Firma Digital de Documento
Firmado digitalmente por Krata, S.A.
Fecha: 28/07/2026 11:20:16

SEGIPSA

Informe de Valoración

Exp. nº TS2026000058– EXPORGA: 20250538

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

Emplazamiento

Calle CALDES DE MALAVELLA, Nº 20, Planta BJ, Urbanización Mas Altaba

Término municipal

17412 - Maçanet de la Selva

Provincia: Girona

1.- Objeto del Informe.

El objeto de la presente tasación es determinar el valor de mercado, al día de hoy, de ELEMENTO RESIDENCIAL TERMINADO, en Calle CALDES DE MALAVELLA, Nº 20, Planta BJ, en el municipio de MAÇANET DE LA SELVA, provincia de Girona, con núcleo postal URBANITZACIÓ MAS ALTABA,

2.- Solicitante de la Tasación y Finalidad.

- Nº DE EXPEDIENTE: **TS2026000058**
- TIPO DE INMUEBLE: Vivienda unifamiliar
- SOLICITANTE: Mº JUSTICIA – SUBD. GRAL DE CONSERVACION
- FINALIDAD: Determinación del valor de mercado.
- METODO DE VALORACION ADOPTADO: Método de comparación.
- NORMATIVA:

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. No obstante, por expresa petición del cliente, se ha seguido metodología prevista en la misma para sus finalidades, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i)) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997. El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.

El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.

3.- Identificación y Localización.

3.1.- Dirección

La identificación y localización del inmueble objeto de este informe, ha sido realizada a través de la documentación aportada y la visita ocular, sin que se hayan apreciado elemento/s que pudiesen indicar la falta de correspondencia física y registral.

Descripción del inmueble: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Estado del inmueble: Terminado
Calle CALDES DE MALAVELLA, Nº 20, Planta BJ

Municipio: 17412 MAÇANET DE LA SELVA
Provincia: Girona
Con coordenadas GPS latitud 41.749322700 y longitud 2.704808200

Registralmente: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, con frente a la calle Caldes de Malavella, número veinte, sita en la Urbanización Mas Altaba de Maçanet de la Selva, parcela señalada con el número catorce del Polígono veintiséis.

LINDA: frente, Sur, con vial de la Urbanización; derecha entrando, Oeste, con parcela número trece; izquierda, Este, con parcela número quince; y fondo, Norte, parte con parcela número veintisiete y parte con parcela número veintiocho.

La referencia catastral del inmueble es: 5622114DG7252S0001JE.

La dirección actual del inmueble es la que figura en el presente informe. No existen dudas de identificación.

No se ha tenido acceso al interior del inmueble, se ha realizado inspección ocular del exterior. Se identifica por su dirección y referencia catastral que consta en la Nota Simple aportada.

3.2.- Datos Registrales Aportados

Registro de la Propiedad nº 1 de SANTA COLOMA DE FARNERS

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Aislado					
Aislado	6016	-	-	-	4ª

3.3.- Identificación Catastral Unitaria Aportada

Denominación	Finca Registral	Referencia Catastral
Residencial Aislado		
Aislado	6016	5622114DG7252S0001JE

IDUFIR/C.R.U: 17018000497928

La comprobación ocular de los linderos registrales no nos ha permitido la exacta correlación física entendiéndose adecuados, salvo opinión en contrario.

4.- Comprobaciones y Documentación.

4.1.- Comprobaciones Realizadas

- No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación.
- Identificación física inspección ocular.
- Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.
- Régimen protección pública.
- Comprobación Planeamiento Urbanístico.
- Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.
- Correspondencia con finca catastral.
- No existe procedimiento de expropiación.
- No existe Plan o Proyecto de expropiación.
- No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación.

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las medidas superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo levantamiento exacto, cata y/o trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos.
Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas del edificio y/o el inmueble, comprobando sus calidades y estado de conservación.
El tasador no ha detectado en la documentación registral aportada ni en la visita, signos externos que permitan deducir la existencia de Derechos o Servidumbres, ni que existan discrepancias entre la documentación registral y física distintas a las enunciadas en el presente informe.

2.- Documentación Utilizada

- Planeamiento urbanístico vigente
- Plano de situación
- Nota Simple
- Informe de afecciones
- Plano urbanístico
- Reportaje fotográfico
- Documentación catastral

5.- Localidad y Entorno.

4.1.- Tipo de Núcleo

TIPO DE NÚCLEO: Es un núcleo autónomo.
OCUPACIÓN LABORAL: Predomina el mercado primario.
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: Se mantiene estable.

5.2.- Ocupación Laboral y Nvi el de Renta

TIPIFICACIÓN URBANA: Se ubica en una zona periférica del núcleo urbano.
USO CARACTERÍSTICO: El predominante es el residencial.
NIVEL DE RENTA DEL ENTORNO: Se considera medio.

5.3.- Población

POBLACIÓN DE DERECHO: El número de habitantes de derecho según el padrón del Instituto Nacionalde Estadística del año 2016 es de 2024: 7.962 habitantes

5.4.- Plano de situación



5.5.- Rasgos Urbanos

DESARROLLO: Zona de desarrollo lento.
CONSOLIDACIÓN: El nivel es medio-alto.
ANTIGÜEDAD: La media del entorno está entre 10 y 25 años.
RENOVACION: El grado de sustitución de las edificaciones en la zona es bajo.

5.6.- Conservación de la Infraestructura

PAVIMENTACIÓN: Sí.
ALCANTARILLADO: Existe red general.
SUMINISTRO DE AGUA: Mediante red general.
SUMINISTRO DE LUZ: Mediante red general.
GAS CANALIZADO: Se desconoce.

SERVICIO TELEFÓNICO: Se desconoce.
ALUMBRADO PÚBLICO: Se considera suficiente.
CONSERVACION INFRAESTRUCTURAS: Se estima media.
CALIDAD INFRAESTRUCTURAS: Se considera media.

5.7.- Equipamiento

ZONAS VERDES: Suficiente.
ESCOLAR: Suficiente.
COMERCIAL: Suficiente.
DEPORTIVO: Suficiente.
ASISTENCIAL: Suficiente.
LÚDICO: Suficiente.
APARCAMIENTO SUPERFICIE: Suficiente.
OTROS EQUIPAMIENTOS: No.

5.8.- Comunicaciones

RED COMUNICACIÓN VIARIA: Acceso a través de carreteras locales.
AUTOBUSES: Existen líneas regulares de autobuses interurbanos.
METRO: No existe red en el municipio.
TRANVÍA: No existe red en el municipio.
FERROCARRIL: No existe red en el municipio.
AEROPUERTO: No.
PUERTO MARÍTIMO: No.
APARCAMIENTO PÚBLICO: Público y privado en el entorno próximo.
OTRAS SERVICIOS COMUNICACIONES: No.

5.9.- Medio Ambiente Aparente

Uso Considerado	Contamina. Aparente Terreno	Contamina. Aparente Construc.	Contamina. Aparente Acustica	Contamina. Aparente Ambiental	Contamina. Aparente Otras
Residencial Aislado					
Aislado	Si	No	No	No	No

Los datos reflejados se han obtenido de la visita efectuada, no se ha realizado estudio técnico medioambiental salvo que se indique en el informe.

6.- Descripción y Superficie del Terreno.

6.1.- Superficies

Catastral: 1.100 m²	Registral: 1.066 m²	Adoptada: 1.066 m²

6.2.- Infraestructuras

INFRAESTRUCTURAS. El terreno cuenta con todas las infraestructuras necesarias para que pueda ser considerado como suelo urbano, que son: alumbrado público, red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, encintado de aceras, las cuales aparentemente se encuentran en buen estado de conservación.

7.- Descripción y Superficie de la Edificación.

7.1.- Descripción del Conjunto o Edificio

El uso principal del edificio es Residencial, cuya vida útil es de 100 años.
TIPOLOGÍA: Vivienda unifamiliar aislada.
Nº DE PLANTAS: Dispone de planta baja y planta 1ª de uso residencial. Total plantas: 2 plantas sobre rasante.

7.2.- Relación de Unidades Pertenecientes Al Edificio

Finca	Denominación	Cedula Habitabilidad	Fecha Fin Cedula
6016	Residencial Aislado	Si	08/10/2012

7.3.- Descripción del Inmueble. Características Generales

UBICACIÓN: Vivienda de 2 plantas sobre rasante.

7.4.- Distribución

Vivienda	Se desconoce.

7.5.- Superficies Aportadas (m²)

	Comprobada				Registral				
Uso Considerado	Parcela (m²)	Util (m²)	Construida (m²)	Ccc (m²)	Parcela (m²)	Util (m²)	Construida (m²)	Ccc (m²)	Adoptada (m²)
Residencial Aislado	1.066,00	209,09	253,00	253,00	1.066,00	- - -	253,00	- - -	253,00

	Catastral			
Uso Considerado	Parcela (m²)	Construida (m²)		
Residencial Aislado	1.100,00	253,00		

No se han podido medir "in situ" las superficies del inmueble, por lo que las superficies comprobadas, incluidas en este apartado, son las estimadas a partir de la superficie documental y acorde a los ratios medios entre las distintas superficies, según el uso y la tipología del inmueble valorado y a la experiencia en el sector.

