



3.500.000 €

Transaction:	Vente	Type:	Terrain
Commune:	Gironès	Surface :	480 m ²















Solar en venda

Carrer de Barcelona, numero 105

CP 17003 Girona



Solar per a promoció d'habitatges

Introducció ;

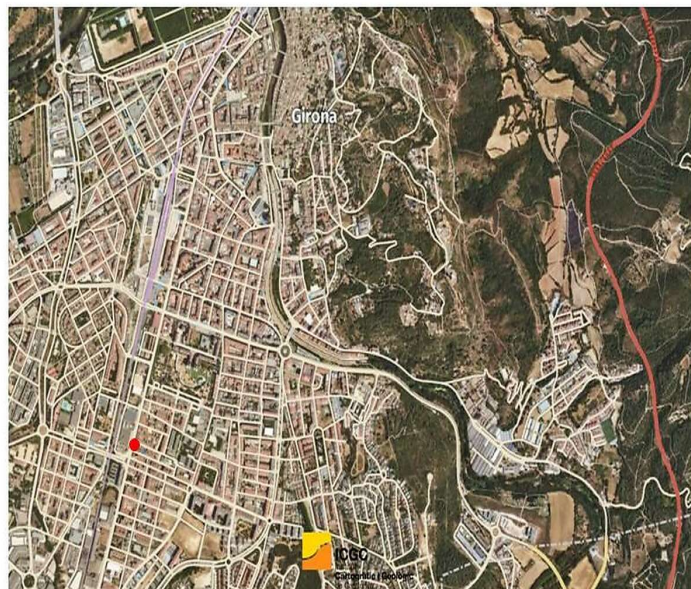
Zona de l'Eixample sud / zona comercial Hipercor ; Superfície solar 480 m2.

Edificabilitat total de 2.952 m2/de sostre : Planta baixa de 480 m2 més altell de 312 m2 + 4 plantes de 480 m2 cadascuna, més planta sota coberta de 240 m2.

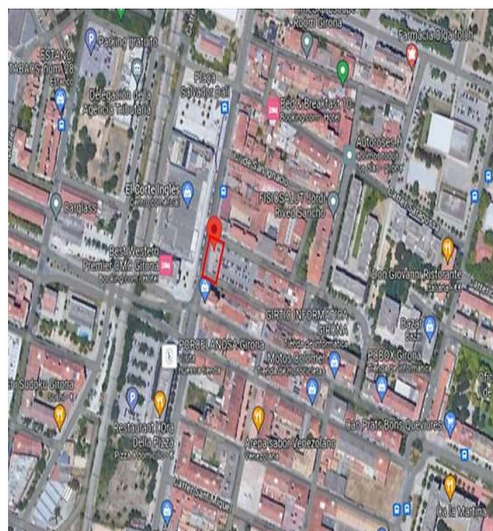
Molt propera a Estació de tren i AVE , estació de bus provincial, comarcal i estatal.

Solar ubicat davant del centre comercial El Corte Ingles - Hipercor de Girona , zona consolidada i proveïda de Serveis i equipaments, (escoles , instituts, parcs infantils (parc migdia) farmàcies, sanitaris (clínica Girona), hotelers, restaurants i zona comercial amb petits comerços).

Ubicació: Girona Ciutat Eixample sud- Zona Centre Comercial Hipercor



480 m² de superfície del solar



Referencia cadastral - 4866320DG8446F0001XO



Normativa Urbanística



Planejament Urbanístic. MPGOU nº 17 – PA Discontinuu 103

Número d'expedient de l'Ajuntament: 2006006858

Número d'expedient d'Urbanisme: 19-104

Aprovat definitivament pel Conseller (28/03/07)

Publicació definitiva en el DOGC núm. 4881 de 11/05/07

Claú 1.2 – Zona Eixample

Art. 201 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Girona (Text Refós)

Recull els eixamples urbans i suburbans històrics, on prengué lloc l'extensió urbana de finals de segle XIX i primera meitat del XX fins a generalització del vehicle privat i sobre els que s'han produït el pes de creixement i de la localització de les activitats centrals i de servei. Comprèn l'edificació entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial. Inclou conjunts amb tipologia de casa de cos

Normativa Urbanística – conveni urbanístic

Una vegada dutes a termes les modificacions de planejament necessàries, els senyors Soler García seran adjudicatari en plena propietat i mateixa titularitat indivisa, d'una finca amb façana a la carretera Barcelona 107, de 480 m2 de superfície i dotada d'un sostre edificable de 2,400 m2/sostre, més una superfície addicional de 240 m2 que comprèn planta sota coberta i 312 m2 destinats a altell en planta baixa i a la mateixa finca.

