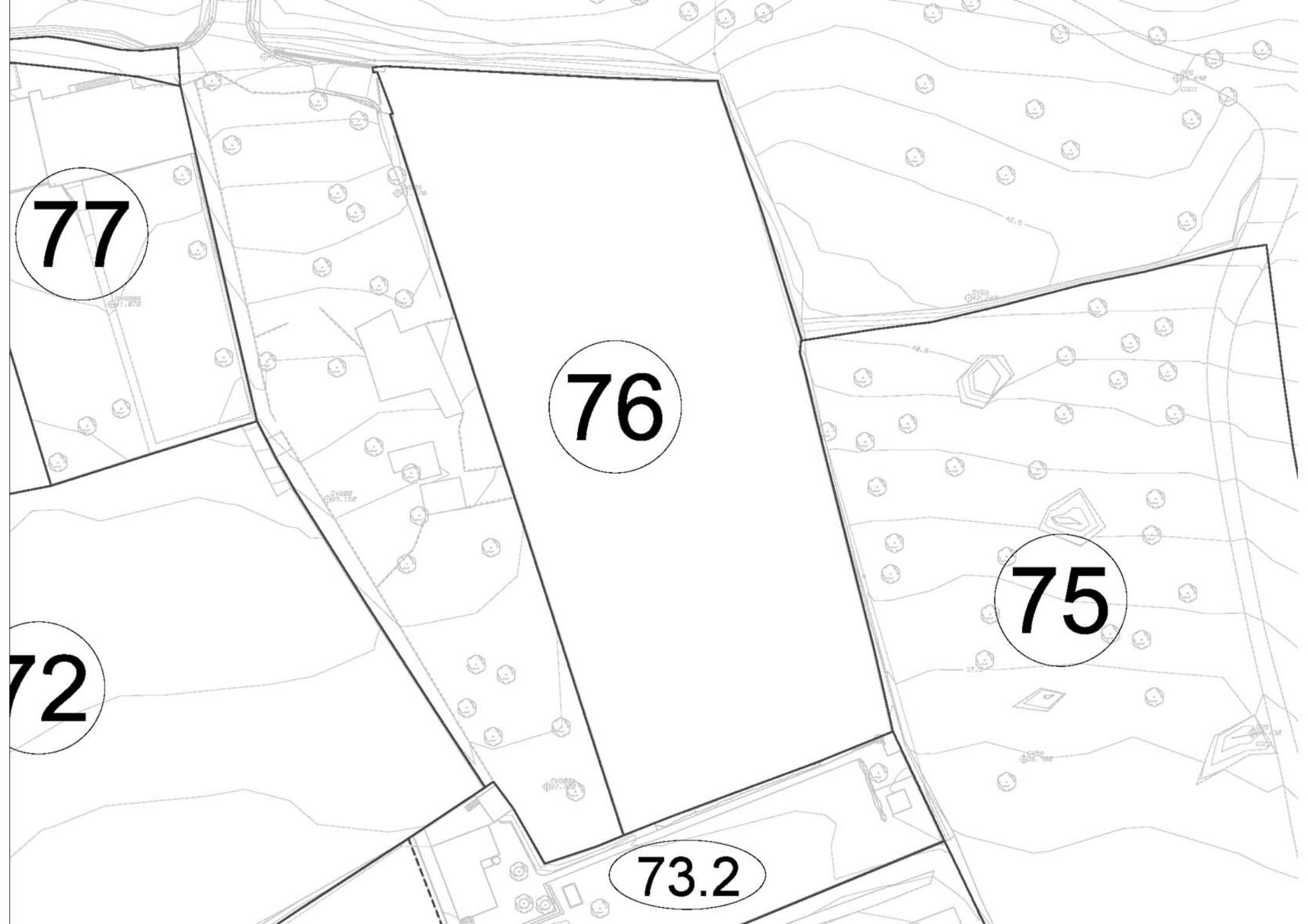


Vista exterior mur contenció

FOTOGRAFIES

Vista interior WC (habitatge 2)



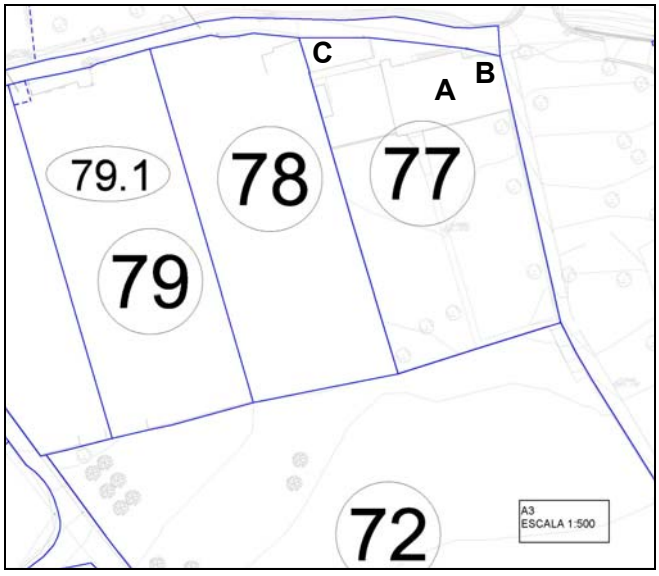

77
76
75
72
73.2

2.24. FINCA APORTADA 77

Finca registral 5.380

PROPIETARI	REYAL URBIS S.L.
FINCA APORTADA	77

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB+ PP)

B – Edificació annexa (pou)

C – Garatge

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	REYAL URBIS S.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

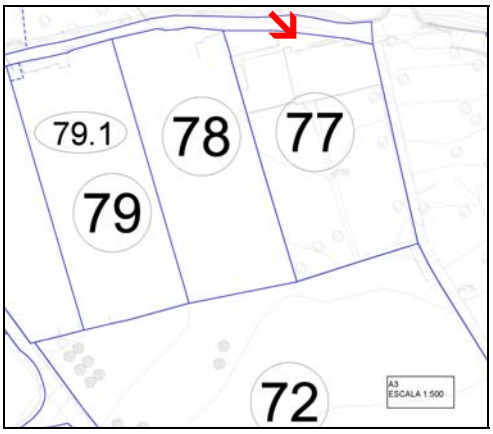
HABITATGE	Casa de Planta Baixa i Planta Pis de forma rectangular. La ocupació en planta és de 150 m. Estructura aixecada sobre forjat sanitari a base de murs d'obra de fàbrica amb cambra d'aïllament i forjat; Planta Pis amb bigues de formigó. La façana sud està oberta en Planta Baixa configurant un porxo de 40 m^2. La superfície total construïda és de 260 m^2 i 40,00 m^2 de porxo. La Planta Baixa i Planta Pis tenen accessos independents. Carpinteria interior i exterior en fusta. Obertures amb persianes. La Planta Baixa ofereix un programa funcional integrat per forn de pa, bany, cuina, menjador-sala d'estar i tres habitacions. A la Planta Pis hi ha dos habitacions, habitació de planxa, bany, safareig, cuina, menjador i sala d'estar. Data de construcció: 1.963. Categoria de l'edificació: normal d'acord amb les categories del BEC. Estat de conservació: normal.
EDIFICACIÓ ANEXA	Annexa a la casa hi ha una construcció part en Planta Baixa i part en Planta Pis dins de la qual hi ha el pou. En conjunt té 85,00 m^2 de sostre. Estructura a base de murs d'obra de fàbrica i coberta amb plaques de fibrociment. Data de construcció: 1.963. Categoria de l'edificació: baixa. Estat de conservació: normal.
POU	Pou de 20 m de profunditat.
GARATGE	Garatge de forma trapezoidal de 68,50 m^2 de sostre en Planta Baixa. Estructura d'obra de fàbrica i coberta a dos aigües amb teula aràbiga. Any de construcció: 1.963. Categoria de l'edificació: senzilla d'acord amb les tipologies del BEC. Estat de conservació: normal.
ARBRES FRUITERS	1 Llimoner, 1 Cirerer, 3 Pruners i 1 Albercoquer.
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	4 Garrofers i 3 Figueres.

ARBRES POC PORT	4 Nesprers i 5 Ametllers.
ARBRES ORNAMENTALS	24 Pins.
TANCAMENT FINCA	Envoltant la finca hi ha un tancament amb xarxa metàl·lica de longitud de 150m.l. Data de construcció: 1.963. Estat de conservació: regular.

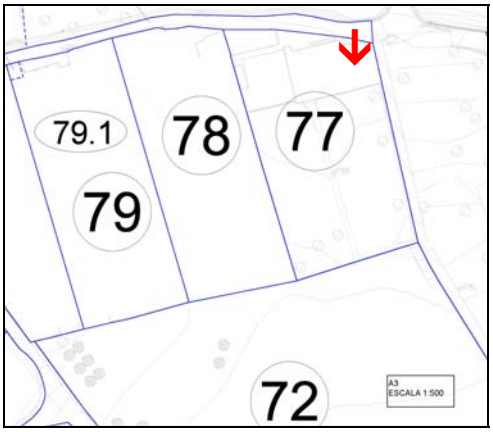
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m² € utat	Sup. m² Utats	Coef. Antiguitat	Estat conservació	Coef. global	€ Totals
HABITATGE						
Habitatge	1.090,72 €/m²	260,00 m²	0,55	1,00	0,55	155.972,96
Porxo	545,36 €/m²	40,00 m²	0,55	1,00	0,55	11.997,92
EDIFICACIÓ ANEXA	169,97 €/m²	85,00 m²	0,55	1,00	0,55	7.946,10
POU	180,00 €/ml	20 m/prof.	0,55	1,00	0,55	1.980,00
GARATGE	404,70 €/m²	68,50 m²	0,55	1,00	0,55	15.247,07
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	6 ut.	-	-	-	240,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	7 ut.	-	-	-	364,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	9 ut.	-	-	-	180,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	24 ut.	-	-	-	2.496,00
TANCAMENT FINCA	43,16 €/uml	150	0,55	0,85	0,47	3.042,78
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**199.466,83**

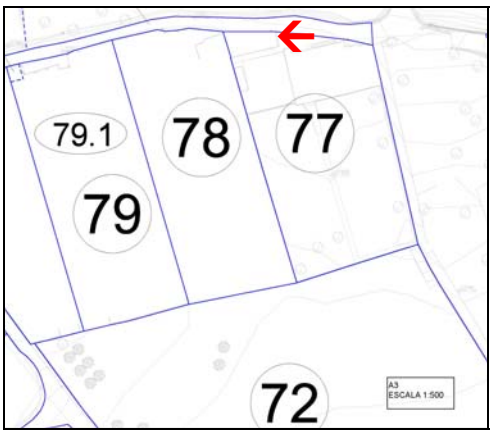
FOTOGRAFIES



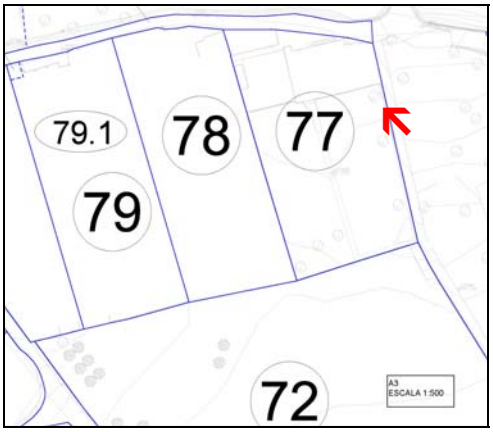
Vista exterior edificació

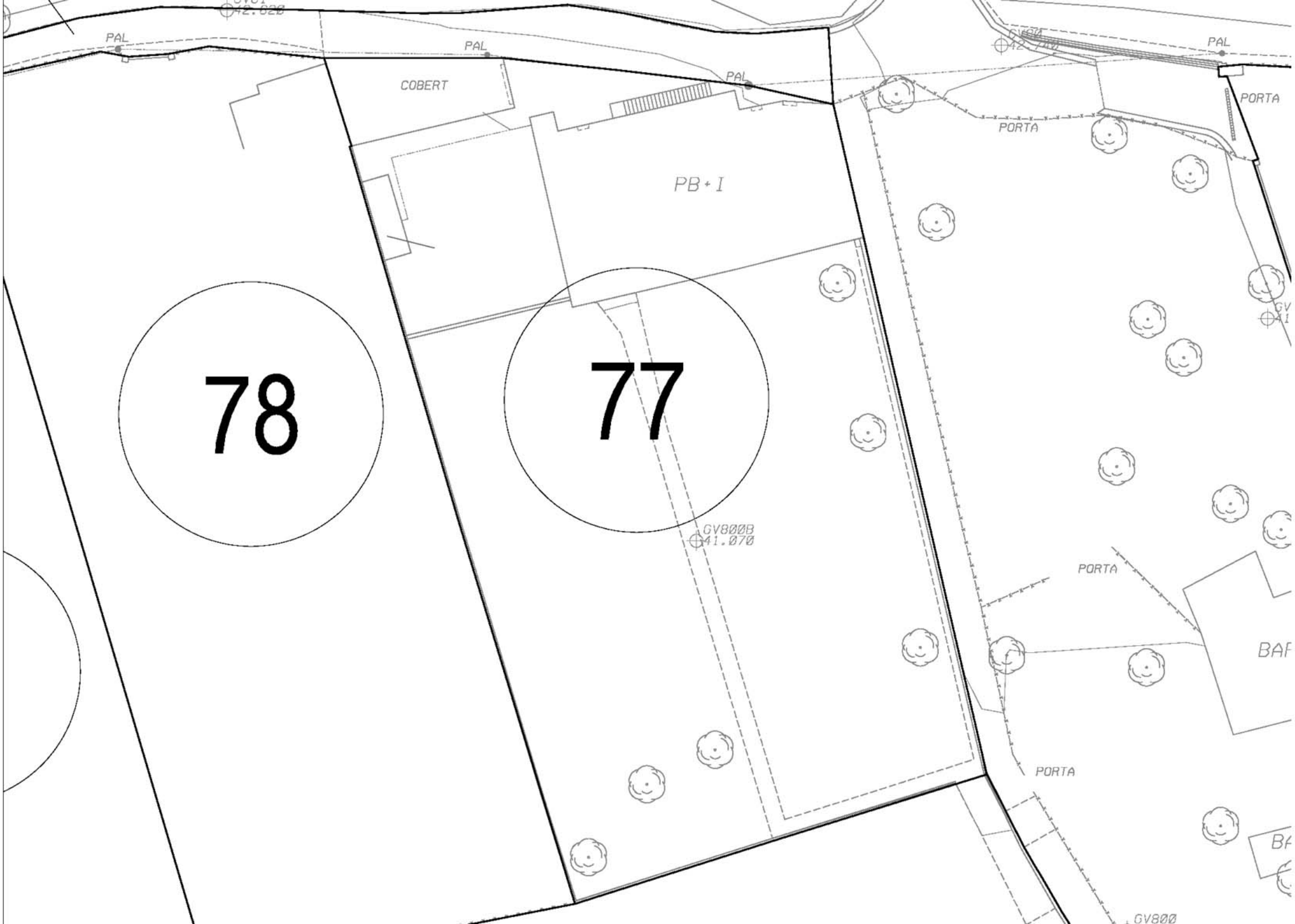


Vista exterior annex edificació



Vista exterior garatge

FOTOGRAFIES	
	
Vista exterior edificació	

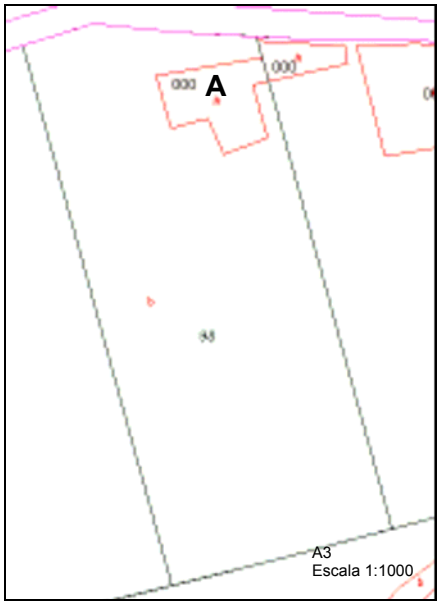

78
77
PB+I
COBERT
PAL
PAL
PAL
PAL
PORTA
PORTA
PORTA
PORTA
GV800B
41.070
GV800

2.25. FINCA APORTADA 78

Finca registral 5.358

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.
FINCA APORTADA	78

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge

Tancament finca

Arbres lent creixement

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO			
DATA		22-2-07	SIGNANT	JOAN GÜELL I ROCA	
ABAST		EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I PLANTACIONS			

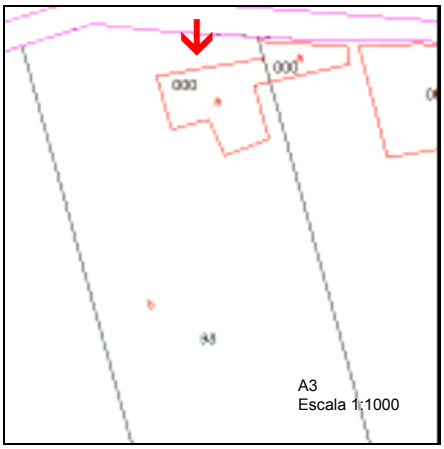
ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

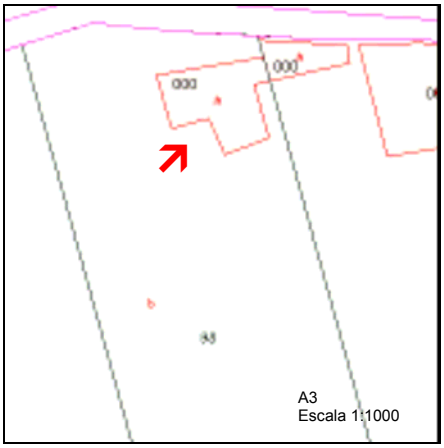
HABITATGE	Casa unifamiliar en Planta Baixa de 35,00 m^2 de sostre amb estructura de murs d'obra de fàbrica i coberta plana transitable amb barana voltant la terrassa. Carpinteria interior i exterior en fusta. Actualment no es pot determinar un programa funcional degut a la pèrdua dels elements que defineixen els espais i els fan inutilitzables a l'ús. Data de construcció: 1.960. Categoria de l'edificació: senzilla d'acord amb les tipologies del BEC. Estat de conservació: La casa està abandonada i la vegetació envolta el volum edificat. No en resta res de portes i finestres, el sostre deixa colar l'aigua i parcialment ha cedit. L'edifici és manifestament inhabitable.
TANCAMENT FINCA	Part del tancament de la finca ha desaparegut i actualment queda tancat amb un total de 92 m.l. i una porta d'entrada. Any de construcció: 1.960. Estat de conservació: deficient.
ARBRES LENT CXREIXEMENT	1 Figuera
ARBRES ORNAMENTALS	43 Pins i 1 Roure.
MASSA FORESTAL	La finca conté 1.870,02 m^2 de massa boscosa.

VALORACIÓ DELS BÉNS						
	€ / m² € utat	**Sup. m² Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	-	35,00 m²	0,52	0,00	0,00	0,00
TANCAMENT FINCA	43,16 €/m²	92,00 ml.	0,52	0,50	0,26	1.032,39
ARBRES LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	1 ut.				52,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	44 ut.	-	-	-	4.576,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/ m²	1.870,02 m²	-	-	-	325,76
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**5.986,14**

FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació

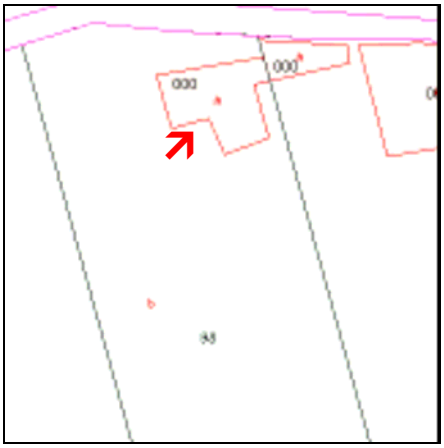


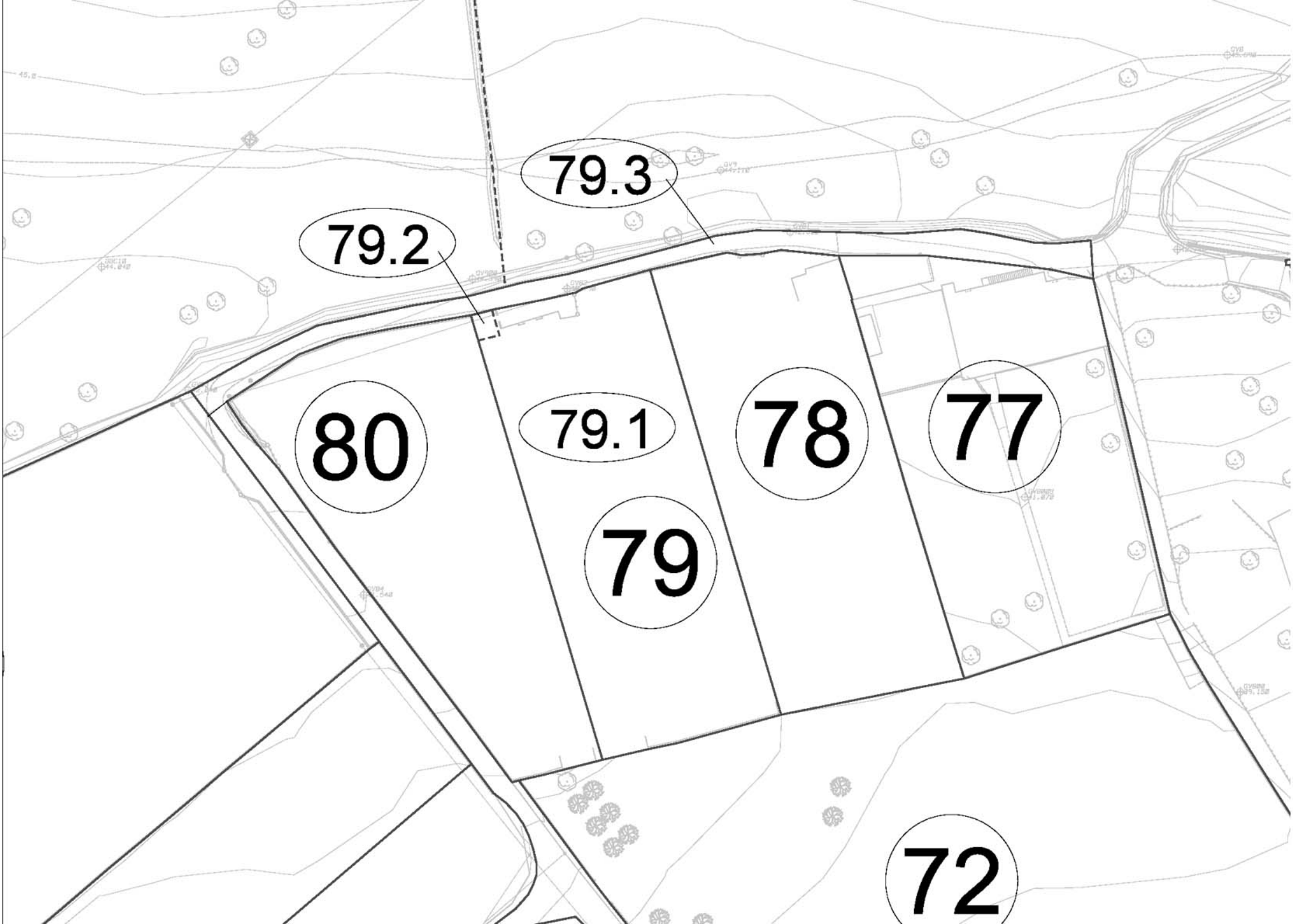
Vista exterior edificació

Vista exterior edificació

FOTOGRAFIES

Vista exterior edificació



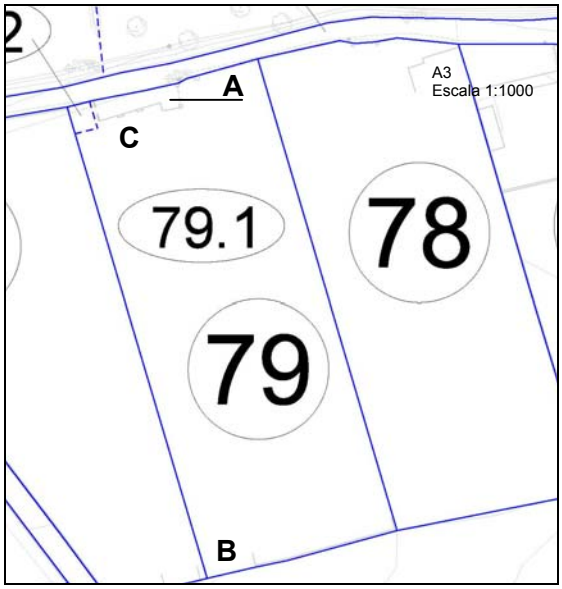

79.3
79.2
80
79.1
78
77
79
72

2.26. FINCA APORTADA 79

Finca registral 5.356

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.
FINCA APORTADA	79.1

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB + PP)

B – Cobert d'eines

C – Bassa

Tancament finca

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	BAÑO DEL RIO, SALVADOR TRESENS RICO, Mª CARMEN

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO					
DATA	DESEMBRE 2003			SIGNANT	AGROXARXA S.L.		
ABAST	PART DE LA FINCA 97 DEL PLÀNOL PARCEL·LARI DEL PPU						

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

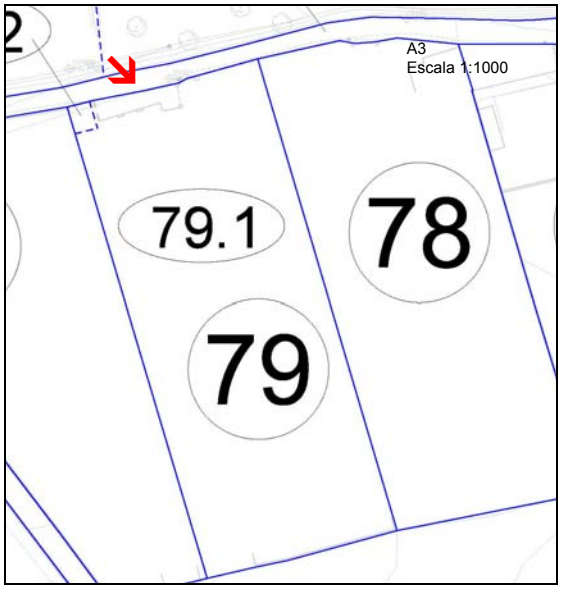
HABITATGE	Casa aïllada unifamiliar amb ocupació de 60,77 m^2 de Planta i 146,54 m^2 construïts en Planta Baixa i Planta Pis. Estructura amb murs d'obra de fàbrica i forjats amb biguetes de formigó. Acabats exteriors amb arrebossat i els interiors amb guix. Carpinteria de fusta a l'interior i a les obertures exteriors. Coberta plana transitable acabada amb rajola ceràmica. Té un programa funcional amb rebedor, menjador, cuina, WC, habitació, traster i garatge en Planta Baixa; a la Planta Pis el programa funcional és de quatre habitacions i bany. Data de construcció: 1.967. Categoria de l'edificació: senzilla d'acord amb les tipologies del BEC. Estat de conservació: normal. L'Habitatge consta d'un porxo de 20 m^2, construïts l'any 1.980 aproximadament i en un estat de conservació normal.
COBERT D'EINES	Cobert de 35,00 m^2 amb estructura de murs de totxo i coberta de plaques de fibrociment a una aigua. Categoria del cobert: senzilla. Data de construcció: 1.967. Estat de conservació: normal.
BASSA	Bassa de reg amb estructura de murs d'obra de fàbrica revestida de impermeabilitzant. Té un diàmetre de 4,40 i profunditat de 1,20 m. Data de construcció: 1.967. Estat de conservació: normal.

TANCAMENT FINCA	La finca disposa de diferents tipus de tancament de finca (xarxa metàl·lica, muret+xarxa, bloc de formigó i alçades de tancament en un total de 129 m.l.). Data de construcció: 1.970. Estat de conservació: normal.
ARBRES FRUITERS	4 Caquis, 3 Pruner, 2 Cirerers, 2 Pomeres, 2 Llimoners, 1 Albercoquer i 1 Mandariner.
ARBRES FUSTA	3 Figueres.
ARBRES POC PORT	4 Nesprers i 4 Ametllers.
ARBRES ORNAMENTALS	1 Abet
MASSA FORESTAL	La finca conté 164,57 m^2 de massa boscosa.