En coherencia con las necesidades del cliente, en el presente informe se utiliza como unidad de cálculo el valor económico unitario referido a superficie construida (€/m²c) y/o su repercusión sobre la edificabilidad otorgada en planeamiento (€/m²t), razón por la cual las superficies adoptadas siempre son construidas o "de techo", salvo en donde expresamente se manifieste lo contrario. Con ello se busca facilitar al solicitante del mismo su comprobación y utilización, y su cotejo con los antecedentes facilitados desde sus archivos. Igualmente, este criterio permite la máxima objetividad de cálculo por su vínculo con las fuentes de datos utilizadas (colegios oficiales, catastro, publicaciones profesionales, organismos relacionados, etc.).

Superficies registrales coincidentes con las catastrales:

Planta baja:
88,00 m² de vivienda
43,00 m² de porche

Planta Primera:
165,00m² de vivienda
7,00m² de balcón

Total construida de vivienda: 253,00m²

Se adopta la superficie construida cerrada y los espacios exteriores se tienen en cuenta al determinar el valor de mercado.

7.6.- Elementos Fundamentales de la Edificación

CIMENTACIÓN: Se desconoce
ESTRUCTURA: Hormigón Armado
CUBIERTA: Cerámica
REVESTIMIENTO EXTERIOR: Ladrillo visto

7.7.- Terminaciones

RESIDENCIAL AISLADO

Vivienda	Pavimentos	Paredes	Techos
General	Dato no constatado	Dato no constatado	Dato no constatado

7.8.- Carpintería Exterior

RESIDENCIAL AISLADO

CARPINTERÍA EXTERIOR: Aluminio lacado

7.9.- Carpintería Interior

RESIDENCIAL AISLADO

CARPINTERÍA INTERIOR: Se desconoce

7.10.- Instalaciones Específicas

INSTALACIONES. Se desconoce la existencia y/o estado de las instalaciones interiores (calefacción y agua caliente, fontanería y aparatos sanitarios, teléfono, etc), al no haber tenido acceso al interior del inmueble.
ASCENSORES. No.
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. No.
PISCINA. Sí.
ZONAS VERDES. Sí.

7.11.- Situación Actual

ESTADO DE CONSERVACION: Según inspección ocular del exterior, el edificio presenta un estado de conservación acorde con la antigüedad del mismo, observándose un correcto mantenimiento. Se desconoce el estado de conservación del interior del inmueble al no haber tenido acceso al interior del mismo. Se estima, a efectos de valoración, un estado de conservación medio.
SITUACIÓN ACTUAL: Terminado.

7.12.- Antigüedad

Elemento	Año Construcción	Año Rehabilitación (edificio)	Año Reforma (elemento)	Depreciación Fisica Final
Residencial Aislado				
Aislado	2.008	---	---	18,0 %

8.- Descripción Urbanística.

PLANEAMIENTO VIGENTE. La información urbanística ha sido obtenida por consulta al planeamiento vigente Plan General de Macanet de la Selva.

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA. 16 de enero de 2002.

CLASIFICACIÓN. Suelo urbano.

CALIFICACIÓN. Residencial.

ORDENANZA APLICABLE. Zona de edificación aislada Urbanización Mas Altaba (Residencial) (Clau a.10r).

Parcela mínima: 900 m².

Fachada mínima: 20 m.
Edificabilidad: 0,50 m²/m².

Retranqueos: 4 m.
Ocupación máx: 20%.
Altura reguladora: 7 m.
Nº máximo plantas: PB + 1 PP. 2 plantas.

OBSERVACIONES GENERALES. No se observan indicios de falta de adecuación de las características físicas del inmueble en relación con el planeamiento vigente y expresamente con los usos del edificio.

9.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación.

9.1.- Tenencia y Limitaciones

Propietario (Pleno Dominio) :	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN [redacted] Propietario [redacted] Tipo de Propiedad: Pleno Dominio % Propiedad real: 100,00 % Propiedad: 100,00. Pleno Dominio
Ocupado:	Se desconoce
Destino previsto:	Desconocido

Se desconoce el estado de ocupación. Se valora en la hipótesis de que el inmueble no está ocupado.

9. 2.- Derechos Reales

CARGAS. En su caso, las que consten en la documentación aportada.

VPO. No consta.

SERVIDUMBRES. Por razón de procedencia de la registral 366 de Maçanet, se halla afecta a una servidumbre recíproca de vía o paso con la registral 367, al folio 2, del libro 22 de Maçanet, tomo 372, según la inscripción 1ª en la que consta que se pactó, respecto a los dos lotes denominados de Oriente y de Poniente, que todos los caminos carreteros existentes en aquel momento en todo el Manso Ametller para la explotación que tenía, deben quedar subsistentes al mismo objeto, debiendo consentirse las dos partes servidumbre recíproca de vía o paso, sin que puedan inutilizar o cerrar ninguna carretera que no sea mediante mutuo consentimiento.

10.- Análisis de Mercado.

10. 1.- Oferta

TIPO DE OFERTA EXISTENTE: Mercado primario y secundario.
VOLUMEN DE LA OFERTA: Media en el entorno próximo.
EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: Tendencia estable.
CONCORDANCIA OFERTA/INMUEBLE VALORADO: Media.

10.2.- Demanda

TIPO DE OFERTA EXISTENTE: Mercado primario y secundario.
VOLUMEN DE LA OFERTA: Media en el entorno próximo.
EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: Tendencia estable.

CONCORDANCIA OFERTA/INMUEBLE VALORADO: Media.
TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: Se estima medio.

10.3.- Intervalos de Precios Actuales de Venta Al Contado o de Alquiler

INTERVALOS DE PRECIOS UNITARIOS VENTA: 1.138 - 1.607 €/m² INTERVALOS DE PRECIOS UNITARIOS RENTA: 0 - 0 €/m² mes

10.4.- Revalorización

De forma estructurada, se informa de las expectativas de revalorización y/o depreciación de los mismos en un periodo de 24 meses de acuerdo a:

Solar o inmueble	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Entorno	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Mercado	2	Capacidad de revalorización no significativa.

4.- Capacidad de revalorización favorable y cierta, basada en el entorno o mercado actual.
3.- Capacidad de revalorización favorable, basada en expectativas conocidas o esperadas.
2.- Capacidad de revalorización no significativa.
1.- Capacidad de revalorización nula o negativa.

RELACIÓN OFERTA/DEMANDA: Actualmente equilibrada.

PREVISIÓN EVOLUCIÓN DE MERCADO: Mercado estable.

DESVIACIÓN TIPOLÓGICA SOBRE LA MEDIA: La tipología y características del inmueble valorado es la predominante en el entorno.

11.- Datos y Cálculo de los Valores Técnicos.

11.1.- Método de Coste: Calculo de Repercusión del Suelo Por Método Residual Estático Abreviado Normativa

La repercusión del suelo se ha calculado por el método residual estático mediante la siguiente fórmula:

VS en donde:= VM x (1 - b) - CiΣ

VS = valor del suelo
Vv = valor del inmueble a nuevo
b = margen o beneficio del promotor
Ci = Ccons + Gn + Gf + Gc
Ccons = costes de construcción por contrata (PEC)
Gn = gastos necesarios
Gf = gastos financieros

Gc= gastos de comercialización

USO CONSIDERADO	CConst (€/m²)	Gn (%)	Gn (€/m²)	Gf (%)	Gf (€/m²)	Gc (%)	Gc (€/m²)	b (%)	b (€/m²)	Vv (€/m²)	Valor suelo (€/m²)
Residencial Aislado											
Aislado	1.240,00	24	297,60	1,5	32,77	2	43,70	18	393,27	2.184,82	177,48

11.2.- Método del Coste

El valor de reemplazamiento bruto es el valor requerido para reemplazar una propiedad por otra nueva y moderna, que utilice la tecnología y materiales de construcción más actuales, reproduciendo la capacidad y utilidad de la propiedad existente. Este valor incluye tanto el valor del terreno sobre el que está edificado, como cada uno de los gastos necesarios para edificar.

La depreciación física es la pérdida de valor por el deterioro físico resultante del uso y desgaste de un bien, estando sometido a un proceso de producción y expuesto a los elementos externos. De acuerdo con este método de valoración, hacemos una investigación del valor de reposición a nuevo y una vez calculado este valor, calcularemos la depreciación resultante del deterioro físico. A todos estos cálculos le añadiremos el valor del terreno.