Habitatges i Locals comercials - B+4

- Façana Carrer Barcelona: **29,65 m**
- Façana Posterior: **29,65 m**
- Profunditat: Carrer Carrer Narcís Blanch: **16,10 m**
- Profunditat: Carrer Carles Rahola : **16,10 m**

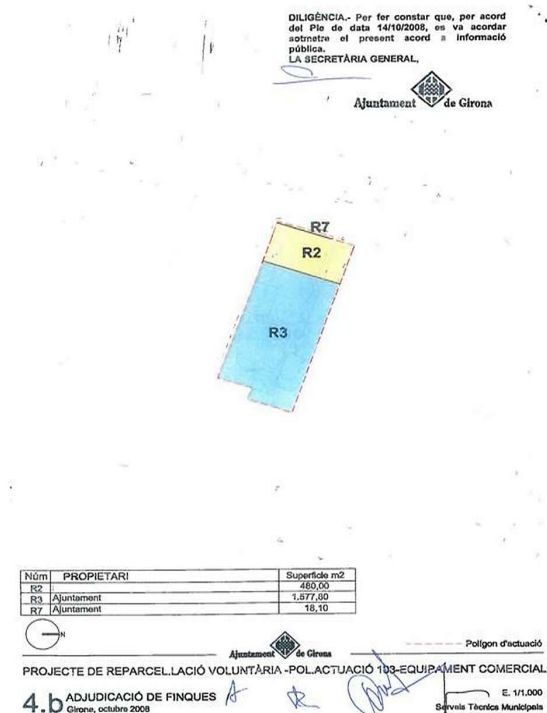
EDIFICABILITAT: Baixos + 4 plantes

Sostre edificable 2.952 m2 / sostre

240 m2 sota coberta

312 m2 altell de planta baixa

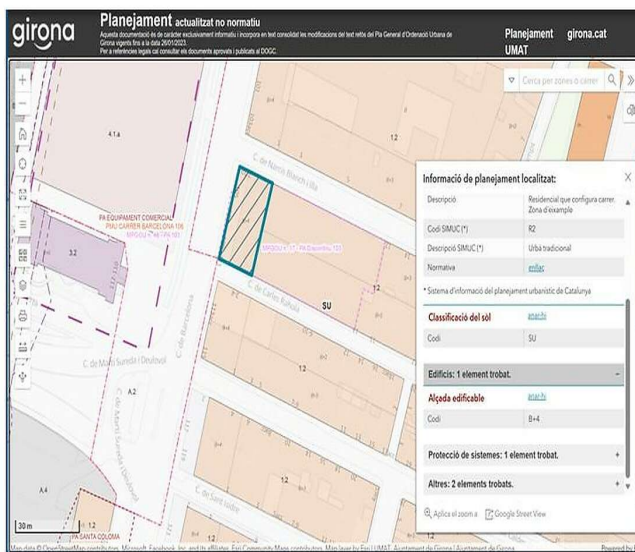
2.400 m2 habitatges



Planejament

girona.cat/plageneral/ws/clau?id=1.2

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge per cada 80 m² de superfície construïda destinada a ús residencial.



EDIFICABILITAT - Locals i habitatges



Aprofitament :

Planta baixa

+ Pl. altell

+ 4 Pl. Pis

+ P. Sotacoberta

Sostre edificatori :

2.400 m²

+ 240 m² Sotacoberta

+ 312 m² Planta altell

Màx. Habitatges:

80 m²/habitatge

- Planta Baixa: 480m²
- Planta altell: 312m²
- Planta 1a: 480 m²
- Planta 2a: 480 m²
- Planta 3a: 480 m²
- Planta 4a: 480 m²
- Sota coberta: 240 m²

Total sostre edificable= 2.952 m²

Cost Directe Construcció (CDC)

Habitatges:

- **1.387,55 € m²**

Planta subterrània:

(destinada a garatge)

- **693,78 € / m²**

FONT: BEC -Boletín económico de la construcción – Agost 2023

EDIFICACION AISLADA, VIVIENDAS-APARTAMENTO



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,39	*Energía solar (A.C.S.)	56,59
Cimentación	10,80	Material sanitario y grifería	32,34
Estructura	163,95	Electricidad	47,84
Saneariento (horizontal y vertical)	25,56	Calefacción	51,41
Albañilería gruesa	168,88	Instalaciones especiales	19,99
= azoteas e impermeab.	56,72	Fumistería y muebles de cocina	43,07
= acabados de fachada	31,56	Ascensores	10,34
= solados	73,94	Vidriería	25,38
= acabados interiores	36,78	Pintura	60,88
= ayudas a industriales	31,51	Total	1.225,21
Yesería y cielorrasos	48,89	Seguridad y salud, 2 %	24,50
Cerrajería	34,94	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	137,84
Carpintería exterior	48,95	Total €/m²	1.387,55
Carpintería interior	68,04	*Agua caliente sanitaria	
Persianas	9,51		
Fontanería	47,47		
Renovación aire	14,07		