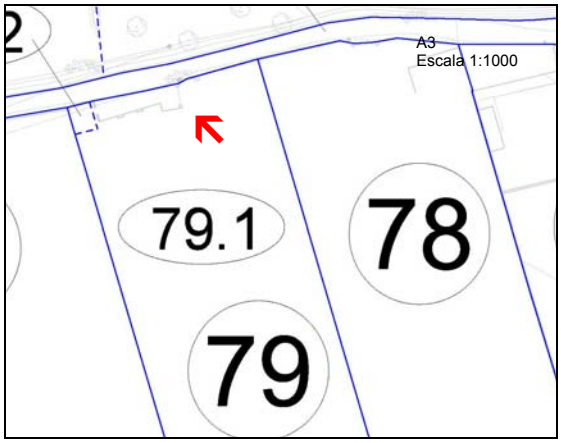
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	Sup. m^2 Utats	Coef. Antiguitat	Estat conservació	Coef. global	€ Totals
HABITATGE						
Habitatge	809,39 €/m^2	146,54 m^2	0,59	1,00	0,59	69.978,73
Porxo	404,70 €/m^2	20,00 m^2	0,59	1,00	0,59	4.775,46
COBERT EINES	404,70 €/m^2	35,00	0,59	1,00	0,59	8.357,06
BASSA						
Mur de formigó	159,07 €/m^2	13,82 m^2	0,59	1,00	0,59	1.297,02
Solera	57,76 €/ m^2	15,20 m^2	0,59	1,00	0,59	517,99
TANCAMENT FINCA	43,16 €/ml	129 ml.	0,59	1,00	0,59	3.284,91
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	15 ut.	-	-	-	600,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	3 ut.	-	-	-	156,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	8 ut.	-	-	-	160,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	1 ut.	-	-	-	104,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	164,57 m^2	-	-	-	28,67
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**89.259,83**

FOTOGRAFIES

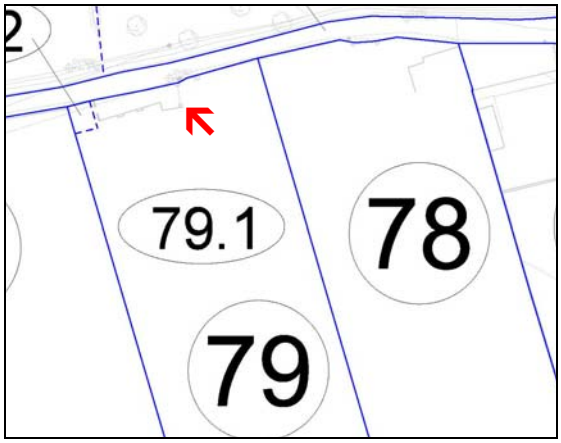


Vista exterior edificació

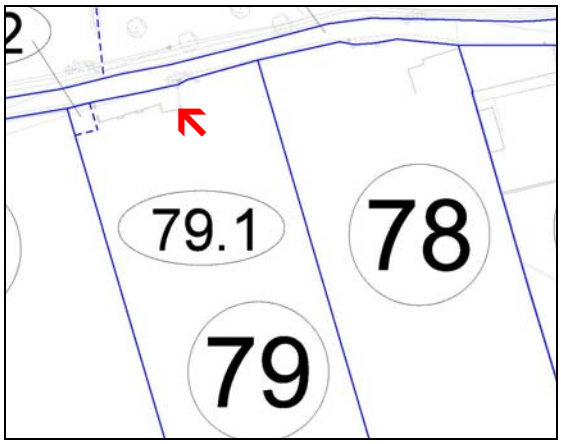


Vista exterior edificació

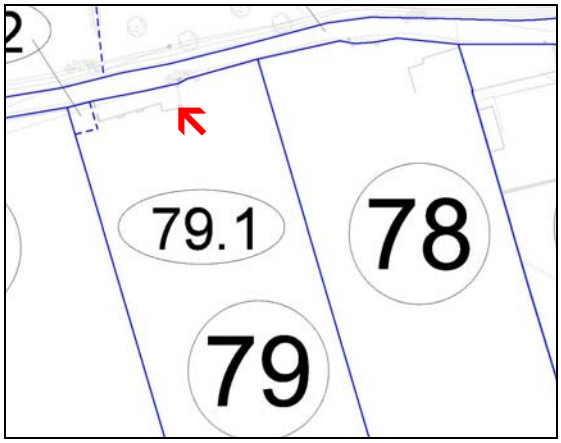
FOTOGRAFIES



Vista interior cuina

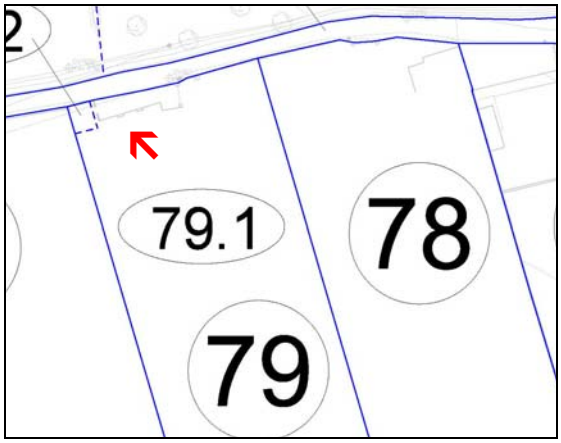


Vista interior WC



Vista exterior garatge

FOTOGRAFIES



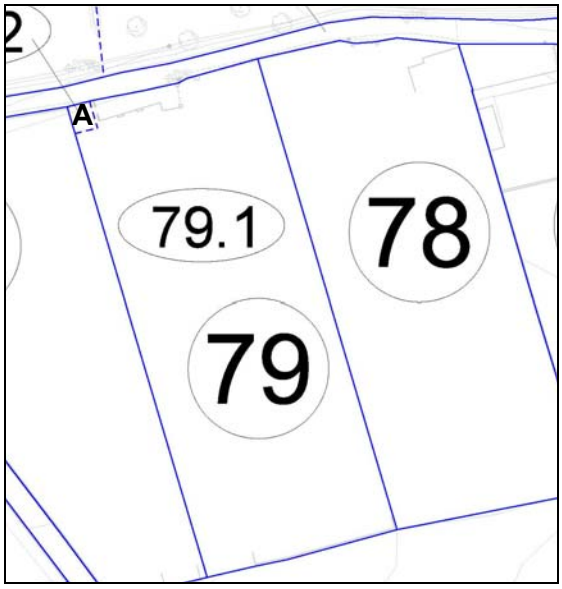
Vista exterior bassa

Vista interior cobert eines

Finca registral 15.244

PROPIETARI	MARTINEZ GUILLEN, SALVADOR (50%) HARMONIA PLA DE PONENT S.L. (50%)
FINCA APORTADA	79.2

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Pou

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	MARTINEZ GUILLEN, SALVADOR (50%) HARMONIA PLA DE PONENT S.L. (50%)

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO					
DATA	DESEMBRE 2003			SIGNANT	AGROXARXA		
ABAST	PART DE LA FINCA 97 DEL PLÀNOL PARCEL·LARI DEL PPU						

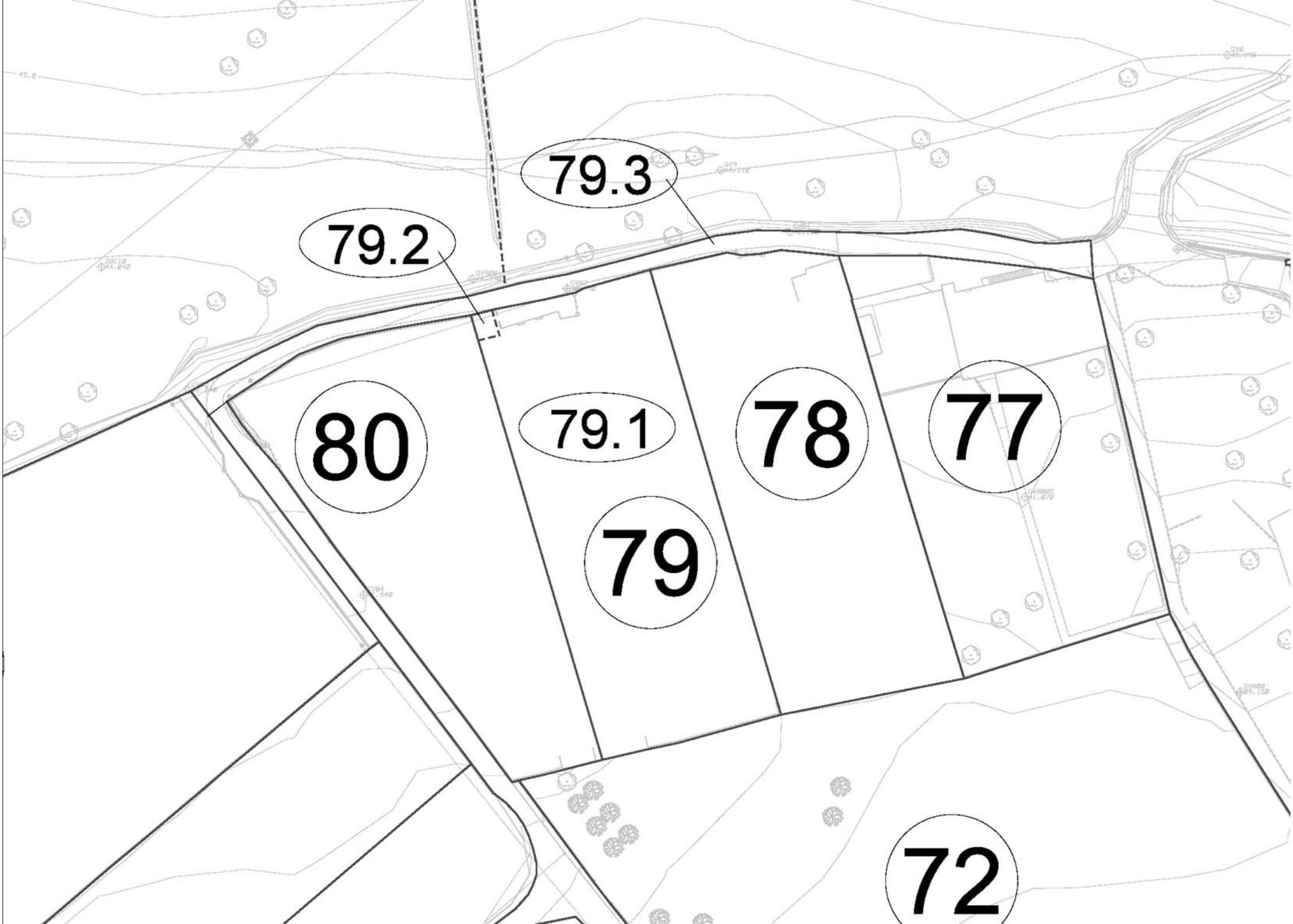
ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

POU	Pou de 48 m de profunditat i 1,2 m de diàmetre, amb caseta i instal·lacions. D'acord amb l'escriptura num 1088 de 10 de març de 1998 atorgada pel Notari Carlos Bataller Soler, la propietat del pou amb la seva caseta i instal·lacions correspon a parts iguals als beneficiaris fixats en aquesta fitxa de valoració. Data de construcció: 1.968. Estat de conservació: normal.

VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m² € unitat	**Sup. m² Unitats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. Global**	**€ Totals**
POU	180,00 €/ml	48 m/prof.	0,59	1,00	0,59	5.097,60
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**5.097,60**

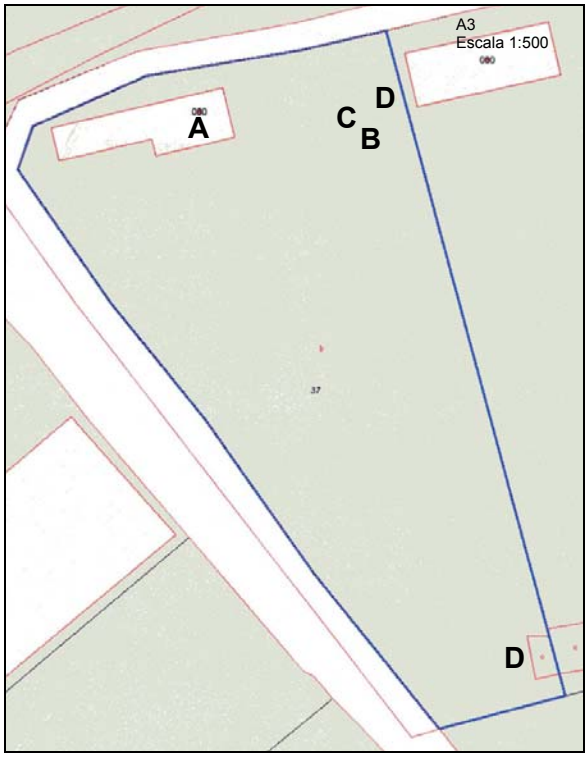

79.3
79.2
80
79.1
78
77
79
72

2.27. FINCA APORTADA 80

Finca registral 5.357

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.
FINCA APORTADA	80

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge (PB)

B – Pou

C – Bassa

D – 2 Coberts

Tancament finca

Arbres fruiters

Arbres de lent creixement

Arbres poc port

Arbres ornamentals

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	CARRILLO PUJANTE, ENCARNACIÓN I DOS MÉS

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO					
DATA	OCTUBRE 2002			SIGNANT	AGROXARXA S.L.		
ABAST	FINCA 78 DEL PLÀNOL PARCEL·LARI DEL PPU						

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

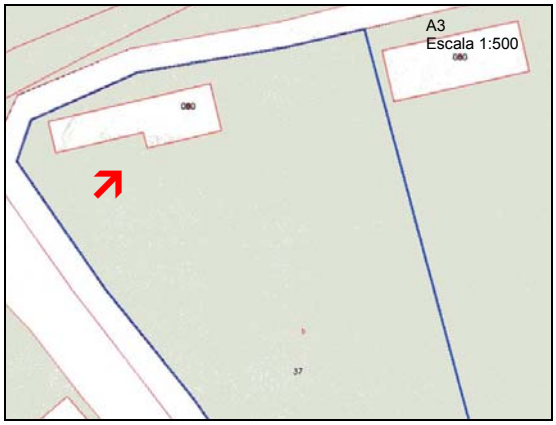
HABITATGE	Casa unifamiliar aïllada en Planta Baixa en forma de L amb una superfície construïda de 83,49 m^2. El cos de la casa original té una estructura de murs de càrrega en obra de fàbrica i coberta plana sobre forjat de bigues de formigó. Aquesta estructura de la casa té una superfície construïda de 45,41 m^2. Data de construcció: 1.970. Categoria de l'edificació: baixa. Estat de conservació: normal. Posteriorment, es va incorporar a la casa un cos rectangular amb una superfície de 38,08 m^2 i estructura a base de muret de 0,8 cm i carpinteria metàl·lica i vidre amb una coberta a una aigua amb plaques de fibrociment. La casa ofereix un programa funcional integrat per sala d'estar, dues cuines, bany, WC i tres habitacions. Data de construcció: 1.980. Categoria de l'edificació: baixa. Estat de conservació: normal.
POU	Pou de 70 m. de profunditat amb instal·lacions i accessoris. Data de construcció: 1.970.

BASSA	Bassa de 5,2 m x 4,3 m x 1,7 m amb mur d'obra de fàbrica revestit de ciment. Data de construcció: 1.970.
COBERTS	Hi ha dos coberts amb murs de totxana i coberta amb plaques de fibrociment i una superfície de 14,85 m^2 i 9,00 m^2. Data de construcció: 1.970. Categoria del cobert: baixa. Estat de conservació normal.
TANCAMENT FINCA	La finca disposa de tanca perimetral de 439 m.l. a base de postes metàl·lics i xarxa metàl·lica, amb alçada variable d'entre 1,5 i 2 m. Data de construcció: 1.970. Estat de conservació: regular.
ARBRES FRUITERS	2 Pruneres, 2 Cirerers, 1 Pomera, 2 Caquis, 3 Llimoners, 2 Parres i 1 Perer.
ARBRES FUSTA	3 Figueres i 1 Llorer.
ARBRES POC PORT	1 Nesprer i 1 Ametller
ARBRES ORNAMENTALS	1 Buganvília, 1 Palmera, 2 Pins i 1 Hibiscus
MASSA FORESTAL	La finca conté 572,34 m^2 de massa boscosa.

VALORACIÓ DELS BÉNS

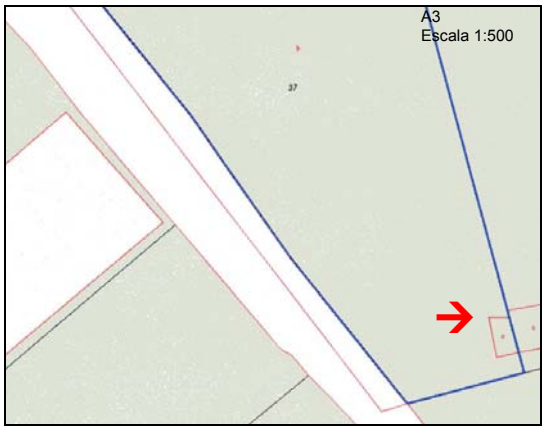
	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	566,57 €/m^2	83,49 m^2	0,59	1,00	0,59	27.908,73
HABITATGE ANNEX	566,57 €/m^2	38,08 m^2	0,68	1,00	0,68	14.670,99
POU	180,00 €/ml	70 m/prof.	0,59	1,00	0,59	7.434,00
BASSA						
Mur formigó	159,07 €/m^2	32,30 m^2	0,59	1,00	0,59	3.031,40
Solera	57,76 €/m^2	22,36 m^2	0,59	1,00	0,59	761,99
COBERT	169,97 €/m^2	14,85 m^2	0,59	1,00	0,59	1.489,19
COBERT	169,97 €/m^2	9,00 m^2	0,59	1,00	0,59	902,54
TANCAMENT FINCA	43,16 €/ml	439 ml	0,59	0,85	0,50	9.502,04
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	13 ut.	-	-	-	520,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut	4 ut.	-	-	-	208,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	2 ut.	-	-	-	40,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	5 ut.	-	-	-	520,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	572,34 m^2	-	-	-	99,70
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**67.088,58**

FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació

Vista exterior edificació



Vista exterior magatzem eines

FOTOGRAFIES

Vista interior cuina

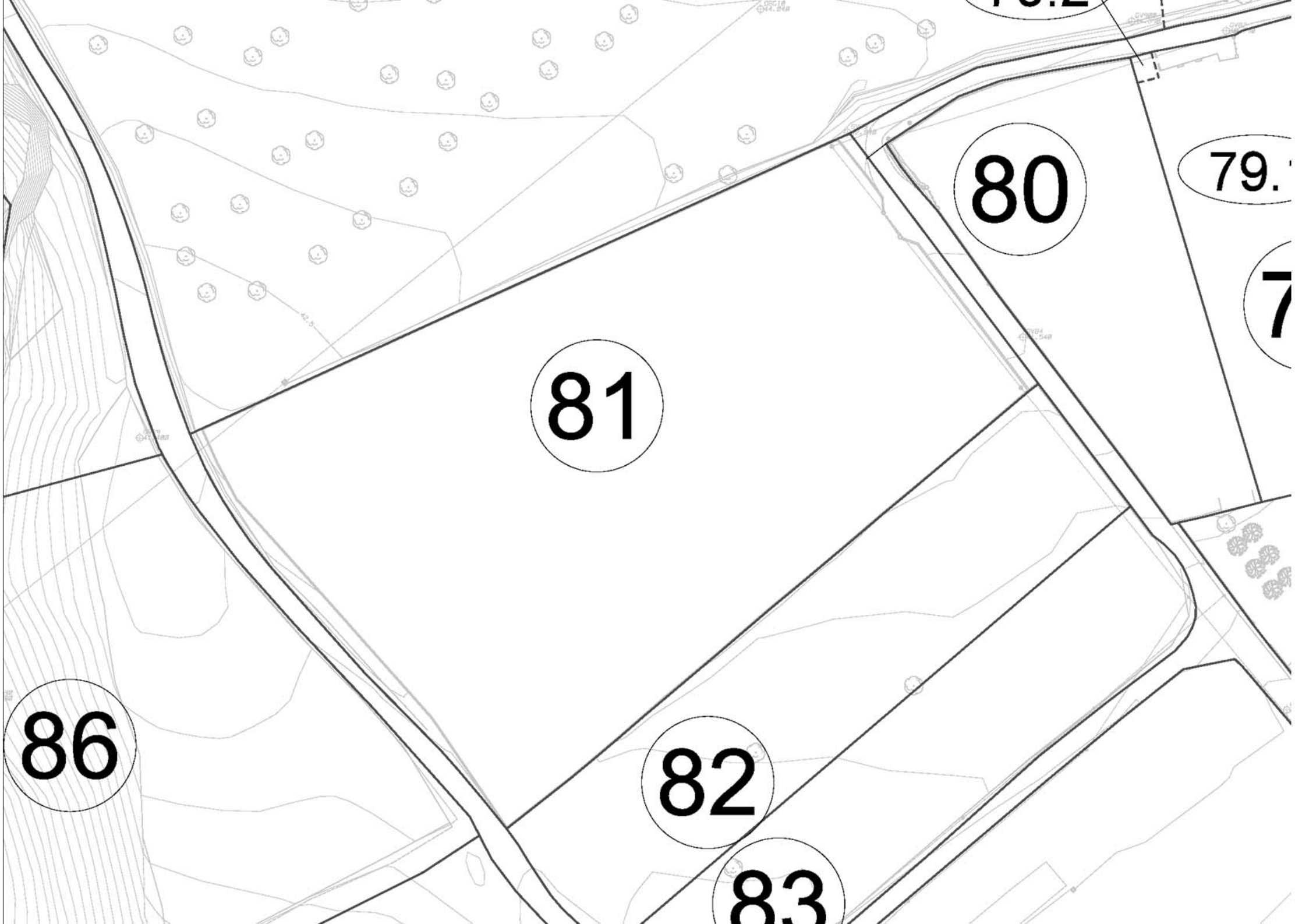
Vista interior WC

FOTOGRAFIES

Vista interior menjador

Vista interior cuina

Vista exterior pou i bassa

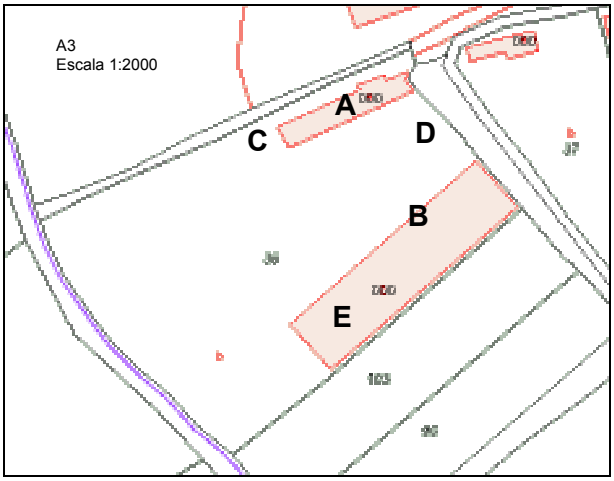

80
79.
81
86
82
83

2.28. FINCA APORTADA 81

Finca registral 360

PROPIETARI	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.
FINCA APORTADA	81

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Edificació i cobert menjador
B – Cuina–barbacoa
C – Cobert de fusta
D – Pou
E – Pista de tenis
Tancament finca
Arbres fruiters
Arbres de lent creixement
Arbres poc port
Arbres ornamentals
Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	SOCIEDAD COOPERATIVA VEGETARIANA PLA DE CARAT, S.C.C.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO					
DATA		NOVEMBRE 2002		SIGNANT		AGROXARXA S.L.	
ABAST		EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I PLANTACIONS					

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

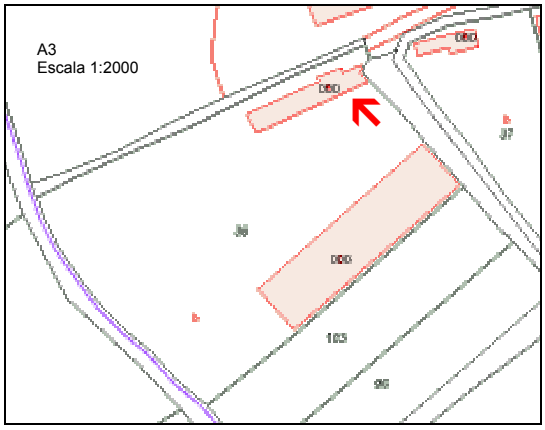
EDIFICACIÓ	Edifici en Planta Baixa de forma rectangular de 138 m^2 destinat a activitats culturals i recreatives. Estructura de pilars de fusta i paraments amb murs de totxana i sostre a dues aigües cobert amb plaques de fibrociment. Acabats interiors amb guix i exteriors amb arrebossat i pintura. Disposa de reixes a les obertures. Data de construcció: 1.982. Categoria de l'edificació: baixa. Estat de conservació: normal.
COBERT MENJADOR	Cobert amb una superfície de 63,00 m^2 amb dues façanes tapades amb mur de totxana i dues altres façanes sense parament. Coberta a base de plaques de fibrociment. Data de construcció: 1.982. Categoria de la construcció: baixa. Estat de conservació : normal.
CUINA - BARBACOA	Cobert amb una superfície de 22,00 m^2 envoltat de muret de 1 m.l.. La resta sense tancaments, llevat d'una cara que disposa de mur de totxana arrebossada. Una estructura de pilars de fusta aguanta la coberta de plaques de fibrociment. Data de construcció: 1.982. Categoria de la construcció: baixa. Estat de conservació: normal.
COBERT FUSTA	Caseta de fusta de 9,00 m^2. Data de construcció: 1.982. Categoria de la construcció: baixa. Estat de conservació : normal.
POU	Pou de 85 m de profunditat amb els accessoris i instal·lacions. Data de construcció: 1.982.

PISTA DE TENNIS	Pista de tenis que ha perdut la seva funció a tenor de la vegetació que creix a terra i el desús manifest. Data de construcció: 1.982. Estat de conservació : manifestament inutilitzable.
TANCAMENT FINCA	Envoltant la finca hi ha un tancament amb xarxa metàl·lica de 2 m. d'alçada i longitud de 331 m.l. Data de construcció: 1.982. Estat de conservació: normal.
ARBRES FRUITERS	1 Prunera.
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	3 Figueres i 17 Garrofers.
ARBRES POC PORT	3 Nesprers.
ARBRES ORNAMENTALS	1 Morera, 1 Hibiscus i 2 Ficus.
MASSA FORESTAL	La finca conté 4.384,33 m^2 de massa boscosa.

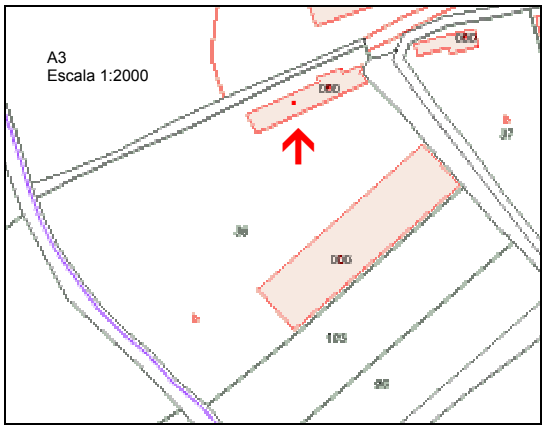
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
EDIFICACIÓ	566,57 €/m^2	138,00 m^2	0,73	1,00	0,73	57.076,26
COBERT MEJADOR	169,97 €/m^2	63,00 m^2	0,73	1,00	0,73	7.816,92
COBERT CUINA – BARBACOA	169,97 €/m^2	22,00 m^2	0,73	1,00	0,73	2.729,72
COBERT FUSTA	169,97 €/m^2	9,00 m^2	0,73	1,00	0,73	1.116,70
POU	180,00 €/ml	85 m/prof.	0,73	1,00	0,73	11.169,00
TANCAMENT FINCA	43,16 €/m^2	331 ml	0,73	1,00	0,73	10.428,75
ARBRES FRUITERS	40 €/ut.	1 ut.	-	-	-	40,00
ARBRES DE LENT CREIXEMENT	52 €/ut.	20 ut.	-	-	-	1.040,00
ARBRES POC PORT	20 €/ut.	3 ut.	-	-	-	60,00
ARBRES ORNAMENTALS	104 €/ut.	4 ut.	-	-	-	416,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m^2	4.384,33 m^2	-	-	-	763,75
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**92.657,10**

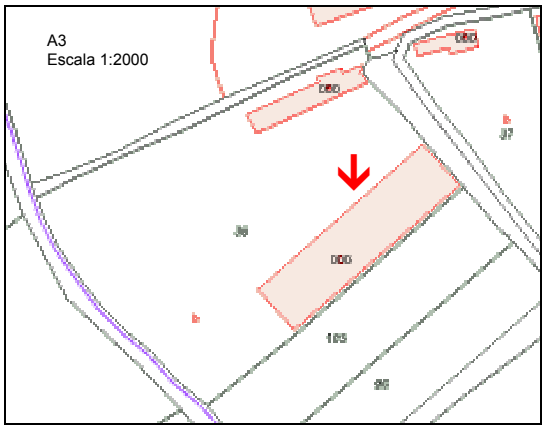
FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació

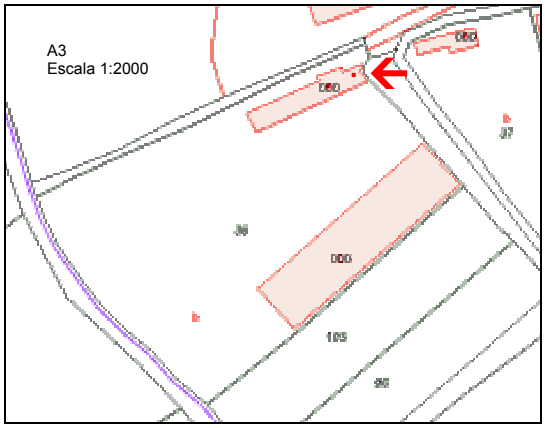


Vista interior edificació

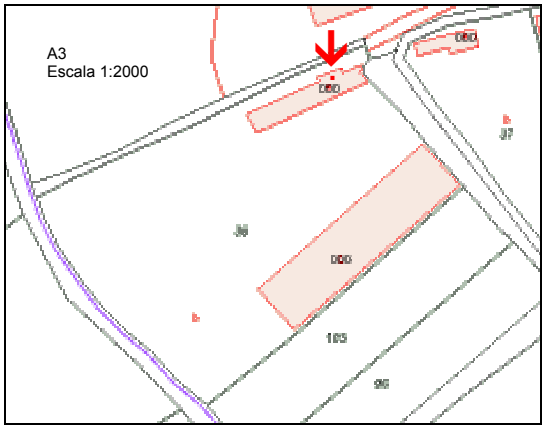


Vista exterior barbacoa

FOTOGRAFIES

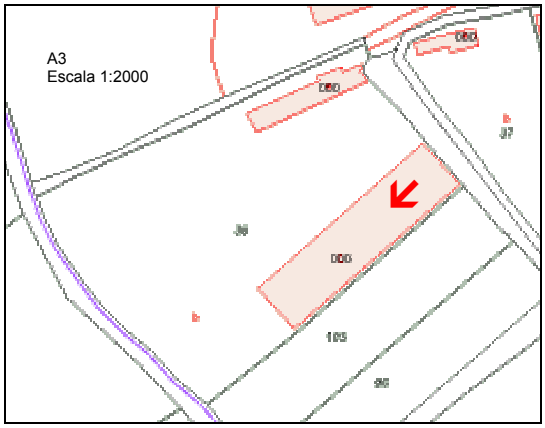


Vista interior cuina

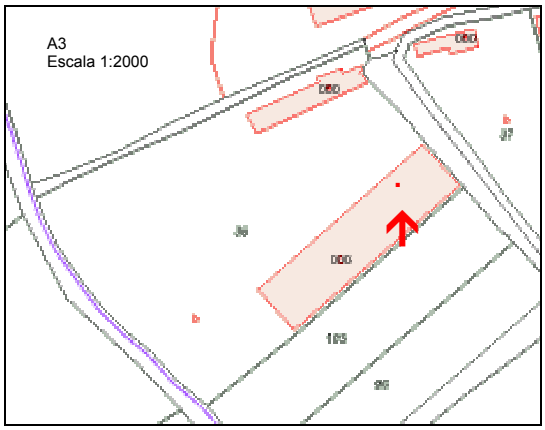


Vista interior WC

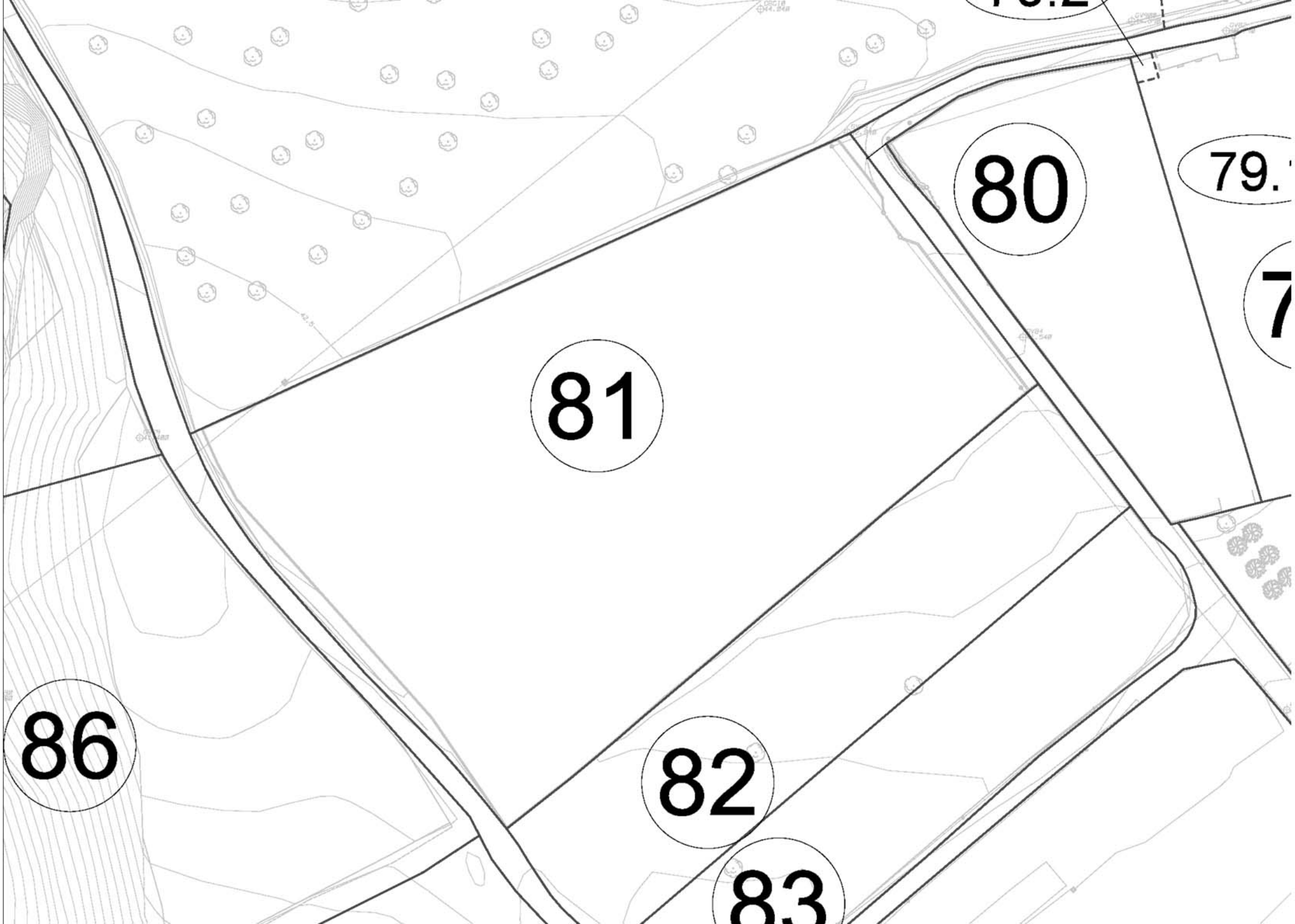
FOTOGRAFIES



Vista exterior pista tennis



Vista interior barbacoa

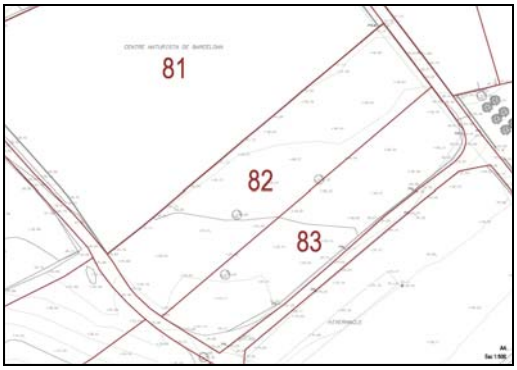

80
79.
81
86
82
83

2.29. FINCA APORTADA 82

Finca registral 1.905

PROPIETARI	REYAL URBIS S.L.
FINCA APORTADA	82

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



Tancament finca

Arbres fusta

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	REYAL URBIS S.L.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ	X	NO					
DATA	SETEMBRE 2.007			SIGNANT	SERGI ESPIAU I QUIJADA		
ABAST	EDIFICACIONS I VOLS						

ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

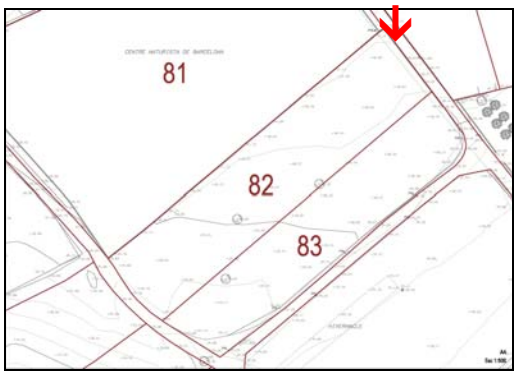
CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

TANCAMENT FINCA	Mur perimetral de la finca amb una longitud total de 21 metres lineals i 2 metres d'alçada composta de sòcol d'obra i enreixat metàl·lic. Antiguitat: s'estima en 10 anys per assimilació amb les del seu entorn. Estat de conservació: normal.
ARBRES FUSTA	1 garrofer
MASSA FORESTAL	La finca conté 4.742,99 m^2 de massa boscosa.

