

El dia **16 de novembre de 2023** a les 12:04 hores, a la Casa Comuna de Canillo, es reuneix el Consell de Comú en sessió extraordinària, per donar curs a tot allò que sigui convenient per a la bona administració de la parròquia.

El cònsol major dona la benvinguda a tots els assistents a la sessió de Consell tant als consellers de Comú, com als mitjans de comunicació presents així com als mitjans que estan connectats i a tots els ciutadans que segueixen el Consell per streaming.

L'Hble. Sr. Francesc Camp dona lectura a l'ordre del dia de la reunió:

- 1.** Proposta i aprovació, si escau, d'un crèdit extraordinari i una despesa plurianual per dur a terme l'adquisició d'un terreny.
- 2.** Proposta i aprovació, si escau, de l'adquisició de diverses parcel·les amb edificació incloses destinades a serveis comunals i facultar als cònsols perquè, en nom del Comú, puguin signar quantes escriptures públiques siguin necessàries, així com realitzar qualsevol acte preparatori i/o complementari necessari pel corresponent acord de compra.
- 3.** Proposta i aprovació, si escau, del Decret pel qual es fa públic l'acord de suspensió temporal i sectorial de noves llicències d'autorització i construcció de cabanes a la parròquia de Canillo.

Sota la presidència de l'Hble. Sr. Francesc Camp Torres, cònsol major, i amb l'assistència dels Honorables membres de la Corporació que es relacionen a continuació:

Cònsol menor

Marc Casal Tomàs

Consellers i Conselleres

Begoña Rubio Manzano

Cerni Pol Rossa

Anna Palmitjavila Martos,

Rafel Casal Carboné

Elisabeth Font Álvarez

Albert Torres Babot

Dolors Cabot Vidal

Han excusat la seva absència l'Hble. Sr. Miquel Casal Rossell.

Secretària general:

Meritxell Moya Delgado

Desenvolupament de la sessió:

Havent estat convocada degudament aquesta sessió de Consell de Comú, d'acord amb el que disposa l'article 21 de l'Ordinació d'organització i funcionament dels Comuns, de

data 24 de novembre de 2011;

Aquesta sessió serà transmesa per streaming i es procedirà a la seva gravació conforme al que disposa l'article tercer de l'Ordinació del 24-12-2021 de modificació de l'Ordinació del Comú de Canillo d'organització i funcionament dels Comuns, del 24 de novembre de 2011.

Un cop comprovada l'existència del quòrum perquè pugui ser iniciada, d'acord amb el que disposa l'article 22; i de conformitat amb els articles 23.2 i 23.3 de l'Ordinació d'organització i funcionament dels Comuns, de data 24 de novembre de 2011;

Es procedeix amb l'**ordre del dia** establert, exposat a continuació:

- 1. Proposta i aprovació, si escau, d'un crèdit extraordinari i una despesa plurianual per dur a terme l'adquisició d'un terreny.**
- 2. Proposta i aprovació, si escau, de l'adquisició de diverses parcel·les amb edificació incloses destinades a serveis comunals i facultar als cònsols perquè, en nom del Comú, puguin signar quantes escriptures públiques siguin necessàries, així com realitzar qualsevol acte preparatori i/o complementari necessari pel corresponent acord de compra.**

L'Hble. Sr. Francesc Camp comenta que els punts núm. 1 i 2, fan referència a l'adquisició, per part del Comú, de les parcel·les del terreny anomenat col·loquialment Càmping Pla. Concretament són les parcel·les de la família Pla, de la unitat de d'actuació, en sòl urbà consolidat, numerada C13. Llavors, si els hi sembla bé, abans de passar a l'aprovació, si escau, dels 2 punts, m'agradaria explicar, les motivacions de la compra, justament perquè avui, es proposa aprovar-la per part del Ple del Consell de Comú. Com ja es va dir, en reunió de poble, està clar que hi ha hagut canvis importants a la parròquia de Canillo en relació al creixement que està tenint, tant pel que fa a la població resident com al turisme i això fa que es generin necessitats, ja sigui ara o més a futur, en relació als equipaments i serveis que necessita la parròquia de Canillo. La parròquia de Canillo ha tingut un creixement important de població, els darrers 6 anys, des del 2017 fins ara, hem multiplicat per un 50% el nombre de persones que viuen a la parròquia de Canillo, passant de 4.000 a 6.000 habitants, això evidentment genera una necessitat d'equipaments, ja siguin actuals o futurs, si la parròquia continua creixent, i a la vegada també, sobretot en moments punta de d'afluència turística, estem parlant sobretot de l'hivern, concretament temporades de Nadal, el mes de febrer o també el mes d'agost. Fruit d'aquest creixement que estem tenint això també genera necessitats de places d'aparcament, per la qual cosa entenem, que per aquest punt concret del creixement de la parròquia, és important tenir un equipament com aquestes parcel·les que comprarem, a dins del poble, per facilitar a tots els ciutadans i turistes pel que fa a l'accés d'aquests serveis que a futur s'hauran d'establir. D'altra banda, dir també que l'import de compra és important, després en parlarem, i que la família Pla, propietat, ens ha facilitat molt, fent una compra amb diferents períodes de pagament. Concretament el 50% de l'import de la compra es pagaria enguany, si avui ho aprovem per Consell de Comú, i la resta dels pagaments estan previstos de fer en 5 anys, fins al 2028. I finalment dir, que pel que fa a les motivacions de compra, també, era important analitzar bé la situació financera del Comú de Canillo, tant actual com a futur, per valorar si aquesta compra es podia fer. No, només pel fet de pagar aquest import de compra sinó pel que fa que el Comú pugui tenir, en els propers anys, una situació financera que li permeti continuar invertint a la parròquia, evidentment amb les parcel·les de la família Pla, com també en d'altres indrets de la mateixa. És evident que comprar un terreny que després, pel que sigui, el Comú no tingui possibilitats financeres per continuar invertint a la

parròquia, flac favor faríem als propers equips comunals que han de gestionar els béns de la parròquia de Canillo. Per tant, aquest punt és important i també destacar que tant pel que fa a l'import de compra, que aprovaríem aquest any, com a futur, la situació de la tresoreria del Comú ens ho permet actualment, aquesta és bona, estem parlant de 15M d'euros, per tant es pot afrontar aquesta compra pel que fa a l'import d'aquest any i pel que fa al futur s'ha fet una anàlisi pressupostària molt acurada, tant a nivell de previsió d'ingressos dels propers 5 anys, fins al 2028, com també a nivell de despeses, assumint creixements de despeses en previsió, en relació a les previsions del Departament d'Estadística del Govern d'Andorra del creixement de la inflació i també del PIB. Com també s'ha analitzat l'evolució dels tipus d'interès i les corbes pels propers anys i amb tot això s'ha pogut veure que malgrat fer aquesta compra i fer els pagaments successius els propers anys, doncs, el Comú de Canillo tindrà una situació financera que es podia permetre aquesta compra. De forma resumida, destacaria, per exemple, que als propers anys, el Comú de Canillo, del 2024 al 2028, que és quan es faria aquesta compra amb els períodes de pagament corresponents, el Comú de Canillo en total podria invertir uns 30M, dels quals 5M i escaig anirien destinats pels pagaments a futur dels propers 5 anys, dels terrenys de la família Pla, i els altres 24M i escaig serien diners que disposaria el Comú per fer d'altres inversions. Això, representa una mitjana, arrodonint, aproximadament d'uns 5M, l'any, els propers 5 anys, disponibles per poder invertir més enllà de la compra del terreny, per la qual cosa era una condició sine qua non per poder afrontar aquesta compra. Pel que fa a la tresoreria del Comú, els propers anys, també vam valorar que aquesta tresoreria fos positiva, és a dir, que el Comú tenint en compte els ingressos i les despeses pogués fer front a tots els seus pagaments i li quedés per d'altres necessitats que li poguessin sortir tresoreries positives, i així és el cas. De fet, la previsió de tancament d'aquest any, afrontant aquest pagament i d'altres compromisos d'inversió i despesa, el Comú hauria de tancar la tresoreria al voltant d'uns 2M i pel que fa a la resta d'anys, del 2024 al 2028, es mouria sempre, en un interval de 400.000-600.000€ de tresoreria, en positiu, evidentment, per tant un motiu més per estar tranquils pel que fa a les finances del Comú de Canillo. El que també vàrem valorar i important pel Comú és el rati d'endeutament del mateix sobre els ingressos, al llarg d'aquests anys, insisteixo molt tenint en compte la previsió d'ingressos i despeses i també tenint en compte que aquesta compra era condició sine qua non que no s'hauria de fer anant a buscar més endeutament del Comú de Canillo, està clar que per fer el pagament d'aquest any no ens endeutarem, però també era important veure si es podia assumir sense endeutar-nos els pagaments futurs. En tot cas, aquest rati d'endeutament que enguany es preveu tancar en un 32% sobre ingressos, recordem que sempre es calcula el rati sobre els ingressos dels 3 darrers anys, doncs, al no endeutar-se el Comú i al fer el pagament de les quotes de l'endeutament que té actualment que vull recordar, també, que tot l'endeutament que té el Comú de Canillo és de les inversions que està fent al Palau de Gel a assumir al llarg dels propers 4 anys, a ningú se li escapa que aquest rati d'endeutament, si el Comú no s'endeuta més, aniria baixant i es situaria a l'any 2028 en un 25%, és a dir, que estaríem amb un endeutament molt baix, que també vull recordar que això li permetria al Comú, en el cas que fos necessari per afrontar inversions importants, si fos el cas, els propers anys endeutar-se una mica més, és a dir, el Comú de Canillo, en definitiva, malgrat la compra d'aquestes parcel·les té capacitat per endeutar-se els propers anys i això cal destacar-ho, per afrontar possibles o altres necessitats que tingués. També quelcom important a destacar dins d'aqueta previsió pressupostària que s'ha fet és el fons de reserva, que és una eina que té el Comú de Canillo, i els diners que s'han estalviat han servit pels pagaments de la COVID, de forma molt important durant la pandèmia de la COVID, i un fons de reserva, que també s'ha fet la previsió dotant un 3% dels ingressos anuals i que tancarem l'any amb 1,6M de fons de reserva, però que si aquests propers anys es va dotant d'un 3% sobre els ingressos previstos es podria acabar l'any 2028 amb un fons de reserva que estaria al voltant dels 4,6M, per la qual cosa i també novament, malgrat aquesta compra de les parcel·les de la família Pla, el Comú també tindria més enllà del disponible per invertir,