Uso Considerado	Reperc(1)	Gastos Suelo	E.Recup.	C.Const.	G.Neces.	%df+fu	%d Er	VRBf/VRN
Residencial Aislado								
Aislado	177,48	- - -	- - -	1.240,00	297,60	18,0	- - -	1.438,32

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

El coste de construcción del inmueble se determina a partir de un coste unitario de referencia correspondiente a edificación residencial urbana plurifamiliar en manzana cerrada y de calidad constructiva media (estándar), obtenido mediante el análisis y contraste de distintas fuentes especializadas, entre ellas bases de datos de costes de construcción de diferentes comunidades autónomas, módulos colegiales de colegios oficiales de arquitectos, publicaciones técnicas del sector y estudios de mercado.

Sobre dicho coste unitario base se aplican los coeficientes correctores correspondientes al uso, tipología edificatoria, ubicación, calidad constructiva y demás características específicas del inmueble objeto de valoración, de conformidad con las Normas 20 y 24 de las Normas Técnicas de Valoración Catastral aprobadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

La actualización de los costes se realiza periódicamente tomando como referencia los índices oficiales de costes de construcción publicados por los organismos públicos competentes, así como otras fuentes técnicas especializadas del sector.

Adicionalmente, el coste de construcción podrá ser estimado directamente por el tasador cuando las características singulares del inmueble así lo aconsejen. En estos casos, el técnico competente determinará el presupuesto de ejecución por contrata a nuevo a partir de su experiencia profesional, de la documentación aportada y del análisis específico del inmueble, considerando, entre otros aspectos, sus calidades constructivas, tipología edificatoria, diseño, estado de conservación y las circunstancias particulares del mercado local.

Desglose de gastos necesarios de construcción:
- Coste de Construcción
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra del inmueble
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios
- Coste de licencias y tasas de la construcción
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la técnica para calcular dichas primas
- Gastos de administración del promotor
- Gastos debidos a otros estudios necesarios

11.3.- Comparables En Venta Método de Comparación (€/m²)

Referencia K020626W01834 **Fecha** 02/06/2026 **Dirección** MIGJORN (DE), Nº 12, Planta 0, MAÇANET DE LA SELVA, Girona, (17412)

Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)	m² Útil	m² Priv (Catastral)	m² CCC (Catastral)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/108687529/	No	20	6219416DG7261N	234,17	281,00	281,00	1,20	445.000,00	401.434,50	7,00	3,00

Referencia K020626W01835 **Fecha** 02/06/2026 **Dirección** BOSC (DEL), Nº 13, Planta 0, MAÇANET DE LA SELVA, Girona, (17412)

Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)	m² Útil	m² Priv (Catastral)	m² CCC (Catastral)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/102931172/	No	27	6116806DG7261N	171,67	206,00	206,00	1,20	365.000,00	329.266,50	7,00	3,00

Referencia K020626W01836 **Fecha** 02/06/2026 **Dirección** SELVA (DE LA), Nº 45, Planta 0, MAÇANET DE LA SELVA, Girona, (17412)

Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)	m² Útil	m² Priv (Catastral)	m² CCC (Catastral)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/110118122/	No	35	5658514DG7255N	145,00	174,00	174,00	1,20	310.000,00	279.651,00	7,00	3,00

Referencia K020626W01837 **Fecha** 02/06/2026 **Dirección** LLOP (DEL), Nº 5, Planta 0, MAÇANET DE LA SELVA, Girona, (17412)

Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)	m² Útil	m² Priv (Catastral)	m² CCC (Catastral)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/110183951/	No	29	5257201DG7255N	166,67	200,00	200,00	1,20	320.000,00	288.672,00	7,00	3,00

Referencia K020626W01839 **Fecha** 02/06/2026 **Dirección** MAS MARGARIDA (DEL), Nº 24, Planta 0, MAÇANET DE LA SELVA, Girona, (17412)

Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)	m² Útil	m² Priv (Catastral)	m² CCC (Catastral)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/111270373/	No	15	5918508DG7251N	251,67	302,00	302,00	1,20	369.000,00	343.612,80	4,00	3,00

Referencia K020626W01840 **Fecha** 02/06/2026 **Dirección** GIRONÈS (DEL), Nº 26, Planta 0, MAÇANET DE LA SELVA, Girona, (17412)

Tipologia	Fuente	Visitado	Anti.	Referencia catastral (Estimada)	m² Útil	m² Priv (Catastral)	m² CCC (Catastral)	R	Valor ofertado	Valor adoptado	Comisión Intermed.	Dto. Negoc.
Aislado	https://www.idealista.com/inmueble/10635778	No	25	5344811DG7254S	133,33	160,00	160,00	1,20	259.000,00	233.643,90	7,00	3,00

2/

11.4.- Riesgos Físicos y Medioambientales. Residencial Aislado

ORDEN	TASACIÓN	T01 K020626W01834	T02 K020626W01835	T03 K020626W01836	T04 K020626W01837	T05 K020626W01839	T06 K020626W01840
Inundaciones fluviales	**No afectado**	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Inundaciones costeras	**No afectado**	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Riesgo sísmico	**Grado 2**	Grado 2	Grado 2	Grado 2	Grado 2	Grado 2	Grado 2
Riesgo de incendios	**No afectado**	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Desertificación	**Grado 4**	Grado 3	Grado 3	Grado 3	Grado 3	Grado 3	Grado 4
Riesgo volcánico	**No afectado**	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
Vías pecuarias	**No afectado**	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
D.P. Marítimo terrestre	**No afectado**	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
A.L. Alta tensión	**No afectado**	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado	No afectado
A. Oleoducto/Gaseoducto	**No aportado**	No aportado	No aportado	No aportado	No aportado	No aportado	No aportado
Contami. suelo Gas Radón	**Si afectado**	Si afectado	Si afectado	No afectado	Si afectado	Si afectado	Si afectado
Rating Sostenibilidad	**80**	**75**	**75**	**75**	**75**	**75**	**80**

11.5.- Datos de Certificación de Eficiencia Energética. Residencial Aislado

ORDEN	TASACIÓN	T01 K020626W01834	T02 K020626W01835	T03 K020626W01836	T04 K020626W01837	T05 K020626W01839	T06 K020626W01840
Obtencion del dato	**No aportado**	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Consu. Ener. Escala	---	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Consu. Ener. kWh/m² año	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Emisiones. Escala	---	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Emisones Kg CO2/m² año	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

11.6.- Criterios de Homogeneización. Residencial Aislado

ORDEN	TASACIÓN	T01 K020626W01834		T02 K020626W01835		T03 K020626W01836		T04 K020626W01837		T05 K020626W01839		T06 K020626W01840	
Concepto	**Datos**	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.	Datos	Coef.H.
Superficie	**253,00 m²**	281 m²	1,03	206 m²	0,96	174 m²	0,95	200 m²	0,97	302 m²	1,04	160 m²	0,92
Situación	**Media**	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00
Antigüedad	**2008**	2006	1,01	1999	1,05	1991	1,06	1997	1,05	2011	0,99	2001	1,02
Calidad	**Media**	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00
Equipamiento de la parcela		- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00
Superficie de la parcela	**1.066 m²**	1.244 m²	0,98	1.347 m²	0,98	535 m²	1,01	1.025 m²	1,01	1.244 m²	0,99	566 m²	1,04
Riesgos ambientales climáticos	**80**	75	1,00	75	1,00	75	1,00	75	1,00	75	1,00	80	1,00
CEE Calificación Energética		- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00
Otros		- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00	- - -	1,00
TOTAL			**1,02**		**0,99**		**1,02**		**1,03**		**1,02**		**0,98**
Ponderación			10		10		10		10		10		10
Valor considerado			1.428,59		1.598,38		1.607,19		1.443,36		1.137,79		1.460,27
Coef. homogeneización			1,02		0,99		1,02		1,03		1,02		0,98
Valor homogeneizado	**1.456,55**		1.455,73		1.579,20		1.634,51		1.485,22		1.159,41		1.425,22

* CEE (letras de emisión - consumo)

COEF: Criterios utilizados para homogeneizar los testigos en función de las siguientes características, calidades del inmueble, antigüedad, conservación, situación, superficie y otros (en función del bien a tasar).

11.7.- Método de Comparación (€/m²)

De acuerdo con este método, comparamos la propiedad objeto de valoración con otras de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta factores que pueden producir diferencias, tales como antigüedad, situación, acabados finales, deterioro, etc.

En la homogeneización de los datos obtenidos se ha utilizado un coeficiente de mercado K(VRM/VRN) que se muestra en la tabla.