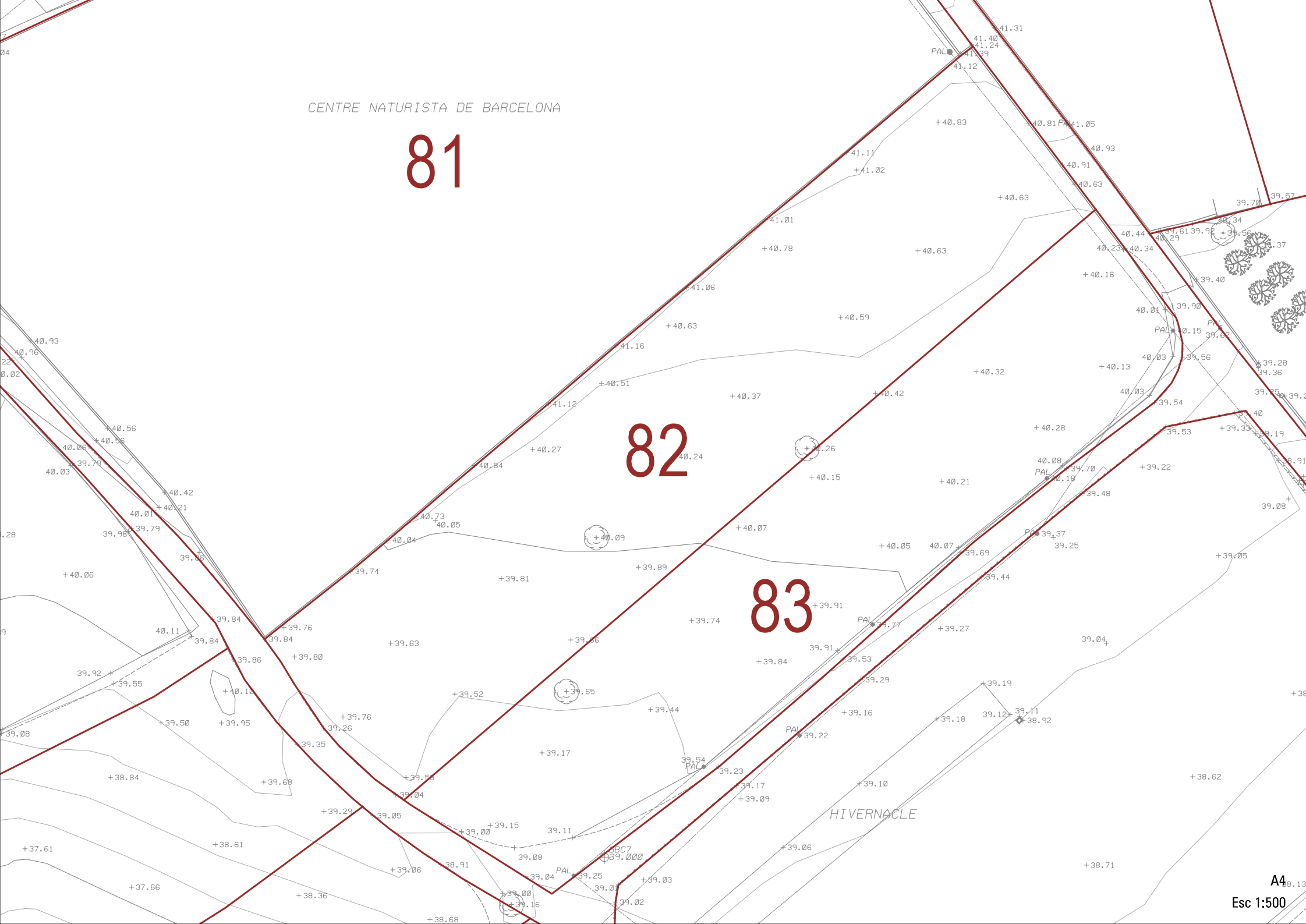
VALORACIÓ DELS BÉNS

	€ / m^2 € utat	**Sup. m^2 Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
TANCAMENT FINCA	43,16	21 m^2	0,85	1,00	0,85	770,41
ARBRES FUSTA	52 €/ut.	1 ut.	-	-	-	52,00
MASSA FORESTAL	0,1742 €/ m^2	4.742,99 m^2	-	-	-	826,23
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**1.648,63**

FOTOGRAFIES



Vista tancament perimetral

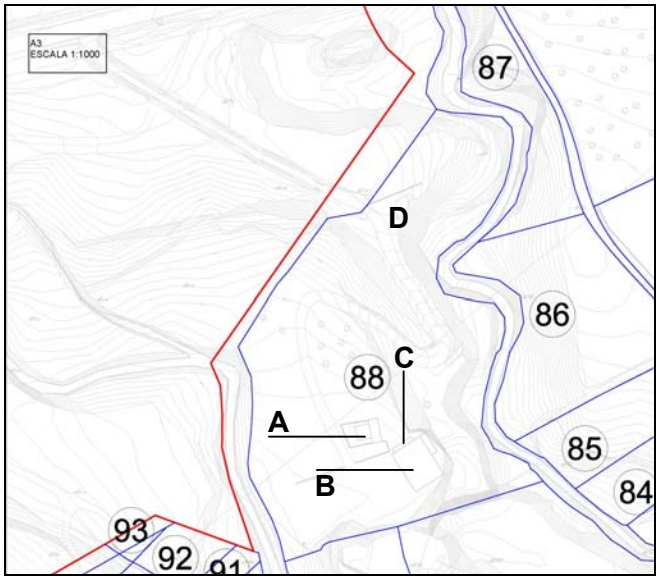

CENTRE NATURISTA DE BARCELONA
81
82
83
HIVERNACLE
A4
Esc 1:500

2.30. FINCA APORTADA 88

Finca registral 2.006

PROPIETARI	INFEMA, S.A.

ELEMENTS INCOMPATIBLES AMB L'EXECUCIÓ DEL PPU



A – Habitatge

B – Magatzem

C – Cisterna

D – Mur entrada

Massa forestal

BENEFICIARI DRETS INDEMNITZATORIS	INFEMA, S.A.

VALORACIÓ APORTADA PER L'INTERESSAT

SÍ		NO	X	

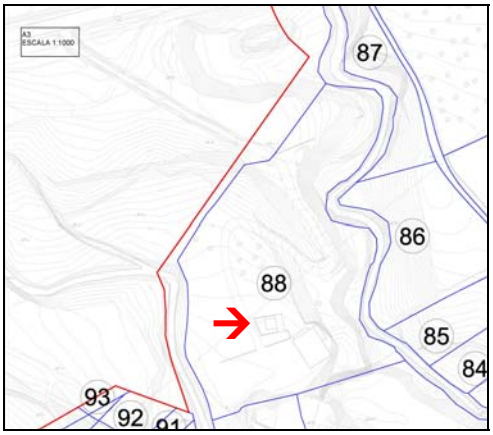
ELEMENTS OBJECTE DE VALORACIÓ

CARACTERÍSTIQUES FÍSIQUES DELS BÉNS

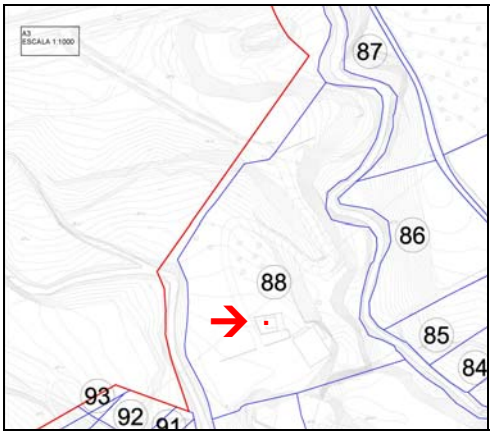
HABITATGE	Edifici rectangular en Planta Baixa i superfície de 43,03 m^2 construït amb mur perimetral de càrrega i obra de fàbrica. Coberta de plaques de fibrociment a una aigua. Adossat a la part anterior del cos hi ha una edificació en Planta Baixa i superfície de 40,35 m^2. Construïda tota amb fusta, coberta a una aigua i plaques de fibrociment. El conjunt té un programa funcional amb habitació, cuina-sala d'estar i bany. Data de construcció: 1.960. Categoria de l'edificació: baixa. Estat de conservació: El nivell d'abandonament de l'edificació l'ha transformat en una estructura que no és estanca i és manifestament inadequada a l'ús d'habitatge.
MAGATZEM	Edifici rectangular amb mur perimetral de càrrega a base de totxana i encavallat de ferro al sostre, coberta de plaques de fibrociment a dues aigües, amb una superfície coberta de 289,18 m^2. Sense acabats exteriors ni interiors. Data de construcció: 1.960. Categoria del cobert: baixa. Estat de conservació: El nivell d'abandonament de l'edificació l'ha transformat en una estructura que no és estanca i compromet les condicions adequades de l'ús de magatzem.
CISTERNA	Cisterna de 19,76 m^2 i 2 m de profunditat, amb estructura de murs d'obra de fàbrica i revestiment de ciment. Data de construcció: 1.960. Categoria del cobert: baixa. Estat de conservació: El nivell d'abandonament de la cisterna compromet les condicions adequades de l'ús i requeriria reparacions importants.
MUR ENTRADA	Mur d'entrada a la finca a base de totxana de 66 ml.
MASSA FORESTAL	La finca conté 9.430,14 m^2 de massa boscosa.

VALORACIÓ DELS BÉNS						
	€ / m² € utat	**Sup. m² Utats**	**Coef. Antiguitat**	**Estat conservació**	**Coef. global**	**€ Totals**
HABITATGE	-	43,03 m²	0,52	0,00	0,00	0,00
MAGATZEM	-	289,18 m²	0,52	0,00	0,00	0,00
CISTERNA	-	19,76 m²	0,52	0,00	0,00	0,00
MUR ENTRADA	43,16 €/m²	66,00 ml	0,52	1,00	0,52	1.481,25
MASSA FORESTAL	0,1742 €/m²	9.430,14 m²	-	-	-	1.642,73
VALOR INDEMNITZATORI TOTAL						**3.123,98**

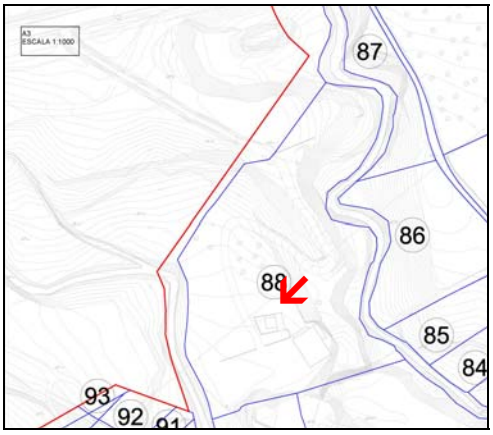
FOTOGRAFIES



Vista exterior edificació

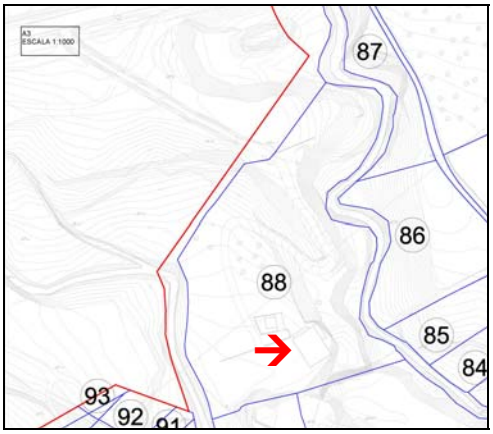


Vista interior menjador

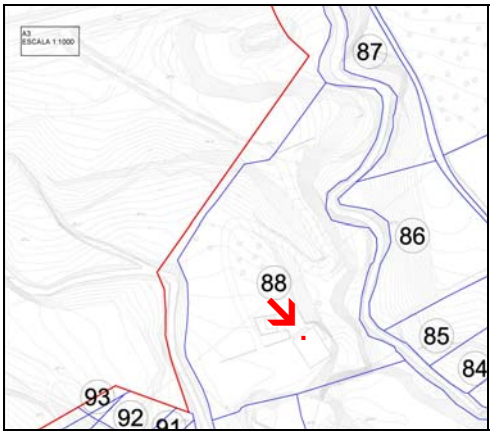


Vista exterior edificació

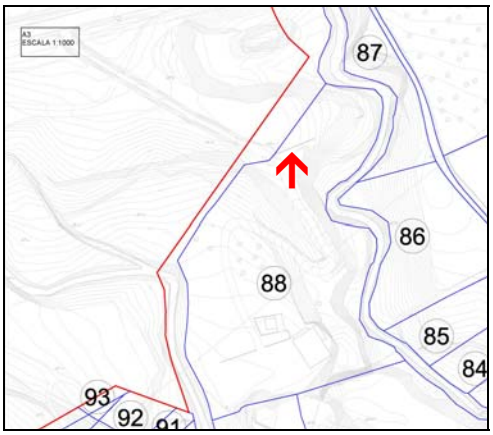
FOTOGRAFIES



Vista exterior nau



Vista interior nau



Vista exterior mur entrada

5.2
87
81
CENTRE NATURISTA DE BARCELONA
82
83
86
88
85
84
93
92
91
70

2.31. INDEMNITZACIÓ DE LA RESTA DE MASSA FORESTAL DE LES FINQUES APORTADES

Finca Aportada	Propietari	Titularitat	Finca Registral	Massa forestal	€ / m² 0,1742
1	AJUNTAMENT DE GAVA	100%	20.959	2.098,79	365,61
2-3	VERTIX PROCAM S.L.	100%	22.672	37.613,51	6.552,27
5.1	VERTIX PROCAM S.L.	100%	945	2.742,42	
5.7	VERTIX PROCAM S.L.	100%	131	5.252,20	
5.8	VERTIX PROCAM S.L.	100%	629	11.161,82	
5.9	VERTIX PROCAM S.L.	100%	940	76.467,60	
5.9.1	VERTIX PROCAM S.L.	100%	1.002	10.516,74	
5.9.2	VERTIX PROCAM S.L.	100%	1.050	2.899,69	
5.3	MAS VILANOVA, S.A.	75,83%	4.393	5.431,57	
5.5	MAS VILANOVA, S.A.	94,61%	21.558	16.289,78	
5.6	MAS VILANOVA, S.A.	100%	98	14.327,29	
5.2-87	MAS VILANOVA, S.A.	100%	5.488	17.394,29	
			TOTAL 5-87	162.483,40	28.304,62
6.1	MAS VILANOVA, S.A.	100%	3.225	36.500,69	
6.2	MAS VILANOVA, S.A.	100%	2.169		
6.3	MAS VILANOVA, S.A.	100%	32		
6.4	MAS VILANOVA, S.A.	100%	13.271		
6.5	MAS VILANOVA, S.A.	100%	7.382		
			TOTAL 6	36.500,69	6.358,42
5.3	MAS VILANOVA, S.A./ MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	24,17%	4.393	1.731,25	301,58
5.4	MAS VILANOVA, S.A./ MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	100%	2.792	2.887,69	503,04
5.5	MAS VILANOVA, S.A./ MARTINEZ GARCIA, ALFONSO (T. Dubtosa)	5,39%	21.558	928,04	161,66
			TOTAL 5	5.546,98	966,29
10	VERTIX PROCAM S.L.	100%	146	500,44	87,18
11	AJUNTAMENT DE GAVA	100% sòl	22.674	2.218,22	386,41
12-13-17.1	AJUNTAMENT DE GAVA	100% sòl	26.487	1.410,41	245,69
			TOTAL 17	11.925,28	2.077,38
18	VERTIX PROCAM S.L.	100%	6.842	21.876,67	3.810,92
21	APROSA-PROCAM S.L.	100%	1.006	184,66	32,17
22.1	MAS VILANOVA, S.A.	100%	21.683	104,44	18,19
23	REYAL URBIS S.L.	100%	33.516	242,01	42,16
24	VERTIX PROCAM S.L.	100%	21.630	152,72	26,60
25.1	VERTIX PROCAM S.L.	100%	283	1.047,55	182,48
27.1	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	100%	28.388	4.017,94	699,93
27.2	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	100%	8.521	1.229,53	214,18
			TOTAL 27	5.247,47	914,11
28	FORNONS GARCIA, JOSE MARIA	100%	3.791	3.458,31	602,44
31	VERTIX PROCAM S.L.	100%	1.004	3.628,89	632,15
32	VERTIX PROCAM S.L.	100%	3.543	12.279,60	2.139,11
33	VERTIX PROCAM S.L.	100%	619	584,36	101,80
35-37	APROSA-PROCAM S.L.	100%	3.598	1.432,87	249,61
36-38	APROSA-PROCAM S.L.	100%	1.637	540,38	94,13
42	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	100%	33.682	852,62	148,53
43	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	100%	3.605	1.121,63	195,39

Finca Aportada	Propietari	Titularitat	Finca Registral	Massa forestal	€ / m2 0,1742
46.1	MAS VILANOVA, S.A.	100%	30.895	7.688,60	1.339,35
46.5-51	PROMOTORA DIORAMA S.L.	100%	26.698	44.712,69	7.788,95
			TOTAL 46	52.401,29	9.128,30
47	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	100%	214	1.446,79	252,03
49	VERTIX PROCAM S.L.	100%	4.228	4.256,28	741,44
52	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	100%	1.639	9.826,30	1.711,74
53-54-55	CAMPS GUIU MIGUEL ; CAMPS GUIU, Mª TERESA;CAMPS GUIU, ROMAN; GUIU TATATY CONCEPCION	50%	7.506	17.639,37	3.072,78
53-54-55	INMOBILIARIA ROMITE S.A.	50%	7.506	17.639,37	3.072,78
			TOTAL 53-54-55	35.278,74	6.145,56
63	ROSES EGUIGUREN, JOSE FRANCISCO	100%	inmatriculada	6.743,24	1.174,67
64.2	BARRI GIL, SALVADOR	100%	7.712	3.300,43	574,93
66	REYAL URBIS S.L.	100%	7.729	10.298,31	1.793,97
67	CAMPMANY SADURNI, JOSE	100%	1.020	5.216,49	908,71
68	LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	100%	27	1.966,30	342,53
69	VERTIX PROCAM S.L.	100%	996	7.619,91	1.327,39
75	HARMONIA PLA DE PONENT S.L.	100%	1.852	6.954,16	1.211,41
83-84	VERTIX PROCAM S.L.	100%	409	3.146,34	548,09
86	ESPAIS & LASIA PROMOCIONS IMMOBILIÀRIES S.L.	100%	4.093	4.655,82	811,04
89	VERTIX PROCAM S.L.	100%	21.753	3.343,33	582,41
90	AJUNTAMENT DE GAVA fiduciari	100%	no consta	368,71	64,23
91	AJUNTAMENT DE GAVA fiduciari	100%	no consta	328,78	57,27
92	AJUNTAMENT DE GAVA fiduciari	100%	no consta	911,34	158,76
93	AJUNTAMENT DE GAVA fiduciari	100%	no consta	1.943,64	338,58
94	VERTIX PROCAM S.L.	100%	21.653B	1.570,91	273,65
95	LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	100%	21.715	3.848,10	670,34
96	VERTIX PROCAM S.L.	100%	21.655B	2.007,87	349,77
97	VERTIX PROCAM S.L.	100%	21.657B	5.483,23	955,18
98	LATERIS IMMOPROMOTORA, S.L.	100%	21.659B	3.546,46	617,79
99.1	MAS VILANOVA, S.A.	100%	Seg. 22.001	8.280,10	
99.2	MAS VILANOVA, S.A.	100%	Seg. 21.999		
			TOTAL 99	8.280,10	1.442,39
100	VIÑAS AMAT SALVADOR, VIÑAS AMAT CARMEN, VIÑAS AMAT EULALIA, VIÑAS AMAT MARIA	96,1706%	231	8.409,95	1.465,01
100	APROSA-PROCAM S.L.	3,8294%	seg. 231	334,87	58,34
			TOTAL 100	8.744,82	1.523,35
TOTAL RESTA MASSA FORESTAL				**494.614,31**	**86.161,81**

3. VALOR D'INDEMNITZACIÓ D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES INCOMPATIBLES

3.1. VALOR D'INDEMNITZACIÓ DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA: FINQUES APORTADES 43 I 74

Objecte de la present valoració

L'objecte d'aquest document és determinar i valorar, als efectes indemnitzatoris, els béns i drets incompatibles existents a les finques aportades núm. 43 i 74 del Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent a Gavà.

A la finca 43 s'hi desenvolupa l'activitat de viver i comercialització de planta. A la finca 74 només s'hi desenvolupa l'activitat de viver sense hivernacles.

La incompatibilitat de tot dret i bé sobre aquestes finques deriva del fet que el Pla parcial del sector Pla de Ponent destina aquests sòls a sistemes de domini públic en parc urbà, equipament i sistema viari, i els usos actuals són incompatibles amb els admesos pel planejament vigent.

La present valoració dels drets indemnitzatoris abasta les preexistències incompatibles d'ambdues finques que es relacionen a continuació i la indemnització de l'activitat que s'hi desenvolupa.

Beneficiari dels drets i béns a indemnitzar

Jordi Camprubí Badia, David Camprubí Badia, Montserrat Camprubí Badia i Maria del Carmen Mercader Gimeno són els beneficiaris dels béns i drets incompatibles existents a les finques aportades núm. 43 i 74 del Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent a Gavà.

Criteris de valoració

El Pla parcial del sector Pla de Ponent conté les determinacions de l'ordenació urbanística de l'àmbit de manera que els béns preexistents i que són incompatibles amb les determinacions del Pla parcial han de ser enderrocats i/o extingits i objecte d'indemnització a favor dels seus legítims titulars i amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

La valoració d'indemnitzacions per raó urbanística es configura com un procediment regulat, és a dir, sotmès a un marc legal que regula tant els supòsits a indemnitzar com la metodologia i els valors indemnitzatoris.

La legislació vigent sobre valoracions urbanístiques estableix que el valor de les edificacions es calcularà amb independència del sòl i es determinarà de conformitat amb el seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació de les mateixes.

La normativa cadastral vigent que recull el Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny, *por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana,* estableix els coeficients a aplicar als efectes de l'antiguitat i l'estat de conservació de les edificacions..

El cost de reposició d'una edificació o d'una construcció és l'equivalent al que avui costaria fer de nou, tenint present que no es tracta de reconstruir una estructura idèntica –en termes de materials, procediments i tècniques constructives- sinó d'utilitat similar.

En el cas de la indemnització dels béns i drets existents a les finques aportades núm. 43 i 74 del Pla de Ponent, es produeix una circumstància d'especial rellevància ja que els beneficiaris de les indemnitzacions són els antics propietaris de les respectives finques que varen vendre reservant-se els drets indemnitzatoris.

Abans de continuar, cal deixar clar que el sòl no és objecte de valoració als efectes indemnitzatoris en la mesura que els seus legítims titulars reben l'aprofitament urbanístic del sector en contraprestació per les finques aportades. Per tant, els béns o drets de les finques 43 i 74 que s'inventarien als efectes indemnitzatoris, en cap cas incorporen el valor del sòl, la seva qualitat, posició, etc. sinó únicament els vols.

El projecte de reparcel·lació indemnitza les activitats econòmiques existents pel conjunt de perjudicis que els causa el desmantellament de les instal·lacions i trasllat de l'activitat. En cap cas hi ha raons objectives que permetin afirmar que Vivers Camprubí no pugui desenvolupar l'activitat en algun altre punt del territori. Aquest fora el cas, per exemple, d'una planta embotelladora vinculada a pous de captació d'aigua mineral. L'activitat de viver de plantes no és exclusiva dels terrenys en els que avui estan implantats Vivers Camprubí sinó que hi ha sols aptes arreu. En conseqüència, l'afectació no comporta el tancament forçós de l'activitat sinó el seu trasllat. El tancament d'empresa és una opció del seu titular, però la comunitat reparcel·latòria només està obligada a indemnitzar el tancament d'activitat quan hi ha raons objectives que fan impossible el seu trasllat.

D'altra banda, si l'aprovació inicial de la Modificació del PGM es va produir amb data 30 de juny del 2002, des d'aleshores s'han vingut tramitant els instruments de planejament, convenis urbanístics, etc. que han permès a Vivers Camprubí poder tenir coneixement del procés i també alienar les seves finques. En cap cas es podrà adduir que no s'ha tingut temps per a programar el trasllat de l'activitat. La mateixa companyia ja va abandonar els béns propis de viver, anys enrera, a la part de finca matriu que no estava dins de l'àmbit del Pla de Ponent. Per tant, la companyia està des de fa anys davant l'expectativa de transformació urbanística.

Tampoc es pot ignorar que Vivers Camprubí disposa d'un centre de viver de plantes a València de manera que, comparativament, te més oportunitats per redefinir la nova implantació de l'activitat en el territori. El mercat de demanda d'aquesta empresa no es circumscriu al de l'entorn immediat a la implantació actual, sinó que justament opera a nivell de Catalunya i Espanya i més com a majorista que com a minorista.

Per últim, cal recordar que quan l'any 2005 Vivers Camprubí va segregar de l'actual emplaçament la part de finca en sòl urbà no consolidat –UA Resintex- aleshores es va prescriure que la reparcel·lació comportava l'extinció del negoci i de l'activitat a la finca segregada. La indemnització que ara s'estableix en el marc del procés de reparcel·lació del sector Pla de Ponent, ho és en el supòsit de que no es constatés que en anteriors reparcel·lacions s'hagués percebut indemnització total o parcial del negoci i de l'activitat.

Per tot l'exposat el Projecte de reparcel·lació valora als efectes indemnitzatoris -a banda dels béns fixes incompatibles- els costos de desmantellament de les instal·lacions i trasllat dels elements mòbils, els costos de transport, i la pèrdua de guanys corresponent al període de trasllat i nova instal·lació.

Pel que fa al marc legal d'aplicació a l'hora de determinar construccions i instal·lacions a indemnitzar i criteris de valor, ens remetem als apartats 1.4. i 4.1 de la Memòria, i, pel que fa a les categories d'edificacions i construccions, als costos de reposició i als coeficients, ens remetem al Capítol 7 de la Memòria on es justifiquen els criteris d'homogeneïtzació a l'hora de valorar els béns incompatibles a nivell de sector.

Relació de béns i drets i valor indemnitzatori

A continuació es relaciona l'inventari de béns i drets indemnitzables i el seu valor indemnitzatori.

Edifici 1

Edifici de planta baixa i planta pis, de superfície total construïda 310,20 m^2 destinat a serveis administratius i comercials de suport a l'activitat de vivers de plantes.

Estructura de murs de càrrega de totxo i forjats aparentment amb biguetes de formigó i rovoltó. Teulada plana coberta amb rajola catalana i els paviments acabats amb terrasso.
El programa funcional integra dos estances habilitades com a despatxos, bany, arxiu i una estança. A la planta pis hi ha cinc estances, cuina i bany.

La propietat aporta plànols de legalització de la casa datats l'any 1956 i signats pel propietari (Joaquim Camprubí Domingo) i l'arquitecte. L'any 2.002 es rehabilita la planta baixa després de les inundacions. Per tant, es pren com a anys d'antiguitat dels béns, la planta baixa any 2.002 i la planta pis 46 anys d'antiguitat.

D'acord amb la fitxa cadastral, la construcció data de l'any 1961. En compliment de la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny, l'antiguitat constitueix un factor corrector del valor de reposició. En aquest cas, i d'acord amb les dades cadastrals, la planta pis té una antiguitat de 46 anys i li és d'aplicació el coeficient corrector 0,52. D'altra banda, la planta baixa té una antiguitat inferior a quatre anys i li és d'aplicació un coeficient d'antiguitat de 1,00.
Estat de conservació: normal

Valor indemnització:	809,39 €/m2 x 155,10 m2 st. =	125.536,39 €
	809,39 €/m2 x 155,10 m2 st. =	125.536,39 €
Coeficients correctors:	125.536,39 € x 1,00 x 1,00 =	125.536,39 €
	125.536,39 € x 0,52 x 1,00 =	65.278,92 €
	TOTAL	**190.815,31 €**

Cobert 1 annex a la casa

Estructura d'obra de fàbrica arrebossada i pintada i forjat amb bigues de formigó amb una superfície de 89,25 m^2. apte per a garatge/magatzem. Coberta plana transitable acabada amb rajola catalana i accés amb escala exterior.
Any de construcció: 1961
Qualitat del cobert: senzill
Coeficient antiguitat: donat que la qualitat constructiva i la seva execució és conjunta amb la de la casa, s'aplica el mateix coeficient d'antiguitat de 0,52.
Estat de conservació: normal

Valor indemnització: 89,25 m2 x 404,70 €/m2 x 0,52 x 1 = **18.782,13 €**

Cobert 2

Estructura d'obra de fàbrica arrebossada i pintada i forjat amb bigues de ferro cobertes amb plaques de fibrociment. Superfície coberta de 18 m^2.
Any de construcció: 1961
Qualitat del cobert: senzill
Coeficient antiguitat: 0,52
Estat de conservació: regular

Valor indemnització: 18 m2 x 169,97 €/m2 x 0,52 x 0,85 = **1.352,28 €**

Cobert 3

Estructura d'obra de fàbrica amb blocs de formigó i forjat amb bigues cobertes amb plaques de fibrociment. Superfície coberta de 83,60 m^2.
Any de construcció: 1961
Qualitat del cobert: senzill
Coeficient antiguitat: 0,52
Estat de conservació: regular

Valor indemnització: 83,60 m2 x 169,97 €/m2 x 0,52 x 0,85 = **6.280,60 €**

Magatzem 1

Estructura d'obra de fàbrica arrebossada i pintada i forjat amb bigues de formigó i planta pis amb coberta amb bigues de fusta i plaques de fibrociment. Ocupació en planta de 22,80 m^2 i superfície construïda de 45,60 m^2.
Any de construcció: 1961
Qualitat del cobert: baix
Coeficient antiguitat: 0,52
Estat de conservació: regular

Valor indemnització: 45,60 m2x 169,97 €/m2 x 0,52 x 0,85 = **3.425,78 €**

Magatzem 2

Estructura d'obra de fàbrica arrebossada i pintada i forjat amb bigues de formigó i coberta plana amb bigues de ferro, revoltó i ceràmica catalana. Ocupació en planta de 46,6 m^2.
Any de construcció: 1961
Qualitat del cobert: baix
Coeficient antiguitat: 0,52
Estat de conservació: regular

Valor indemnització: 46,60 m2 x 169,97 €/m2 x 0,52 x 0,85 = **3.500,91 €**

Magatzem 3

Estructura d'obra de fàbrica arrebossada i pintada i forjat amb biguetes de ferro amb coberta de plaques de fibrociment i poliglàs. Ocupació en planta de 118,75 m^2.
Any de construcció: 1961
Qualitat del cobert: baix
Coeficient antiguitat: 0,52
Estat de conservació: regular

Valor indemnització: 118,75 m2 x 169,97 €/m2 x 0,52 x 0,85 = **8.921,30 €**

Hivernacles

Hivernacle 1
Hivernacle amb estructura metàl·lica galvanitzada de secció rectangular, amb coberta semicircular amb obertura zenital i corretges PVC. Superfície coberta de 536,16 m^2.