un fons de reserva amb un import molt important al cap dels propers 5 anys. Dit això, pel que fa a la compra en sí, destacar que pel que fa a l'import total de la compra seria d'11.375.000€, això faria referència a un total, sumant les 6 parcel·les de la família Pla, de 8.619,55m2 de superfície comprats i a nivell dels terminis de pagament, la meitat de la compra es faria aquest any i que avui també s'aprovarà el crèdit extraordinari per poder realitzar aquesta compra i de cara a futur els pagaments es faran en 5 anys, al 2024 no s'assumiria cap pagament, i del 2025 al 2028, els propers 4 anys, hi hauria un pagament que aniria creixent a mida que passessin els anys. Un element molt important a dir és que aquests pagaments estan exempts d'interessos, aprofito per agrair, ja ho vaig fer en reunió de poble, a la família Pla, haver fet al Comú aquesta oferta i haver negociat aquesta compra i per permetre al Comú realitzar aquests pagaments al llarg d'aquests 5 anys, alleugerint, com ja he comentat abans, les finances del Comú i que aquest pugui afrontar d'altres inversions i despeses al llarg dels propers anys i tenir en compte que no pagarem interessos d'aquests ajornaments durant aquests propers 5 anys. Resumint, dir que si sumem les parcel·les comprades a la família Pla i la parcel·la de sessió que ja es va fer en aquest pla parcial, en el moment que es va signar el pla parcial, estaríem parlant en total d'una superfície construïble pel Comú de Canillo de gairebé 9.700m2, és una superfície important, i haurem d'esperar els propers anys perquè realment s'aprofiti i s'hi faci els serveis necessaris que li calen a la parròquia. Un cop dit això i abans de passar realment a l'aprovació dels diferents punts, que en certa forma, recullen una mica tot el que he dit, donaria pas al torn de debat si escau sobre aquests punts de l'ordre del dia.

L'Hble. Sr. Albert Torres comenta que per part d'ells ja fa dies que han dit que s'havia de comprar un terreny dins del poble de Canillo. Això, ho hem dit diverses vegades. És veritat que vosaltres ens heu dit que ho teníeu en ment, és veritat. Havíem fet alguna proposta, la que presenteu, avui, vosaltres ens sembla bé. És una proposta de compra d'un terreny al poble de Canillo que al final és una necessitat i una utilitat que donarem de servei, però sobretot el que nosaltres havíem dit i insistit molt és que en aquests moments la situació econòmica de tresoreria del Comú és bona i es tracta de saber aprofitar, i aquest és el nostre objectiu. En aquest moment hi ha excedent de tresoreria i solvència que té el Comú de Canillo per comprar un immobilitzat, un terreny, en el qual en un futur s'hi pot fer un aparcament, un edifici de serveis, o el que sigui. De totes maneres, això nosaltres ja ho hem dit moltes vegades i ens hi sembla bé, també s'ha de dir que és una mica car, nosaltres havíem fet d'altres propostes més econòmiques, però dit això, aquesta, al nostre entendre, és una bona proposta. El que ens agradaria dir és que, Canillo avui compra un terreny per 11.375.000€, ja està bé i aquesta parcel·la també està bé, però el que sap greu i, això ja ho hem dit d'altres vegades, i és un altre tema, que vosaltres no voleu sentir, però que ens hagués agradat molt més, no només a nosaltres, jo crec que també al poble de Canillo, en general, que aquests diners s'haguessin invertit en la compra del terreny del Palau de Gel. Dit això, que ja hem insistit moltes vegades, no hi ha molt més a dir, en aquell moment les coses no es van gestionar, al nostre entendre, bé. És una qüestió subjectiva, que la ciutadania jutjarà cadascú amb el seu criteri de la manera que es va gestionar això. És veritat, que aquí es pot fer un edifici de serveis, un aparcament, ens poden donar moltes utilitats a aquest terreny de 8.000 i escaig metres quadrats, és una parcel·la gran, i dit això el que li queda al Comú 4-5M d'euros en els pròxims 4-5 anys, és una xifra raonable, però partint d'una base amb una miqueta més de prudència, sobretot en aquest moment on gràcies a la construcció hem pogut fer la gran compra, en aquesta casa, perquè sinó hagués estat per l'excés d'ingressos de construcció, segurament aquest terreny no l'hauríem pogut comprar. Hem de tenir en compte que l'expectativa i la perspectiva en els pròxims 3-4 anys dels ingressos de construcció estan a la baixa, però bé, més o menys les xifres aquestes entren dins de la nostra posició.

L'Hble. Sra. Dolors Cabot comenta que comparteix el que ha dit el Sr. Cònsol, és una

adquisició que financerament s'aguanta, són les paraules que vostè diu, que financerament té una capacitat d'inversió que el Comú, en aquests moments, té. Però, m'ha faltat el poder, si em permet, que és veritat que creixement de residents a la parròquia hi ha, però poder m'ha faltat sentir una mica algun tema més social. És a dir, que aquests terrenys serveixin, també, per donar a aquests residents i a la població de Canillo quelcom molt més social, que puguin ser les necessitats que comporten al voltant. Entenc que es necessitin crear equipaments, però poder un terreny amb aquesta envergadura o amb aquesta situació tant privilegiada, com pot ser un terreny al mig del poble, potser seria molt més interessant donar-li un altre tipus d'ubicació. L'aparcament subterrani, pot ser interessant, i pot estar bé, però la part superior penso que hi hauria d'haver una reflexió al voltant de les necessitats socials que pot tenir la parròquia en els propers anys. Sabem que hi ha una manca de llits per la gent gran, de residències, la gent ha de marxar, a Andorra tenim llistes d'espera en molts punts, bé, no sé, poder hauríem de fer una reflexió al voltant de dir que la gent gran es pot quedar a prop de casa. No pot ser dins de casa perquè de vegades les dificultats de poder mantenir a la persona gran a casa són complicades, però sí de donar-los-hi una sortida. Tenim el centre "Com a Casa" amb una altra expectativa molt més gran i ambiciosa, i qui diu això, diu altres àrees socials de la parròquia a nivell de joves o dels nens. En aquest moment, crec, que s'ha de fer una reflexió perquè a l'igual que parlem dels turistes, els residents també tenen unes necessitats i cada vegada seran més importants i no solament els equipaments, perquè aquests es poden posar a la part exterior o lluny o al darrera o a altres llocs que llocs que podem trobar per llogar. Penso que el millor ha de ser per les persones que viuen a la parròquia, per tant la meua reflexió seria al voltant d'això. Si aquesta compra ha de ser beneficiosa que sigui per a les persones que viuen al poble i no per a les màquines.

El Sr. Cònsol celebra, que des de la majoria, estiguin d'acord amb la compra, el més important és això, avui, i a partir d'aquí dir que potser ho he passat molt ràpid, però quan parlava de creixement de la parròquia a nivell poblacional i quan parlava d'equipaments, evidentment, també volia parlar del que es refereix vostè més extensament, d'equipaments socials, insisteixo que no era en cap moment la meua voluntat només pensar en aquestes parcel·les per posar maquinària del Comú, per fer un aparcament, molt enllà de les meves intencions estic totalment d'acord amb vostè, Sra. Cabot, del creixement que ha tingut la parròquia, tot i que s'ha de dir que de moment encara, amb l'oferta que tenim social, ja sigui l'Escola Bressol, el Punt Jove, l'Esplai o el Com a Casa, de moment ho tenim ben dimensionat, ja que els seus límits tenen capacitat, però és cert que si la parròquia continua creixent els propers anys es poden arribar a aquests límits i, llavors, si que pot passar, com deia vostè, Sra. Cabot, de preveure amb aquestes parcel·les que una part d'elles siguin de caire social, evidentment això ho compartim i ha de ser així, no pot ser d'una altra manera. Aquí s'hi afegeix a més, més enllà del creixement poblacional l'envelliment d'Andorra en general i de Canillo en particular de la població que segurament ja en els propers anys, tot i ser una parròquia petita, s'haurà de començar a pensar en d'altres serveis per a la gent gran i això també és important destacar que aquest espai ho permetrà. Jo crec, que l'avantatge de tenir 8.600m² que comprem més els 1.000m² i escaig de cessió que ja tenia el Comú permetrà fer moltes coses. Aquí, la dificultat serà definir què es fa en cada moment i quan es faci una cosa pensar en no malmetre de fer-ne una altra en un futur, perquè potser no s'haurà de fer tot de cop, ja es veurà i això ja es decidirà en els propers mandats comunals. El que és cert és que la grandària de les parcel·les ens permetran, segurament, ubicar serveis de molts tipus i per molt usos diferents.

Pel que fa al que comentava vostè, Sr. Torres, del Palau de Gel, jo crec que és un debat que hem fet ja i no hi vull comptar ni les vegades, perquè segurament que m'equivoco, perquè hem parlat tantes vegades de la compra del Palau de Gel, només dir-li que es va fer una oferta de compra, que no es va acceptar i no es va voler negociar, això es va fer dins de la negociació i és així. A partir d'aquí, que vostè ho hagués aconseguit o no?

Jo ho dubto perquè al final està l'altra part amb la que negocies i finalment no van voler negociar aquesta oferta de compra. Per tant, aquest debat ja es va tenir i no crec que haguem de tenir una altre sobre si s'hagués pogut o no comprar el Palau de Gel. I crec que amb el Palau de Gel, potser no el proper mandat, però en futurs mandats, amb 25 anys de contracte de lloguer que tenim, potser sí que en algun mandat comunal s'haurà de pensar en afrontar aquesta compra. Amb el que sí que estem d'acord és que el Palau de Gel és millor que sigui propietat del Comú que no pas de lloguer, però va anar com va anar i en futurs mandats comunals ja prendran les decisions que s'escaiguin al respecte.