Como consecuencia de la investigación realizada, es nuestra opinión que el justo valor unitario (V. Adoptado), aplicable al objeto de estudio es el siguiente:

Uso Considerado	V.Homog.	D.Reales	E.Recup.	D.Funci.	K	V.Comparación
Residencial Aislado						
Aislado	1.456,55	---	---	---	1,013	1.456,55

11.8.- Resumen de Valores y Métodos (€)

Finca	Uso Considerado	Coste	Comparación	Suelo	Seguro (1)	Seguro (2)
	Residencial Aislado					
6016	Aislado	363.894,96	368.507,15	44.902,44	323.604,71	389.012,80
TOTAL		363.894,96	368.507,15	44.902,44	323.604,71	389.012,80

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).
(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

12.- Valores de Tasación.

Uso Considerado	Met	Superf. (m²)	V.Adoptado (€/m²)	V.Unidad (€)	V. Tasación (€)
Residencial Aislado					
Aislado	M	253,00	1.456,55	368.507,15	368.507,15

TOTAL 368.507,15 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SIETE EUROS CON QUINCE CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro según el RD 716/2009 (1): 323.604,71 €
Valor mínimo a cubrir por el seguro según ECO/805/2003 (2): 389.012,80 €

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo)
(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo)

13.- Advertencias.

13.1.- Advertencias

[CP2C2] El valor de tasación queda supeditado a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.
[DR51A1] En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.
[ODC9A1] Se ADVIERTE que, para la elaboración del presente informe, no se ha dispuesto del certificado de eficiencia energética.
[DIFA1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción. Existe una diferencia no sustancial entre la superficie registral y catastral de parcela.

14.- Observaciones.

14.1.- Observaciones del Informe

El profesional firmante del presente informe manifiesta, bajo su responsabilidad, que no concurre conflicto de interés con la emisión de la presente tasación, garantizando así la objetividad, imparcialidad e independencia en la valoración. Asimismo, declara estar debidamente cualificado y disponer de la competencia técnica y profesional necesaria para la correcta elaboración del presente informe conforme se establece en el art.2 del Real Decreto 775/1997.

El tasador ha realizado su trabajo conforme a lo determinado en la normativa aplicable y en cualquier caso, no habiéndose realizado ninguna comprobación del estado y/o capacidad de la estructura y/o instalaciones y/o impermeabilizaciones y otros elementos no visibles en la inspección ocular, sin que se haya detectado indicios que supongan la existencia de inadecuación a la reglamentación sobre conservación y mantenimiento de edificios. Los datos reflejados se han obtenido de la visita efectuada, el técnico no realiza estudios técnicos medioambientales o sobre su estabilidad y composición.
.

15.- Fecha de emisión, caducidad y firmas

Fecha de emisión: 4 de Junio de 2026
Fecha de la visita: 1 de Junio de 2026
Fecha límite de validez: 4 de Junio de 2027
Nombre de la persona que ha realizado la visita [redacted]
Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente Informe en Madrid, a 4 de Junio de 2026.

El tasador





[redacted]

[redacted]

Esta valoración ha sido realizada po[redacted]n colaboración con

[redacted]

16.- Documentación anexa al informe

Ver anexos aportados en la documentación.

FOTOGRAFIAS

PLANOS DE SITUACION

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

INFORME DE AFECCIONES VISUALURB

DOCUMENTACION URBANISTICA

FOTOGRAFIAS










Carrer







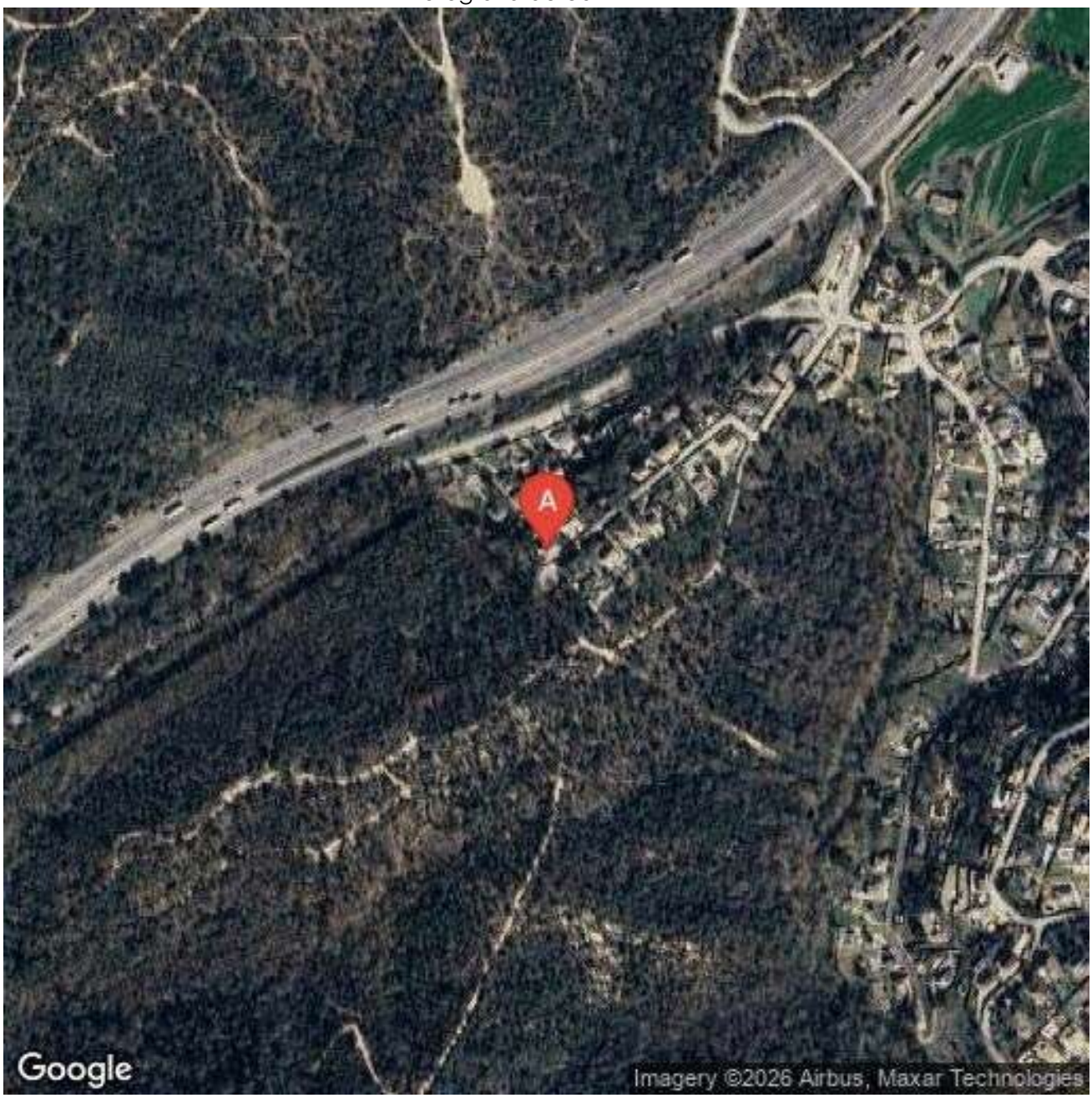








Fotografía aérea



PLANOS DE SITUACION



Plano de municipio


C-35
Tactical Laser Ops
AP-7
A
Mas Altaba
E-15
GI-512
GI-512
Google
Map data ©2026 Inst. Geogr. Nacional


AP-7
E-15
Carrer Comajuliana
Carrer Comajuliana
Urb. Mas Altaba
Carrer Cellera de Ter
Carrer Fogars de Tordera
A
Google
Map data ©2026 Inst. Geogr. Nacional

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA ELISA ANDRES ROMERO

Registrador de la Propiedad de SANTA COLOMA DE FARNERS

Francesc Moragas, 28 - bajo - SANTA COLOMA DE FARNES

tlfno: 0034 972 840958

correspondiente a la solicitud formulada por

OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE ACTIVOS DIRECCION GENERAL

con DNI/CIF: S2813610I

Interés legítimo alegado:

Encomienda judicial de gestión de inmuebles a la O.R.G.A. (Oficina de Recuperación y Gestión de Activos) acordada por el Juzgado Mixto nº 5 de Arenys de Mar en el procedimiento de Comisión Rogatoria nº 1/2025

Identificador de la solicitud: F63TF96N7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:EXPORGA 20250538

http://www.registradores.org

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212600163719647
Huella: 340371a2-c1aa943a-73aa412a-5d840367-c26ec620-dba68223-5cc47cc4-9450edd1

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA COLOMA DE FARNERS
Carrer Francesc Moragas, 28-baixos
17430-SANTA COLOMA DE FARNERS
Tel. (972) 840958 - Fax. (972) 840316

NOTA SIMPLE

DATOS DE LA FINCA

Esta finca ha sido identificada a los efectos de situarla dentro del plano parcelario, con la referencia catastral número: 5622114/DG7252S/0001/JE.

Esta finca tiene cédula de habitabilidad de fecha 08/10/2012 y número CHG00089812001.