Hivernacle 2
Hivernacle amb estructura metàl·lica galvanitzada de secció tubular, amb coberta semicircular amb obertura zenital de plaques de poliglàs a dues aigües. Disposa de tancaments laterals amb obra de fàbrica arrebossada de 1,85 m^2 d'alçada. Superfície coberta de 344,40 m^2.

Es tracta en tots els casos no d'estructures fixes sinó d'estructures metàl·liques desmuntables llevat dels tancaments en obra de fàbrica de l'hivernacle 2.
El valor indemnitzatori és el corresponent al desmuntatge, trasllat i muntatge a nou emplaçament, més la merma de material per pèrdua d'elements, trencaments o desperfectes vinculats a aquest tipus d'operacions.

Cost de desmuntar i muntar de nou: 18 €/m^2[1] x 2 (desmuntar i muntar) x 880,56 m^2 = 31.700,16 €.
Cost de trasllat: el trasllat amb trailer té un coeficient de simultaneïtat de 0,5 que implica que per traslladar els paraments dels hivernacles es necessiten 20 viatges.
20 viatges x 350 €/dia[2] = 7.000 €
6 dies de lloguer de carretó elevador a 50 €/dia: 300 €
Merma derivada del desmuntatge, trasllat i muntatge (10% sobre elements d'estructura a nou sense cost de muntatge) = 7.925,04 € (10 % sobre 90 €/m2 de cost de reposició a nou x 880,56 m2).
Total valor **46.925,20€**

Xassís

Espai tancat amb muret perimetral i paraments laterals i coberta amb plaques de poliglas, destinat a germinació.
Antiguitat: 1961
Estat de conservació: regular
Dimensions de 28,56 m2
Valoració: 28,56 m2 x 40 €/m2 x 0,52 x 0,85 **= 504,94 €**

Pou

Els costos de perforació i instal·lacions tècniques d'un pou a l'actualitat s'executen amb una tecnologia i temps que explica els preus d'oferta a condicions de mercat iguals a 180 €/m.l. Donada l'elevada cota del nivell freàtic (el pou té una fondària de 13 m.), l'escassa fondària justificaria un increment de 2 vegades els metres lineals del pou (13 x 2 = 26 metres) i tenint en compte que el procediment de substitució del pou per un de nou requeriria, sota criteris de probabilitat, de com a màxim de 3 punxades donada l'elevada cota del nivell freàtic, el valor indemnitzatori de reposició del pou que s'incorpora en el Projecte de reparcel·lació és igual a 8.640 € (180 €/ml x 26 x 3 = 14.040,00 €).

Valor: 9,2 ml x 180 €/ml x 26 x 3= **14.040,00 €**

Desmuntatge, trasllat i muntatge instal·lacions de rec

Les instal·lacions de viver de plantes corresponen a bombes d'aigua, quadres elèctrics, sistemes de reg i tutors de ferro. Tots aquests elements son desmuntables i traslladables de manera que el seu titular ha de ser indemnitzat pels costos de desmuntatge, trasllat i muntar de nou. Es preveu el trasllat de les instal·lacions que hi ha tant a la finca aportada 43 com també a la 74.
Es considera com a cost de persona/hora per a aquesta tasca de 25 €/hora.
3 persones x 8h./dia x 25 €/h x 5 dies/setmana x 2 setmanes 6.000 €
El desmuntatge, trasllat i muntatge genera pèrdues de material que es fixen en un 10% del valor a nou.
La propietat presenta com a valor a nou de les instal·lacions l'import de 63.095 €. La indemnització de les mermes derivades del trasllat sumen 6.309,50 €.
Valor total: **12.309,50 €**

Trasllat de planta

La totalitat d'aquesta planta està cultivada i formada per a poder ser venuda de manera que pot ser traslladada a un nou emplaçament.

La finca nº 43 i la 74 estan destinades íntegrament a l'activitat de viver de plantes. Ambdues tenen una superfície conjunta de 12.636 m^2. La planta que hi cap és la corresponent a la superfície de la finca menys els espais ocupats per edificació i passadissos de trànsit. A la finca nº 43 l'edificació representa una ocupació de 477 m^2 i les soleres exteriors ocupen 1.262,46 m^2. El sòl vacant susceptible d'acollir planta és de 10.897 m^2.

[1] Preus de José Jové S.L. corresponents a hivernacles de major dificultat.
[2] Preus de Bruc Jardí S.L.

L'ocupació real amb planta d'aquest espai varia constantment en funció de l'activitat. Es prendrà com a volum de planta a traslladar, no l'estoc que varia permanentment sinó el màxim possible, és a dir, 10.897 m^2 amb planta de viver.

També es considera que el tipus de planta en estoc de Vivers Camprubí no admet el seu transport en carries i per tant, no es pot aplicar coeficient de simultaneïtat com seria el cas de planta petita. No obstant, la superfície que ocupa la planta en el viver és aquella que garanteix la seva adequada formació.

Això significa que normalment hi ha un volum d'espais intersticials entre planta equivalent als 2/3 de la superfície total. Per contra, el trasllat de planta amb camió es fa aprofitant el 100% de l'espai de la caixa.

Sota aquestes premisses, la superfície real ocupada per la planta a traslladar és de 3.633 m^2.
El transport de planta es fa amb trailer de 27,5 m^2 de caixa, el que requereix un total de 133 viatges.
Es considera, atesa la dimensió del viver, un ritme de trasllat equivalent a dos viatges al dia.
El cost d'un trailer/dia és de 350 €.
El cost total de transport de la planta és:
133 viatges /2 viatges dia = 67 dies de lloguer de trailers
67 dies x 350€/dia = 23.450 €
67 dies de lloguer de carretó elevador a 50 €/dia: 3.350 €
Com a cost de personal es calcula l'equivalent a 14 setmanes:
2 persones a càrrega x 8 h/dia x 25 €/h. X 5 dies x 14 setmanes
2 persones a descàrrega x 8 h/dia x 25 €/h. X 5 dies x 14 setmanes
Total cost personal: 56.000 €

Total cost trasllat de planta finques 43 i 74**: 82.800 €**

Arbrat no traslladable

A la finca aportada nº 43 hi ha 58 arbres de dimensions entre 2 i 8 m., i a la finca nº 74 hi ha 30 cedres d'entre 5 i 6 m. En ambdós casos es tracta d'arbres no cultivats i que no es poden traslladar. Aquest fet fa que aquests arbres no puguin tenir el valor que correspon al preu que estaria disposat a pagar un comprador a canvi de plantar-los en un terreny seu. El preu és el que pagaria algú com a rendiment de fusta. D'acord amb el document de criteris de valoració de l'arbrat recollit en el Capítol 7 de la present Memòria, el preu es fixa en 90 €/unitat.
88 unitats x 90 € = **7.920 €**

Tancament perimetral

L'any 2.002 s'executa tancament perimetral amb mur de formigó amb un cost de **26.857,79 €** segons documentació aportada per la propietat.

Paviments

Es compten 1.262,46 m^2 de paviments corresponents a hivernacles i passadissos exteriors refets l'any 2.002.
Estat de conservació: normal
Valor paviments: 1.262,46 m2 x 30 €/m2 x 1,00 x 1,00 = **37.873,80 €**

Costos de personal

Els costos de ma d'obra pel desmuntatge, trasllat i muntatge a destí s'han incorporat a cadascun dels supòsits indemnitzables de manera que queda valorat el sobrecost en ma d'obra derivat del trasllat de l'activitat. No obstant, hi ha una preparació prèvia i posterior a tot trasllat que es considera equivalent a un mes addicional.
25 €/hora x 2 persones x 8h/dia x 5 dies x 4 setmanes: **8.000,00 €**
El preu de 25 €/hora es correspon amb el preu de mercat d'un oficial amb títol d'especialitat en jardineria, tècnic d'instal·lacions i títol per a poder portar màquines.

L'activitat la desenvolupen dos directius i tres treballadors amb nivells de coneixement suficients al ventall de les funcions que requereix el trasllat d'empresa. Per tant, durant el període preparatori del trasllat i el del trasllat efectiu, els costos de personal de l'activitat existent han quedat valorats als efectes indemnitzatoris.

Valoració dels honoraris tècnics per a la nova instal·lació

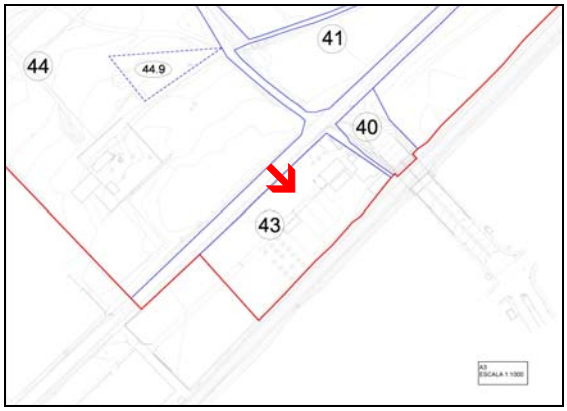
Honoraris tècnics 7% s/63.095,00 € = **4.416,65 €**

Pèrdua de beneficis

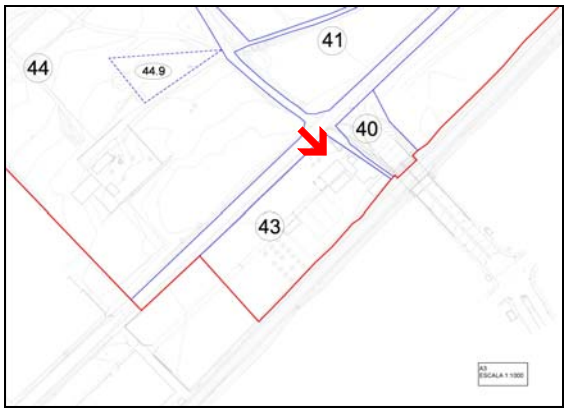
El trasllat comporta un període de inactivitat de 4 mesos. Els beneficis corresponents son doncs una tercera part del benefici declarat. Donat que l'any 2005 l'activitat es va veure afectada per un fet extraordinari (inundacions), es pren com a referència el resultat de l'exercici 2006.
Benefici 2006 = 129.297 €
Pèrdua de benefici = 129.297/3 = **43.099,00 €**

TOTAL VALOR A INDEMNITZAR
Es determina com a valor indemnitzatori dels béns i drets afectes a les finques aportades 43 i 74 del Pla parcial del sector Pla de Ponent, la suma de **517.825,18 €.**

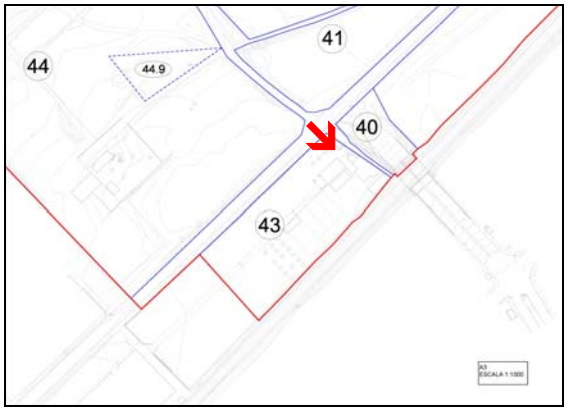
FOTOGRAFIES



Vista exterior hivernacles

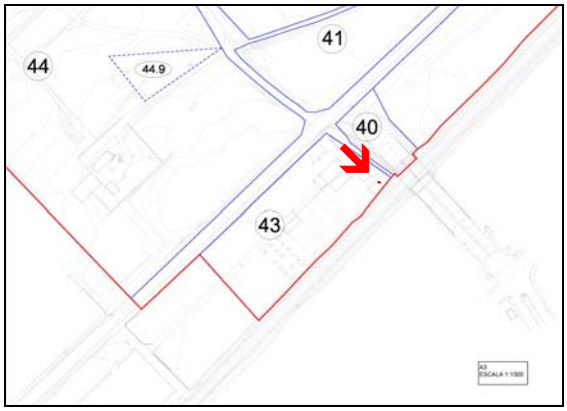


Vista exterior Casa

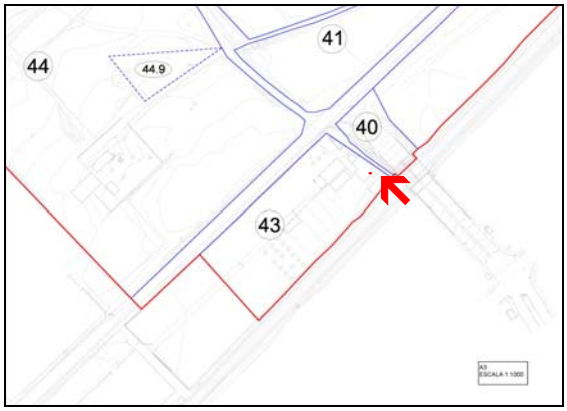


Vista façana casa

FOTOGRAFIES

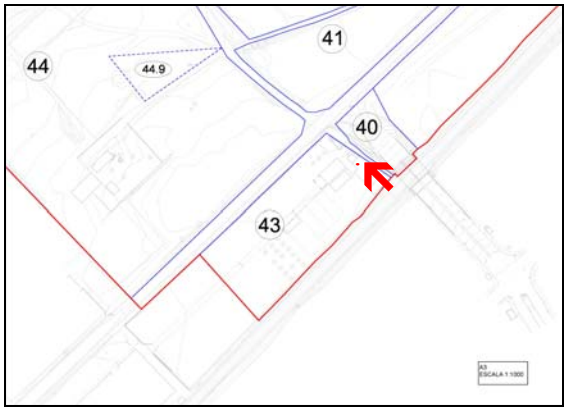


Vista interior cobert

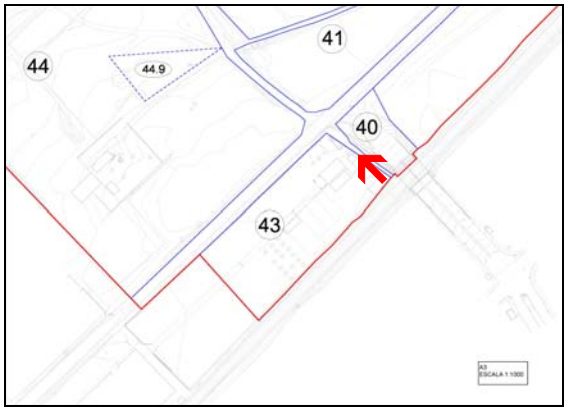


Vista interior WC

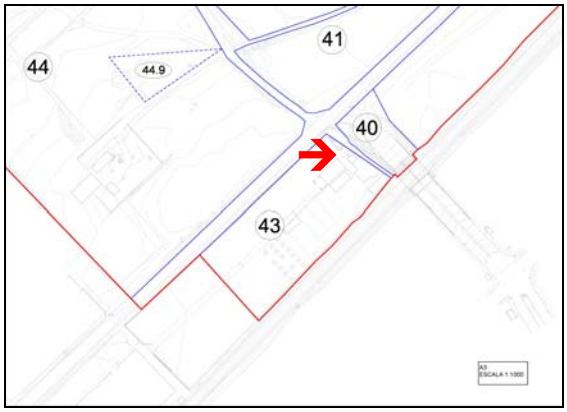
FOTOGRAFIES



Vista exterior terrat i magatzem

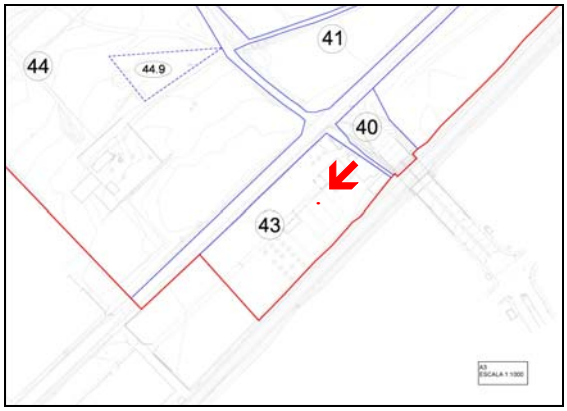


Vista escala terrat

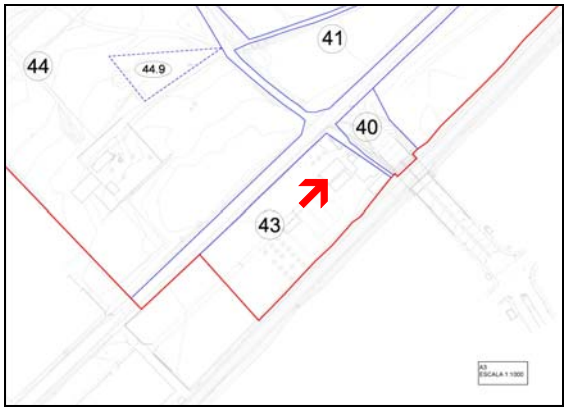


Vista exterior magatzem

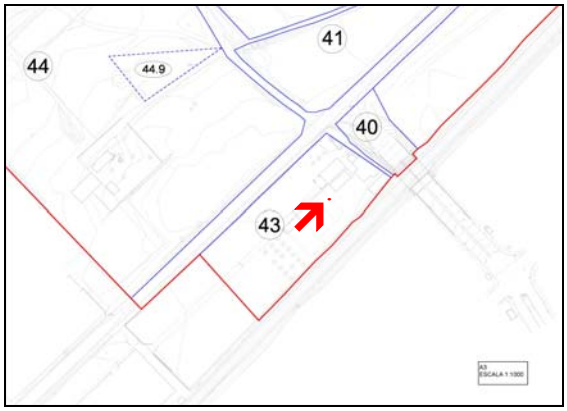
FOTOGRAFIES



Vista interior hivernacles

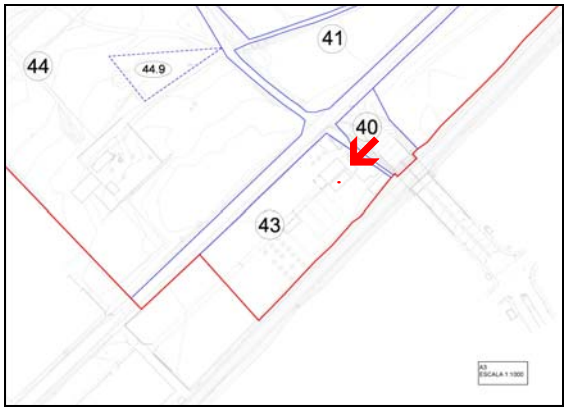


Vista exterior xassís

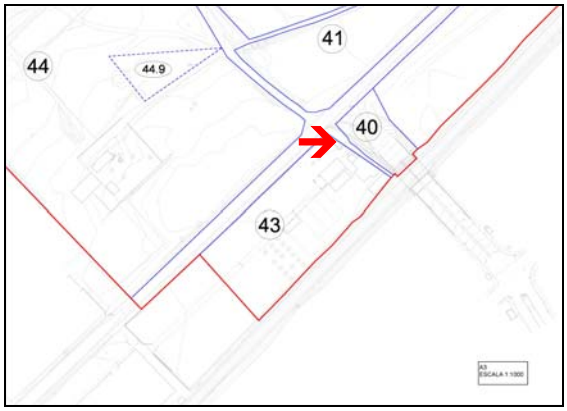


Detall estructura hivernacles

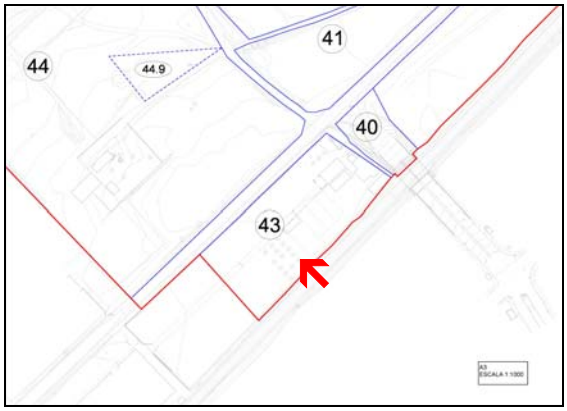
FOTOGRAFIES



Vista interior xassís

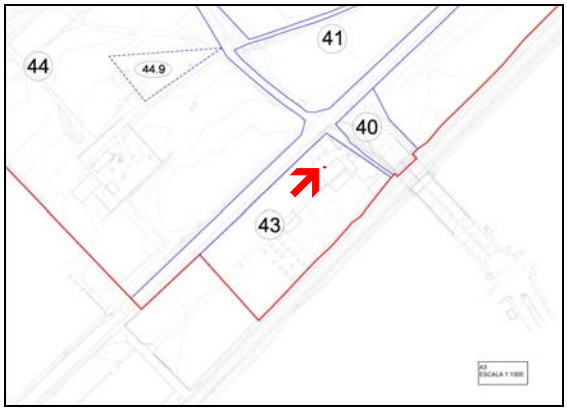


Vista pou

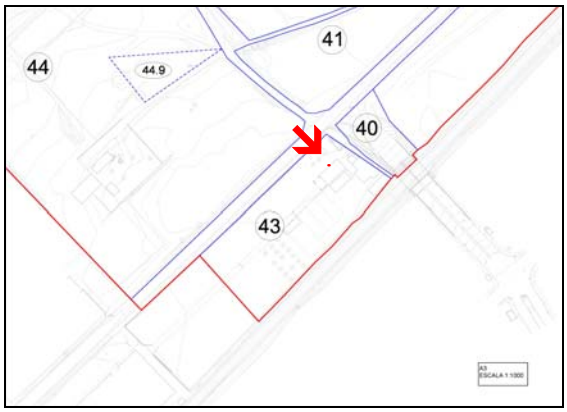


Vista detall paviments exteriors

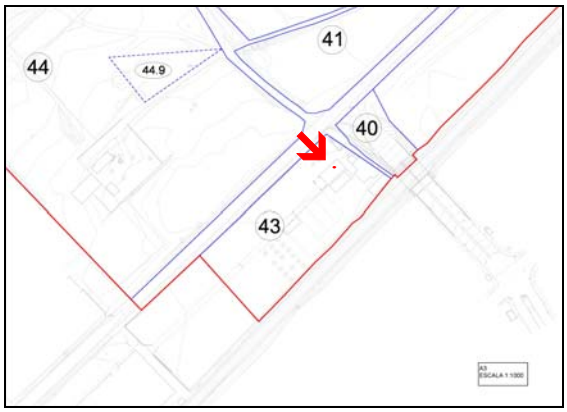
FOTOGRAFIES



Vista interior oficina

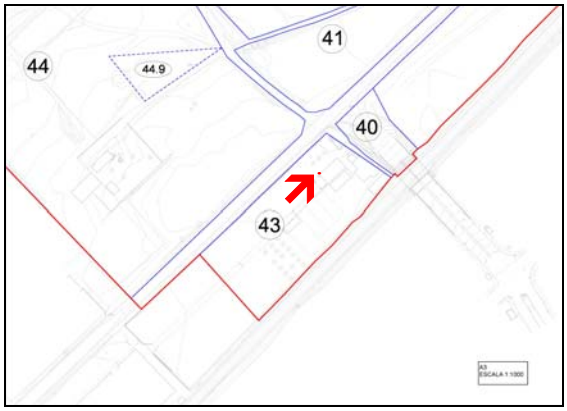


Vista interior Planta Baixa

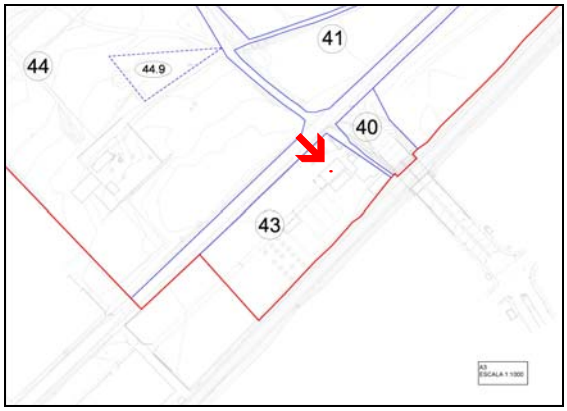


Vista interior oficina

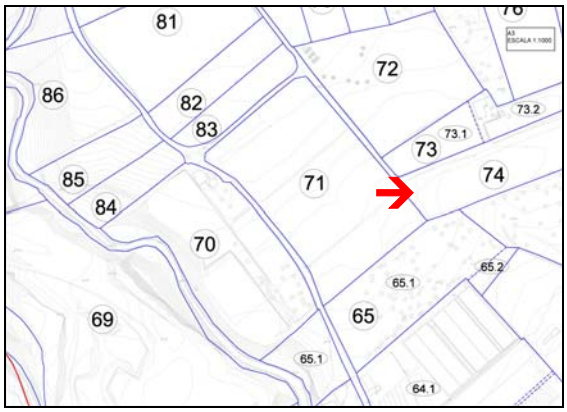
FOTOGRAFIES



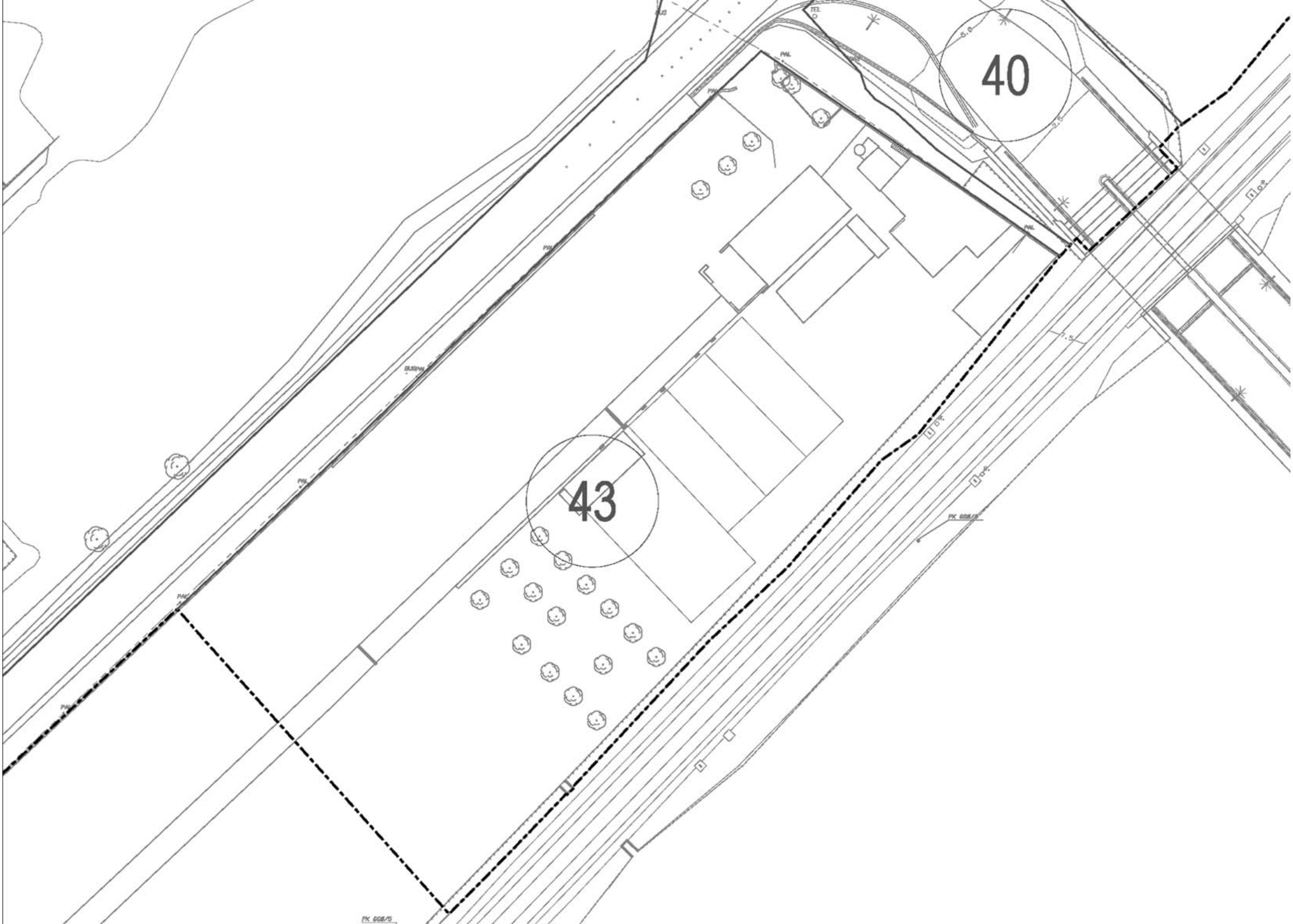
Vista exterior cobert adossat

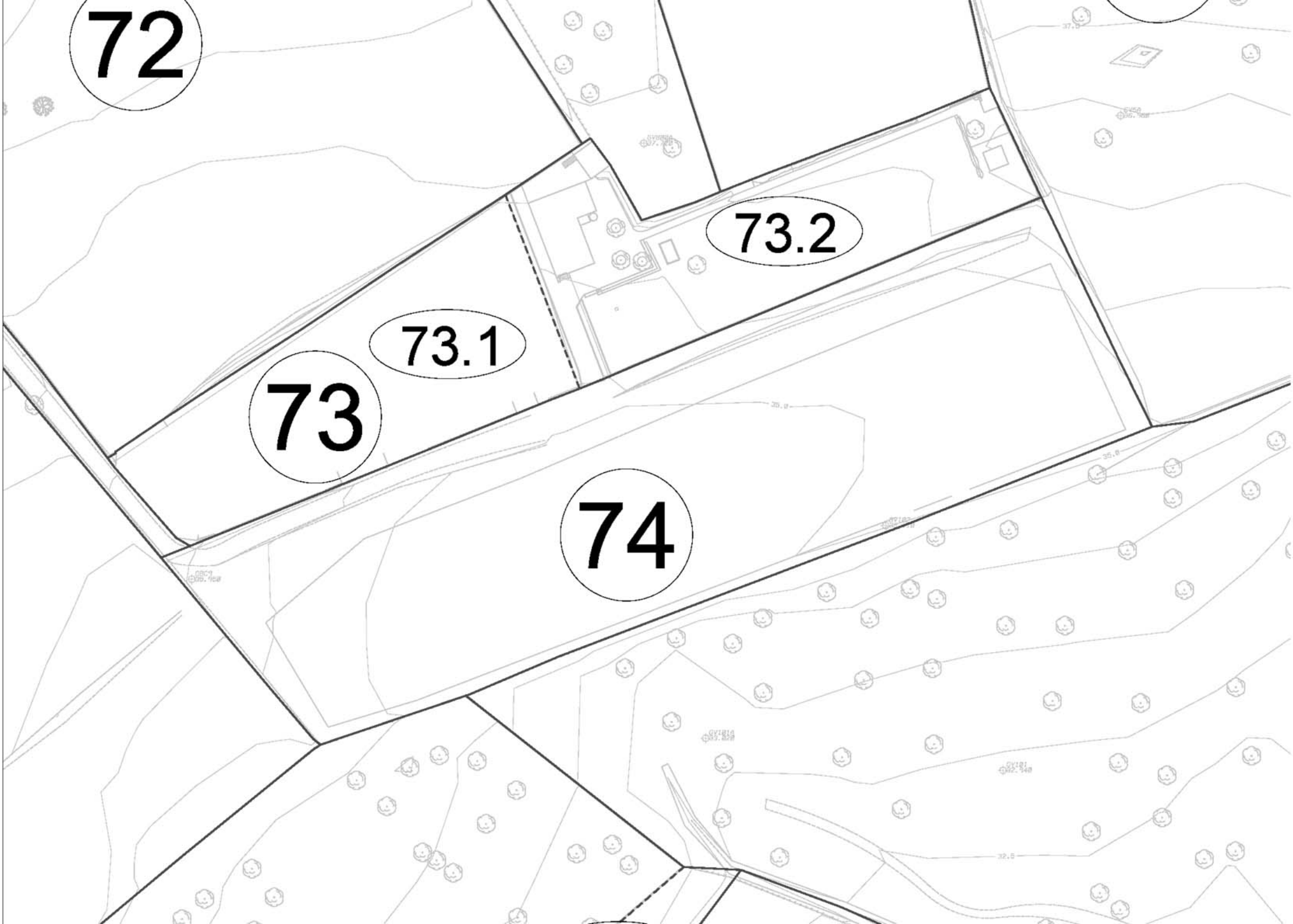


Vista interior WC



Vista exterior viver finca 74


40
43
PK 668/5


72
73.2
73.1
73
74

3.2. VALOR D'INDEMNITZACIÓ DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA: FINCA APORTADA 44.8

Objecte de la present valoració

Locales e Inmuebles Plaza, S.L. és beneficiària dels béns incompatibles existents a la finca aportada núm. 44.8 del Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent a Gavà.