L'Hble. Sr. Torres comenta que ja que hem tret el tema del Palau de Gel, és un problema de fons, crec que nosaltres ho haguéssim plantejat d'una altra manera i aquí ens on crec que vosaltres no ho heu fet bé i us diré la manera del per què no ho vau fer bé, només per tancar. Perquè quan a una persona li vols comprar un terreny i li dius que li descomptes el que val tirar la casa a terra o el que hi té a terra, per a mi ja és una indignació. Cosa que quan es va fer la compra de Cal Federica, no va ser així, es va fer d'una altra manera i al final es va comprar, però bé, no tornarem a parlar del Palau de Gel, en tot cas sí que li volia dir això.

El Sr. Cònsol li diu al Sr. Torres, que va molt equivocat, que no es plantegen així les compres, som molt més seriosos del que està dient vostè. El que es va fer és una valoració, un peritatge, i en base a aquest peritatge es va fer una oferta, el peritatge el tenim, i vostè ho sap, i també sap com van, com es calculen, a partir d'aquí no hi ha res més a dir. Deixem aquest tema aquí, perquè com ja he dit ja n'hem parlat moltes vegades, ja que estem en una altra fase, Sr. Torres, del Palau de Gel.

El conseller Torres comenta que a Casa Federica no es va descomptar el que hi havia, quan es va fer la valoració sí, només això, començant per aquí, res més, no entrarem a discutir el Palau de Gel que fa 2 anys o 3 que està renovat.

El Sr. Cònsol matisa que ells fan valoracions en base a les valoracions dels pèrits, no recordo quins eren exactament, ja que hi ha varies empreses que fan taxacions.

L'Hble. Sr. Marc Casal vol intervenir per respecte a les dues famílies, a la família Pla, que a dia d'avui estem adquirint el terreny, i s'han avingut a fer-nos un pagament fraccionat, millorant molt les finances del Comú i aquest es pot permetre fer aquesta adquisició, perquè sinó fos amb aquesta casuística, doncs, no podríem plantejar-nos la compra d'aquest terreny, per tant torno a repetir que és gràcies a la família Pla i als seus dos hereus que han accedit a aquest pagament fraccionat, llavors, d'entrada, donar-los-hi les gràcies en aquest sentit. I també, per tancar el tema, quan es fa una proposta de compra o el Comú adquireix alguna cosa, hi ha dues parts, el comprador i el venedor i està claríssim que en el Palau de Gel no hi havia venedor, hi havia una família propietària que volia llogar i per tant no hi havia conversa possible.

La consellera Cabot vol fer un matís ja que el cònsol menor ha fet uns agraïments a la família Pla i, evidentment, però és una negociació i aquesta com a tal arribes a uns acords per facilitar aquesta entesa, i per tant jo penso que el Comú de Canillo ha negociat bé, ha fet el que li ha tocat fer, que és buscar la manera de finançar aquest pagament, ja que al fer-lo en 4-5 anys és molt més evident que no de cop, i la part venedora entenc que ho ha facilitat per arribar a un acord. Per tant, jo crec que tots hem posat de la nostra part, tant per part del Comú com per de la propietat, perquè això arribés a bon terme. Si algú vol vendre o comprar, ha d'haver-hi una negociació i això és el que s'ha fet. Jo crec que al Palau no es va entrar ni a negociar, és a dir, es va fer una oferta que hi havia damunt de la taula i ja no es va negociar res més. Però, a partir d'aquí, cadascú sap el què ha fet i el què no ha fet i no crec que haguem de tornar

endarrere i buscar mil preguntes. Estic d'acord amb vostè i m'agrada que reconegui que algun dia s'haurà de posar damunt de la taula la necessitat de que les Inversions que s'estan al Palau de Gel i que parlem de molts milions d'euros amb un terreny llogat no són proporcionals al que haurien de ser, per tant, s'haurà d'arribar a un acord amb la propietat i de començar a negociar. Penso que el temps ho dirà, però que és una necessitat que el poble de Canillo pugui tenir aquest terreny en propietat.

L'Hble. Sr. Cònsol dona per finalitzat el debat i sotmet a votació en primer lloc, l'aprovació d'un crèdit extraordinari i una despesa plurianual per dur a terme l'adquisició de les esmentades parcel·les, i detalla cadascun dels documents que hi figuren a la documentació, fent menció expressa de l'Ordinació del crèdit extraordinari i del plurianual, perquè s'ha de destacar que el compromís de pagament ja serà efectiu a partir d'avui, si s'aprova aquesta compra, perquè l'obligació dels propis comuns quan es facin els pressupostos és de posar aquests pagaments dins dels plurianuals que toca de cada any. Per tant és molt importat destacar aquest punt. Aquests plurianuals estaran fins al 2028, justament de forma prioritària, en el cas que els ingressos del Comú no fossin els previstos, es pagaria aquest terreny en detriment d'altres inversions que s'haurien de fer. També dir que la compra es finança aquest any mitjançant tresoreria i amb el fraccionament de 5 anys. Dit això es procedeix a la votació de la proposta la qual és aprovada per unanimitat. No obstant, els membres de la minoria demanen que s'adjunti a la documentació el peritatge del Comú de la compra de les corresponents parcel·les.

El Sr. Cònsol assenteix a les paules dels membres de la minoria i comenta que s'adjuntarà.

El Sr. Cònsol seguidament sotmet a votació la proposta d'adquisició, per compra als Srs. Manela i Albert PLA BUREU, de les parcel·les 1A, 1B, 1C, 1D, 2C i 2D del pla parcial de la UASUBLE C13, pel preu global d'ONZE MILIONS TRES-CENTS SETANTA-CINC MIL (11.375.000) EUROS

El preu global autoritzat s'acorda es faci efectiu de la següent forma:

- | | |
|--|------------|
| - A l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda: | 5.687.500€ |
| - A l'exercici de 2025 | 1.300.000€ |
| - A l'exercici de 2026 | 1.350.000€ |
| - A l'exercici de 2027 | 1.550.000€ |
| - A l'exercici de 2028 | 1.487.500€ |

Els imports ans referits i ajornats no meritaren interessos.

També queda autoritzada la inclusió d'un pacte de preferent adquisició a favor dels venedors en el cas que el Comú volgués alienar qualsevol de les parcel·les presents o futures (o d'unitats immobiliàries que es puguin bastir) en pública subhasta.

Correlativament, es faculta i apodera especialment al Cònsol major i al Cònsol menor, Hbles. Srs. Francesc Camp Torres i Marc Casal Tomàs, per tal que qualsevol d'ells, indistintament, pugui comparèixer per davant de qualsevol notari del Principat als efectes d'atorgar la corresponent escriptura de compravenda de les parcel·les d'acord amb els pactes principals referits, i pagar-ne el preu de la forma acordada.

L'apoderament inclou la facultat de negociar i tancar els pactes accessoris i complementaris que s'entenguin pertinents i siguin necessaris, especialment aquells que permetin establir les dates concretes de pagament o determinar, si escau, la

concreta distribució del preu respecte cadascuna de les parcel·les, tot en el termes més adients per la Corporació Comunal; així com la facultat de realitzar qualsevol acte preparatori i/o complementari necessari per assolir l'eficàcia de l'acord de compra, amb expressa facultat d'esmena i rectificació.

Donada lectura a la proposta d'acord i sotmesa a votació aquesta queda aprovada per unanimitat.

Seguidament es transcriu la memòria explicativa sobre la necessitat i urgència de l'adquisició de terrenys destinats a equipaments, serveis i aparcaments comunals:

Memòria explicativa sobre la necessitat i urgència de l'adquisició de terrenys destinats a equipaments, serveis i aparcaments comunals

La Llei 36/2021 del 16 de desembre de les finances comunals en el seu article 79 estableix que el projecte d'ordinació de crèdit extraordinari ha de venir acompanyat dels informes que justifiquin la seva necessitat i urgència.

Els terrenys objecte d'aquesta adquisició presenten una oportunitat temporal única per disposar del terreny destinat a serveis comunals al centre urbà del poble de Canillo.

Aquesta oportunitat i l'acord dels propietaris dels terrenys no poden ser ajornats.

Aquesta opció suposa un estalvi important ja que els preus són a preu de mercat i no caldrà realitzar les despeses que comportarien altres alternatives, com un préstec bancari donat que els tipus d'interès estan elevats, i suposaria una elevada carrega financera pel Comú.

L'operació comprèn diversos terrenys amb un total de 8.619,55 m2 de superfície amb referència cadastral UASUNC-C13.

L'import de l'adquisició és de 11.375.000 euros, i l'adquisició es realitzarà amb el següent calendari:

Any	Import
2023	5.687.500 €
2024	0 €
2025	1.300.000 €
2026	1.350.000 €
2027	1.550.000 €
2028	1.487.500 €

Pel que fa al finançament de l'operació, donada la situació de les finances comunals, aquest es pot realitzar mitjançant reducció de tresoreria pel que fa a la quota de l'any 2023, sense modificació de l'endeutament comunal, mentre que els plurianuals pels anys posteriors seran incorporats als pressupostos respectius.

En resum, i a criteri d'aquesta intervenció, la necessitat i urgència d'aquest crèdit extraordinari queden plenament justificades.

Canillo, 15 de novembre de 2023

Signat digitalment per:
ANDREA CAYETANA SOLANO
MOLINERO

Andrea-Cayetana Solano Molinero

Interventora delegada

NII 202310093

Seguidament es transcriu l'informe favorable d'Intervenció per l'adquisició de diverses parcel·les destinades a serveis comunals:

Òrgan sol·licitant:	Finances, Administració i Noves tecnologies
Òrgan d'aprovació:	Consell de Comú
Objecte:	Adquisició, per compra, de diverses parcel·les destinades a serveis comunals
Import:	11.375.000 euros
Resolució:	Favorable

Informe d'Intervenció

Relatiu a l'adquisició, per compra, de diverses parcel·les destinades a serveis comunals.