DESCRIPCIÓN

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañilería. – **Cimentación:** Zapatas y roscas de hormigón armado. – **Estructura:** Placas de hormigón armado, juntas dilatación y armadura de hormigón pretensado (h=5 m). – **Saneariento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fabrica ladrillo perforado de 15 cm de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y tubaje ladrillo hueco 14. Divisiones interiores: ladrillo hueco de 10 cm en azules y cocinas y super-mañón de espesor 7 cm en el resto. Incluir aislamiento térmico y accesorios de todo el edificio. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Zonas entucadas y zonas de obra vista. – **Albañilería solados:** Gres esmaltado de 40x40 cm sobre capa de 4 cm de mortero de regulación y parquet flotante de 19 mm de espesor en sala de estar-comedor. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas cerámicas serigrafadas color de 20x30 cm. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, regido en zócalos y placas de yeso laminado en baño, cocina y vestíbulo. – **Cerques:** Bannales de perfiles huecos laminados de acero, y esdimento soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tubero conglomerao chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con crista en todos los alerjes. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reforzado. – **Fontanería:** Piezas de unión especiales de latón resistentes al descalcado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado H3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacionalidad calidad normal. – **Electricidad:** cuadro de encendido básico (5 circuitos). – **Calefacción:** Monobloc radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. para pintar y motor incorporado en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. para pintar y motor incorporado en melamina. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-3-1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos. Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50 % y el 60 % del valor construido sobre rasante.

SUPÓSIT NOVA PROMOCIÓ

VALORS COMERCIALIZACIÓ :

Rangs de preu finals de venda:

2.993,22 € / m2 construït- valor mig

3.100,00 € / m2 construït

Font ; promoció propera a la venda

Ctra. Barcelona, número 125 de Girona

HABITATGE	SUPERFICIE CONSTRUÏDA (m ²)	HABITACIONS	BANYS	FAÇANA	PREU	PREU m ²
1ER	85	1	1	POSTERIOR	195.000,00€	2.294,12 €
1ER	48	1	1	POSTERIOR	170.000,00€	3.541,67 €
3ER	78	2	1	PRINCIPAL	240.000,00€	3.076,92 €
ATIC	69	2	1	PRINCIPAL	225.000,00€	3.260,87 €
1ER	80	2	1	PRINCIPAL	220.000,00€	2.750,00 €
2ON	78	2	1	PRINCIPAL	230.000,00€	2.948,72 €
BAIXOS	131	3	2	POSTERIOR	340.000,00€	2.595,42 €
BAIXOS	117	3	2	POSTERIOR	330.000,00€	2.820,51 €
1ER	109	3	2	POSTERIOR	340.000,00€	3.119,27 €
2ON	112	3	2	POSTERIOR	310.000,00€	2.767,86 €
3ER i ATIC	98	3	2	PRINCIPAL	300.000,00€	3.061,22 €
1ER i 2ON	98	3	2	PRINCIPAL	290.000,00€	2.959,18 €
3ER	112	3	2	POSTERIOR	320.000,00€	2.857,14 €
ATIC	90	3	2	POSTERIOR	350.000,00€	3.888,89 €
2ON, 3ER i ATIC	115	4	2	POSTERIOR	340.000,00€	2.956,52 €
				VALORS MITJANS	280.000,00€	2.993,22 €

Detall dades promoció obra nova :

- **Rang baix ;** Girona- Eixample Sud
- €/m² de venda: **2.993,22 €/m²**
- Cost construcció: **1.387,55 €/m²**
- Marge Promotor: **758,79 €/m²***
- Previsió de vendes : **6.465.355,20 €**

Més Local comercial amb altell i garatges, no inclosos.

La repercussió del solar ha està deduïda del marge del promotor.

- **Rang Mitjà ;** Girona- Eixample Sud
- €/m² de venda: **3,100,00 €/m²**
- Cost construcció: **1.387,55 €/m²**
- Marge Promotor: **865,57 €/m²***
- Previsió de vendes : **6.696.000,00 €**

Més Local comercial amb altell i garatges, no inclosos.

La repercussió del solar ha està deduïda del marge del promotor.

* Càlcul corresponent a 2.160 m² /sostre habitatges –

(planta primera 480 m², planta segona 480 m², planta tercera 480 m², planta quarta 480 m² i planta sotacoberta 240 m²)

*Falten planta baixa (local + altell) i 35 places d'aparcament aprox. (planta subterrània -1 i -2 o bé planta subterrània -1 i algunes a planta baixa), segons futur projecte.