A la finca 44.8 hi ha una nau industrial en desús.

La incompatibilitat d'aquesta nau deriva del fet que el Pla parcial del sector Pla de Ponent destina aquests sols a sistemes de domini públic, com a equipament i sistema viari.

El beneficiari de la indemnització ha presentat valoració de data 27 d'abril de 2005 signada per Albert Alegret i Burgués, Dr. Arquitecte.

La present valoració dels drets indemnitzatoris abasta tots els elements físics que configuren la nau.

Criteris de valoració

El Pla parcial del sector Pla de Ponent conté les determinacions de l'ordenació urbanística de l'àmbit de manera que els béns preexistents i que són incompatibles amb les determinacions del Pla parcial, han de ser enderrocats i/o extingits i objecte d'indemnització a favor dels seus legítims titulars i amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

La valoració d'indemnitzacions per raó urbanística es configura com un procediment regulat, és a dir, sotmès a un marc legal que regula tant els supòsits a indemnitzar com la metodologia i els valors indemnitzatoris.

La legislació vigent en matèria de valoracions estableix que el valor de les edificacions es calcularà amb independència del sòl i es determinarà en funció del seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació de les mateixes.

La normativa cadastral vigent que regula aquesta matèria és el Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny, *por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

El cost de reposició d'una edificació o d'una construcció és l'equivalent al que avui costaria fer de nou, tenint present que no es tracta de reconstruir una estructura idèntica –en termes de materials, procediments i tècniques constructives- sinó d'utilitat similar.

Abans de continuar, cal deixar clar que el sòl no és objecte de valoració als efectes indemnitzatoris en la mesura que els seus legítims titulars reben l'aprofitament urbanístic del sector en contraprestació per les finques aportades. Per tant, en els béns de la finca 44.8 que s'inventarien als efectes indemnitzatoris, en cap cas incorporen el valor del sòl sinó únicament els vols.

Pel que fa al marc legal d'aplicació a l'hora de determinar objectes a indemnitzar i criteris de valor, ens remetem als apartats 1.4 i 4.1 de la Memòria.

A partir de les anteriors premisses, s'informa dels elements incompatibles i la seva qualitat.

Amidament de la nau

La verificació de l'amidament de l'edificació en planta baixa i planta pis es considera correcta. L'ocupació en planta de la nau és de 74 m x 32,20 m = 2.382,80 m^2. La nau industrial té dos sectors: sector oficines, serveis i magatzem de producte acabat, i sector de producció.
El primer té una ocupació en planta de 14,20 m x 32,20 m. = 457,24 m^2 amb planta pis de la mateixa superfície. La nau de producció té una superfície de 1.925,56 m^2. En total, el sostre construït és de 2.840,04 m^2.

Adossats a la façana nord-oest i sud-oest de la nau hi ha un seguit de coberts en planta baixa amb una superfície construïda de 905,10 m^2.
Davant de la porta principal de la nau hi ha una zona pavimentada amb una superfície de 196,62 m^2.

Els usos

A la façana principal de la nau s'hi ubica la zona de serveis: que abasta magatzem de producte acabat i despatx d'expedició en planta baixa. A la planta pis hi ha la zona de serveis per als empleats (dutxes, lavabos i vestuaris), serveis administratius, direcció i estança d'atenció al client. Es tracta de la zona de magatzem, serveis i administració que precisa, generalment, tota activitat productiva.
La part de nau destinada a producció constitueix un espai diàfan en el que només hi ha l'estructura de l'edificació formada per uns murs perimetrals i uns pilars metàl·lics al centre de la nau que sustenten una coberta dentada.

Les instal·lacions

L'edifici ha sigut despullat de tota instal·lació de manera que ni a la zona de serveis ni a la zona industrial hi ha instal·lacions rellevants (per ex. pont grua).
Actualment no hi ha elements separatius entre nau de producció i zona de serveis.

Les característiques constructives

L'estructura vertical està formada per una retícula ortogonal, els pilars són perfils metàl·lics rodons, ..., la coberta és de tipus dentat, formada amb una encavallada metàl·lica de perfils metàl·lics IPN, i el material de coberta són xapes metàl·liques combinades amb plaques translúcides. Els acabats dels pisos són de formigó, les parets estan arrebossades i pintades, les finestres són de pavés i el fals sostre està penjat de l'estructura de la coberta (traduït de l'informe de part)

Pel que fa a la zona de serveis, l'estructura de la planta pis descansa sobre forjat amb bigues metàl·liques, revoltó i terrazo o terra hidràulic. La coberta és a dues aigües amb encavallada metàl·lica recoberta amb plaques de fibrociment. La fusteria interior és de fusta i l'exterior és d'alumini. Hi ha tres accessos a la planta pis. L'un des de la nau de producció mitjançant escala metàl·lica, l'altre des de l'entrada de directius i clients, i una darrera que connecta directament amb la zona de serveis dels treballadors.
Pel que fa als 905,10 m^2 de coberts adossats a la nau, es tracta de construccions de baixa qualitat amb murs de totxo sense cap acabat, i coberta de plaques de fibrociment sobre bigues metàl·liques.
Mentre la nau és una estructura sòlida i estanca, els coberts no tenen aquestes qualitats.

L'antiguitat

L'informe de valoració de part, datat al 2005, declara una antiguitat de l'edificació de 30 anys quan a la fitxa del Cadastre consta com a any de construcció el 1960, data que no ha estat mai corregida o impugnada per la propietat. D'acord amb la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny, a l'antiguitat d'un edifici industrial normal de 47 anys i li és d'aplicació el coeficient corrector 0,43.

L'estat de conservació

L'edifici de la nau en PB i P1 no aparenta danys estructurals tot i que les obertures, part del sostre i les instal·lacions s'han malmès per l'abandó i l'acció de persones que hi han comès destrosses importants.

Per tant, cal considerar l'estat de conservació com a regular ja que la intervenció que requereix la nau no compromet la possibilitat de posar l'espai en funcionament. El coeficient que li és d'aplicació, d'acord amb la Norma 13 del Real Decreto 1030/1993 de 25 de juny, és 0,85.

Per contra, els coberts perimetrals o bé simplement han desaparegut per complet en alguns punts o tenen el sostres parcialment enfonsats. En conseqüència, l'estat de conservació dels coberts els fa manifestament inutilitzables i cal aplicar el coeficient 0.

Valor de reposició a nou

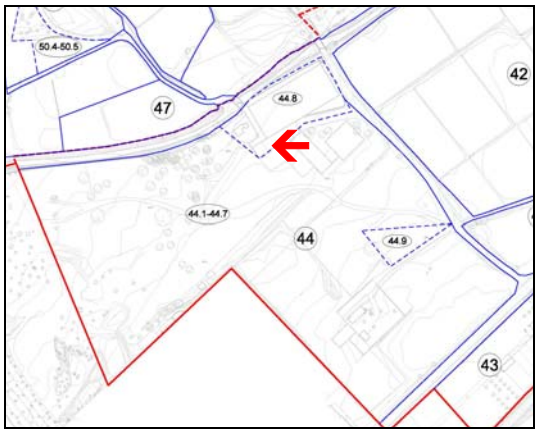
El BEC recull els costos de construcció de diverses tipologies d'edificacions. En el cas que ens ocupa és la fitxa titulada "*Construcción mixta compuesta por 2 plantas de oficinas y taller en planta baja cubierto a diente de sierra*" que, en el número 268 corresponent al quart trimestre de 2006, assigna un cost de 918,64 m^2 per al sostre de serveis i de 478,12 €/m^2 per al sostre de taller.

S'ha de dir que aquests costos inclouen els honoraris del projecte de seguretat i salut, els honoraris tècnics, coordinació de seguretat i permisos d'obra.

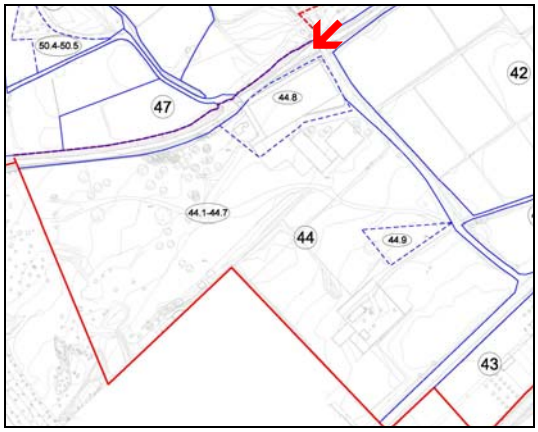
VALOR INDEMNITZATORI					
	Unitats	**Cost de reposició**	**Coef antiguitat**	**Coef conservació**	**Valor a indemnitzar (en €)**
Taller	1.925,56	478,12	0,43	0,85	336.497,12
Serveis	914,48	918,64	0,43	0,85	307.048,48
Coberts	905,10	169,97	0,43	0,00	0,00
Solera exterior	196,62	57,76	0,43	0,85	4.150,90
Total					**647.696,49**

Així doncs, es determina com a valor indemnitzatori dels béns situats a la finca aportada 44.8 del Pla parcial del sector Pla de Ponent, la suma de **647.696,49 €.**

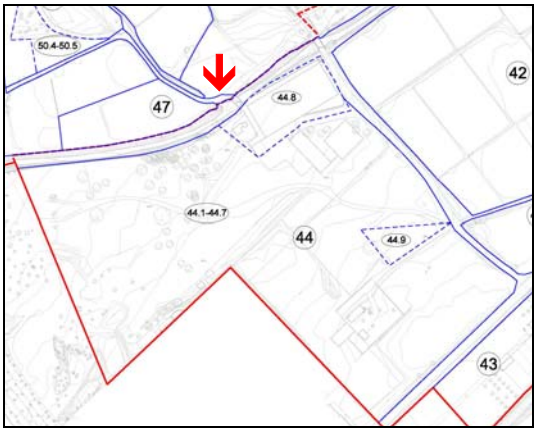
FOTOGRAFIES



Vista exterior coberts

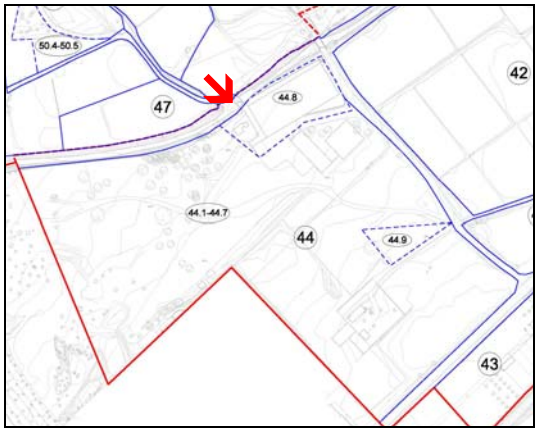


Vista exterior coberts

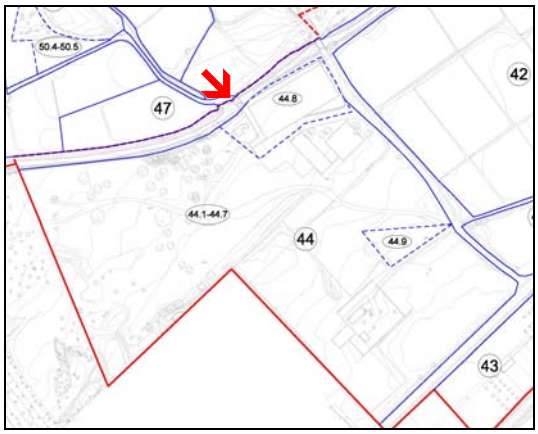


Vista exterior edificació

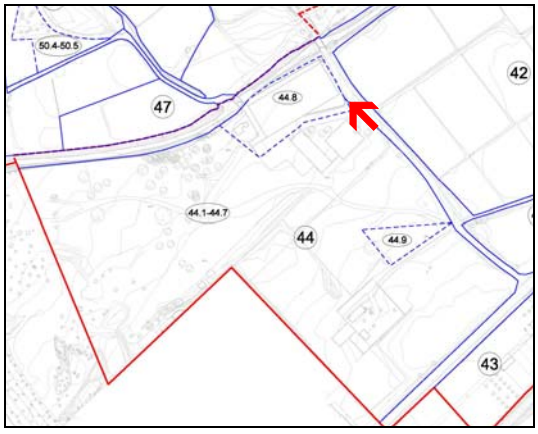
FOTOGRAFIES



Vista exterior coberts

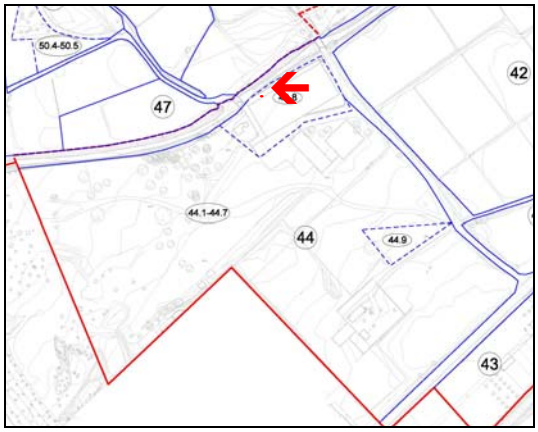


Vista exterior nau i coberts

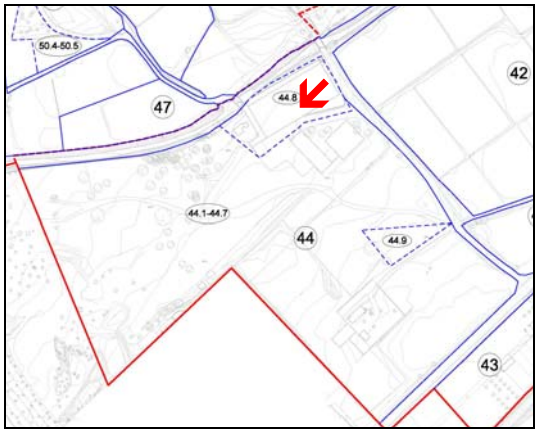


Vista exterior nau

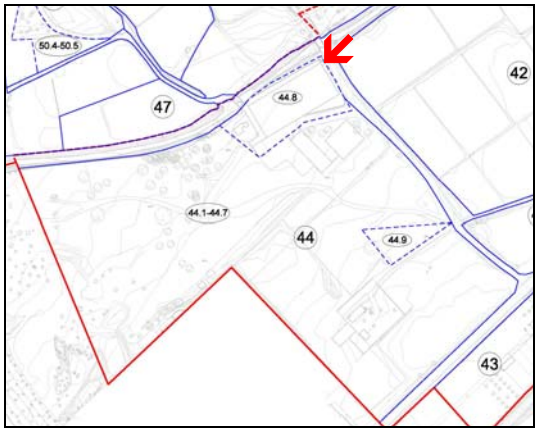
FOTOGRAFIES



Vista interior cobert



Vista interior nau



Vista interior nau Planta Pis

44.8
PB+I
PB+IV
TORRE ELEC.
PAL
12.5
10.0
T.M.T.
GE19
12.290
GE18
14.090
GE3
12.510
GE4
10.650

3.3. VALOR D'INDEMNITZACIÓ DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA: FINQUES APORTADES 63, 64 i 65.1

Els béns i drets a indemnitzar a favor del beneficiari Salvador Barri i Gil són els existents sobre les finques aportades núm. 63, 64 i 65.1 del Pla parcial del sector Pla de Ponent. El present document de valoració agrupa, doncs, el conjunt de béns i drets quina titularitat correspon a Salvador Barri amb independència que la finca sobre la que s'assenten els mateixos tingui un titular propietari diferent del titular dels béns i drets a indemnitzar.

Criteris de valoració

El Pla parcial del sector Pla de Ponent conté les determinacions de l'ordenació urbanística de l'àmbit de manera que els béns preexistents i que són incompatibles amb les determinacions del Pla parcial, han de ser enderrocats i/o extingits i objecte d'indemnització a favor dels seus legítims titulars i amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

La valoració d'indemnitzacions per raó urbanística es configura com un procediment regulat, és a dir, sotmès a un marc legal que regula tant els supòsits a indemnitzar com la metodologia i els valors indemnitzatoris.

D'acord amb la legislació vigent en matèria de valoracions, el valor de les edificacions es calcularà amb independència del sòl i es determinarà en funció del seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació de les mateixes.

La normativa cadastral vigent que regula aquesta matèria és el Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny, *por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

El cost de reposició d'una edificació o d'una construcció és l'equivalent al que avui costaria fer de nou, tenint present que no es tracta de reconstruir una estructura idèntica –en termes de materials, procediments i tècniques constructives- sinó d'utilitat similar.

En el cas de la indemnització dels béns existents a la finca aportada 65.1 del sector Pla de Ponent, es produeix una circumstància d'especial rellevància, ja que el beneficiari de les indemnitzacions és alhora l'antic propietari que va vendre reservant-se els drets indemnitzatoris –massa boscosa-.

Abans de continuar, cal deixar clar que el sòl no és objecte de valoració als efectes indemnitzatoris en la mesura que els seus legítims titulars reben l'aprofitament urbanístic del sector en contraprestació per les finques aportades. Per tant, en els béns o drets de les finques 63, 64 i 65.1 que s'inventarien als efectes indemnitzatoris, en cap cas incorporen el valor del sòl, la seva qualitat, posició, etc. sinó únicament els vols.

El projecte de reparcel·lació indemnitza les activitats econòmiques existents pel conjunt de perjudicis que els causa el desmantellament i trasllat de l'activitat. En cap cas hi ha raons objectives que permetin afirmar que Vivers Barri no pugui desenvolupar l'activitat en algun altre punt del territori. Aquest fora el cas, per exemple, d'una planta embotelladora vinculada a pous de captació d'aigua mineral. L'activitat de viver de plantes no és exclusiva dels terrenys en els que avui estan implantats Vivers Barri sinó que hi ha sols aptes arreu. En conseqüència, l'afectació no comporta el tancament forçós de l'activitat sinó el seu trasllat.

A banda d'aquest criteri, certament el tancament d'empresa és una opció del seu titular. Però la comunitat reparcel·latòria només està obligada a indemnitzar el tancament d'activitat quan hi ha raons objectives que fan impossible el seu trasllat.

El mercat de demanda d'aquesta empresa no es circumscriu al de l'entorn immediat a la implantació actual sinó que opera a nivell de Catalunya i Espanya, fet que dona més oportunitats a l'activitat afectada per a resituar-se en el territori.

Per tot l'exposat el Projecte de reparcel·lació valora als efectes indemnitzatoris -a banda dels béns fixes incompatibles- els costos de desmantellament i trasllat dels elements mòbils, els costos de transport, i la pèrdua de guanys corresponent al període de trasllat i nova instal·lació.

Pel que fa al marc legal d'aplicació a l'hora de determinar objectes a indemnitzar i criteris de valor, ens remetem als apartats 1.4 i 4.1 de la Memòria, i, pel que fa a les categories d'edificacions i construccions, als costos de reposició i als coeficients, remetem a l'Apartat 7 de la Memòria on es justifiquen els criteris d'homogeneïtzació a l'hora de valorar els béns incompatibles a nivell de sector.

Béns i drets a indemnitzar sobre la finca 64

Edifici 1

Edifici de planta baixa i planta pis, de superfície total construïda 115 m^2 destinat a habitatge i actualment a oficina de suport a l'activitat de viver de plantes.
Estructura de murs de càrrega de totxo i forjats aparentment amb biguetes de formigó. Teulada plana i paviments de gres. El programa funcional integra sala d'estar, bany i dues habitacions en planta baixa, i menjador i cuina a la planta pis.
Antiguitat: 1965 = coef 0,55
Estat de conservació: normal (coeficient 1)
Valor indemnització: 809,39 €/m2 x 115 m2 = 93.079,85
Coeficients correctors: 93.079,85 x 0,55 x 1 = **51.193,92 €**

Edifici 2

Estructura de planta baixa a base de murs de càrrega de totxo i forjat amb bigues de formigó amb una superfície de 45 m^2. destinada a garatge/magatzem. Sobre el forjat hi ha una construcció de fusta de 45 m^2 destinada a habitatge al que s'hi accedeix per escala exterior. Edifici en desús i el seu estat de conservació és deficient.
Any de construcció: 1972
Qualitat del garatge en planta baixa: senzilla
Coeficient antiguitat PB: 0,59
Qualitat de l'habitatge de fusta: baixa
Coeficient antiguitat PB: 0,51
Estat de conservació de la planta baixa: normal
Estat de conservació de la construcció de fusta: deficient (0,5)
Valor indemnització PB: 45 m2 x 404,70 €/m2 x 0,59 x 1 = 10.744,79 €
Valor indemnització P1: 45 m2 x 566,57 €/m2 x 0,51 x 0,5 = 6.501,39 €
Total = **17.246,18 €**

5 Hivernacles amb estructura metàl·lica i cobertura de vidre

Hi ha cinc hivernacles amb estructura metàl·lica i sostre a dues aigües i paraments de vidre amb un total de 2610 m^2 d'ocupació en planta. Es tracta d'estructures i instal·lacions (taules de cultiu i instal·lació d'acondicionament de temperatura) no fixes, és a dir, estructures susceptibles de ser desmuntades i traslladades a un nou emplaçament.
Antiguitat: 1977
El valor indemnitzatori és el corresponent al desmuntatge, trasllat i muntatge a nou emplaçament, més la merma de material per pèrdua d'elements, trencaments o desperfectes vinculats a aquest tipus d'operacions.
Cost de desmuntar i muntar de nou: (18 €/m^2[1] desmuntar + 18 €/m^2 muntar) x 2650 m^2 = **95.400 €**

Cost de trasllat: el trasllat dels paraments dels hivernacles admet un coeficient de simultaneïtat de 0,5, el que implica que per traslladar els 2.650 m^2 es necessiten 53 transports amb trailer.
53 viatges x 350 €/dia [2]= 18.550 €

[1] Preus de José Jové S.L. corresponents a hivernacles de major dificultat.
[2] Preus de Bruc Jardí S.L.

Merma derivat del desmuntatge, trasllat i muntatge 10% sobre elements d'estructura a nou = 2.650 m2 x 90 €/m2 x 0,1 = 23.850,00 €
Total 5 hivernacles: 137.800,00 **€**

4 Basses de rec

L'establiment disposa de 4 basses de rec de mides:
Murs (m^2): 24+ 60+262,5+208= 554,50 m^2
Solera (m^2): 15+35+125+100= 275,00 m2
Any de construcció 1970 = coef 0,51
Estat de conservació: normal
Valor: Murs 554,50 m2x 138,32 = 76.698,44 € x 0,51 = 39.116,20
Soleres 275 m2 x 50,23€ = 13.813,25 x 0,51 = 7.044,76
Total valor: **46.160,96 €**

Molls de càrrega

Hi ha dos molls de càrrega construïts l'any 2001
Valor dels molls: **15.990 €**

Pou

Pou de 40 m. revestit amb en obra de fàbrica
Antiguitat: 1968
Coeficient antiguitat = 0,51
Estat de conservació: normal
Valor: 40 x 180€ = 7.200 € x 0,51= **3.672 €**

Ombracles i hivernacles de polietilè

Valor de desmuntatge, trasllat i muntatge: **11.900 €**

Desmuntatge, trasllat i muntatge instal·lacions de rec

Valor de desmuntatge, trasllat i muntatge: **18.350 €**

Béns i drets a indemnitzar sobre les finques 64 i 63

Trasllat de planta

La totalitat de la planta de viver està cultivada i formada per a poder ser venuda de manera que pot ser traslladada a un nou emplaçament. La superfície de les finques destinades a viver (finques aportades 64 i 63) sumen un total de 37.291,18 m^2. L'estoc de planta és igual o inferior a l'espai útil, és a dir, el no ocupat per construccions i soleres destinades al trànsit (4.932,5 m^2). Per tant el sòl vacant susceptible d'acollir planta és de 32.358,68 m^2.
Es considera que l'estoc és susceptible de ser transportat mitjançant carries amb un coeficient de simultaneïtat de 0,5, és a dir, 32.358,68 m^2 de planta poden ser transportats amb doble pis mitjançant carries.
Es considera que els costos de camió trailer son 48 €/h i el lloguer de carries 1,5 €/dia.
La superfície de camió trailer necessari per a transportar planta no és la mateixa que la que ocupa la planta en el viver. En el viver la planta ocupa la superfície necessària per a garantir l'adequat creixement i formació de manera que els espais intersticials entre planta equivalen a 1/2 de la superfície total. Per contra el trasllat de planta amb camió es fa compactant la planta i aprofitant el 100% de l'espai de la caixa.
Sota aquestes premisses, la superfície real ocupada per la planta a traslladar és de 8.089,67 m^2.
El transport amb camió trailer de 27,5 m^2 de caixa requereix 295 viatges. Es considera que diàriament, dos camions poden fer quatre transports amb el que el temps per a traslladar Vivers Barri és de tres mesos i tres setmanes.
El lloguer de carries s'ha d'imputar per a quatre mesos.

Cost de trasllat de planta:
2 camions x 350 €/dia x 74 dies = 51.800 €
Lloguer de 100 carries durant 120 dies hàbils= 18.000,00 €
Lloguer de carretilla elevadora durant 120 dies = 6.000,00 €
Com a cost de personal es calcula l'equivalent a 4 mesos:
5 persones a càrrega x 8 h/dia x 25 €/h. x 5 dies x 16 setmanes
5 persones a descàrrega x 8 h/dia x 25 €/h. x 5 dies x 16 setmanes
Total cost personal: 160.000,00 €
Total trasllat planta: **235.800,00 €**

Costos de personal

Els costos directament imputables al trasllat s'han comptabilitzat a cadascuna de les tasques descrites. No obstant, hi ha una preparació prèvia i posterior a tot trasllat que es considera equivalent a un mes addicional.
25 €/hora x 6 persones x 8h/dia x 5 dies x 4 setmanes = **24.000,00 €**
El preu de 25 €/hora es correspon amb el preu de mercat d'un oficial amb títol d'especialitat en jardineria, tècnic d'instal·lacions i títol per a poder portar màquines.
La plantilla afecta a l'activitat de viver té nivells de coneixement adequats al ventall de les funcions que requereix el trasllat d'empresa. Per tant, durant el període preparatori del trasllat i el del trasllat efectiu, els costos de personal de l'activitat existent han quedat valorats als efectes indemnitzatoris.

Paviments i tancament perimetral finca

Zones	*Descripció*	*m^2 totals*
H-1,2,3,	Paviments dels hivernacles	2.650
U- 1	Camins perímetre d'entrada	140
A i B	15 camins x 30m^2	450
	Circumval·lació	130
C i D	Camins 180m^2 + Zona preparació 300m^2	480
E i F	48 camins 12x0,6=7m^2	325
	Perímetre	230
	Zona preparació	150
Total soleres		4.555 m^2

4.555 m2 x 30 €/m^2 = 136.650,00 €
Antiguitat: 1979
Estat de conservació: normal
Valor indemnitzatori:
136.650,00 € x 0,68 x 1 = 92.922,00 €

Tancament de la finca i dues cases amb diferents tipus de tanca (obra de fàbrica i malla metàl·lica) amb una extensió de 975 m.l.
Cost de reposició a nou: 975 x 57,76 €/m.l. = 56.316,00 €
Antiguitat: 1979
Estat de conservació: normal
Valor indemnitzatori:
56.316,00 € x 0,68 x 1 = 38.294,88 €
Total indemnització soleres i tancaments: **131.216,88 €**

Pèrdua de beneficis

El desmantellament, trasllat i muntatge del nou establiment de Vivers Barri s'estima genera un període de inactivitat de cinc mesos (quatre de trasllat i un de preparació i posta a punt).

D'acord amb les declaracions dels anys 2004 i 2005, el benefici mitjà de cinc mesos suma un import total de **8.113,40 €**

Valoració dels honoraris tècnics per a la nova instal·lació

Honoraris tècnics 7% s/415.000 = **29.050,00 €**

Béns i drets a indemnitzar sobre la finca 65.1

Massa boscosa finca

El vol de la finca aportada 65.1 pertany a Salvador Barri i, en conseqüència, el rendiment en fusta de la massa boscosa és objecte d'indemnització al seu titular.
0,4101 hes. pinus halepensis x 1.741,97 €/ha. = **714,38 €**

Béns i drets a indemnitzar sobre la finca 63

Contracte d'arrendament rústec sobre la finca aportada nº 63

Salvador Barri Gil té un contracte d'aparceria sobre la finca aportada nº 63 propietat de José Roses Eguiguren. El contracte data de 1 de setembre de 1972 i substitueix al signat l'1 de setembre de 1962. El contracte vigent estableix que la contraprestació pel dret d'aparceria sobre la finca de cabuda 3 mujades serà de 24.000 pts anuals que inclouen el valor dels fruits o productes obtinguts per l'aparcer i que correspondrien a la propietat.

La contraprestació econòmica pel dret d'aparceria pagada l'any 2006 suma 300 €.

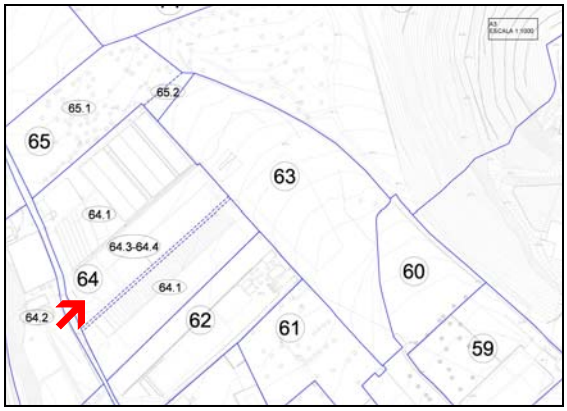
La transformació urbanística d'aquesta finca comporta l'extinció del contracte d'aparceria i la indemnització corresponent. Aquesta es composa dels costos de trasllat de l'activitat i de la indemnització de l'extinció del contracte. Els costos de trasllat recollits en la present valoració ja inclouen totes les preexistències de la finca nº 63. Resta valorar l'extinció del contracte d'aparceria que es valora capitalitzant a deu anys la diferència de renda entre la darrera pagada per la finca nº 63 i la que correspondria pagar avui per un sòl rústec de característiques semblants.