La Intervenció Comunal, en l'exercici de les funcions que li atribueix l'article 103 de la Llei 36/2021, del 16 de desembre, de les finances comunals, procedeix a la fiscalització de la legalitat de l'expedient de referència. Els camps objecte de fiscalització són els que es detallen a continuació:

Vist l'objecte consistent en l'adquisició, per compra, de diverses parcel·les destinades a serveis comunals, amb la següent referència cadastral: UASUNC-C13;

Vist que la superfície total de les parcel·les és de 8.619,55 m2;

Vist que l'import de l'adquisició és de 11.375.000 euros;

Vist que l'adquisició es realitzarà d'acord al següent calendari:

Any	Import
2023	5.687.500 €
2024	0 €
2025	1.300.000 €
2026	1.350.000 €
2027	1.550.000 €
2028	1.487.500 €

Vista l'ordinació del 16-11-2023 per la qual s'aprova un crèdit extraordinari i despesa plurianual per dur a terme l'adquisició d'un terreny, amb lo que es crea la partida pressupostària 105-13310-600002-2100 "Terrenys i béns naturals" i es dota amb crèdit suficient;

NII 202310092

Vist l'article 3.g de la Llei 14/2022, del 12 de maig, de contractació pública, que estableix que els contractes referits a béns o drets del patrimoni comunal queden fora del seu àmbit;

Vist que aquesta adquisició no afecta l'endeutament comunal ja que es realitza mitjançant reducció de tresoreria;

Aquesta Intervenció delegada emet un informe favorable

Canillo, 15 de novembre de 2023

Signat digitalment per:
ANDREA CAYETANA SOLANO
MOLINERO

Andrea-Cayetana Solano Molinero
Interventora delegada

NII 202310092

Seguidament es transcriu l'Ordinació per la qual s'aprova un crèdit extraordinari i una despesa plurianual per dur a terme l'adquisició d'un terreny, esmentat anteriorment:

- Ordinació -

Ordinació del 17-11-2023 per la qual s'aprova un crèdit extraordinari i despesa plurianual per dur a terme l'adquisició d'un terreny.

Vist l'informe emès per la intervenció general, on palesa la inexistència de la partida destinada a "Terrenys i béns naturals";

Vistes la Llei qualificada de delimitació de competències dels comuns, títol II, capítol 2, article 5.1, i la Llei de les finances comunals;

Atesa la voluntat d'adquirir el terreny anomenat Càmping Pla per tal de satisfer les necessitats de la parròquia de Canillo en matèria de equipaments, serveis i places d'aparcament;

En mèrits a l'establert als articles 79 i 85 de la Llei 36/2021, del 16 de desembre, de les finances comunals, el Consell de Comú en la seva sessió celebrada el 16 de novembre de 2023, ha aprovat la següent:

Ordinació

Article 1

S'aprova el crèdit extraordinari següent:

105-13310-600002-2100 Terrenys i béns naturals: 5.687.500 euros

Article 2

Aquest crèdit es finança mitjançant reducció de tresoreria.

Article 3

S'aprova una despesa plurianual per un import de 5.687.500 euros; 1.300.000 euros per a l'exercici 2025, 1.350.000 euros per a l'exercici 2026, 1.550.000 euros per a l'exercici 2027 i 1.487.500 per a l'exercici 2028, destinada a la partida pressupostària 105-13310-600002-2100 "Terrenys i béns naturals", atenent el que disposen els articles 79 i 85 de la Llei de les finances comunals.

Disposició final

La present Ordinació entrarà en vigor el dia de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Canillo, 17 de novembre de 2023

Francesc Camp Torres

Cònsol major

Seguidament es transcriu la valoració econòmica de les parcel·les de terreny dins de la UASUNC C13, antic càmping Pla, situades al carrer de Moixa, de la parròquia de Canillo:



E N G I T E C
ENGINYERS I ARQUITECTES ASSOCIATS

www.engitec.ad
engitec@engitec.ad
tel. 802 000
fax 802 009

VALORACIÓ ECONÒMICA DE LES PARCEL·LES DE TERRENY DINS DE LA UASUNC C13,
ANTIC CAMPING EL PLA, SITUADES AL CARRER DE MOIXA, DE LA PARRÒQUIA DE
CANILLO.

Valoració: P_23.007
Data: 10/2023

Enginyeria i Tecnologia SA - NRT: A-700893-D
C/ Bonaventura Armengol 10, Ed. Montclar, Despatx 234 · AD500 Andorra la Vella · PRINCIPAT D'ANDORRA

ÍNDEX	Pàgina
1.- OBJECTE	2
2.- ENCÀRREC	2
3.- INTRODUCCIÓ	2
4.- NORMATIVA	2
5.- MÈTODE DE VALORACIÓ	2
6.- DESCRIPCIÓ DEL BÉ	4
7.- DADES GENERALS	5
8.- DADES GENERALS PARCEL·LA	5
9.- OBSERVACIONS	5
10.- CÀLCUL	6
12.- ANNEXOS	7

VALORACIÓ ECONÒMICA DE LES PARCEL·LES DE TERRENY DINS DE LA UASUNC C13, ANTIC CAMPING EL PLA, SITUADES AL CARRER DE MOIXA, DE LA PARRÒQUIA DE CANILLO.

1.- OBJECTE

El present treball té com a finalitat la valoració pericial de les parcel·les de terreny dins de la UASUNC C13, antic camping el Pla, situades al carrer de Moixa, de la parròquia de Canillo.

2.- ENCÀRREC

Formulat per: Comú Canillo

L'encàrrec acorda nomenar com a perit a l'arquitecte Sr. Pere Espuga i Sorribes per tal que procedeixi a les valoracions pertinents.

3.- INTRODUCCIÓ

El present treball s'estructura en diversos capítols. En els cinc primers es fa un descriptiu general del treball, del sisè al desè, es fa una descripció de les característiques dels béns a valorar, i en l'onzè es fa la valoració pertinent, emprant el mètode de cost o reposició segons el mercat immobiliari prèvia determinació de les característiques dels béns.

Per a la determinació del valor de taxació immobiliària, s'han tingut en compte els principis d'anticipació, finalitat, major i millor ús, probabilitat, proporcionalitat, prudència, substitució, temporalitat, transparència i valor residual.

S'ha utilitzat la següent documentació:

- . Pla d' Ordenació i Urbanisme de la parròquia de Canillo.
- . Plànols de les viles d'Andorra, editat pel Govern d'Andorra.
- . Valors diversos del mercat immobiliari. Diferents fonts.

4.- NORMATIVA

Per la present valoració s'han considerat les diferents normatives aplicables dins el territori andorrà, Reglament Urbanístic, Llei del Sòl, Plans d'Ordenació i Urbanisme Parroquial, etc.

5.- MÈTODE DE VALORACIÓ

MÈTODE RESIDUAL

Per al càlcul del valor del terreny, s'utilitza el Mètode residual del sòl. (Vs)

El mètode residual del sòl ens permet obtenir el valor del sòl tenint en compte el màxim aprofitament urbanístic que estableixi el planejament urbanístic.

L'article 25 del Reglament Urbanístic del Govern d'Andorra estableix que l'aprofitament urbanístic d'un terreny és el valor econòmic segons les determinacions del planejament, (expressat en diners o en unitats d'aprofitament), i dependrà de l'edificabilitat segons els seus usos admesos i de les despeses d'urbanització i d'altres necessàries perquè el terreny es transformi en solar en que es pugui materialitzar l'edificabilitat. L'article 124 d'aquest Reglament estableix que l'aprofitament urbanístic unitari de cada finca pot ser diferent en funció de les determinacions del planejament relatives a l'edificabilitat i els usos admesos, admetent-se la mitjana dels aprofitaments dels terrenys que formin part de la unitat d'actuació si no se li ha atribuït cap aprofitament urbanístic.

Per tant, l'obtenció del valor del sòl a què es refereix l'article 24 i 25 del Reglament Urbanístic, es correspon al valor de la parcel·la resultant edificable, calculada pel mètode residual d'acord amb l'article 123.2 del mateix Reglament.

La formula determinada pel Reglament urbanístic és:

$$Vs = (Ve/1,4 i) - Vc - Vu - Va$$

- On:
- Vs = Valor de repercussió del sòl per cada m^2 edificable en el sòl objecte de valoració.
 - Ve = Valor de venda segons el mercat del m^2 construït de l'edificació del tipus i els usos que el planejament preveu en el sòl objecte de valoració.
 - Vc = Cost de contrata del m^2 de construcció de les edificacions previstes pel planejament.
 - Vu = Cost de repercussió per m^2 de construcció de les obres d'urbanització necessàries perquè el sòl adquireixi la consideració de solar.
 - Va = Cost de repercussió del m^2 de construcció de la resta de les despeses necessàries - enderrocs, indemnitzacions per cessament d'activitats existents, etc.- perquè el sòl pugui ser objecte de l'aprofitament urbanístic previst pel planejament.
 - i = Índex de ponderació en aquells casos en que els beneficis o les despeses de la promoció altres que les ja previstes a la fórmula siguin per raons objectives diferents de les considerades normals. Aquest índex pot variar entre 0,9 i 1,1, segons s'estimi que beneficis i/o despeses són inferiors o superiors als normals. En els altres casos, l'índex té un valor de 1.

Així mateix, s'utilitza el mètode residual estàtic ponderat pel factor temps, derivat de la incidència del procés administratiu de la redacció del pla parcial. De l'aplicació d'aquest factor, deduïm el valor residual dinàmic.

6.- DESCRIPCIÓ DEL BÉ

Parcel·les de terreny amb edificis de l'antic camping

Dades aportades per qui sol·licita la present valoració.