Certificado de eficiencia energética número W321DQGQ7, con caducidad el 08/11/2033, con un consumo de 134,0 kWh/m2año, con unas emisiones de CO2 de 28,0 kgCO2/m2año, con la letra D de la escala.

Datos Registrales:
Finca: 6016 de MAÇANET DE LA SELVA

Identificador Unico de Finca Registral: 17018000497928

DESCRIPCION:

URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, con frente a la calle Caldes de Malavella, número veinte, sita en la Urbanización Mas Altaba de Maçanet de la Selva, parcela señalada con el número catorce del Polígono veintiséis. Consta de planta baja, con una superficie construida de ochenta y ocho metros cuadrados, distribuido en varias dependencias y servicios, con un porche de cuarenta y tres metros cuadrados. Planta Primera, con una superficie construida de ciento sesenta y cinco metros cuadrados, distribuido en varias dependencias y servicios, con un balcón de siete metros cuadrados. Tiene una piscina en la parte posterior del jardín de treinta y dos metros cuadrados. Todo ello edificado sobre un solar de mil sesenta y seis metros cuadrados. El resto de terreno no edificado se encuentra destinado a jardín. LINDA: frente, Sur, con vial de la Urbanización; derecha entrando, Oeste, con parcela número trece; izquierda, Este, con parcela número quince; y fondo, Norte, parte con parcela número veintisiete y parte con parcela número veintiocho.

Observaciones:

Se ha practicado la notificación prevista en el artículo 54 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

ESTADO DE COORDINACION GRAFICA CON EL CATASTRO.- Se hace constar expresamente que esta finca NO ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULO:

Titular/es:
[redacted]

Título : COMPRAVENTA
Notario/Autoridad [redacted]
Población : M
Fecha documento : 10/01/2024
Protocolo : 16

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212600163719647
Huella: 340371a2-c1aa943a-73aa412a-5d840367-c26ec620-dba68223-5cc47cc4-9450edd1

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Inscripción : 4ª
Fecha inscripción: 08/02/2024
Finca : 6016

CARGAS:

1) Por razón de procedencia de la registral 366 de Maçanet, se halla afecta a una servidumbre recíproca de vía o paso con la registral 367, al folio 2, del libro 22 de Maçanet, tomo 372, según la inscripción 1ª en la que consta que se pactó, respecto a los dos lotes denominados de Oriente y de Poniente, que todos los caminos carreteros existentes en aquel momento en todo el Manso Ametller para la explotación que tenía, deben quedar subsistentes al mismo objeto, debiendo consentirse las dos partes servidumbre recíproca de vía o paso, sin que puedan inutilizar o cerrar ninguna carretera que no sea mediante mutuo consentimiento.

2) Nota fiscal, cinco años, Impuesto de TP/AJD, fecha 08/02/2024, al margen de la inscripción 4ª.

3) ANOTACION PREVENTIVA EMBARGO
A favor de : ESTADO DE PAISES BAJOS
Sobre : la total finca d[redacted]
Importe total : 1.115.706,00
Autoridad : JUZGADO DE INSTRUCCION Nº CINCO DE ARENYS DE MAR
Número de autos : 1/25
Fecha providencia : 15/05/2025
Anotación : A
Fecha anotación : 06/06/2025
Finca : 6016

4) ANOTACION PREVENTIVA DE PROHIBICION DE DISPONER
Sobre : propiedad de KOPIPI BEACH S.L.
Autoridad : JUZGADO DE INSTRUCCION Nº CINCO DE ARENYS DE MAR
Número de autos : 1/25
Fecha providencia : 15/05/2025
Anotación : A
Fecha anotación : {{[[4]]06/06/2025}}
Finca : 6016

PRESENTACION:

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

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

Santa Coloma de Farners, a 5 de marzo de 2026.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212600163719647
Huella: 340371a2-c1aa943a-73aa412a-5d840367-c26ec620-dba68223-5cc47cc4-9450edd1

determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

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

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

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212600163719647
Huella: 340371a2-c1aa943a-73aa412a-5d840367-c26ec620-dba68223-5cc47cc4-9450edd1

Código Seguro de Verificación (CSV): 099999997DBA362BA858DC54

El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad del documento mediante el acceso al archivo electrónico original del organismo emisor en la siguiente dirección: https://sede.registradores.org/sede/sede-csv-web/csv

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5622114DG7252S0001JE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CALDES DE MALAVELLA 20 MAS ALTABA
17412 MAÇANET DE LA SELVA [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 335 m2
Año construcción: 2008

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	88
SOPORT. 50%	1/00/02	43
VIVIENDA	1/01/01	165
SOPORT. 50%	1/01/02	7
DEPORTIVO	1/00/03	32

PARCELA

Superficie gráfica: 1.100 m2
Participación del inmueble:
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles , 27 de Mayo de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
HINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5622114DG7252S0001JE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CALDES DE MALAVELLA 20 MAS ALTABA 17412 MAÇANET DE LA SELVA (GIRONA)

Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 335 m2 **Año construcción:** 2008

Valor catastral: [2026]	**180.319,06 €**
Valor catastral suelo:	29.096,29 €
Valor catastral construcción:	151.222,77 €

Titularidad:

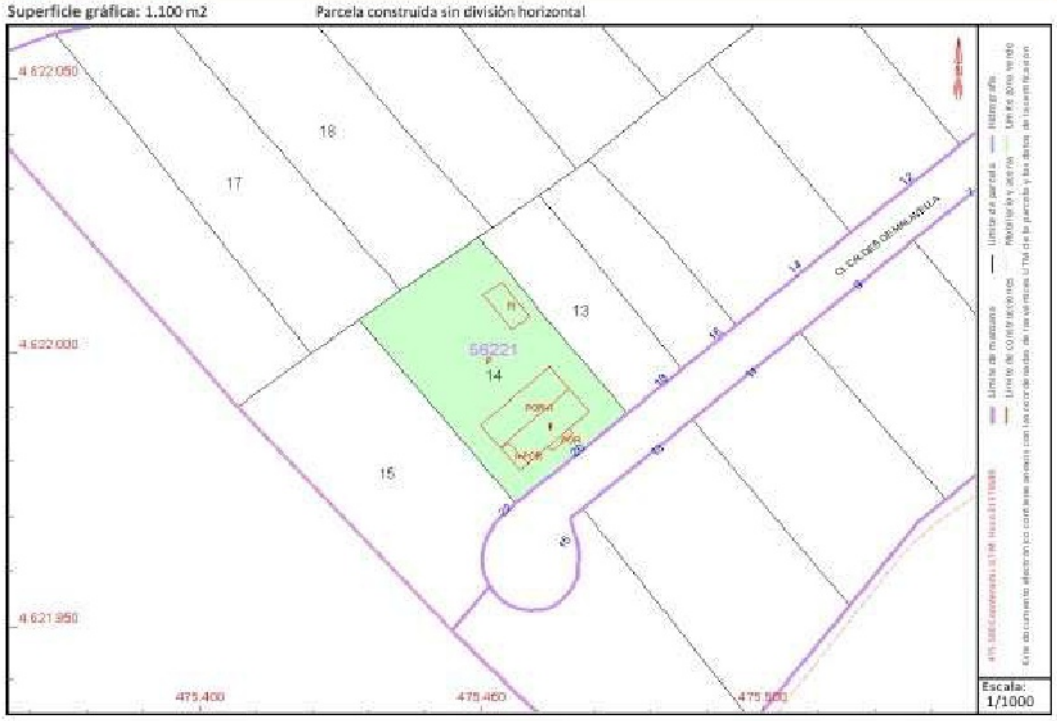
Nombre / Razón social	Derecho	Domicilio
[redacted]	100,00% de propiedad	[redacted]

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	VIVIENDA	88	1/00/03	SOPORT. 50%	43
1/01/01	VIVIENDA	165	1/01/02	SOPORT. 50%	7
1/00/03	DEPORTIVO	32			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.100 m2 Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: MINISTERIO DEL INTERIOR. GUARDIA CIVIL. OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE BIENES. SORIGA
Finalidad: Encomienda judicial de gestión de inmueble a la O.R.G.A.
Fecha de emisión: 04/03/2026

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: YBSQ94R1Z82FYQA (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/03/2026

Hoja 1/2

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA · VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5622114DG7252S0001JE

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5622117DG7252S0001ZE
Localización: CL COMAJULIANA 19 COMA JULIANA MAÇANET DE LA SELVA [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
[redacted]	[redacted]	



Referencia catastral: 5622118DG7252S0001UE
Localización: CL COMAJULIANA 17 COMA JULIANA MAÇANET DE LA SELVA [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
[redacted]		



Referencia catastral: 5622115DG7252S0001EE
Localización: CL CALDES DE MALAVELLA 22 MAS ALTABA MAÇANET DE LA SELVA [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
[redacted]		