El preu de la mujada actualment es situa a l'entorn dels 1.000 € /mujada any, el que significa que el cost d'un nou dret d'aparceria sobre una finca de 3 mujades comportaria una renda anual de 3.000 €.. La capitalització decennal de la diferència de rendes equival al valor de la indemnització:

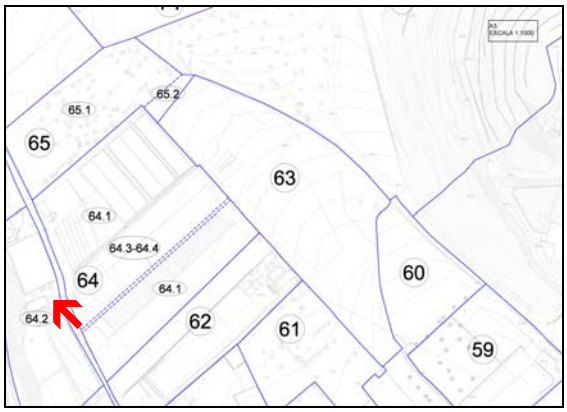
Indemnització per l'extinció del contracte (3.000 – 300) / 0,1 = 27.**000,00 €**

TOTAL VALOR A INDEMNITZAR
Es determina com a valor indemnitzatori dels béns i drets afectes a les finques aportades 63, 64 i 65.1 del Pla parcial del sector Pla de Ponent, i que tenen com a beneficiari el Sr. Salvador Barri Gil la suma de **803.297,72 €.**

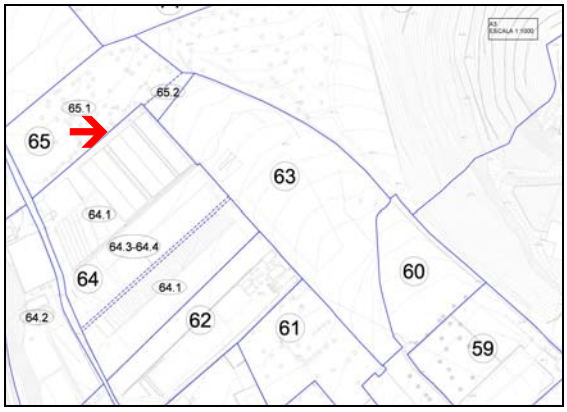
FOTOGRAFIES



Vista exterior vivers

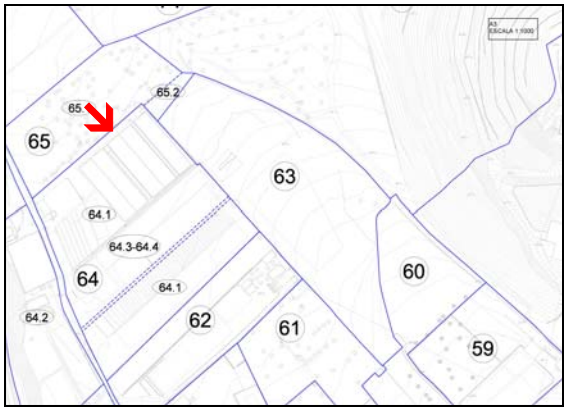


Vista exterior edifici 2

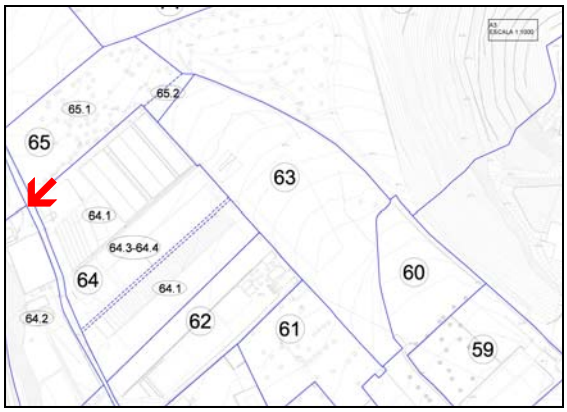


Vista exterior hivernacles i ombracles

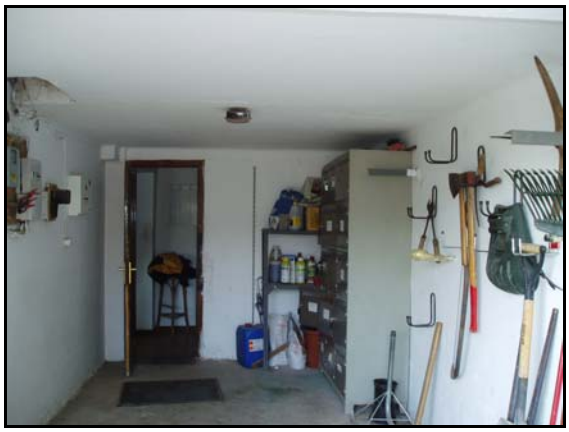
FOTOGRAFIES

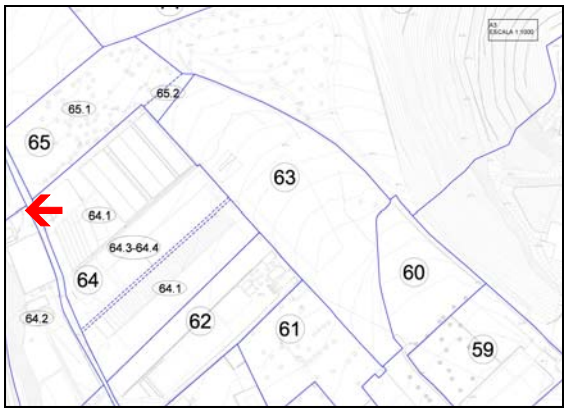


Vista interior hivernacles



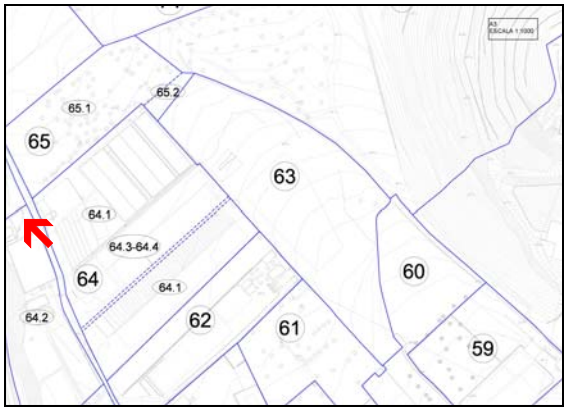
Vista exterior edifici 1



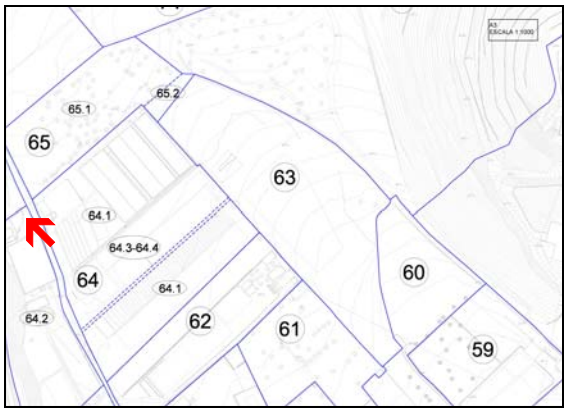


Vista interior edifici 1

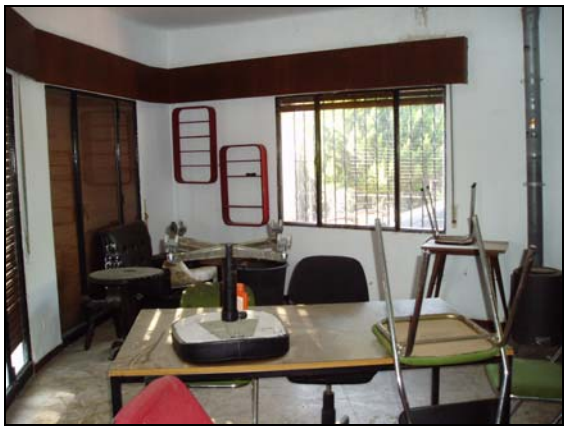
FOTOGRAFIES

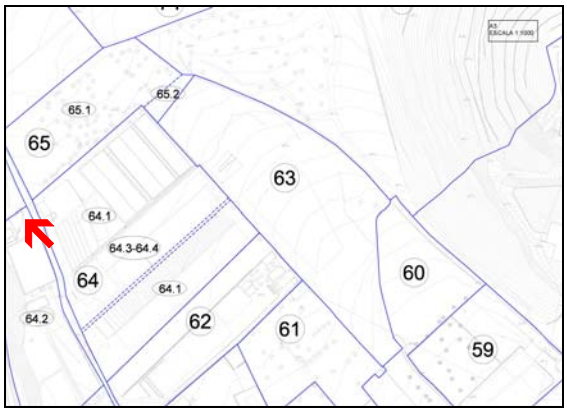


Vista interior edifici 1



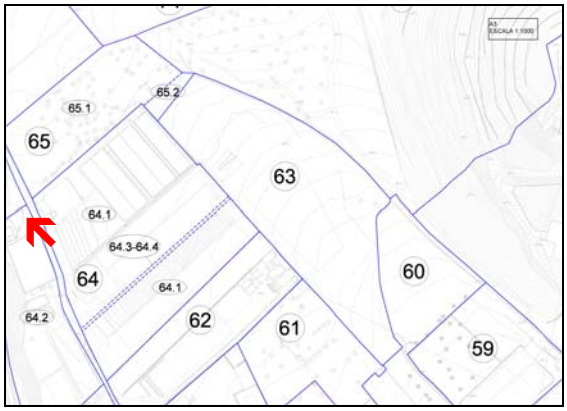
Vista interior edifici 1



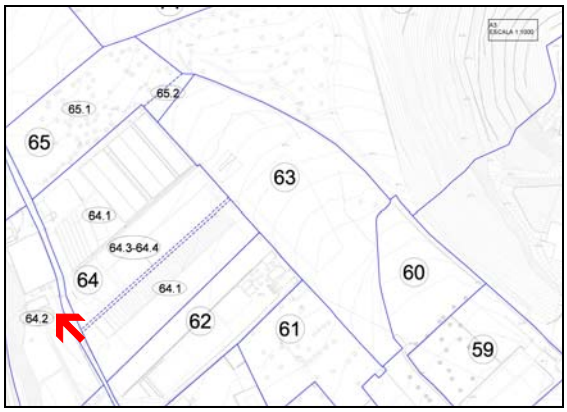


Vista interior Planta Pis edifici 1

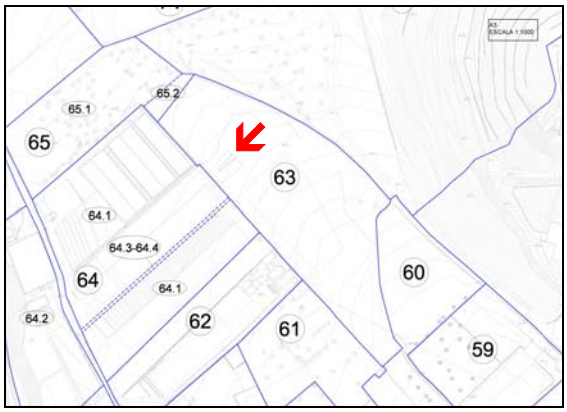
FOTOGRAFIES



Vista interior cuina Planta Pis Edifici 1



Vista interior Planta Baixa edifici 2



Vista exterior Moll de càrrega

65.2
65.1
65
65.1
63
64.1
64.3-64.4
64
64.1
67
64.2
62
61
56
55

3.4. VALOR D'INDEMNITZACIÓ DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA: FINCA APORTADA 46.1

Objecte de la present valoració

Mas Vilanova S.A. és beneficiària dels béns incompatibles existents a la finca aportada núm. 46.1 del Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent a Gavà.

Les claus urbanístiques que el Pla parcial del sector Pla de Ponent estableix als sòls corresponents a la finca aportada 46.1 són: clau E, d'equipaments; i Pf sistema de parc forestal.

Tots els béns que hi ha a la finca aportada 46.1 estan en sòls amb clau E. Les preexistències en sòls que el Pla parcial assigna clau E són incompatibles i es valoren als efectes de la seva indemnització.

Totes les edificacions i construccions de la finca 46.1 han sigut objecte de reconeixement i amidament detallat per part de AGROXARXA S.L. L'equip redactor del Projecte de reparcel·lació ha verificat el reconeixement i proposa en el present document la valoració dels drets indemnitzatoris.

Criteris generals de valoració

La valoració d'indemnitzacions per raó urbanística es configura com un procediment regulat, és a dir, sotmès a un marc legal que regula tant els supòsits a indemnitzar com la metodologia i els valors indemnitzatoris.

El marc legal vigent en matèria de valoracions, estableix que el valor de les edificacions es calcularà amb independència del sòl i es determinarà en funció del seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació de les mateixes.

La normativa que regula aquesta matèria és el Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny, *por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

El cost de reposició d'una edificació o d'una construcció és l'equivalent al que avui costaria fer de nou, tenint present que no es tracta de reconstruir una estructura idèntica –en termes de materials, procediments i tècniques constructives- sinó d'utilitat similar.

El Pla parcial del sector Pla de Ponent conté les determinacions de l'ordenació urbanística de l'àmbit de manera que els béns preexistents i que són incompatibles amb les determinacions del Pla parcial, han de ser enderrocats i objecte d'indemnització a favor dels seus legítims titulars i amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

Pel que fa al marc legal d'aplicació a l'hora de determinar objectes a indemnitzar i criteris de valor, ens remetem als apartats 1.4 i 4.1 de la Memòria.

El conjunt d'edificacions i construccions situades a la finca aportada 46.1 estan destinades totes elles a l'activitat de centre d'hípica. Per tant, hi ha diferents categories d'edificació segons es destinin als cavalls o a les persones.

En el capítol 7 de la Memòria, es defineixen categories d'edificacions i construccions per tal d'aplicar de manera coherent valors de reposició. També aquí són d'aplicació aquells criteris. En el cas de construccions singulars, es determina el valor de reposició de manera individualitzada per cada cas.

A continuació es relacionen i descriuen els béns objecte d'indemnització.

Béns i drets a indemnitzar

Construcció 1

Es tracta d'una edifici de forma irregular, sensiblement arquejada, format per tres plantes i amb una superfície aproximada en planta de 325,00 m^2. Està construït a base de paret d'obra de fàbrica, embigat de formigó i coberta plana d'obra i placa ondulada de fibrociment. La part baixa de la construcció presenta part de paret, 2 pilars d'1,50 m. de llargada x 0,30 m. d'amplada, 2 pilars d'0,65 m. de llargada x 0,30 m. d'amplada i 7 pilars de ferro, avançats respecte a la façana, 4 dels quals situats al costat esquerra de l'edifici, que suporten el passadís d'accés a la zona de bar i 3, en el costat dret, que suporten una porció de l'espai destinat a despatx. Part de les parets i els pilars, referits, presenten revestiment amb pedra vermella. En la part central de la construcció trobem dues escales, que permeten l'accés a les plantes superiors, i una porta d'entrada, a la part baixa de la mateixa, en forma de ferradura.

Planta baixa: Dedicada exclusivament a boxes per cavalls i alguns espais de magatzem. En total hi trobem 21 boxes, d'entre 6,00 a 8,00 m^2 cadascun, amb el terra pavimentat i separadors de paret d'obra de fàbrica d'alçada 1,50 m. damunt les quals hi ha una reixa de barrot metàl·lic d'1 m. d'alçada. L'accés al box és mitjançant una porta de fusta, de dimensions 1,20 m x 1,20 m., damunt la qual hi ha una reixa metàl·lica. Cada box disposa d'un abeurador tipus cassoleta i una menjadora d'obra.

Pel que fa als espais dedicats a magatzem en trobem quatre. Un d'uns 20,00 m^2, un altre d'uns 6,00 m^2 i dos, de més petits, d'uns 4,00 m^2.

Entre les quadres i l'exterior de la construcció, existeix un passadís, a tot el llarg de l'edifici, que permet l'accés als boxes i magatzems. La seva amplada és d'1,5 m. i a tot el seu llarg trobem il·luminació a base de fluorescent, cada 3 m., diversos punts d'aigua (aixetes), extintors, caixes quadre de llums, etc.

Al costat de l'escala dreta, d'accés a plantes superiors, trobem un espai de 4,00 m x 2,50 m, amb el terra pavimentat amb pedra, destinat a dutxa articulada per rentat de cavalls.

En la façana posterior existeixen unes escales de 14 esglaons d'obra de fàbrica, amb barana lateral metàl·lica, que permet l'accés a un espai de la primera planta, de superfície aproximada 56,91 m^2, en la que hi trobem la vivenda del guarda/vigilant de la finca.

Planta primera: La planta primera la podem dividir, prenent com a centre la meitat de l'edifici en dos espais independents, tant pel que fa al seu ús com al seu accés.

Part esquerra de la façana: S'hi accedeix a través d'una escala exterior penjada, d'estructura i barana metàl·lica i fusta, de 14 esglaons de formigó. Un cop a nivell trobem, frontalment, l'accés a la zona de lavabos-vestidors i a una escala interior, d'obra i enrajolada, per pujar a la segona planta i, cap a l'esquerra, un espai, d'uns 10,75 m^2, que, a manera de passadís, permet arribar a l'espai destinat a bar. Disposa de barana d'iguals característiques que l'escala.

Els lavabos-vestidors, que són dos i idèntics, tenen una superfície 19,00 m^2. Presenten terra enrajolat, paret enrajolada fins a una alçada de 1,80 m, i la resta de paret i sostre pintat. Disposen d'una finestra de fusta i enllumenat interior. Cadascun disposa d'1 lavabo, 2 dutxes, 2 piques rentamans, 1 radiador de calefacció i 26 taquilla de fusta.

El passadís d'accés a la zona de bar presenta el terra enrajolat i, la paret que separa els lavabos mostra, per davant, una altra paret amb gelosia ceràmica de dimensions 7,75 m x 2,50 m. aproximadament.

L'espai dedicat a bar té una superfície d'uns 81,00 m^2 (17,70 m x 4,60 m) i es troba amb el terra enrajolat. Tres de les quatre façanes del bar presenten, llevat d'uns 9 m. de paret d'obra de fàbrica pintada en tres porcions, finestrals d'alumini, de terra a sostre, amb dos cossos, l'inferior fix i el superior de finestres corredores. L'altre lateral, el que queda darrera la barra, és de paret d'obra de fàbrica pintada. L'accés al bar és a través d'una porta d'alumini, de dues fulles, de dimensions totals 1,80 m x 2 m d'alçada.

El bar disposa de 8 taules, amb les seves cadires, una barra d'obra de fàbrica, amb revestiment de marbre, de 4 m. de llargada i 1,20 m. d'alçada amb tot el que és indispensable com ara nevera, cafetera, microones, planxa, caixa registradora, extractor, etc., televisió, telèfon, quadre control de llums, essent la il·luminació a base de 15 ulls de bous grans i 6 de petits, a la zona de la barra, tots encastats al sostre.

Cal, finalment, anomenar l'existència d'una llar de foc en una lateral del bar, de 4 m. x 1 m., amb campana de coure.

Part dreta de la façana: S'hi accedeix a través d'una escala exterior amb dos trams. Un primer, amb 6 esglaons, d'1,20 m. d'amplada i revestits amb pedra, i un segon tram, de 8 esglaons rectangulars, d'1 m. d'amplada, de llosa de formigó. Tota l'escala disposa d'una barana metàl·lica, el primer tram amb barana treballada (figura d'animal) i el segon amb barrot vertical metàl·lic.

En acabar l'escala trobem un espai de pas, amb el terra pavimentat amb panot de pedra, amb barana d'obra i barrot metàl·lic, del qual es pot accedir, a través de dues portes de fusta, a uns espais interior. Per la primera que es troba s'accedeix a un petit rebedor del que s'entra a un despatx d'uns 22,00 m^2 (costa esquerra) i un altre d'uns 8,00 m^2 (frontal). Els tres espais presenten terra enrajolat, paret pintada i sòcol de fusta i el despatx gran disposa de dos finestral amb finestres de marc metàl·lic.

Per l'altra porta, de fusta de dues fulles de 1,20 m x 2,00 m. s'accedeix a una aula de dimensions 8,90 m x 6,80 m, amb terra enrajolat, sòcol de fusta i paret pintada. Els dos pilars i la biga existents, estan folrats amb làmines de fusta i la il·luminació és a base d'ulls de bou. Disposa de finestrals amb finestra de marc metàl·lic, en les dues façanes. A través d'una porta de fusta s'accedeix a un altra despatx de dimensions 6,80 m x 4,30 m.

L'aula i el despatx petit anomenat en el paràgraf anterior també estan comunicat mitjançant una porta de fusta de dues fulles.

Planta segona: Per accedir a la segona planta cal prendre les escales que permet arribar a la part dreta de l'edificació. Aquestes continuen, de la primera planta, i és d'uns 15 esglaons rectangulars, d'1 m. d'amplada, de llosa de formigó. Tenen barana metàl·lica de protecció, per la part interior, i paret de gelosia ceràmica per l'exterior. Les dimensions aproximades d'aquesta paret de gelosia són 4,20 m x 2,80 m. En arribar al final de l'escala trobem l'entrada a la segona planta. Aquesta la distribuirem en quatre zones.

L'accés a la planta es pot fer a través de dues portes d'alçada 2,00 m., una d'amplada 0,80 m. i l'altra d'1,00 m. d'estructura metàl·lica i vidre. Un cop dintre trobem una primera zona de recepció, de 7,20 m. x 3,25 m. i l'espai corresponent a la cuina de dimensions 7,20 m x 4,38 m. la qual disposa, entre d'altres instal·lacions d'un muntacàrregues i d'un llar per brases. De l'entrada cap a l'esquerra s'accedeix a l'espai destinat a restaurant, amb una superfície total, aproximada, d'uns 78,00 m^2. La façana frontal presenta un finestral, a tot al llarg, format per uns 0,90 m. de part, damunt 1,00 m. de finestra d'estructura metàl·lica d'1,20 m. d'amplada i, finalment, damunt uns 0,60 m. de graven amb estructura metàl·lica. La façana posterior presenta un finestral, d'iguals característiques, llevat de la no existència dels 0,60 m. de graven. Interiorment, el sostre del restaurant està recobert amb fusta presentant il·luminació a base de dues línies d'ulls de bou encastats, col·locats cada metre.

Del restaurant es pot sortir, a través d'una porta metàl·lica de dues fulles, a una terrassa exterior, de dimensions 10,65 m. x 6,70 m., amb el terra enrajolat, pilars d'obra i bigues de formigó que suporten un entramat perpendicular de bigues metàl·liques i una barana metàl·lica de barrot, perimetral, d'1 m. d'alçada. Disposa de diversos punts de llums ubicats en els pilars.

Si de l'entrada, anem cap al costat dret, trobem un espai destinat, actualment, a magatzem que ocupa tota superfície restant de la planta.

Finalment mencionar que tota la façana frontal, d'aquesta planta, disposa d'una jardinera d'obra d'alçada 1,20 m. i amplada 0,50 m. amb sistema de reg.

Construcció 2

Magatzem de planta baixa d'uns 42,00 m^2 i forma rectangular a base de paret d'obra de fàbrica i coberta, part amb teula àrab (19,60 m^2) i part amb placa ondulada de fibrociment (22,40 m^2). L'alçada mitja del mateix és d'uns 2,30 m. La porta d'accés és de barrot metàl·lic i dimensions 2,00 m. x 1,20 m.

Construcció 3

Formada per dos espais independents que definim:

Recepció: construcció rectangular de planta baixa i superfície 64,24 m^2, a base de paret d'obra, revestida amb pedra fins una alçada d'un metre. La coberta, a una aigua, és amb teula àrab. Una part de la construcció està tancada, presentant dues finestres de fusta, mentre que l'altra està envoltada, pels tres costats llevat de la porta d'entrada, amb uns grans finestrals (3,70 m x 2,40 m frontal, 3,10 m x 2,60 m. lateral i 5,60 m x 1,20 m. posterior)

Adossat a la recepció hi trobem una caseta d'uns 22,00 m^2, de forma irregular, a base de paret d'obra de fàbrica, revestida amb pedra en 1,00 m. d'alçada, amb porta i finestres de fusta i coberta, a una vessant, amb teula àrab. L'espai d'accés a la construcció és un petit pati d'uns 4,00 m^2, amb paviment de pedra, i dues jardineres d'obra, també revestides amb pedra.

Construcció 12

Situada dins la zona corresponent al minigolf, es tracta d'un espai dedicat a bar d'estiu. Aquest està format per una petita construcció d'obra de fàbrica, revocada amb ciment i pintada, amb coberta de placa ondulada de fibrociment amb un encanyissat per damunt de dimensions 5,00 m x 11,00 m, i un espai annex coberta amb estructura metàl·lica i coberta de placa ondulada de fibrociment i encanyissat. Disposa d'una barra annexada, feta obra de fàbrica, revocada amb ciment i pintada, de longitud 5,00 m. damunt la qual hi ha un taulell de fusta.

Davant del bar hi ha un espai, tipus terrassa, d'uns 120,00 m^2 aproximadament, que es troba pavimentat (part rajola, part panot) en el qual hi trobem dos bancs d'obra, un de 8,00 m. de longitud i l'altra de 6,00 m. Adjunt a un lateral d'aquest, al qual es pot accedir per dos punt, amb dues petites escales de 3 graons de pedra, hi trobem un espai de forma triangular i de superfície aproximada 65,00 m^2, envoltat de bancs d'obra en una longitud total d'uns 24,00 m.

Criteris particulars de valoració de cada bé

- El valor de reposició a nou de les diferents construccions s'ajusta als següents criteris:
- L'edificació destinada a club social es valora com a construcció de categoria normal en el Pla de Ponent i, d'acord amb el Capítol 7, el valor de reposició és de 809,39 €/m2 construït.
- Els espais semitancats destinats als cavalls es valoren com a coberts al valor de reposició de 169,97 €/m2 construït .
- Quan els coberts disposen de tots els paraments amb obra i configuren coberts estancs, el valor de reposició és de 404,70 (Capítol 7 de la Memòria).
- Les edificacions tenen una antiguitat de 50 anys i s'aplica com a coeficient corrector del valor de reposició 0,40 d'acord amb la Norma 13 del Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny.
- Pel que fa a l'estat de conservació, en general les edificacions en ús la conservació es considera normal llevat de la Construcció 2 que és deficient.

Activitat econòmica

El Sr. Pere Cerdans Rufas és el titular de l'activitat d'hípica que es desenvolupa sota la marca comercial Hipic Club, entre altres a la finca 46.1 del sector Pla de Ponent. La valoració als efectes indemnitzatoris de l'activitat hípica està continguda a la fitxa de valoració de la finca 46.5 de l'Apartat 6 del present document.

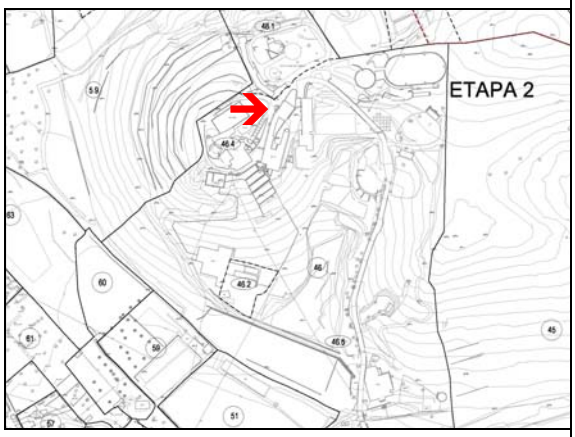
D'acord amb els anteriors criteris de valoració, en la pàgina següent s'adjunta la taula de valoració dels béns i drets a indemnitzar.

Construcció	Unitats	Valor unitari reposició a nou	Valor reposició a nou	Coeficient antiguitat	Coeficient conservació	Valor a indemnitzar
1	975,00	596,25	581.343,75	0,4	1	232.537,50
2	42,00	404,7	16.997,40	0,4	0,85	5.779,12
3	86,24	809,39	69.801,79	0,4	1	27.920,72
12	55,00	169,97	9.348,35	0,4	1	3.739,34
Total						**269.976,68**

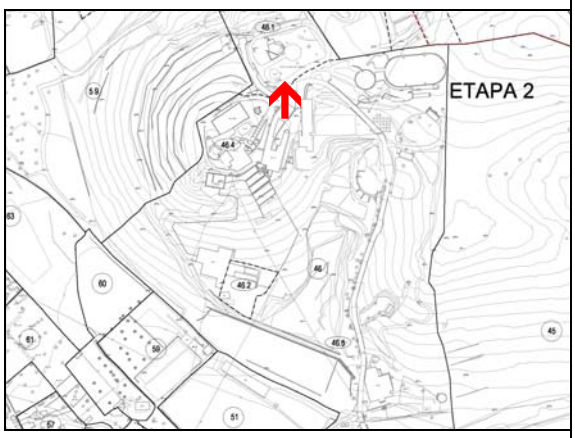
TOTAL VALOR A INDEMNITZAR

Es determina com a valor indemnitzatori dels béns i drets incompatibles afectes a la finca aportada 46.1 del Pla parcial del sector Pla de Ponent, la suma de **269.976,68 €.**

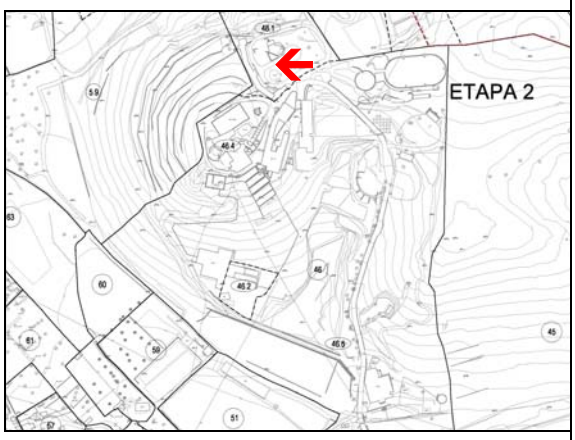
FOTOGRAFIES



Vista Construcció sobre parcel·la RH2.1

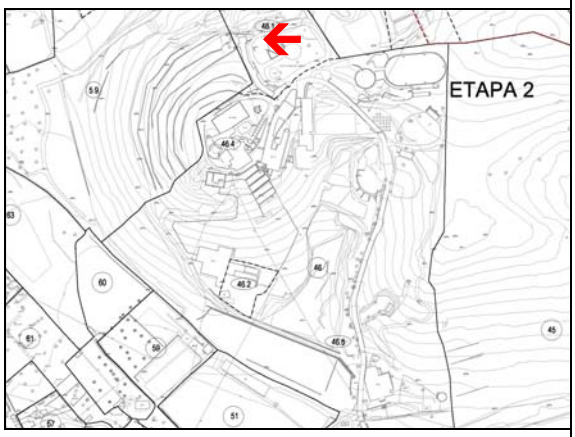


Vista exterior construcció 3

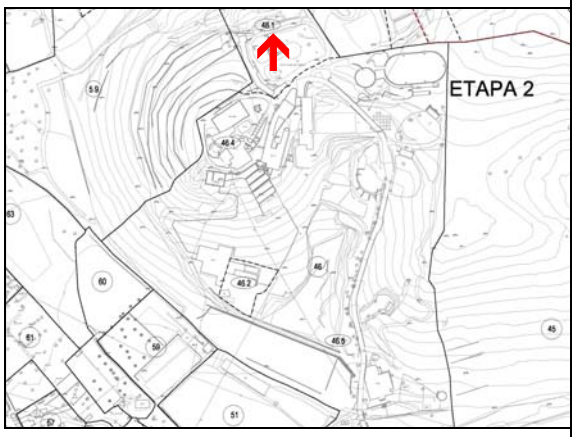


Vista exterior construcció 1

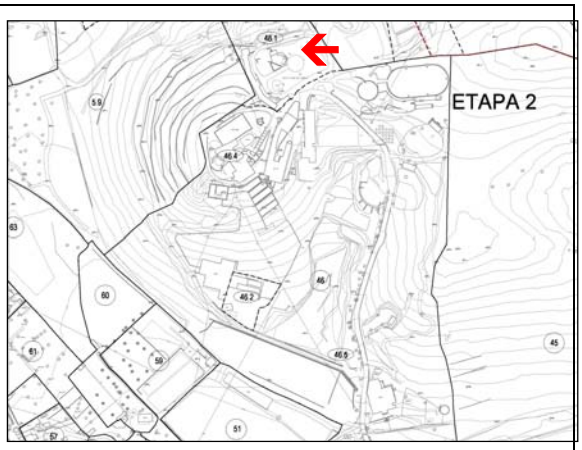
FOTOGRAFIES



Vista exterior construcció 1



Vista exterior construcció 12



Vista detall construcció 12

ETAPA
ETAPA 2
5.9.2
5.5
5.1
75
46.1
5.9
46.4
63
46
46.2
60
61
59
45
46.5
57
58.2
58.1
58.3
58
58.4
51
52
46.3
53
50.1-50.3
50
50.4-50.5
48
44.8
47

3.5. VALOR D'INDEMNITZACIÓ DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA: FINCA APORTADA 46.5

Objecte de la present valoració

Promotora Diorama S.L. és beneficiària dels béns incompatibles existents a la finca aportada núm. 46.5 del Projecte de reparcel·lació del sector Pla de Ponent a Gavà.