**7.- DADES GENERALS**

Nom: parcel·les de terreny dins de la UASUNC C13, antic camping el Pla
 Tipus d'immoble: Terreny i edifici.
 Adreça: carrer de Moixa Parròquia de Canillo.
 Límits: Nord: Riu i camí de Mossén Ramon
 Sud: Edificis urbanització Els Refugis i Sòl no urbanitzable
 Est: Sòl no urbanitzable
 Oest: Edificis urbanització Els Refugis i carrer de Moixa
 Altitud: 1.530 metres.
 Orientació: Sud.
 Assolellament: Bona.
 Posició: Bona.
 Visuals paisatgístiques: Nucli urbà Canillo i riu Valira d'Orient
 Accessos: carrer de Moixa
 Urbanització: No.
 Serveis existents: Si als voltants.

8.- DADES GENERALS PARCEL·LA

(desglossades per Normatives aplicables)

Sumatori superfície bruta total: 10.416,55 m²

per petició de qui sol·licita la present modificació, es valoren les següents parcel·les:

	Ref Cadastre	Superfície	sostre màxim	part proporcional vial
Parcel·la 1A	1P01245	1.661,23 m ²	4.645,00 m ²	346,33 m ²
Parcel·la 1B	1P01247	1.733,40 m ²	4.650,00 m ²	361,38 m ²
Parcel·la 1C	1P01248	1.215,06 m ²	3.125,00 m ²	253,32 m ²
Parcel·la 1D	1P01379	1.499,24 m ²	4.315,00 m ²	312,56 m ²
Parcel·la 2C	1P01249	1.293,85 m ²	3.920,00 m ²	269,74 m ²
Parcel·la 2D	1P01380	1.216,77 m ²	2.730,00 m ²	253,67 m ²
		8.619,55	23.385,00 m ²	1.797,00 m ²

8.1.- Zona Urbana. Subzona B, Clau 3				
Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial		de Canillo.		
Sup. bruta total de les parcel·les:		10.416,55	m ²	
Sup. Neta total de les parcel·les:		8.619,55	m ²	
Tipus de sòl:		Sòl urbà No Consolidat.		
Unitat d'Actuació:		UASUNC C13		
Clau urbanística: (1)		Zona Urbana. Subzona B, Clau 3		
Edificabilitat / N° màx. plantes:		segons pla parcial		
% Reserva de vialitat:		17,25%	1.797,00 m ²	
Pond.edificabilitat:	Habitatges	1,00		Cessió obligatòria sobre la parcel·la
	Comercial	1,00		neta del 0% ,segons normativa
	Oficines	1,00		establerta en l'aprovació del Pla d'Ordenació
	Aparcament	1,00		Urbanisme Parroquial.
Coeficient risc global:				
Risc geològic:	(Mitjà per caiguda de blocs)	S'aplica un coeficient de minoració de:		0,90
Risc geològic:	(Nul. esclavissades superficials)	S'aplica un coeficient de minoració de:		0,90
Risc geològic:	(Nul. corrent d'arrossegalls)	S'aplica un coeficient de minoració de:		1,00
Risc geològic:	(Nul. grans moviments)	S'aplica un coeficient de minoració de:		1,00
Risc geològic:	(Nul. allaus)	S'aplica un coeficient de minoració de:		1,00
Segons dades extretes dels plànols de riscos del Govern d'Andorra - www.ideandorra.ad - (veure documentació annexa).				
La present valoració no te en compte el trasllat de la línia d'alta tensió que passa per la parcel·la i està prevista traslladar				1,00
Edificació catalogada dins el POUP de la parròquia, s'aplica un coeficient de:				1,00
Parcel·la amb fort pendent, s'aplica un coeficient de:				1,00
Coeficient temps- procés administratiu:				0,89

9.- OBSERVACIONS

Per al seu càlcul es consideren els valors de mercat d'immobles de similars característiques, homogeneïtzats en funció de la naturalesa de cada mostra.

Els valors unitaris de mercat considerats, són fruit de l'estudi de mercat sobre mostres reals, tenint en compte el principi de prudència, segons el qual, davant diferents escenaris o possibilitats d'elecció igualment probables s'elegirà el que doni com a resultat un menor valor de taxació.

Data	Localització	Font	Superfície	Preu Venda	Valor unitari homogeneïtzat
2023	Canillo	W&M	81,00 m ²	270.000,00 €	4723,88 €/m ²
2023	Canillo	Engel & Völkers	118,00 m ²	345.000,00 €	4486,26 €/m ²
2023	Canillo	Nou Aire	95,00 m ²	420.000,00 €	5012,28 €/m ²
2023	Canillo	Nou Aire	100,00 m ²	390.000,00 €	4740,45 €/m ²
2023	Canillo	Vila guest	58,00 m ²	175.000,00 €	4485,97 €/m ²
					4689,77 €/m ²

Tenint en compte la conjuntura econòmica en la data en que es realitza la valoració, i aplicant l'esmentat principi de prudència, s'aplica una depreciació respecte al preu mitjà de:

5% als habitatges.

Resultant uns valors minorats finals, aplicats en el càlcul de la valoració de:

Habitatge: 4.455,28 € /m²

10. - CÀLCUL MÈTODE RESIDUAL		PARCEL·LA 1A - 1P01245		(1)	
DADES DE LA PARCEL·LA		Zona Urbana. Subzona B, Clau 3			
Superfície parcel·la bruta:	2.007,56 m²	Sostre màxim	4645,00		
Superfície parcel·la neta (aprox.):	1.661,23 m²	Coefficient edificabilitat net:	0,00		
proporció % vial ja cedit	346,33 m²	i: Index de ponderació:	1,00		
Superfície terrenys UA:	m²	% cessió	0%		
Superfície UA:	0,00 m²				
Utilitzant el mètode de Valor Residual Estàtic segons el títol V article 123 del reglament urbanístic, amb els coeficients de la normativa del Pla d'Ordenació i Urbanisme Ferroviari.					
Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR					
VALOR DEL SÒL (sense Vu i Va)		Vs = (VM2/1,4*i)-Vc :		3.229.012,41 €	
VALORS UNITARIS (€/m²)		Habitatges	Comercial	Oficines	Aparcament
VM1/m²=Preu venda/m² construït		4.455,28 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	800,00 €/m²
VM2/m²=Preu venda/m² construït+p.comuns*		3.564,22 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	800,00 €/m²
Vc/m² = Cost de construcció/m² + p.comuns		1.825,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	700,00 €/m²
Valor Repercussió (Vs/m²) = (VM2/1,4*i)-Vc :		720,87 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	-128,57 €/m²
VALOR DEL SÒL (€)	% d'ús	100%	0%	0%	20%
Coefficient Edificabilitat		4645,00	0,00	0,00	929,00
Sostre teòric:	4.645,00 m² ↑	4.645,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
50% m² balcó/terraça:	929,00 m² ↓	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	929,00 m²
Ponderació d'edificabilitat per la parcel·la:		1,00	1,00	0,00	
Ponderació Edificabilitat cessió:		1,00	1,00	1,00	1,00
Sostre Real:	4.645,00 m²	4.645,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	929,00 m²
Vs (€)	3.229.012,41 €	3.348.455,27 €	0,00 €	0,00 €	-119.442,86 €
COSTOS D'URBANITZACIÓ, GESTIÓ URBANÍSTICA I NOTARI		(Vu) + (Va) :		430.007,97 €	
Es consideren aquestes despeses d'urbanització, enderroc i d'altres necessàries per a poder materialitzar els usos determinats pel planejament amb les limitacions establertes a l'article 125 de B.U. (BOPA nº71 de data 19-09-2002).					
Costos d'urbanització (Vu)		351.631,40 €			
Urbanització:	346,33 m²	710,00 €/m²	245.896,08 €		
Control qualitat:			10%	24.589,61 €	
Costos generals, benefici constructor, etc.:			20%	49.179,22 €	
				319.664,91 €	
Honoraris tècnics P.urb + Repa:			10%	31.966,49 €	
Gestió urbanística (Va)		57.900,00 €			
Enderroc edificacions existents:	386,00 m²	150,00 €/m²	57.900,00 €		
Indemnitzacions, activitats i gravàmens:	0,00 m²	0,00 €/m²	0,00 €		
Indemnitzacions edificacions existents:	0,00 m²	0,00 €/m²	0,00 €		
Total costos d'urbanització i gestió urbanística + Notari:		430.007,97 €			
Total costos d'urbanització i gestió urbanística		409.531,40 €			
Honoraris Notari:		5%	20.476,57 €		
VALOR FINAL DE LA PARCEL·LA APLICANT ELS COEFICIENTS DE DEPRECIACIÓ		2.249.200,00 €			
Valor del sòl - Costos d'urbanització i gestió urbanística:		(3.229.012,41 € - 430.007,97 €) = 2.799.004,44 €			
Coefficient temps-procés administratiu tramitació reparcel·lació, projecte urbanització i gestió trasllat línia d'alta tensió:		1 anys. 0,89			
Coefficient risc global:		0,90			
Risc geològic: (Risc per caiguda de blocs)		s'aplica un coeficient de: 0,90			
Risc geològic: (Risc estabilitats superficials)		s'aplica un coeficient de: 1,00			
Risc geològic: (Risc corrent d'arrossegalls)		s'aplica un coeficient de: 1,00			
Risc geològic: (Risc grans moviments)		s'aplica un coeficient de: 1,00			
Risc geològic: (Risc allaus)		s'aplica un coeficient de: 1,00			
La present valoració no té en compte el trasllat de la línia d'alta tensió que passa per la parcel·la i està prevista traslladar					
Total valor final de la parcel·la:		2.249.200,00 €			
VALOR TOTAL DEL BÉ:		Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR:		2.249.200,00 €	
Valor de repercussió final:		484,22 €/m²			
Valor terreny brut:		2.007,56 €	1.120,36 €/m²		
Valor terreny net:		1.661,23 €	1.353,94 €/m²		
*Els valors considerats són en data: 23 d'octubre de 2023					
D'aquest valor de taxació s'ha de deduir en el seu cas càrregues i gravàmens que en poguessin afectar el seu valor, no assumint per part del perit responsabilitat alguna.					