Referencia catastral: 5622113DG7252S0001IE
Localización: CL CALDES DE MALAVELLA 18 MAS ALTABA MAÇANET DE LA SELVA [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
[redacted]		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: YS5GQ94R1Z9ZFYQA (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/03/2026

INFORME DE AFECCIONES VISUALURB



Afecciones5622114DG7252S

INUNDACIONES FLUVIALES

Valoración:	Parcela No afectada
Justificación:	La parcela no se encuetra en ninguna zona de inundación. La más cercana se corresponde con el cauce del La Tordera de la demarcación del Distrito de cuenca fluvial de Cataluña y está a una distancia en línea recta de 354m

INUNDACIONES COSTERAS

Valoración:	Parcela No afectada
Justificación:	La parcela no se encuetra en ninguna zona de inundación. La más cercana se corresponde con la zona denominada Maresme-4 de la demarcación del CUENCAS INTERNAS DE CATALUÑA y está a una distancia en línea recta de 11km

PELIGROSIDAD SÍSMICA (IGME-ZESIS)

Valoración:	Parcela afectada	**Grado de afección:**	2
Justificación:	La parcela se encuetra en una zona con riesgo sísmimo denominada Costero-Catalana Norte		

Definición de Grado de afección: Peligrosidad Relativa Alta cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado comprende entre 4 y 12

Detalle del origen de datos:
Organismo: Instituto Geológico y Minero de España (IGME)
Documento: García-Mayordomo, J. (2015) Creación de un modelo de zonas sismogénicas para el cálculo del mapa de peligrosidad sísmica de España. Instituto Geológico y Minero de España, Madrid
Fecha aprobación: Abril de 2015

INCENDIOS FORESTALES

Valoración:	Parcela No afectada
Justificación:	La parcela se encuentra en el municipio de Maçanet de la Selva, para el cual no constan registros de incendios en la base de datos del MITECO consultada

By VisualUrb 27-05-2026

Afecciones5622114DG7252S

RIESGO DE DESERTIFICACIÓN

Valoración:	Parcela afectada	**Grado de afección:**	4
Justificación:	La parcela se encuetra en una zona identificada en el Mapa de riesgo de desertificación		
Definición de Grado de afección: Riesgo bajo			
Detalle del origen de datos: Organismo: Dirección General de Medio Natural y Política Forestal. Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino Documento: Programa de Acción Nacional contra la Desertificación (PAND) Fecha del documento: 2008			

VOLCANES

Valoración:	Parcela No afectada
Justificación:	La parcela no se encuentra en ninguna zona con riesgo volcánico

VÍAS PECUARIAS

Valoración:	Parcela No afectada
Justificación:	Parcela no afectada por una vía pecuaria. La más cercana se corresponde con la vía denominada C.de Susqueda a Rupit y que se encuentra a una distancia en línea recta de 33km

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Valoración:	Parcela No afectada
Justificación:	La parcela se encuentra a más de 12km del los límites del dominio público marítimo terrestre

AFECCIÓN POR LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN

Valoración:	Parcela No afectada
Justificación:	No hay ninguna línea de alta tensión próxima a la parcela. La más cercana se encuentra a una distancia en línea recta de 1366m

CONTAMINACIÓN DEL SUELO POR GAS RADÓN

Valoración:	Parcela afectada	**Grado de afección:**	1
Justificación:	La parcela se encuentra en una zona con un porcentaje significativo de edificios con niveles superiores a 300 Bq/m³		

Definición de Grado de afección: Zona con potencial de radón superior a 300 Bq/m³

Detalle del origen de datos:
Organismo: Consejo de Seguridad Nuclear
Documento: Mapa del Potencial de Radón de España CSN
Fecha aprobación: 2017

By VisualUrb 27-05-2026

ANEXO I: Descripción de los grados de afección

Inundaciones fluviales

Grado 0 : Zona no inundable
Grado 1 : Peligrosidad alta. Zona con alta probabilidad para periodo de retorno de 10 años
Grado 3 : Peligrosidad media. Zona con probabilidad media para periodo de retorno de 100 años
Grado 4 : Peligrosidad baja. Zona con probabilidad baja para periodo de retorno de 500 años

Inundaciones costeras

Grado 0 : No procede
Grado 3 : Peligrosidad de inundación en 100 años, representa un periodo de retorno de inundabilidad alta.
Grado 4 : Peligrosidad de inundación en 500 años, representa un periodo de retorno de inundabilidad media.

Peligrosidad sísmica (IGME-ZESIS)

Grado 0 : Todos los inmuebles son susceptibles de verse afectados por movimientos sísmicos, sin embargo, en ciertos casos, según los cálculos establecidos , la peligrosidad puede considerarse nula o despreciable.
Grado 1 : Peligrosidad Relativa Muy Alta cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado es mayor a 12.
Grado 2 : Peligrosidad Relativa Alta cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado comprende entre 4 y 12.
Grado 3 : Peligrosidad Relativa Media cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado comprende entre 1 y 4.
Grado 4 : Peligrosidad Relativa Baja cuando el Índice de Actividad Sísmica Normalizado es 1.

Peligrosidad Sísmica (NCSE-02)

Grado 0: Peligrosidad nula o despreciable. cuando la cuando aceleración sísmica básica es menor de 0,04g
Grado 1: Peligrosidad Relativa Muy Alta cuando la aceleración sísmica básica es mayor a 0,16g
Grado 2: Peligrosidad Relativa Alta cuando aceleración sísmica básica está entre 0,12g y 0,16g
Grado 3: Peligrosidad Relativa Media cuando la aceleración sísmica básica está entre 0,08g y 0,12g
Grado 4: Peligrosidad Relativa Baja cuando aceleración sísmica básica está entre 0,04g y 0,08g

Incendios forestales

Grado 1 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 1 y 5 veces
Grado 2 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 6 y 10 veces
Grado 3 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 11 y 25 veces
Grado 4 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 26 y 50 veces
Grado 5 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 51 y 100 veces
Grado 6 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 101 y 500 veces
Grado 7 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios entre 500 y 1000 veces
Grado 8 : El municipio en el que se encuentra la parcela ha tenido una frecuencia de incendios mayor que 1000

Riesgo de desertificación

Grado 1 : Riesgo muy alto
Grado 2 : Riesgo alto
Grado 3 : Riesgo medio
Grado 4 : Riesgo bajo
Grado 5 : Láminas de agua
Grado 6 : Áreas urbanas
Grado 7 : Índice de aridez húmedo o subhúmedo húmedo

Afecciones5622114DG7252S

Volcanes

Grado 0: Zona no expuesta a fenómenos volcánicos.
Grado 1: Zona con peligrosidad volcánica muy alta.
Grado 2: Zona con peligrosidad volcánica alta.
Grado 3: Zona con peligrosidad volcánica moderada.

Vías pecuarias

Grado 0 : Sin afección
Grado 1 : La parcela cubre el área de una vereda, colada u otras vías de menor entidad o lugares asociados
Grado 2 : La parcela cubre el área de un cordel (vía pecuaria con una anchura aproximada de 37.5 metros)
Grado 3 : La parcela cubre el área de una cañada (vía pecuaria con una anchura aproximada de 75 metros)

Dominio Público Marítimo Terrestre

Grado 0 : Sin afección
Grado 1 : Parcela afectado por encontrarse en la Servidumbre de Protección
Grado 2 : Parcela afectado por encontrarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre
Grado 3 : Parcela afectado por encontrarse en la Servidumbre de Protección (en tramitación)
Grado 4 : Parcela afectado por encontrarse en el Dominio Público Marítimo Terrestre (en tramitación)

Afección por líneas de alta tensión

Grado 0 : Sin afección.
Grado 1 : Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica menos que 100 KV
Grado 2 : Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica comprendida entre 100 KV y 150 KV
Grado 3 : Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica de 220 KV
Grado 4 : Se trata de una línea que transporta energía a una tensión eléctrica de 400 KV

Afección por oleoducto o gasoducto

Grado 0 : Sin afección.
Grado 1 : Gaseoducto, conducción de combustible de grueso calibre destinada a la distribución a distancia de gas combustible Grado 2 : Oleoducto, conducción de combustible provista de bombas y otros aparatos para la distribución de petróleo a largas distancias

Contaminación del suelo por gas radón

Grado 0 : Sin afección
Grado 1 : Zona con potencial de radón superior a 300 Bq/m³

ANEXO II: FUENTES DE DATOS

Inundaciones fluviales

La identificación y caracterización de las áreas susceptibles a inundaciones fluviales se ha realizado mediante la cartografía oficial del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), desarrollado por el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.

Dicha cartografía se ha elaborado conforme a lo establecido en la Directiva Europea 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, y se encuentra plenamente alineada con su transposición al ordenamiento jurídico español a través del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, así como con el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, que lo modifica .