Les claus urbanístiques que el Pla parcial del sector Pla de Ponent estableix als sòls corresponents a la finca aportada 46.5 són: clau C, d'habitatge plurifamiliar intensitat III; clau Rh, de residencial hoteler; clau 5, de sistema viari; clau E, d'equipaments; i sistema d'espais lliures.

Tots els béns que hi ha a la finca aportada 46.5 estan en sòls amb clau E o amb clau Rh. Les preexistències en sòls que el Pla parcial assigna clau E són incompatibles i es valoren als efectes de la seva indemnització.

Les preexistències –edificacions- en sòls que el Pla parcial assigna clau Rh –en concret es tracta de la parcel·la resultant Rh2.1-, són funcionalment incompatibles i manifestament inadequades amb els estàndards i requeriments dels establiments hotelers.

En primer lloc, els establiments hotelers i, en especial, els no situats a peu d'autopista o de nòdul de transport que atenen preferentment clients en trànsit, requereixen un volum important i creixent d'espais comuns per a serveis al client i espais pels serveis propis de l'hotel.

Els estàndards habituals del mòdul habitacional es mouen en una forquilla d'entre 30 i 50 m^2/habitació. Addicional a aquesta superfície i depenent del *target* i del nivell de qualitat, les zones comunes representen entre un 50 i un 70% sobre el mòdul habitacional. Partint d'un tamany d'hotel no inferior a 80 habitacions, el sostre a construir oscil·la entre 4.500 i 8.500 m^2 que, amb una alçada no superior a PB+2P comporta una ocupació en planta d'entre 1.200 i 2.270 m^2. Després de constatar que les edificacions actuals tenen una fondària d'entre 6 i 12 m, es fa evident la incompatibilitat entre les edificacions actuals i els usos del Pla. En conseqüència, les edificacions actuals sobre la parcel·la Rh2.1 són objecte d'indemnització.

Totes les edificacions i construccions de la finca 46.5 han sigut objecte de reconeixement i amidament detallat per part de AGROXARXA S.L. L'equip redactor del Projecte de reparcel·lació ha verificat el reconeixement i proposa en el present document la valoració dels drets indemnitzatoris.

Criteris generals de valoració

La valoració d'indemnitzacions per raó urbanística es configura com un procediment regulat, és a dir, sotmès a un marc legal que regula tant els supòsits a indemnitzar com la metodologia i els valors indemnitzatoris.

El marc legal vigent en matèria de valoracions, estableix que el valor de les edificacions es calcularà amb independència del sòl i es determinarà en funció del seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació de les mateixes.

La normativa que regula aquesta matèria és el Real Decreto 1020/1993 de 25 de juny, *por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

El cost de reposició d'una edificació o d'una construcció és l'equivalent al que avui costaria fer de nou, tenint present que no es tracta de reconstruir una estructura idèntica –en termes de materials, procediments i tècniques constructives- sinó d'utilitat similar.

El Pla parcial del sector Pla de Ponent conté les determinacions de l'ordenació urbanística de l'àmbit de manera que els béns preexistents i que són incompatibles amb les determinacions del Pla parcial, han de ser enderrocats i objecte d'indemnització a favor dels seus legítims titulars i amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria.

Pel que fa al marc legal d'aplicació a l'hora de determinar objectes a indemnitzar i criteris de valor, ens remetem als apartats 1.4 i 4.1 de la Memòria.

El conjunt d'edificacions i construccions situades a la finca aportada 46.5 estan destinades totes elles a l'activitat de centre d'hípica. Per tant, hi ha diferents categories d'edificació segons es destinin als cavalls o a les persones, i també hi ha un seguit d'instal·lacions a l'aire lliure pròpies de l'ensinistrament i la doma.

En el capítol 7 de la Memòria, es defineixen categories d'edificacions i construccions per tal d'aplicar de manera coherent valors de reposició. També aquí són d'aplicació aquells criteris. En el cas de construccions singulars, es determina el valor de reposició de manera individualitzada per cada cas.

A continuació es relacionen i descriuen els béns objecte d'indemnització.

Béns i drets a indemnitzar

Construcció 4

Edificació de tres plantes, a base de paret d'obra de fàbrica i arrebossada exterior de ciment, tot i presentar algunes parts amb revestiment de pedra. La coberta és amb teula àrab a dues aigües. La superfície de la planta baixa és de 117,00 m^2 i la superfície de la 1a i 2a planta és de 216,50 m^2.

Per accedir a la primera planta hi ha unes escales exteriors de 20 esglaons de pedra que condueixen a una porta de fusta d'accés a la planta i a les escales que permeten accedir a la segona planta. Les façanes de la primera i segona planta, situades al oest, nord i est disposen de finestrals d'obra amb vidres rectangulars.

Existeix un arc entre l'edifici 3 i edifici 4, sobre el camí d'entrada a la vivenda principal, revestit de pedra, amb una alçada mitja, aproximada, d'1,00 m i una longitud total d'arc d'uns 10,00 m., essent la seva amplada mitja 1,00 m. El seu estat de conservació és deficient.

Construcció 5

Edificació de dues plantes a base de paret d'obra de fàbrica i parcialment revestida amb pedra la façana nord-oest. La coberta, a una aigua, amb teula àrab i el terra pavimentat amb ciment. La superfície en planta és de 98,50 m^2.

En la Planta Baixa hi trobem quadres i un magatzem per guardar els arnesos. La quadra està dividida en 4 boxes de 9,90 m^2 i 1 box de 11,70 m^2. La separació entre ells és mitjançant paret d'obra de fàbrica, arrebossada amb ciment d'alçada 2,00 m. Les portes dels box són de fusta de 1,50 m d'alçada i 1,00 m d'ample. Davant dels boxes hi ha un passadís frontal de 15,50 m de llargada i 1,20 m d'ample. El magatzem per guardar els arnesos té una superfície de 19,50 m^2, amb porta d'accés de fusta de 0,80 m d'amplada i 1,80 m d'alçada i finestra de vidre amb marc de fusta i protegida amb una reixa metàl·lica. A la part frontal trobem una paret teulada amb teula àrab i suports de fusta, de 1,60 m d'ample i 17,00 m de longitud.

En el lateral dret de la construcció, a tocar l'edificació 4, hi ha un espai amb una dutxa articulada pel rentat de cavalls.

Davant de les quadres, a una distància entre 2,00 i 8,00 m depenent del punt, hi trobem una barana metàl·lica de 15,00 m de longitud, de suports metàl·lics i dos travessers metàl·lics. La zona que queda entre la barana i els box està pavimentada amb pedra. El Primer Pis està destinat a magatzem i disposa, en les façanes nord-oest i est, de grans finestrals de vidre amb marcs de fusta. L'estat de conservació de la construcció 5 és deficient.

Construcció 6

Edificació de tres plantes, de forma rectangular, a base de paret d'obra de fàbrica, arrebossat exterior amb ciment i pintat. La façana oest presenta revestiment de pedra. La coberta és de teula àrab a dues aigües i el terra està pavimentat amb ciment. La superfície en planta és de 72,50 m^2. Presenta 10 finestres de vidre amb marc de fusta. L'ús de tot l'espai és de magatzem i el seu estat de conservació és deficient.

Construcció núm. 7

Aquesta edificació la diferenciarem en dos cossos, un de tres plantes (7.1) i l'altre de 2 plantes (7.2).

Edificació 7.1: Estructura d'obra de fàbrica de tres plantes, amb revestiment de pedra, sense tancaments laterals en les façanes est i sud. La coberta és plana d'obra. La seva superfície en planta és de 130,00 m^2. El terra està pavimentat amb ciment i el seu l'ús de les tres plantes és magatzem i el seu estat de conservació és deficient.

Edificació 7.2: Estructura d'obra de fàbrica de dos plantes, arrebossada amb ciment i pintat, essent la coberta amb teula àrab. La seva superfície en planta és de 121,00 m^2. A l'exterior, es troba una escala de 18 esglaons de pedra, amb una barana de ferro que serveix per accedir al primer pis. Disposa de finestres de vidre amb marc de fusta en la façana nord de la planta baixa i la primera planta. A la mateixa façana també s'hi troba una porta de fusta de 2,20 m d'ample per accedir a la planta baixa i una porta de fusta de dues fulles pintada de color verd per accedir a la primera planta. L'ús de les plantes és magatzem i el seu estat de conservació és deficient.

Construcció 8

Edificació de forma de "L", de tres 3 plantes i amb una superfície per planta de 140,00 m^2. Està construïda a base de paret d'obra de fàbrica amb embigat de formigó i la coberta a una aigua i a base de placa ondulada de fibrociment. L'alçada mitja de les plantes és de 2,75 m.

Planta baixa: Destinada a quadres, hi ha quatre boxes de superfície de 8,25 m^2 i un box amb una superfície de 13,70 m^2. La separació entre ells és amb paret d'obra de fàbrica de 2,00 m. d'alçada arrebossada amb ciment i pintades, essent l'accés mitjançant portes de fusta de 1,50 m d'alçada i 1,00 m d'ample. El terra està pavimentat amb ciment. Davant dels boxes, hi ha un passadís frontal de 14,00 m de llargada i 1,7 m d'amplada. En la mateixa planta hi ha una part dedicada a magatzem amb una superfície d'uns 70,00 m^2. Davant de les quadres de l'edificació 8 es troba una barana amb suports i travessers de fusta de 15 m de longitud.

Planta primera i segona: La primera i segona planta estan destinades a magatzem. La primera planta disposa de tres finestrals grans de vidre amb marcs de fusta, i la segona té, en les obertures corresponents a finestres, tancaments de malla metàl·lica. El seu estat de conservació és deficient.

Construcció 9

Edifici de 4 plantes i semisoterrani d'estructura de formigó, amb una superfície en planta de 177,80 m^2 i 57,82 m^2 de semisoterrani. Les dues primeres plantes presenten un acabat d'obra amb revestiment de ciment i, parcialment, amb pedra. A les façanes sud i est de la primera planta trobem finestres de vidre, algunes amb marcs d'alumini i altres amb marcs de fusta.

S'accedeix al primer pis a través d'una escala metàl·lica situada a la façana sud. La porta d'accés és de fusta i d'una fulla. A la façana est d'aquesta planta hi trobem un petit balcó de 7,50 m^2 de superfície amb barana metàl·lica.

La tercera planta presenta un tancament exterior de placa ondulada de fibrociment mentre que la quarta i la cinquena planta no té cap tipus de tancament lateral. El sostre de la cinquena planta fa les funcions de coberta de l'edifici. El paviment de la construcció núm. 9 és de ciment.

Degut a la pendent del terreny, a la 4a planta és pot accedir pel costat oest de l'edificació mitjançant una rampa de pedra de 5,00 m de llargada, 2,60 m d'amplada i una alçada de 0,80 m. Al costat d'aquesta rampa es troba una sitja de xapa llisa galvanitzada de 6.000 kg de capacitat instal·lada sobre una solera de formigó quadrada de 2,5 m x 2,5 m.

L'edifici està dedicat a l'ús de magatzem i oficines i el seu estat de conservació és deficient.

Construcció 10

Edifici de dues plantes d'estructura de formigó i paviment amb ciment, de 3,00 m d'alçada i 192,00 m^2 de superfície per planta.

L'estructura està revocada amb ciment i pintada i revestida parcialment amb pedra. Disposa d'una tancament lateral, en la façana oest, de 3 xapes ondulades metàl·liques de 1,50 m d'alçada i una porta del mateix material de 2,00 m d'alçada i 3,60 m d'amplada. La resta de façanes no presenten tancament lateral. La coberta és plana i s'utilitza com a terrassa. S'hi accedeix mitjançant una escala exterior d'obra i rajola situada a la façana nord. Annexat a l'edificació hi ha un tram d'escala de pedra de 4 esglaons amb un petit replà de 1,10 m x 1,20 m que enllaça amb l'escala anteriorment esmentada. Un lateral del 2n pis, a la part sud-est de la construcció, està protegit amb una barana metàl·lica d'1,00 m d'alçada i de 12,00 m de longitud. Aquesta construcció està destinada a l'emmagatzemament de palla i pinso. El seu estat de conservació és deficient.

Construcció 11

Edifici de 4 plantes a base de paret d'obra amb revestiment exterior de ciment pintat i de pedra, essent la coberta a dues aigües i amb teula àrab. La planta inferior, utilitzada com a magatzem, té una superfície de 165,00 m^2 amb el terra pavimentat amb ciment, essent la seva alçada de 3,00 m.

S'hi accedeix a través d'una porta de fusta de 2 fulles, de 3,00 m d'ample i 2,75 m d'alçada. En aquest espai hi ha 6 compartiments tancats amb porta de conglomerat de fusta de 2,00 m d'alçada, de les quals 5 són de dues fulles de 1,60 m d'amplada, i l'altra d'una fulla de 0,80 m d'amplada. Les tres plantes superiors no s'han pogut visitar i tenen la mateixa superfície que la planta inferior. L'estat de conservació de la construcció és deficient.

Construcció 13

Aquesta edificació consta de diversos espais que definirem per separat:

La pista de doma té forma ovalada, amb un àrea aproximada de 1.500,00 m^2. Construïda a base de paret d'obra, d'alçada entre 2,00 i 4,00 m., pintada interiorment, amb el terra amb capa mínima de 0,25 m. de sorra, disposa d'un accés empedrat, d'uns 43,00 m^2, fins la porta d'entrada a la pista que és de fusta i de dues fulles.

Espai situat a la part oest de la pista (damunt porta d'accés a la mateixa) que definirem com planta baixa i accés a grades i grades.

L'espai de planta baixa està separat en dos, un a cada costat de la porta d'entrada a pista. A l'esquerra trobem un magatzem tancat amb paret d'obra, de superfície aproximada 76,00 m^2, amb porta de fusta per accedir-hi i un altres espai, també magatzem d'uns 26,50 m^2. A la part dreta trobem un zona destinat a petit bar, amb una barra d'obra i taulell de fusta, de 5 m. de longitud, i un petit lavabo, d'uns 3,37 m^2, compost per un espai central amb 1 pica rentamans i dos wàters complets, un a cada costat. Tot l'espai presenta terra enrajolat i paret amb rajola fins a una alçada 1,70 m. De l'espai de bar parteix un passadís sota grada, amb paret lateral revocada amb pedra, d'alçada aproximada 0,80 m, i terra pavimentat amb pedra que permet accedir a les grades laterals.

L'accés a les grades és a través d'un tram de 28 esglaons d'uns 2,00 m d'amplada, d'obra amb graons prefabricats que acaba en un replà d'uns 36,00 m^2, d'on parteixen dos nous trams d'escala, de 14 esglaons cadascun, que menen a la zona de grades. La barana, de tots els trams d'escala, és de barrot metàl·lic. Les grades són d'obra tenen entre 8 i 9 files i una longitud total aproximada de 18,00 m.

Espai situat a la part sud, sud-est de la pista en la que hi trobem, dos trams de grada, d'iguals característiques, una de 3 files, d'uns 23,50 m. lineals i un altre de 5 files, d'uns 17 m. lineals, entre les quals hi ha una zona de llotges. Existeix dos trams d'escala, un per accedir a les primeres grades descrites i un altre per la zona de llotges i grades de 5 files. El sota de les primeres grades referides es correspon amb el tram de passadís descrit en el paràgrafs anterior mentre que sota de les llotges i grades de 5 files hi trobem una quadra amb 4 boxes d'uns 12,00 m^2 de superfície, amb porta de fusta de dimensions 1,20 m x 1,20 m i, damunt, enreixat de barrots metàl·lics, disposant, interiorment, d'una abeurador de cassoleta i una menjadora d'obra.

Els separadors entre boxes són a base de paret d'obra de fàbrica fins el sostre, arrebossada i pintada, amb una alçada aproximada d'uns 2,50 m. Totes les parets són d'obra i arrebossades amb ciment i pintades. El darrer departament, de la mateixa construcció i també de superfície aproximada 18,00 m^2, s'utilitza de magatzem per arnés i altres materials necessaris per la munta dels cavalls.

Construcció 14

Pista per doma de cavalls, de forma circular, de paret d'obra, pintada interiorment, amb una alçada d'uns 2,00 m., el terra amb capa de sorra de, mínim, 0,25 m. essent el seu accés a través d'una porta metàl·lica d'una fulla. L'àrea de la pista és d'uns 289,00 m^2 d'àrea.

Construcció 15

Piscina de forma irregular, construïda a base d'obra, amb dues escales metàl·liques, de superfície aproximada 45,00 m^2. La seva fondària va des d'1,50 m. en el punt de menys fondària fins els 4,50 m. en el lloc més profund.

Construcció 16

Construcció de forma semicircular, d'uns 19,69 m^2 de superfície en planta, a base de mur de pedra en una longitud d'uns 13,00 m. i alçada mitja 2,50 m. essent la paret frontal d'obra de fàbrica, arrebossada amb ciment i pintada, de 7,80 m. de longitud i alçada 2,50 m. El sostre de l'edifici és d'obra i pavimentat amb ciment i es correspon amb una terrassa, envoltada amb barana metàl·lica on hi ha 12 suports metàl·lics per banderes. Existeixen dos trams d'escales de 8 esglaons de formigó, cadascun, amb barana lateral metàl·lica, el primer per accedir a la terrassa i el segon per pujar d'aquesta a la zona de piscina.

L'interior de la construcció és un espai de vestidors amb el terra enrajolat i paret enrajolada fins a una alçada de 2,00 m, trobant-hi 3 wàters, 2 dutxes i 2 piques rentamans. La porta d'entrada és de fusta d'una fulla.

Davant de la façana d'entrada a la construcció trobem un eucaliptus de gran port les característiques del qual, per la seva corresponent valoració, venen definides en la taula definida en l'apartat "4.5.- Arbres i arbustos ornamentals"

Construcció 17

Construcció d'obra de fàbrica revocada amb ciment de superfície 25,65 m^2 i alçada 3,00 m. que s'utilitza com a vestidors. Disposa d'un avancé d'obra de 0,5 metres d'amplada en la façana oest. Per accedir a l'interior, en el qual hi trobem 3 urinaris, 2 lavabos, 2 dutxes i 3 piques rentamans, amb paret enrajola fins 2,00 m. d'alçada i terra amb paviment de pedra, disposa d'una porta de fusta d'una fulla en el lateral sud.

La coberta és una terrassa pavimentada de 6,70 m x 4,80 m., amb dos laterals protegits amb barana metàl·lica d'un metre d'alçada. En aquesta terrassa s'hi troba una dutxa exterior d'obra de ciment per a persones. Per accedir a la terrassa s'ha de baixar un tram d'escales d'obra que connecten la piscina amb una zona enjardinada, a partir de la qual, es pot anar a la terrassa.

La zona de jardí, es troba delimitada per la franja est, amb una tanca de 39,00 m. de llarg de suports metàl·lics de 0,50 m. d'alçada i travesses de fusta. En aquesta zona s'hi troben diferents plantes i arbres entre les quals, destaquen: 1 eucaliptus, 1 balandra i 1 palmito. Les seves característiques, per la corresponent valoració, venen definides en la taula definida en l'apartat "4.5.- Arbres i arbustos ornamentals"

Construcció 18

Edifici de dues plantes, de forma rectangular de 16,80 m x 3,00 m i 2,50 m. d'alçada cadascuna, destinat a quadres i magatzems. A base de paret d'obra de fàbrica, arrebossada amb ciment i pintada, presenta coberta, a una aigua, amb teula àrab. Les parets laterals de l'edifici estan recobertes amb pedra.

A la planta superior (frontal amb les quadres sota grada) trobem cinc box d'uns 10,00 m^2 cadascun, amb separadors de paret d'obra de fàbrica, arrebossada i pintada, d'alçada uns 2,50 m. Cada un d'ells té accés a través d'una porta de fusta de dimensions 1,20 m x 1,20 m i, damunt, enreixat de barrots metàl·lics, disposant, interiorment, d'una abeurador de cassoleta i una menjadora d'obra.

En la planta inferior hi trobem 4 box d'uns 10,00 m^2 d'iguals característiques. El darrer departament, d'uns 10,00 m^2 aproximadament, s'utilitza de magatzem per arnés i altres materials necessaris per la munta dels cavalls.

Entre aquesta construcció i les quadres sota grades descrites en la construcció anterior hi ha un espai d'uns 62,00 m^2 amb paviment de panot. S'hi accedeix, pel costat de la pista a través d'un tram d'escales de totxo massís, amb barana metàl·lica. L'amplada de l'escala és de 1,50 m. i el nombre d'esglaons 15.

Construcció 19

Edifici de planta rectangular de dimensions 12,40 x 5,00 m i alçades 4,00 m. frontal i 2,50 m. posterior, destinat a quadres. Construït a base de paret d'obra de fàbrica arrebossada i pintada, les façanes frontal i posterior, i amb revestiment de pedra les parets laterals, i coberta, a una aigua, amb placa ondulada de fibrociment. L'accés per la part posterior és a través d'un tram d'escales, revestida amb pedra, de 3 esglaons. Tota la construcció està envoltada per tres dels seus costat mitjançant un muret de pedra, d'alçada mitja 0,50 m.

La façana frontal presenta una porció de paret amb gelosia ceràmica. Interiorment trobem 6 box, separats mitjançant paret d'obra de fàbrica, arrebossada i pintada, l'accés als quals és mitjançant unes portes de fusta de 2,00 m. x 1,50 m. La superfície de cada box és d'uns 10,00 m^2 disposant d'una abeurador de cassoleta i una menjadora d'obra.

En el lateral dret de la construcció trobem un espai de dimensions 4,00 m x 5,00 m, amb el terra pavimentat, destinat a dutxa articulada per rentat de cavalls.

Frontal a la construcció trobem un espai tancat, de 105,00 m. de perímetre i 56 m. de tanca per a compartiments interiors a base de suports de fusta, de 2,00 m. d'alçada, enllaçats amb cinta. Disposa d'una abeurador rectangular de formigó arrebossat de dimensions 3,50 m x 0,50 m sobre suport d'obra revestit amb pedra. També trobem alguns abeuradors de cassoleta distribuïts per l'espai tancat.

A la banda est de la construcció es troba una sitja de xapa llisa galvanitzada de 6.000 kg de capacitat instal·lada sobre una solera de formigó quadrada de 2,5 m x 2,5 m.

Construcció 21

Edifici de planta rectangular de dimensions 12,40 x 5,00 m i alçades 4,00 m. frontal i 2,50 m. posterior, destinat a quadres. Construït a base de paret d'obra de fàbrica arrebossada i pintada, les façanes frontal i posterior, i amb revestiment de pedra les parets laterals, i coberta, a una aigua, amb placa ondulada de fibrociment. La façana frontal presenta una porció de paret amb gelosia ceràmica. Interiorment trobem 6 box, separats mitjançant paret d'obra de fàbrica, arrebossada i pintada, l'accés als quals és mitjançant unes portes de fusta de 2,00 m. x 1,50 m. La superfície de cada box és d'uns 10,00 m^2 disposant d'una abeurador de cassoleta i una menjadora d'obra. Hi ha una petita teulada frontal, de 1,20 m d'amplada, recolzada sobre 4 pilars metàl·lics.

Frontal a la construcció trobem un espai tancat, de 98,30 m. de perímetre a base de 32 suports de fusta, de 1,80 m. d'alçada, travessers de fusta i cinta, de dues línies. Disposa d'una abeurador circular de formigó de diàmetre 2,00 m. i 1 abeurador de cassoleta.

Construcció 23

Antic dipòsit, actualment ple de terra i aprofitat per aparcament. Té forma de quarta part d'una circumferència a base de mur de formigó de 75,00 m de longitud total, amplada mitja de mur 0,70 m i alçada 4,50 m. Per la part corbada trobem 4 murs perpendiculars de contenció, també de formigó, de 8,00 m de longitud, cadascun d'ells, amplada de mur 0,50 m i alçada 3,50 m.

Construcció 24

Edifici de planta rectangular de dimensions 8,50 m x 3,60 m i alçada mitja 2,50 m., destinat a quadra. Construït a base de paret de fusta, sobre una base de formigó de 8,50 x 5,00 m., i coberta a dues aigües, d'igual superfície que la solera, amb placa metàl·lica. Interiorment està dividit en dos espais, separats per paret de fusta, disposant de dues portes, també de fusta, per accedir a l'interior de cadascun.

L'espai exterior està delimitat per 30,00 m. de tanca a base de suports i travesses de fusta (dues i tres línies). La porta d'accés al recinte és de fusta, de dues fulles 1,50 m x 1,70 m, i damunt barrot metàl·lics d'alçada 0,70 m. Hi trobem un abeurador de cassoleta i una menjadora.

Construcció 25

Construcció d'obra de dues plantes, embigat de fusta, encavallada de fusta i coberta, a quatre aigües, amb teula àrab i una petita part de la planta inferior amb coberta de xapa metàl·lica (210,00 m^2) i altra amb cobert d'obra ja que és una terrassa (28,00 m^2). La planta superior té una superfície total de 165,80 m^2 i la planta baixa de 453,80 m^2.

Actualment tot l'espai està destinat a magatzem.

Davant de la construcció trobem dos trams de mur de pedra, de longitud total 19,00 m., alçada mitja 1,80 m. i amplada 0,40 m., separats per un tram d'escala, enfront de l'entrada a la masia, feta de formigó, de 7 esglaons d'ample 1,70 m.

En la part dreta de la façana principal hi ha un cobert per rentat de cavalls, amb el terra pavimentat amb ciment, estructura metàl·lica i coberta de placa ondulada de fibrociment, de dimensions 3,00 m x 2,50 m.

En la façana frontal hi trobem 7 xiprers, 4 balandres, 3 boganvilles i 2 pitosporum. Les característiques, per la seva corresponent valoració, venen definides en la taula definida en l'apartat "4.5.- Arbres i arbustos ornamentals"

Construcció 26

Ubicada al costat de la construcció 25 trobem una edificació, de superfície en planta de 293,00 m^2, a base de paret d'obra de fàbrica, arrebossada amb ciment, coberta de placa ondulada de fibrociment, amb porta d'accés de 2 fulles de 1,50 m x 4,00 m d'alçada cadascuna. Part de l'espai presenta una alçada mitja d'uns 5,00 m (120,00 m^2) mentre que la resta presenta una alçada d'uns 2,50 m^2. Tot l'espai està dedicat a magatzems.

Construccions 27 i 28

Darrera la construcció 25 trobem un espai tancat per cavalls, de perímetre uns 170,00 m, a base de suport de fusta col·locats cada 3 m. i, entre ells, cinta i cable electrificat. Interiorment aquest està dividit en espais més petit essent necessaris, per aquest fi, 45,00 m. lineals més de tancament d'iguals característiques que l'exterior. Dins d'aquest recinte trobem dos coberts diferents. El més proper a la masia és a base d'estructura metàl·lica, amb un lateral i mig protegit amb placa ondulada plàstica i coberta, a una aigua, amb placa ondulada plàstica. La seva superfície aproximada és d'uns 50,00 m^2 i la seva alçada mitja és d'uns 2,50 m.

L'altre cobert és a base d'estructura metàl·lica, tancat per tres dels seus costats amb xarxa metàl·lica de simple torsió i coberta, a dues vessants, amb placa ondulada de fibrociment. La seva superfície aproximada és d'uns 33,00 m^2 i la seva alçada mitja d'uns 4,00 m.
L'espai disposa de tres abeuradors tipus cassoleta, 1 dins de cada cobert i 1 a la zona exterior.

Construcció 29

Es tracta d'un dipòsit circular, actualment sense usar-se, de paret de formigó d'amplada 0,40 m., amb una alçada de 4,10 m i un diàmetre interior de 7,80 m. (exterior 10,00 m.). En la part alta existeix un passadís en voladís, perimetral, d'amplada 0,70 m.

Construcció 30

Al costat de la construcció 26 hi ha una bassa, actualment en desús, feta de mur de pedra, d'amplada 0,30 m, revocada interiorment amb ciment, de dimensions 6,50 m x 5,00 m i alçada 1,00 m.

Construcció 31

Es tracta d'una antiga bassa d'emmagatzematge d'aigua, de forma rectangular, a base de paret d'obra, arrebossada amb ciment, de dimensions 50,00 m x 10,00 m, alçada 1,60 m i gruix de paret 0,40 m. Actualment està en desús.

Construcció 32

Construcció d'obra de fàbrica, on només hi ha l'estructura amb bigues de formigó i sostres de revoltó ceràmic, sense coberta ni tancaments laterals. L'edificació consta de dues plantes, la baixa de superfície 726,00 m^2 i la primera de 942,00 m^2. L'accés a la primera planta és a través d'una una escala d'esglaons d'obra, sense barana, situada a la façana sud de l'edificació.

Construcció 33

Construcció de planta rectangular, de superfície 89,25 m^2, de paret d'obra de fàbrica per tres dels seus costat, 4 pilars d'obra i coberta a base de placa ondulada de fibrociment. Disposa d'una part coberta, d'uns 60,00 m^2 de superfície, essent la resta espai descobert.

La façana frontal presenta un mur de pedra d'alçada aproximada 1,00 m, per tota la llargada, damunt el qual hi ha un tancament de xarxa metàl·lica simple torsió d'alçada aproximada 2,00 m. amb 8 suportats metàl·lics. Aquest tancament agafa tota la part frontal i 1,40 m., per cada lateral, fins arribar a la paret d'obra.

Construcció 34

Damunt la construcció 6 hi ha un dipòsit de formigó, per emmagatzematge d'aigua, dividit en tres compartiments, que actualment no s'utilitza, de dimensions 6,00 m x 7,00 m i alçada 2,00 m.

Construcció 35

Construcció d'obra de fàbrica de superfície en planta 28,56 m^2 i alçada mitja 4,00 m., a base de paret d'obra de fàbrica, arrebossada amb ciment presentant un revestiment de pedra, per tres dels seus costats. La coberta és a una aigua a base de placa ondulada de fibrociment.

Tanques de fusta i electrificació de tanques de cavalls

A la finca hi ha diversos tancats per als cavalls, fets amb postes i travessers de fusta i, sovint, amb fil electrificat. Totes aquestes instal·lacions es consideren desmuntables i traslladables de manera que no son indemnitzables al propietari del sòl.

Pous i altres instal·lacions (p1, p2, p3 i p4)

La finca disposa de quatre pous, tres dels quals actualment no estan en funcionament, cosa que no vol dir que no s'hi pugui posar quan interessi.

El en primer camp de conreu situat a ma esquerra, segons s'entra a la propietat, trobem una caseta de planta quadrada, feta d'obra de fàbrica, amb coberta, a una vessant, amb placa ondulada de fibrociment i dimensions 2,50 m x 2,50 m i alçada mitja 2,50 m. que conté un pou (p1) dels que, en aquest moment, no està en funcionament. A la construcció hi arriba escomesa elèctrica. El pou, de brocal rodó d'obra de diàmetre 2,00 m., té una fondària aproximada d'uns 40,00 m.