10. - CÀLCUL MÈTODE RESIDUAL		PARCEL·LA 1B - 1P01247		(1)			
DADES DE LA PARCEL·LA		Zona Urbana. Subzona B, Clau 3					
Superfície parcel·la bruta:	2.094,78 m ²	Sostre màxim	4650,00				
Superfície parcel·la neta (aprox.):	1.733,40 m ²	Coefficient edificabilitat net:	0,00				
proporció % vial, ja cedit	361,38 m ²	i: índex de ponderació:	1,00				
Superfície terrenys UA:	m ²	% cessió	0%				
Superfície UA:	0,00 m ²						
Utilitzant el mètode de Valor Residual Estàtic segons el títol V article 123 del reglament urbanístic, amb els coeficients de la normativa del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.							
Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR							
VALOR DEL SÒL (sense Vu i Va):		Vs = (VM2/1,4*i)-Vc :		3.232.488,20 €			
VALORS UNITARIS (€/m ²)							
	Habitatges	Comercial	Oficines	Aparcament			
VM1/m ² =Preu venda/m ² construït	4.455,28 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	800,00 €/m ²			
VM2/m ² =Preu venda/m ² construït+p.comuns*	3.564,22 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	800,00 €/m ²			
Vc/m ² = Cost de construcció/m ² + p.comuns	1.825,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	700,00 €/m ²			
Valor Repercussió (Vs/m ²) = (VM2/1,4*i)-Vc :	720,87 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	-128,57 €/m ²			
VALOR DEL SÒL (€)		% d'ús	100%	0%	0%	20%	
Coefficient Edificabilitat			4650,00	0,00	0,00	930,00	
Sostre teòric: 4.650,00 m ² ↑			4.650,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	
900 m ² balcó/terrassa: 930,00 m ² ↓			0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	930,00 m ²	
Ponderació d'edificabilitat per la parcel·la:			1,00	1,00	0,00		
Ponderació Edificabilitat cessió:			1,00	1,00	1,00	1,00	
Sostre Real: 4.650,00 m ²			4.650,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	930,00 m ²	
Vs (€)			3.232.488,20 €	3.352.059,63 €	0,00 €	0,00 €	-119.571,43 €
COSTOS D'URBANITZACIÓ, GESTIÓ URBANÍSTICA I NOTARI					(Vu) + (Va) :	408.247,93 €	
Es consideren aquelles despeses d'urbanització, enderroc i d'altres necessàries per a poder materialitzar els usos determinats pel planejament amb les limitacions establertes a l'article 125 de R.U. (BOPA nº71 de data 19-09-2002).							
Costos d'urbanització (Vu)						366.907,55 €	
Urbanització:		361,38 m ²	710,00 €/m ²			256.578,71 €	
Control qualitat:				10%		25.657,87 €	
Costos generals, benefici constructor, etc.:				20%		51.315,74 €	
Honoraris tècnics P.urb + Repa:				10%		33.355,23 €	
Gestió urbanística (Va)						21.900,00 €	
Enderroc edificacions existents:		146,00 m ²	150,00 €/m ²			21.900,00 €	
Indemnitzacions, activitats i gravàmens:		0,00 m ²	0,00 €/m ²			0,00 €	
Indemnitzacions edificacions existents:		0,00 m ²	0,00 €/m ²			0,00 €	
Total costos d'urbanització i gestió urbanística + Notari:						408.247,93 €	
Total costos d'urbanització i gestió urbanística						388.807,55 €	
Honoraris Notari:					5%	19.440,38 €	
VALOR FINAL DE LA PARCEL·LA APLICANT ELS COEFICIENTS DE DEPRECIACIÓ						2.269.478,79 €	
Valor del sòl - Costos d'urbanització i gestió urbanística:		{ 3.232.488,20 € - 408.247,93 € } =			2.824.240,27 €		
Coefficient temps-procés administratiu tramitació reparcel·lació, projecte		1 anys.			0,89		
urbanització i gestió trasllat línia d'alta tensió:							
Coefficient risc global:					0,90		
Risc geològic:		[Unitat per: caiguda de blocs]			s'aplica un coeficient de: 0,90		
Risc geològic:		[Risc: activitats superficials]			s'aplica un coeficient de: 1,00		
Risc geològic:		[Risc: sotranc d'arriscapals]			s'aplica un coeficient de: 1,00		
Risc geològic:		[Risc: grans moviments]			s'aplica un coeficient de: 1,00		
Risc geològic:		[Risc: altres]			s'aplica un coeficient de: 1,00		
La present valoració no te en compte el trasllat de la línia d'alta tensió que passa per la parcel·la i està prevista traslladar							
Total valor final de la parcel·la:						2.269.478,79 €	
VALOR TOTAL DEL BÉ:		Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR:			2.269.478,79 €		
Valor de repercussió final:					488,06 €/m ²		
Valor terreny brut:					2.094,78 €	1.083,40 €/m ²	
Valor terreny net:					1.733,40 €	1.309,26 €/m ²	
*Els valors considerats són en data 25 d'octubre de 2023							
D'aquest valor de taxaació s'ha de deduir en el seu cas càrregues i gravàmens que en poguessin afectar el seu valor, no assumint per part del però responsabilitat alguna.							

10. - CÀLCUL MÈTODE RESIDUAL		PARCEL·LA 1C - 1P01248		(1)	
DADES DE LA PARCEL·LA		Zona Urbana. Subzona B, Clau 3			
Superfície parcel·la bruta:	1.468,38 m ²	Sostre màxim	3125,00		
Superfície parcel·la neta (aprox.):	1.215,06 m ²	Coefficient edificabilitat net:	0,00		
proporció % vial ja cedit	253,32 m ²	i: índex de ponderació:	1,00		
Superfície terrenys UA:	m ²	% cessió	0%		
Superfície UA:	0,00 m ²				
Utilitzant el mètode de Valor Residual Estàtic segons el llibre V article 123 del reglament urbanístic, amb els coeficients de la normativa del Pla d'Ordenació i Urbanisme Ferroviari.					
Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR					
VALOR DEL SÒL (sense Vu i Va).		Vs = (VM2/1,4*i)-Vc :		2.172.371,11 €	
VALORS UNITARIS (€/m ²)		Habitatges	Comercial	Oficines	Aparcament
VM1/m ² =Preu venda/m ² construït		4.455,28 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	800,00 €/m ²
VM2/m ² =Preu venda/m ² construït+p.comuns*		3.564,22 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	800,00 €/m ²
Vc/m ² = Cost de construcció/m ² + p.comuns		1.825,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	700,00 €/m ²
Valor Repercussió (Vs/m ²) = (VM2/1,4*i)-Vc :		720,87 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	-128,57 €/m ²
VALOR DEL SÒL (€)	% d'ús	100%	0%	0%	20%
Coefficient Edificabilitat		3125,00	0,00	0,00	625,00
Sostre teòric:	3.125,00 m ² ↑	3.125,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
90% m ² balcó/terrassa.	625,00 m ² ↓	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	625,00 m ²
Ponderació d'edificabilitat per la parcel·la:		1,00	1,00	0,00	
Ponderació Edificabilitat cessió:		1,00	1,00	1,00	1,00
Sostre Real:	3.125,00 m ²	3.125,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	625,00 m ²
Vs (€)	2.172.371,11 €	2.252.728,25 €	0,00 €	0,00 €	-80.357,14 €
COSTOS D'URBANITZACIÓ, GESTIÓ URBANÍSTICA I NOTARI		(Vu) + (Va) :		284.714,27 €	
Es consideren aquelles despeses d'urbanització, enderroc i d'altres necessàries per a poder materialitzar els usos determinats pel planejament amb les limitacions establertes a l'article 125 de R.U. (BOFPA nº71 de data 19-09-2002).					
Costos d'urbanització (Vu)		235.456,45 €			
Urbanització:	253,32 m ²	650,00 €/m ²	164.654,86 €		
Control qualitat:			10%	16.465,49 €	
Costos generals, benefici constructor, etc.:			20%	32.930,97 €	
			10%	21.405,13 €	
Honoraris tècnics P.urb + Repa:				35.700,00 €	
Gestió urbanística (Va)		35.700,00 €			
Enderroc edificacions existents:	238,00 m ²	150,00 €/m ²	35.700,00 €		
Indemnitzacions, activitats i gravàmens:	0,00 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €		
Indemnitzacions edificacions existents:	0,00 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €		
Total costos d'urbanització i gestió urbanística + Notari:		284.714,27 €			
Total costos d'urbanització i gestió urbanística		271.156,45 €			
Honoraris Notari:		5%	13.557,82 €		
VALOR FINAL DE LA PARCEL·LA APLICANT ELS COEFICIENTS DE DEPRECIACIÓ		1.516.867,10 €			
Valor del sòl - Costos d'urbanització i gestió urbanística:		(2.172.371,11 € - 284.714,27 €) =			
Coefficient temps-procés administratiu tramitació reparcel·lació, projecte		1 anys.			
urbanització i gestió trasllat línia d'alta tensió:		0,89			
Coefficient risc global:		0,90			
Risc geològic:	(Mitjà per caiguda de blocs)	s'aplica un coeficient de: 0,90			
Risc geològic:	(Niv. estabilitzades superficials)	s'aplica un coeficient de: 1,00			
Risc geològic:	(Niv. corrent d'arrasament)	s'aplica un coeficient de: 1,00			
Risc geològic:	(Niv. grans moviments)	s'aplica un coeficient de: 1,00			
Risc geològic:	(Niv. allaus)	s'aplica un coeficient de: 1,00			
La present valoració no té en compte el trasllat de la línia d'alta tensió que passa per la parcel·la i està prevista traslladar					
Total valor final de la parcel·la:		1.516.867,10 €			
VALOR TOTAL DEL BÉ:		Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR:		1.516.867,10 €	
Valor de repercussió final:		485,40 €/m ²			
Valor terreny brut:		1.468,38 €			
Valor terreny net:		1.215,06 €			
*Els valors considerats són en data: 23 d'octubre de 2023					
D'aquest valor de taxació s'ha deduït en el seu cas d'existència i gravàmens que en no poguessin afectar el seu valor, no assumint per part del port responsabilitat alguna.					