Los mapas del SNCZI han sido desarrollados por los Organismos de Cuenca de cada Demarcación Hidrográfica, de acuerdo con los criterios técnicos y metodológicos definidos en la normativa mencionada. Estos mapas de peligrosidad por inundación consideran tres escenarios hidrológicos diferenciados según su probabilidad de ocurrencia:

Alta probabilidad:
asociada a un período de retorno de 10 años;
Media probabilidad:
asociada a un período de retorno de 100 años;
Baja probabilidad (eventos extremos):
asociada a un período de retorno de 500 años.

Esta clasificación permite una evaluación de la peligrosidad de inundación, facilitando la planificación territorial y la adopción de medidas preventivas y correctoras en función del nivel de exposición de cada zona.

Inundaciones costeras

Se utilizan los mapas de peligrosidad por inundación costera elaborados por el Ministerio para la Transición Ecológica (MITECO) de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 8 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que transpone la Directiva Europea 2007/60/CE, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

En materia de inundaciones por la costa, únicamente se representan los escenarios para 100 y 500 años de periodo de retorno.

Peligrosidad sísmica (IGME-ZESIS)

La peligrosidad sísmica se determina de acuerdo con las zonas sismogénicas definidas en la Base de Datos de Zonas Sismogénicas de la Península Ibérica y territorios de influencia para el cálculo de la peligrosidad sísmica en España (ZESIS), elaborada por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME).

Dado que el IGME únicamente ha definido zonas sismogénicas para la Península Ibérica, en el caso de las Islas Canarias se adopta un enfoque alternativo basado en el estudio de González de Vallejo et al. (2006), que propone una zonificación sismogénica diferenciada para este archipiélago. Esta zonificación es la misma que se refleja en el documento "PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS EN LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANISTICA" (RESGOMAP, Septiembre 2014)

Peligrosidad sísmica (NCSE-02)

La peligrosidad sísmica se determina en base a las zonas delimitadas en el mapa de peligrosidad sísmica incluido en la Norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada en el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre.

Esta norma establece los criterios de construcción que, al aplicarse, dotan a las estructuras de la sismorresistencia necesaria para prevenir el colapso y limitar los daños estructurales graves en caso de sismo.

Incendios forestales

La frecuencia de incendios forestales se estima mediante un enfoque cuantitativo y probabilístico, utilizando datos estadísticos de incendios ocurridos en periodos anteriores. La información empleada procede del Mapa de frecuencia de incendios forestales por término municipal publicado por el MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. Dirección General de Biodiversidad, Bosques y Desertificación. Subdirección General de Política Forestal y Lucha contra la Desertificación.

Este mapa se elabora a partir de los datos históricos recopilados en el Banco de Datos de la Naturaleza, que centraliza información sobre número de incendios, superficie quemada y otros parámetros relevantes, permitiendo caracterizar la frecuencia de incendios forestales a escala municipal.

Desertificación

Se utiliza la cartografía de riesgo de desertificación elaborada en el marco del Programa de Acción Nacional de Lucha contra la Desertificación (PAND), desarrollado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Esta cartografía identifica y delimita las zonas del territorio español afectadas por riesgo de desertificación, clasificándolas en cuatro niveles progresivos de severidad: bajo, medio, alto y muy alto. La evaluación se basa en indicadores biogeográficos, edáficos, climáticos y de presión antrópica, permitiendo una evaluación espacial del grado de vulnerabilidad frente a este proceso de degradación ambiental.

Volcanes

La peligrosidad volcánica en España es moderada y se concentra exclusivamente en las Islas Canarias, el único territorio nacional con actividad volcánica reciente y potencial eruptivo.

Dado que la naturaleza no lineal de los procesos magmáticos impide una predicción determinista a largo plazo de las erupciones, la evaluación de la peligrosidad volcánica se basa en un enfoque probabilístico estadístico, fundamentado en el historial eruptivo de cada zona volcánica. Para los volcanes del archipiélago canario, donde existe un registro histórico suficientemente robusto, se asume que los intervalos entre erupciones pueden modelarse mediante una distribución de Poisson, lo que permite estimar la probabilidad de futuras erupciones a partir del intervalo medio de recurrencia.

Este enfoque metodológico ha sido aplicado y defendido por expertos en riesgo volcánico en España, como Nemesio M. Pérez, coordinador científico del Instituto Volcanológico de Canarias (INVOLCAN), quien lo describe en el capítulo "Estrategia Canaria para la Reducción del Riesgo Volcánico: una necesidad", publicado en el libro colectivo Tajogaite. Enseñanzas de una erupción volcánica (La Palma, otoño 2021), resultado de la XVIII Semana Científica "Telesforo Bravo" (Pérez, 2023).

Vías pecuarias

Las afecciones derivadas de las vías pecuarias se determinan conforme a los trazados y clasificaciones publicados en la Red General de Vías Pecuarias (MITECO 2024).

En aquellas comunidades autónomas que dispongan de un catálogo de vías pecuarias en fase de deslinde y cuenten con cartografía actualizada que refleje los límites definitivos de dichas vías, se utilizarán preferentemente estos datos por su mayor precisión y actualidad.

Hasta la fecha, la Comunidad de Madrid es la única que ha publicado cartografía oficial detallada sobre su red de vías pecuarias, a través de la Dirección General de Agricultura y Ganadería (2019). Esta información, accesible mediante el Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid (IDEM), incluye el inventario completo de cañadas, cordeles, veredas y coladas, con sus trazados, anchuras y clasificación legal, y se considera de referencia para cualquier análisis en el ámbito regional.

Dominio Público Marítimo Terrestre

Para la identificación y delimitación de las afecciones al Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) se ha utilizado la cartografía oficial de líneas de deslinde del DPMT publicada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (2025).

Asimismo, se han considerado los espacios sujetos a los regímenes jurídicos de la servidumbre de protección y la zona de influencia, establecidos en la normativa de costas vigente (Ley 22/1988, de 28 de julio y en la Ley 2/2013, de 29 de mayo)

Líneas alta tensión

La identificación de afecciones derivadas de líneas eléctricas de alta tensión se ha realizado a partir de los trazados disponibles en la Base Cartográfica Nacional (BCN), considerando las zonas de servidumbre establecidas en las Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión, aprobado por el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero. Estas servidumbres definen las franjas de terreno necesarias para garantizar la seguridad, el mantenimiento y el correcto funcionamiento de las instalaciones, y condicionan los usos del suelo en su entorno inmediato.

Gaseoductos y oleoductos

La identificación de afecciones derivadas de gaseoductos y oleoductos se ha realizado a partir de los trazados disponibles en la Base Cartográfica Nacional (BCN) y en la cartografía oficial del sector energético, considerando las servidumbres legalmente establecidas para este tipo de infraestructuras conforme a la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Dicha normativa prevé una franja de servidumbre de 10 metros de anchura (5 metros a cada lado del eje de la tubería), en la que se prohíben construcciones, edificaciones, plantaciones de arbolado de alto tallo, obras u otras actividades que puedan comprometer la seguridad, operación, conservación o mantenimiento de la instalación, condicionando así los usos del suelo en su entorno inmediato.

Gas radón

La evaluación de la afección potencial por gas radón se ha realizado conforme al Mapa del Potencial de Radón de España (2017), publicado por el Consejo de Seguridad Nuclear y en lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, y en la Directiva 2013/59/Euratom, transpuesta al ordenamiento español mediante

el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre, sobre protección radiológica.

En las zonas con potencial medo o elevado, la normativa vigente exige la adopción de medidas preventivas en edificaciones de nueva construcción (como barreras antirradón y sistemas de ventilación), y recomienda la realización de mediciones en edificios existentes, especialmente en usos residenciales, educativos o sanitarios. La presencia del emplazamiento en una de estas zonas se considera una afección de tipo sanitario y constructivo, que puede condicionar el diseño, los materiales y los sistemas de ventilación del proyecto.

DOCUMENTACION URBANISTICA

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat

MUC Mapa Urbanístic de Catalunya

Informació Urbanística

Coordenades UTM: 475452,44 - 4621995,15

Municipi 17103 Maçanet de la Selva

Classificació

Codi Ajuntament	SU	Sòl urbà
Codi MUC	SUC	Sòl urbà

Qualificació

Codi Ajuntament	a.10r	Edificació aïllada Urbanització Mas Altaba (residencial)
Codi MUC	R6	Residencial, Habitatges aïllats o adossats

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Comarques Gironines

Planejament general

Expedient	Tipus
2016/62025/G	Pla territorial general
2018/67068/C	Pla director urbanístic
2001/500/G	Revisió pla general ordenació urbana municipal
2003/8314/G	Modificació de pla general d'ordenació
2006/23746/G	Modificació de pla general d'ordenació
2006/23991/G	Modificació de pla general d'ordenació
2010/39777/G	Modificació de pla general d'ordenació

Cadastre

Referència Cadastral: 5622114DG7252S
CL CALDES DE MALAVELLA 20 MAS ALTABA MAÇANET DE LA SELVA (GIRONA)

«Per tal constar que el present text refós s'ha redactat amb compliment de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de data 26-09-2001 corresponent a l'expedient de revisió del Pla General d'Ordenació aprovat provisionalment per l'Ajuntament en data 28-07-2001».
El Secretari

AJUNTAMENT DE MAÇANET DE LA SELVA (Girona)

4-. Condicions d'edificació

Edificabilitat:	0,50 m2/m2 per l'edificació principal
Separació a vials:	4 m.
Separació a veïns:	4 m.
Ocupació màxima:	20% per l'edificació principal 5% per a construccions auxiliars en planta baixa.
Altura reguladora màxima:	7 m
Nº màxim de plantes:	Planta baixa + 1 planta pis.
Densitat:	En cap cas la densitat d'habitatges serà superior a 1 habitatge per parcel·la mínima.
Espais no edificats:	Es plantarà un arbre cada 100 m2 de parcel·la
Aparcament:	Es disposarà d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m2 de local destinat a altres usos.