En el segon camp que trobem, en el mateix costat, existeix una construcció de planta rectangular, de dimensions 3,00 m x 2,50 m i alçada mitja 2,00 m. a base de paret d'obra de fàbrica i coberta, a dues aigües, amb placa ondulada de fibrociment, a la que hi arriba escomesa elèctrica. Aquesta conté el pou (p2) que, actualment, està subministrant aigua a les construccions i instal·lacions de l'hípica. El pou, de brocal rodó d'obra, de diàmetre 1,30 m., té

una fondària aproximada d'uns 40,00 m. Proporciona un cabal, segons se'ns manifesta, d'uns 30.000 litres/hora.

El tercer pou (p3), el qual és entubat metàl·lic, de diàmetre 0,25 m., i de fondària aproximada 40,00 m, està prop de l'era, en un camp enfront de la masia. Actualment tampoc s'està utilitzant.

El darrer pou (p4), de brocal d'obra d'alçada 1,50 i diàmetre 1,20 m., està en la zona boscosa darrera del minigolf. La seva fondària aproximada és d'uns 60,00 m. i, actualment, no està en ús.

Pel que fa a la xarxa de pujada i distribució de l'aigua cal dir que aquesta és molt important i extensa. Així trobem que dels pous descrits primers surten canonades enterrades que s'ajunten, davant de la masia, en unes arquetes d'obra de dimensions 1,20 m x 1,20 m x 1,20 m (en direm "arqueta 1") i 1,00 m x 1,00 m x 0,80 m (en direm "arqueta 2") d'on parteix una única canonada que discorre paral·lela a la carretera d'accés que arriba a un dipòsit de distribució. D'aquest surt una xarxa de subministrament d'aigua potable a construccions, quadres, tancats, etc. i, d'un altre punt, una xarxa per tot el que és reg. Podríem dir que, en global, la xarxa de canonades enterrades pot tenir una longitud aproximada d'uns 900,00 m. la de pujada d'aigua dels pous i un 1.500,00 m. la secundària de distribució (potable i reg).

Arbres i arbustos ornamentals

Els arbres i arbustos ornamentals que s'han identificat a la finca, tant pel que fa al nombre com a la seva ubicació, s'han anat descrivint en els apartats anteriors. La taula següent mostra, de manera conjunta, el nombre total d'arbres.

Nombre	Nom vulgar	Nom científic	Perímetre (cm)	Alçada (cm)
40	Xiprer	*Cupressus sempervirens*	-	151
3	Garrofer	*Ceratonia ciliqua*	55	-
7	Olivera	*Olea europea*	65	-
2	Olivera	*Olea europea*	34	-
111	Taronger	*Citrus sinensis*	30	-
1	Mimosa	*Acacia dealbata*	19	-
2	Palmera de fortune	*Trachycarpus fortunei*	-	130
1	Llorer d'índies	*Ficus nitida*	18	-
3	Eucaliptus	*Eucalyptus globulus*	100	-
7	Prunera	*Prunus cerasifera*	15	-
1	Nesprer	*Mespilus germanica*	20	-
1	Ametller	*Prunus dulcis*	20	-

Criteris particulars de valoració de cada bé

- El valor de reposició a nou de les diferents construccions s'ajusta als següents criteris:
- L'edificació destinada a club social es valora com a construcció de categoria normal en el Pla de Ponent i, d'acord amb el Capítol 7, el valor de reposició és de 809,39 €/m2 construït.
- Els espais semitancats destinats als cavalls es valoren com a coberts al valor de reposició de 169,97 €/m2 construït .
- Quan els coberts disposen de tots els paraments amb obra i configuren coberts estancs, el valor de reposició és de 404,70 (Capítol 7 de la Memòria).
- Els costos de reposició dels elements singulars és l'específic per a cada cas (picadero, piscines, etc..)
- Els tancats amb fusta per als cavalls i les instal·lacions d'electrificació de tanques, es consideren elements i instal·lacions desmuntables i traslladables i no son objecte d'indemnització.
- Els quatre pous s'estima una profunditat de 70 m. i s'aplica el cost de reposició de 180 €/m.l. d'acord amb el Capítol 7 de la Memòria.

- L'arbrat ornamental tot donat que està arrelat a terra, sense repicar ni cultivar ni formar que pot transportar-se ni vendre's com si es tractés d'arbres de viver a preu de viver. Per això s'aplica el preu del rendiment en fusta de 90 €/unitat, establert en el Capítol 7 de la Memòria. No s'indemnitzen arbustos ni planta de temporada.
- Les edificacions tenen una antiguitat de 50 anys i s'aplica com a coeficient corrector del valor de reposició 0,40 d'acord amb la Norma 13 del Real Decreto 1030/1993 de 25 de juny.
- Pel que fa a l'estat de conservació, en general les edificacions en ús la conservació es considera normal, a les edificacions en desús (construccions 25 i 26) la conservació és deficient ja que comprometen les normals condicions d'habitabilitat, i pel que fa a algunes construccions abandonades (fonamentalment dipòsits i basses), es consideren irrecuperables quan son manifestament inservibles a l'ús pel que estaven destinades.

D'acord amb els anteriors criteris de valoració, en la pàgina següent s'adjunta la taula de valoració dels béns i drets a indemnitzar.

Construcció	Unitats	Valor unitari reposició a nou	Valor reposició a nou	Coeficient antiguitat	Coeficient conservació	Valor a indemnitzar
4	550,00	404,70	222.585,00	0,40	0,50	44.517,00
5	197,00	404,70	79.725,90	0,40	0,50	15.945,18
6	217,50	404,70	88.022,25	0,40	0,50	17.604,45
7	632,00	404,70	255.770,40	0,40	0,50	51.154,08
8	420,00	404,70	169.974,00	0,40	0,50	33.994,80
9	769,00	404,70	311.214,30	0,40	0,50	62.242,86
10	384,00	404,70	155.404,80	0,40	0,50	31.080,96
11	660,00	404,70	267.102,00	0,40	0,50	53.420,40
13	1.500,00	224,37	336.555,00	0,4	1	134.622,00
14	289,00	38,12	11.016,68	0,4	1	4.406,67
15	1,00	10416,17	10.416,17	0,4	1	4.166,47
16	19,69	404,7	7.968,54	0,4	1	3.187,42
17	25,65	404,7	10.380,56	0,4	1	4.152,22
18	100,80	404,7	40.793,76	0,4	1	16.317,50
19	62,00	169,97	10.538,14	0,4	1	4.215,26
21	76,88	404,7	31.113,34	0,4	1	12.445,33
23	380,13	130,81	49.724,81	0,4	0	0,00
24	30,60	169,97	5.201,08	0,4	1	2.080,43
25	619,60	809,39	501.498,04	0,4	0,5	100.299,61
26	293,00	169,97	49.801,21	0,4	0,85	16.932,41
27.1	44,00	49,09	2.159,96	0,4	0,85	734,39
27.2	48,00	48,33	2.319,84	0,4	0,85	788,75
29	195,91	63,58	12.455,96	0,4	0,5	2.491,19
30	32,50	108,16	3.515,20	0,4	0,5	703,04
31	525,00	73,02	38.335,50	0,4	0,5	7.667,10
32	1.668,00	169,97	283.509,96	0,4	0,5	56.701,99
33	89,25	169,97	15.169,82	0,4	0,85	5.157,74
34	84,00	75,06	6.305,04	0,4	0,5	1.261,01
35	28,56	169,97	4.854,34	0,4	0,5	970,87
pous	280,00	180	50.400,00	0,4	0,5	10.080,00
arbrat	209,00	90	18.810,00	0,4	0,5	3.762,00
Total						**703.103,13**

TOTAL VALOR A INDEMNITZAR

Es determina com a valor indemnitzatori dels béns i drets incompatibles afectes a la finca aportada 46.5 del Pla parcial del sector Pla de Ponent, la suma de **703.103,13 €.**

VALORACIÓ DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA

El Sr. Pere Cerdans Rufas és el titular de l'activitat d'hípica que es desenvolupa sota la marca comercial Hipic Club, a la finca 46.5 i 46.1 del sector Pla de Ponent. Aporta valoració de data març 2007 dels costos de trasllat de l'empresa a les finques 46.5 i 46.1, redactat pels tècnics Srs. Ismael-Eduard Santonja i Ivorra i Marcel Llecha i Perarnau. Amb data maig de 2007, el Sr. Aleix Vila Maria en representació del Sr. Pere Cerdans Rufas, presenta escrit d'aclariment del nombre de trasllats a realitzar.

Les claus urbanístiques que el Pla parcial del sector Pla de Ponent estableix als sòls corresponents a la finca aportada 46.5 i 46.1 són: clau C –habitatge plurifamiliar intensitat III-, clau Rh –residencial hoteler-, clau 5 –sistema viari-, clau E –equipaments- i sistema d'espais lliures. L'activitat d'hípica és incompatible amb totes i cadascuna de les anteriors claus urbanístiques, raó per la qual és procedent la valoració de l'extinció d'aquesta activitat.

El centre d'hípica Hipic Club és una activitat econòmica dedicada a la prestació de serveis sempre relacionats amb els cavalls. A les diferents construccions que s'han relacionat a l'hora de valorar els béns incompatibles, hi ha un conjunt de quadres amb un total de 70 boxes. La recepció i atenció al públic està a la construcció 3, i a la planta primera i segona de la construcció 2 hi ha el club social amb un espai destinat a bar-restaurant.

Hipic Club presta els serveis de cura dels cavalls en els diferents boxes i amb els serveis de veterinari, neteja, alimentació i manteniment diari dels animals. Les instal·lacions a l'aire lliure –pista de doma, pista de salts, picadero, etc.- estan al servei dels genets i de l'escola de doma que organitza cursos d'iniciació, salt, rutes a cavall i sortides per l'entorn.

El Sr. Pere Cerdans Rufas és titular d'un dret de precari sobre les construccions i instal·lacions de negoci d'hípica fins a l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. Aquest precari el va cedir la mercantil Mas Vilanova S.A. en data 24 de juliol de 2003, tot i que en aquesta data la finca ja consta com a propietat de la mercantil Inmobel Promociones Inmobiliarias S.A., que l'havia adquirit a Mas Vilanova S.A. en data 12 de desembre de 2001. Per tant, el dret a precari no és indemnitzable –la indemnització d'un arrendament- encara que sí el trasllat del negoci i la pèrdua de guanys durant el període d'inactivitat. L'activitat d'hípica es pot desenvolupar a qualsevol sòl rústic i amb menys restriccions que les de l'explotació agrícola, ja que la hípica pot desenvolupar-se en zona de bosc –com és el cas- i en terrenys de conreu. Per tant, no hi ha cap raó objectiva per la qual aquest negoci no pugui trobar ubicacions alternatives. Es valora doncs el desmantellament dels elements mòbils, el trasllat i la nova instal·lació, i la pèrdua de guanys durant el període de trasllat.

Costos de desmantellament, trasllat i nova instal·lació

El conjunt de construccions afectes a Hipic Club sumen un espai total de 10.606 m^2. la major part dels quals són espais oberts o estructures inacabades i en desús. La superfície de sostre afecte a Hipic Club i que conté l'inventari de utensilis, mobiliari i maquinària a traslladar equival a un volum de 1.591 m^3

El trasllat amb trailers de tot el material emmagatzemat implica realitzar 64 viatges. Donat el tamany del negoci, s'entén que el ritme de trasllat no pot ser accelerat i es considera adequat un trailer fent dos viatges al dia amb un cost de transport –trailer+xofer- de 350 €/dia, el que implica:

1 trailer x 32 dies x 350 €/dia = **11.137 €**

La visita de l'Hipic Club dóna un rati d'ocupació de boxes del 50%. Per tant, per al càlcul de trasllat dels cavalls:

70 boxes x 50% x 50 €/viatge = **1.750 €**

Els costos de personal del trasllat s'avaluen en dues persones a jornada complerta durant 32 dies:

2 persones x 8h. x 25 €/h. x 32 dies = **12.728 €**

Pèrdua de beneficis

El desmantellament, trasllat i muntatge de nou comporta que la inactivitat d'Hipic Club s'allargarà fins a un total de 3 mesos. Els guanys perduts durant aquest període son objecte d'indemnització. Es calculen els guanys d'Hipic Club a partir del nombre socis durant els dies en que s'ha fet el reconeixement de les instal·lacions i el nombre de boxes ocupats.

La xifra de negoci d'Hipic Club està composta de:

Boxes en pupil·latge:

70 boxes x 50 % x 300 €/mes = 10.500 €/mes

L'escola d'equitació genera un ingrés mensual equivalent a:

100 hores de classe x 20 €/h. = 2.000 €/mes
2 sortides diàries x 30 dies x 20 € = 1.200 €/mes

Bar restaurant:

540,91 €/mes

Les tres fonts d'ingrés suposen una xifra de negoci de 14.240,91 €/mes.

Pel que fa a les despeses d'explotació representen un 70% de la xifra de negoci amb el que el resultat net mensual és de 4.272,27 €/mes.

Atès que el període d'inactivitat és de 3 mesos, la pèrdua de beneficis vinculada a l'afectació urbanística suma un total de:

4.272,27 €/mes x 3 mesos = **12.816,82 €**

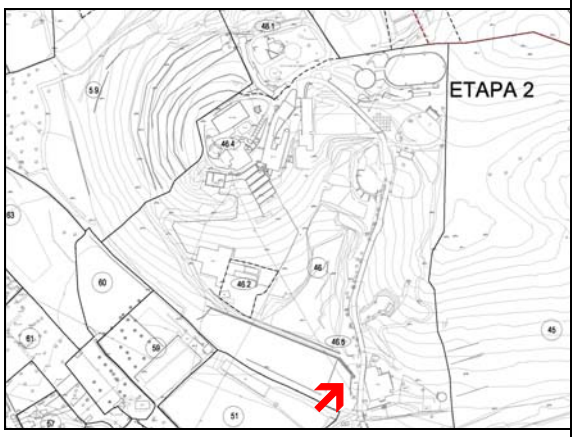
Honoraris corresponents a projectes de la nova implantació

Projecte de legalització i visat de la nova implantació: **4.000,00 €**

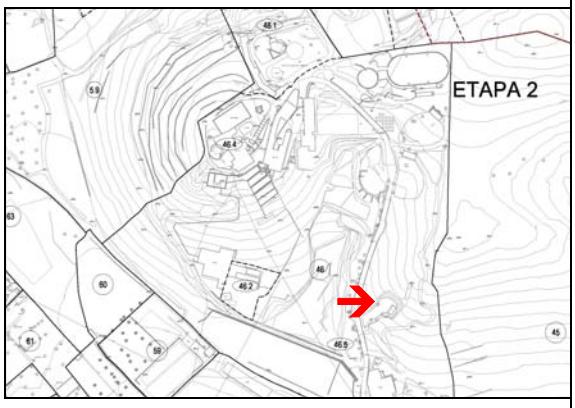
TOTAL VALOR A INDEMNITZAR
Es determina com a valor indemnitzatori de l'activitat d'hípica vinculada a la finca aportada 46.5 i 46.1 del Pla parcial del sector Pla de Ponent, a favor del seu beneficiari Sr. Pere Cerdans Rufas, la suma de **42.431,02 €.**

Pel procediment d'execució de títols judicials 2090/2006 Secció 4ª del Jutjat de Primera Instància nº 9 de Barcelona, s'embarga la indemnització per a cobrir la suma de 99.833,12 € a favor de Mª TERESA CERDANS RUFAS

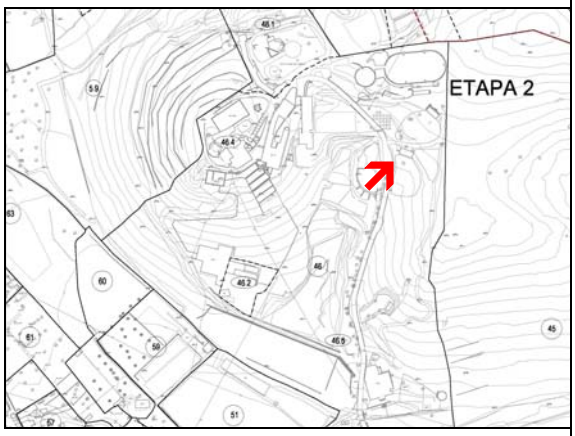
FOTOGRAFIES



Vista Construcció 25-26

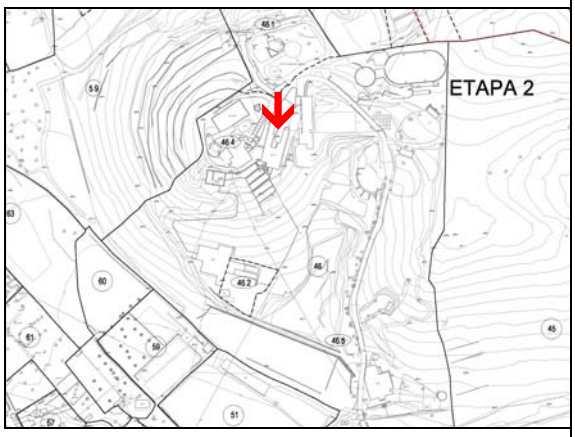


Vista Quadra 24

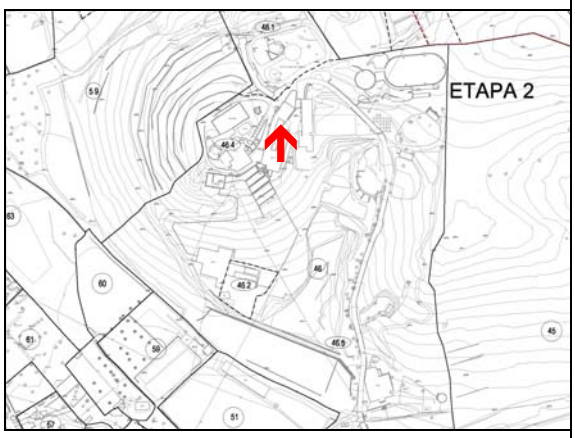


Vista Quadra 21

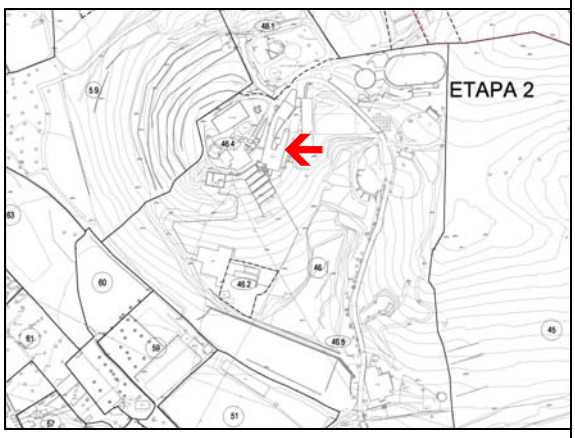
FOTOGRAFIES



Vista Construcció sobre parcel·la RH2.1

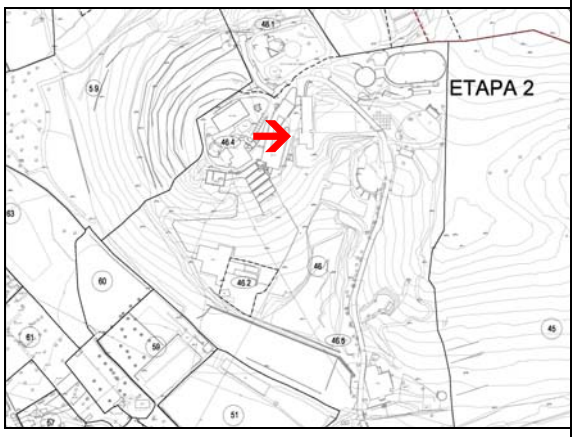


Vista Construcció sobre parcel·la RH2.1

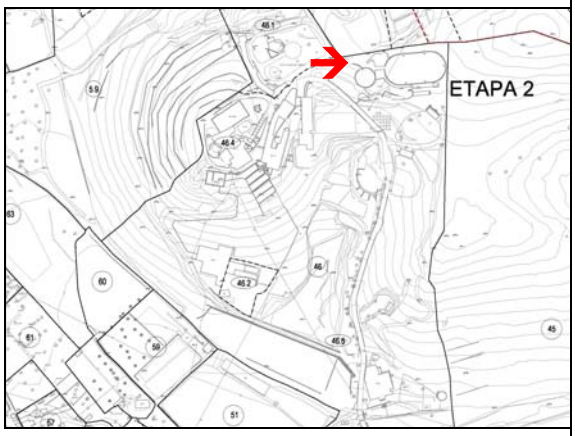


Vista Construcció sobre parcel·la RH2.1

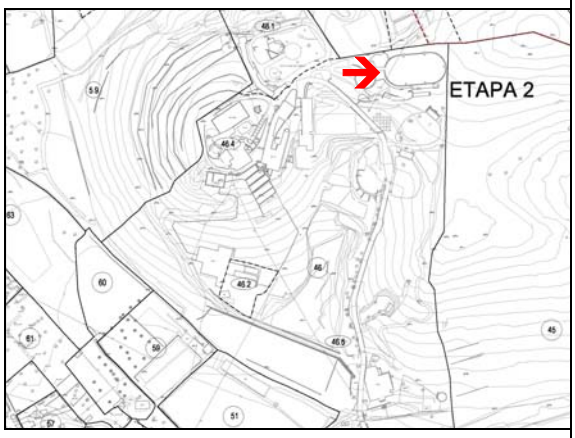
FOTOGRAFIES



Vista Construcció sobre parcel·la RH2.1

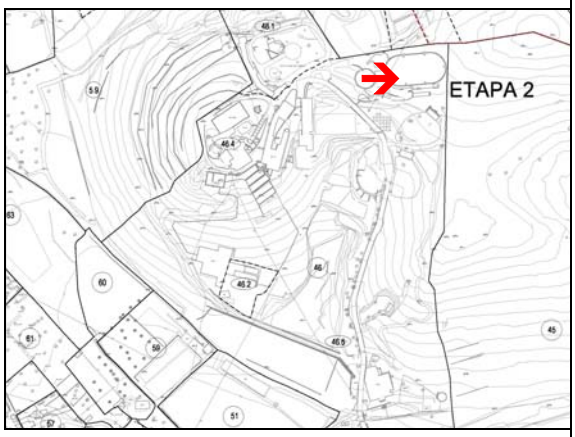


Vista exterior construcció 14

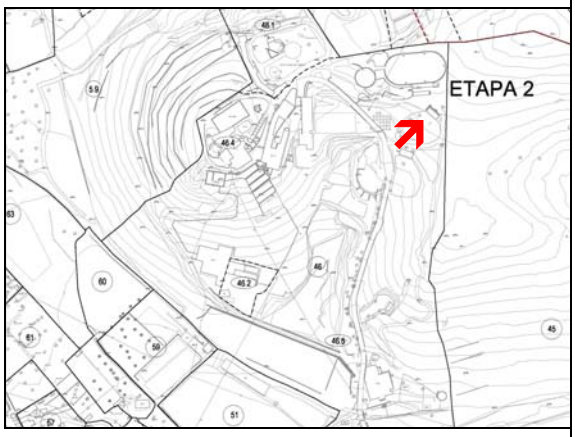


Vista exterior construcció 13

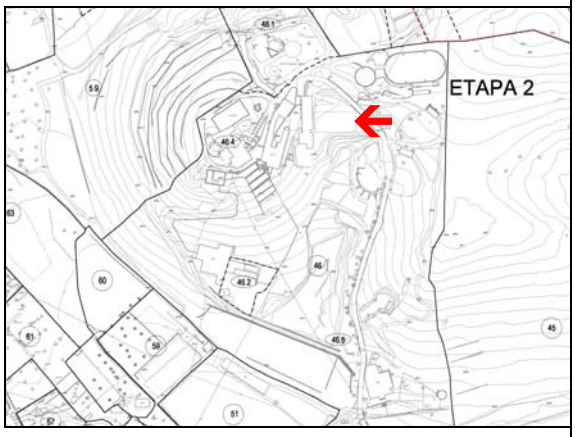
FOTOGRAFIES



Vista exterior construcció 13-18

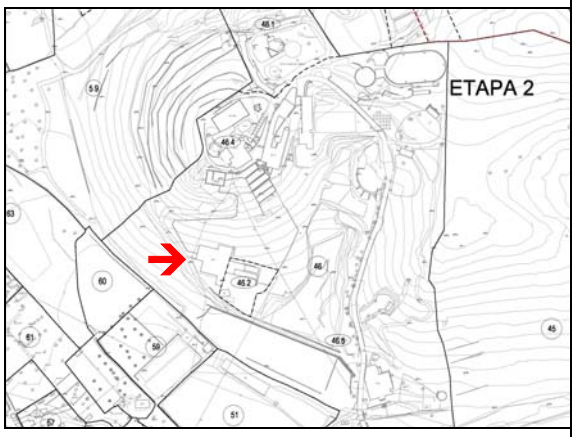


Vista exterior construcció 19

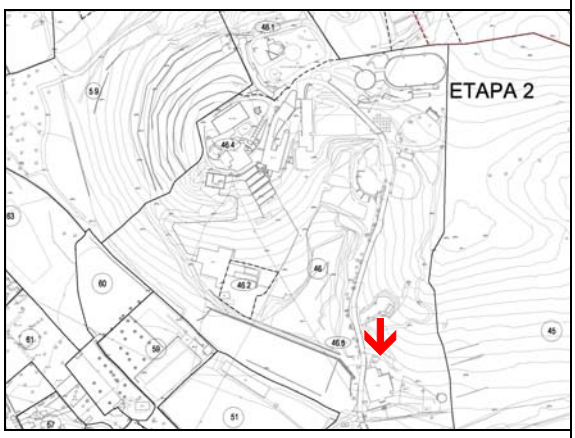


Vista Construcció sobre parcel·la RH2.1

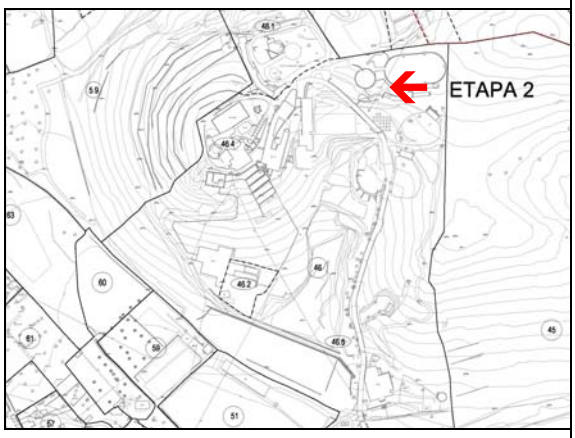
FOTOGRAFIES



Vista construcció 32

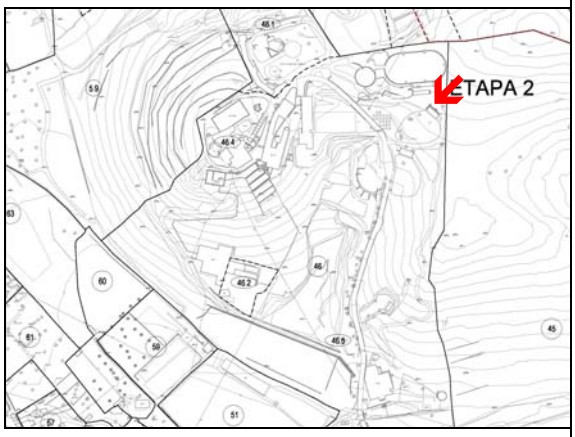


Vista coberts adossats a construcció 25-26

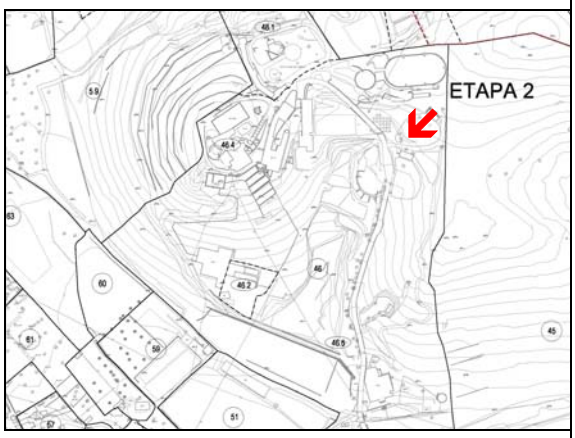


Vista exterior construcció 15

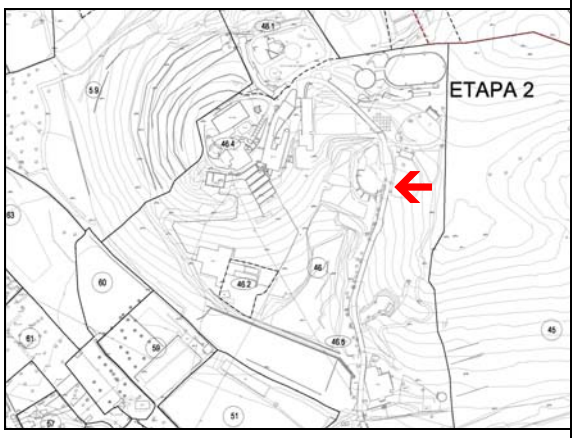
FOTOGRAFIES



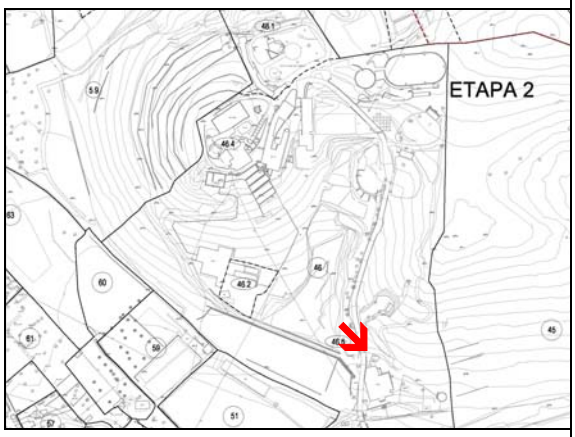
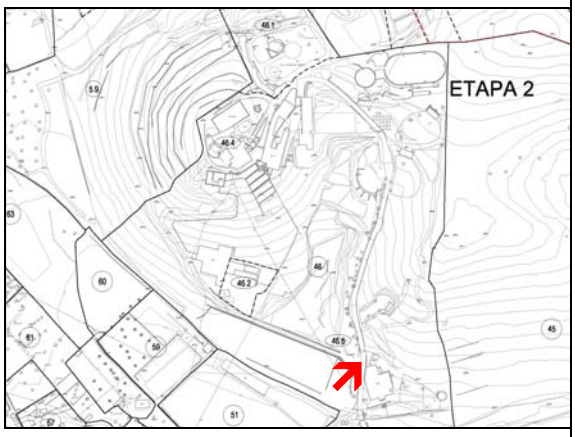
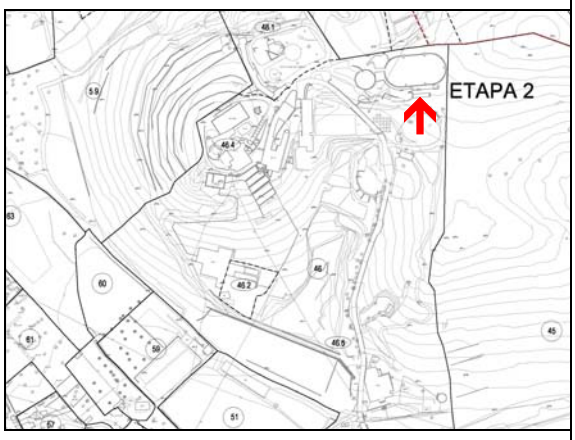
Vista detall construcció 19



Vista detall construcció 21



Vista murs bassa en desús

FOTOGRAFIES	
	
Vista bassa en desús	
	
Vista coberts i tanques	
	
Vista construcció 18	

ETAPA
ETAPA 2
5.9.2
5.5
5.1
75
46.1
5.9
46.4
63
46
46.2
60
61
59
45
46.5
57
58.2
58.1
58.3
58
58.4
51
52
46.3
53
50.1-50.3
50
50.4-50.5
48
44.8
47