*Els valors considerats són en data: 23 d'octubre de 2023

D'aquest valor de taxació s'haureu de deduir en el seu cas càrregues i gravàmens que en poguessin afectar el seu valor, no assumint per part del petit responsabilitat alguna.

10. - CÀLCUL MÈTODE RESIDUAL		PARCEL·LA 1D - 1P01379		(1)	
DADES DE LA PARCEL·LA		Zona Urbana. Subzona B, Clau 3			
Superfície parcel·la bruta:	1.811,80 m ²	Sostre màxim	4315,00		
Superfície parcel·la neta (aprox.):	1.499,24 m ²	Coefficient edificabilitat net:	0,00		
proporció % vial, ja cedit	312,56 m ²	i: índex de ponderació:	1,00		
Superfície terrenys UA:	m ²	% cessió	0%		
Superfície UA:	0,00 m ²				
Utilitzant el mètode de Valor Residual Estàtic segons el títol V article 123 del reglament urbanístic, amb els coeficients de la normativa del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.					
Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR					
VALOR DEL SÒL (sense Vu i Va).		Vs = (VM2/1,4*i)-Vc :		2.999.610,02 €	
VALORS UNITARIS (€/m ²)					
	Habitatges	Comercial	Oficines	Aparcament	
VM1/m ² =Preu venda/m ² construït	4.455,28 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	800,00 €/m ²	
VM2/m ² =Preu venda/m ² construït+p.comuns*	3.564,22 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	800,00 €/m ²	
Vc/m ² = Cost de construcció/m ² + p.comuns	1.825,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	700,00 €/m ²	
Valor Repercussió (Vs/m ²) = (VM2/1,4*i)-Vc :	720,87 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	-128,57 €/m ²	
VALOR DEL SÒL (€)		% d'ús	100%	0%	20%
Coefficient edificabilitat			4315,00	0,00	863,00
Sostre teòric:	4.315,00 m ² ↑		4.315,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Sòl m ² baldi/terassa:	863,00 m ² ↓		0,00 m ²	0,00 m ²	863,00 m ²
Ponderació d'edificabilitat per la parcel·la:			1,00	1,00	0,00
Ponderació Edificabilitat cessió:			1,00	1,00	1,00
Sostre Real:	4.315,00 m ²		4.315,00 m ²	0,00 m ²	863,00 m ²
Vs (€)	2.999.610,02 €		3.110.567,16 €	0,00 €	-110.957,14 €
COSTOS D'URBANITZACIÓ, GESTIÓ URBANÍSTICA I NOTARI		(Vu) + (Va) :		333.210,24 €	
Es consideren aquelles despeses d'urbanització, enderroc i d'altres necessàries per a poder materialitzar els usos determinats pel planejament amb les limitacions establertes a l'article 125 de R.U. (BOPA nº71 de data 19.09.2002).					
Costos d'urbanització (Vu)		317.343,08 €			
Urbanització:	312,56 m ²	710,00 €/m ²		221.918,24 €	
Control qualitat:			10%	22.191,82 €	
Costos generals, benefici constructor, etc.:			20%	44.383,65 €	
Honoraris tècnics P.urb + Repa:			10%	28.849,37 €	
Gestió urbanística (Va)		0,00 €			
Enderroc edificacions existents:	0,00 m ²	150,00 €/m ²		0,00 €	
Indemnitzacions, activitats i gravàmens:	0,00 m ²	0,00 €/m ²		0,00 €	
Indemnitzacions edificacions existents:	0,00 m ²	0,00 €/m ²		0,00 €	
Total costos d'urbanització i gestió urbanística + Notari:		333.210,24 €			
Total costos d'urbanització i gestió urbanística		317.343,08 €			
Honoraris Notari:		15.867,15 €			
VALOR FINAL DE LA PARCEL·LA APLICANT ELS COEFICIENTS DE DEPRECIACIÓ		2.142.642,69 €			
Valor del sòl - Costos d'urbanització i gestió urbanística:		{ 2.999.610,02 € - 333.210,24 € } =			
Coefficient temps-procés administratiu tramitació reparcel·lació, projecte urbanització i gestió trasllat línia d'alta tensió:		1 anys. 0,89			
Coefficient risc global:		0,90			
Risc geològic:	(Molt per: caiguda de blocs)	s'aplica un coefficient de: 0,90			
Risc geològic:	(Mol. esllencs/cavats superficials)	s'aplica un coefficient de: 1,00			
Risc geològic:	(Mol. corrent d'erosió/gall)	s'aplica un coefficient de: 1,00			
Risc geològic:	(Mol. grans moviments)	s'aplica un coefficient de: 1,00			
Risc geològic:	(Mol. al·lud)	s'aplica un coefficient de: 1,00			
La present valoració no te en compte el trasllat de la línia d'alta tensió que passa per la parcel·la i està prevista traslladar					
Total valor final de la parcel·la:		2.142.642,69 €			
VALOR TOTAL DEL BÉ:		Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR:		2.142.642,69 €	
Valor de repercussió final:		496,56 €/m ²			
Valor terreny brut:		1.811,80 €			
Valor terreny net:		1.499,24 €			
* Els valors considerats són en data: 23 d'octubre de 2023					
D'aquest valor de taxació s'han de deduir en el seu cas càrregues i gravàmens que en poguessin afectar el seu valor, no assumint per part del propietari responsabilitat alguna.					

10. - CÀLCUL MÈTODE RESIDUAL			PARCEL·LA 2C - 1P01249		(1)
DADES DE LA PARCEL·LA			Zona Urbana. Subzona B, Clau 3		
Superfície parcel·la bruta:	1.563,59 m²	Sostre màxim	3920,00		
Superfície parcel·la neta (aprox.):	1.293,85 m²	Coefficient edificabilitat net:	0,00		
proporció % vial ja cedit	269,74 m²	i: índex de ponderació:	1,00		
Superfície terrenys UA:	m²	% cessió	0%		
Superfície UA:	0,00 m²				
Utilitzant el mètode de Valor Residual Estàtic segons el títol V article 123 del reglament urbanístic, amb els coeficients de la normativa del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.					
Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR					
VALOR DEL SÒL (sense Vu i Va).			Vs = (VM2/1,4*i)-Vc :		2.725.022,31 €
VALORS UNITARIS (€/m²)					
	Habitatges	Comercial	Oficines	Aparcament	
VM1/m²=Preu venda/m² construït	4.455,28 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	800,00 €/m²	
VM2/m²=Preu venda/m² construït+p.comuns*	3.564,22 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	800,00 €/m²	
Vc/m² = Cost de construcció/m² + p.comuns	1.825,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	700,00 €/m²	
Valor Repercussió (Vs/m²) = (VM2/1,4*i)-Vc :	720,87 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	-128,57 €/m²	
VALOR DEL SÒL (€)	% d'ús	100%	0%	0%	20%
Coefficient Edificabilitat		3920,00	0,00	0,00	784,00
Sostre teòric:	3.920,00 m² ↑	3.920,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
50% m² baldó/terrasa.	784,00 m² ↓	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	784,00 m²
Ponderació d'edificabilitat per la parcel·la:		1,00	1,00	0,00	
Ponderació Edificabilitat cessió:		1,00	1,00	1,00	1,00
Sostre Real:	3.920,00 m²	3.920,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	784,00 m²
Vs (€)	2.725.022,31 €	2.825.822,31 €	0,00 €	0,00 €	-100.800,00 €
COSTOS D'URBANITZACIÓ, GESTIÓ URBANÍSTICA I NOTARI			(Vu) + (Va) :		287.561,74 €
Es consideren aquelles despeses d'urbanització, enderroc i d'altres necessàries per a poder materialitzar els usos determinats pel planejament amb les limitacions establertes a l'article 125 de R.U. (BOPA nº71 de data 19-09-2002).					
Costos d'urbanització (Vu)			273.868,32 €		
Urbanització:	269,74 m²	710,00 €/m²	191.516,31 €		
Control qualitat:			10%	19.151,63 €	
Costos generals, benefici constructor, etc.:			20%	38.303,26 €	
				248.971,20 €	
Honoraris tècnics P.urb + Repa:			10%	24.897,12 €	
Gestió urbanística (Va)			0,00 €		
Enderroc edificacions existents:	0,00 m²	150,00 €/m²	0,00 €		
Indemnitzacions, activitats i gravàmens:	0,00 m²	0,00 €/m²	0,00 €		
Indemnitzacions edificacions existents:	0,00 m²	0,00 €/m²	0,00 €		
Total costos d'urbanització i gestió urbanística + Notari:			287.561,74 €		
Total costos d'urbanització i gestió urbanística			273.868,32 €		
Honoraris Notari:			5%	13.693,42 €	
VALOR FINAL DE LA PARCEL·LA APLICANT ELS COEFICIENTS DE DEPRECIACIÓ			1.958.673,68 €		
Valor del sòl - Costos d'urbanització i gestió urbanística:			(2.725.022,31 € - 287.561,74 €) =		
Coefficient temps-procés administratiu tramitació reparcel·lació, projecte urbanització i gestió trasllat línia d'alta tensió:			1 anys. 0,89		
Coefficient risc global:			0,90		
Risc geològic:	(Mitjà per càrrega de blocs)	s'aplica un coeficient de:		0,90	
Risc geològic:	(Rid. esllavissades superficials)	s'aplica un coeficient de:		1,00	
Risc geològic:	(Rid. corrent d'arrossegalls)	s'aplica un coeficient de:		1,00	
Risc geològic:	(Rid. grans moviments)	s'aplica un coeficient de:		1,00	
Risc geològic:	(Rid. allaus)	s'aplica un coeficient de:		1,00	
La present valoració no té en compte el trasllat de la línia d'alta tensió que passa per la parcel·la i està prevista traslladar					
Total valor final de la parcel·la:			1.958.673,68 €		
VALOR TOTAL DEL BÉ:			Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR:		1.958.673,68 €
Valor de repercussió final:		499,66 €/m²			
Valor terreny brut:	1.563,59 €	1.252,68 €/m²			
Valor terreny net:	1.293,85 €	1.513,83 €/m²			
*Els valors considerats són en data: 23 d'octubre de 2023					
D'aquest valor de taxació s'ha de deduir en el seu cas càrregues i gravàmens que en poguessin afectar el seu valor, no assumit per part del perit responsable algun.					