5-. Condicions d'ús

Usos permesos:	Habitatge unifamiliar Comerç (Superfície de venda < 400 m2) Restauració i espectacles Oficines Aparcaments privats en planta baixa. Sanitari, assistencial, educatiu, religiós i cultural
Usos prohibits:	Indústries de totes les categories. Magatzems de totes les categories.

6-. Condicions estètiques

Es vetllarà que les edificacions s'adaptin a les característiques pròpies dels nuclis en els que s'implanten. Com a condicions mínimes i aplicables a aquesta àrea es determinen les que segueixen:

Coberta:	Pendent màxima del 30%	
Colors:	Preferentment terrossos i integrats a l'entorn (d'acord amb la gamma de colors que aprovi l'Ajuntament) Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana, no en fusteria i elements singulars.	
Balcons:	Volada màxima: Cantell màxim: Baranes:	1,00 m 15 cm. en tots els volats i elements sortints. Es prohibeixen els balustres d'obra en balcons
Ràfecs:	Cantell màxim de 15 cm.	

Art. 37. Zona d'edificació aïllada Urbanització Mas Altaba (Residencial) (Clau a.10r)

1-. Definició i objectius

Comprèn les àrees corresponents al desenvolupament residencial de la urbanització Mas Altaba.

2-. Tipus d'ordenació

És el d'edificació aïllada rodejada d'espais lliures enjardinats.

3-. Condicions de parcel·lació

Parcel.la mínima:	La superfície de la parcel·la edificable en cap cas serà inferior a 900 m2

Façana mínima:	La façana mínima de la parcel·la no serà inferior a 20 m.
Toleràncies:	Les previstes a la disposició transitòria segona d'aquestes normes

4-. Condicions d'edificació

Edificabilitat:	0,50 m2/m2 per l'edificació principal
Separació a vials:	4 m.
Separació a veïns:	4 m.
Ocupació màxima:	20 % per l'edificació principal 10 % per a construccions auxiliars en planta baixa.
Altura reguladora màxima:	7 m
Nº màxim de plantes:	Planta baixa + 1 planta pis
Densitat:	En cap cas la densitat d'habitatges serà superior a 1 habitatge per parcel·la mínima.
Espais no edificats:	Es plantarà un arbre cada 100 m2 de parcel·la
Aparcament:	Es disposarà d'una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 100 m2 de local destinat a altres usos.

5-. Condicions d'ús

Usos permesos:	Habitatge unifamiliar Oficines Aparcaments privats en planta baixa. Sanitari, assistencial, educatiu, religiós i cultural
Usos prohibits:	Comercial Indústries de totes les categories. Magatzems de totes les categories.

6-. Condicions estètiques

Es vetllarà que les edificacions s'adaptin a les característiques pròpies dels nuclis en els que s'implanten. Com a condicions mínimes i aplicables a aquesta àrea es determinen les que segueixen:

Coberta:	Pendent màxima del 30%	
Colors:	Preferentment terrossos i integrats a l'entorn (d'acord amb la gamma de colors que aprovi l'Ajuntament) Es prohibeixen els colors blanc, negre, blau i vermell en superfícies de façana, no en fusteria i elements singulars.	
Balcons:	Volada màxima: Cantell màxim: Baranes:	1,00 m 15 cm. en tots els volats i elements sortints. Es prohibeixen els balustres d'obra en balcons
Ràfecs:	Cantell màxim de 15 cm.	

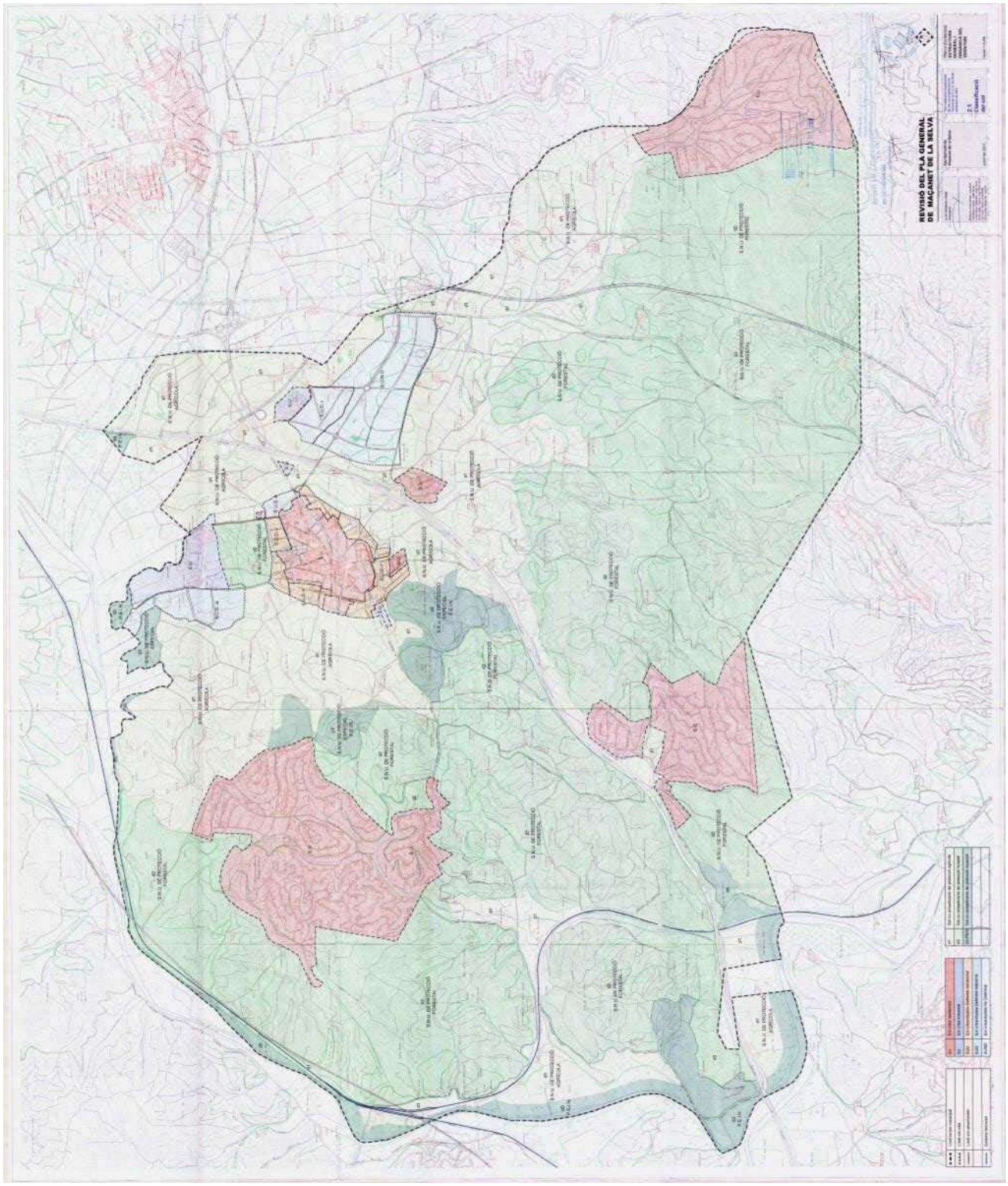
Art. 38. Zona d'edificació aïllada Urbanització Mas Altaba (Comercial) (Clau a.10c)

1-. Definició i objectius

Comprèn les àrees de la urbanització Mas Altaba on es pretén ubicar les activitats comercials del sector per tal d'evitar-ne la proliferació indiscriminada en mig de les zones residencials.

2-. Tipus d'ordenació

És el d'edificació aïllada rodejada d'espais lliures enjardinats.


REVISIÓ DEL PLA GENERAL
DE MAÇANET DE LA SELVA


REVISIÓ DEL PLA GENERAL
DE MAÇANET DE LA SELVA