10. - CÀLCUL MÈTODE RESIDUAL		PARCEL·LA 2D - 1P01380		(1)	
DADES DE LA PARCEL·LA		Zona Urbana. Subzona B, Clau 3			
Superfície parcel·la bruta:	1.470,44 m²	Sostre màxim	2730,00		
Superfície parcel·la neta (aprox.):	1.216,77 m²	Coefficient edificabilitat net:	0,00		
proporció % vial ja cedit	253,67 m²	i: index de ponderació:	1,00		
Superfície terrenys UA:	m²	% cessió	0%		
Superfície UA:	0,00 m²				
Utilitzant el mètode de Valor Residual Estàtic segons el títol V article 123 del reglament urbanístic, amb els coeficients de la normativa del Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial.					
VALOR DEL SÒL (sense Vu i Va):		Vs = (VM2/1,4*i)-Vc:		1.897.783,40 €	
VALORS UNITARIS (€/m²)					
	Habitatges	Comercial	Oficines	Aparcament	
VM1/m²=Preu venda/m² construït	4.455,28 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	800,00 €/m²	
VM2/m²=Preu venda/m² construït+p.comuns*	3.564,22 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	800,00 €/m²	
Vc/m² = Cost de construcció/m² + p.comuns	1.825,00 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	700,00 €/m²	
Valor Repercussió (Vs/m²) = (VM2/1,4*i)-Vc:	720,87 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	-128,57 €/m²	
VALOR DEL SÒL (€)	% d'ús	100%	0%	0%	20%
Coefficient Edificabilitat		2730,00	0,00	0,00	546,00
Sostre teòric:	2.730,00 m² ↑	2.730,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
50% m² balcó/terraça:	546,00 m² ↓	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	546,00 m²
Ponderació d'edificabilitat per la parcel·la:		1,00	1,00	0,00	
Ponderació Edificabilitat cessió:		1,00	1,00	1,00	
Sostre Real:	2.730,00 m²	2.730,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	546,00 m²
Vs (€)	1.897.783,40 €	1.967.983,40 €	0,00 €	0,00 €	-70.200,00 €
COSTOS D'URBANITZACIÓ, GESTIÓ URBANÍSTICA I NOTARI (Vu) + (Va): 270.430,50 €					
Es consideren quotes despeses d'urbanització, enderroc i d'altres necessàries per a poder materialitzar els usos determinats pel planejament amb les limitacions establertes a l'article 125 de R.U. (BOPA nº71) de data 19-09-2001.					
Costos d'urbanització (Vu)					257.552,86 €
Urbanització:	253,67 m²	710,00 €/m²			180.106,89 €
Control qualitat:			10%		18.010,69 €
Costos generals, benefici constructor, etc.:			20%		36.021,38 €
					234.138,96 €
Honoraris tècnics P.urb + Repa:			10%		23.413,90 €
Gestió urbanística (Va)					0,00 €
Enderroc edificacions existents:	0,00 m²	150,00 €/m²			0,00 €
Indemnitzacions, activitats i gravàmens:	0,00 m²	0,00 €/m²			0,00 €
Indemnitzacions edificacions existents:	0,00 m²	0,00 €/m²			0,00 €
Total costos d'urbanització i gestió urbanística + Notari:					270.430,50 €
Total costos d'urbanització i gestió urbanística					257.552,86 €
Honoraris Notari:					12.877,64 €
VALOR FINAL DE LA PARCEL·LA APLICANT ELS COEFICIENTS DE DEPRECIACIÓ					1.307.694,29 €
Valor del sòl - Costos d'urbanització i gestió urbanística: (1.897.783,40 € - 270.430,50 €) = 1.627.352,90 €					
Coefficient temps-procés administratiu tramitació reparcel·lació, projecte urbanització i gestió trasllat línia d'alta tensió: 1 anys. 0,89					
Coefficient risc global: 0,90					
Risc geològic:	(Risc per categoria de blocs)	S'aplica un coeficient de:	0,80		
Risc geològic:	(Risc solivocades superficials)	S'aplica un coeficient de:	1,00		
Risc geològic:	(Risc corrent d'aerocorbalts)	S'aplica un coeficient de:	1,00		
Risc geològic:	(Risc grans moviments)	S'aplica un coeficient de:	1,00		
Risc geològic:	(Risc altitud)	S'aplica un coeficient de:	1,00		
La present valoració no té en compte el trasllat de la línia d'alta tensió que passa per la parcel·la i està prevista traslladar					
Total valor final de la parcel·la:					1.307.694,29 €
VALOR TOTAL DEL BÉ:		Vr= (VM2/1,4*i)-Vc-Vu-Va+VR:		1.307.694,29 €	
Valor de repercussió final: 479,01 €/m²					
Valor terreny brut: 1.470,44 €					
Valor terreny net: 1.216,77 €					
* Els valors considerats són en data: 23 d'octubre de 2023					
D'aquest valor de l'avaluació s'ha d'afegir el cost de les càrregues i gravàmens que en posessin afectar el seu valor, no assumint per part del propietari responsabilitat alguna.					

El valor de mercat de les parcel·les de terreny dins de la UASUNC C13, antic camping el Pla, situades al carrer de Moixa, de la parròquia de Canillo, en data 23 d'octubre de 2023, és de 11.444.556,54 €.

El valor de mercat de la parcel·la de terreny, parcel·la 1a amb referència cadastral 1P01245 dins de la UASUNC C13, antic camping el Pla, situades al carrer de Moixa, de la parròquia de Canillo, en data 23 d'octubre de 2023, és de 2.249.200,00 €.

El valor de mercat de la parcel·la de terreny, parcel·la 1b amb referència cadastral 1P01247 dins de la UASUNC C13, antic camping el Pla, situades al carrer de Moixa, de la parròquia de Canillo, en data 23 d'octubre de 2023, és de 2.269.478,79 €.

El valor de mercat de la parcel·la de terreny, parcel·la 1c amb referència cadastral 1P01248 dins de la UASUNC C13, antic camping el Pla, situades al carrer de Moixa, de la parròquia de Canillo, en data 23 d'octubre de 2023, és de 1.516.867,10 €.

El valor de mercat de les parcel·les de terreny, parcel·la 1d amb referència cadastral 1P01379 dins de la UASUNC C13, antic camping el Pla, situades al carrer de Moixa, de la parròquia de Canillo, en data 23 d'octubre de 2023, és de 2.142.642,69 €.

El valor de mercat de la parcel·la de terreny, parcel·la 2c amb referència cadastral 1P01249 dins de la UASUNC C13, antic camping el Pla, situades al carrer de Moixa, de la parròquia de Canillo, en data 23 d'octubre de 2023, és de 1.958.673,68 €.

El valor de mercat de les parcel·les de terreny, parcel·la 2d amb referència cadastral 1P01380 dins de la UASUNC C13, antic camping el Pla, situades al carrer de Moixa, de la parròquia de Canillo, en data 23 d'octubre de 2023, és de 1.307.694,29 €.

El preu de repercussió del terreny per metre quadrat construït en la zona, és de: 484,22 €/mc²

D'aquest valor de taxació s'haurà de deduir en el seu cas càrregues i gravàmens, que poguessin afectar el valor econòmic del bé objecte de la present, no assumint per part del perit responsabilitat alguna.

Esperant haver complimentat l'encàrrec pel qual hem estat requerits, aquesta és la valoració del tècnic que subscriu, emesa amb llibertat de criteri i segons el nostre lleial saber i entendre, que sotmetem a qualsevol altra millor fonamentada.

La present valoració serà vàlida per un període de sis mesos a partir de la data d'emissió.

COL·LEGI
D'ARQUITECTES
D'ANDORRA

Pere ESPUGA I SORRIBES

Arquitecte

Col·legiat al Col·legi Oficial d'Arquitectes, d'Andorra (COAA), número 34

Perit Expert de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials d'Andorra (AEPA), número 02

arquitec
PERE ESPUGA I SORRIBES
ENGITEC
ENGINEERS I ARCHITECTS ASSOCIATE

Andorra la Vella, 23 de octubre del 2023.



12.- ANNEXOS

- 12.1.- Recull fotogràfic realitzat el dia: 17 de octubre del 2023.
- 12.2.- Plànol de situació
- 12.3.- Plànol de les parcel·les.
- 12.4.- Normativa Pla d'Ordenació i Urbanisme de Canillo.
- 12.5.- Plànol riscs i Cadastre d'allaus

12.1.- RECURS FOTOGRAFIC REALITZAT EL DIA: 17/10/2023

C/ Bonaventura Armengol, 10, Ed. Montclar, Despatx 234 · AD500 · Andorra la Vella · PRINCIPAT D'ANDORRA-
T. (+376) 802 000 · F. (+376) 802 009 · NRT: A-700893-D

 **ENGITEC**
INGENIERIA I ARQUITECTURA

















12.2.- PLÀNOL DE SITUACIÓ

C/ Bonaventura Armengol, 10, Ed. Montclar, Despatx 234 · AD500 · Andorra la Vella · PRINCIPAT D'ANDORRA-
T. (+376) 802 000 · F. (+376) 802 009 · NRT: A-700893-D



12.3.- PLÀNOL DE LES PARCEL·LES.

C/ Bonaventura Armengol, 10, Ed. Montclar, Despatx 234 - AD500 - Andorra la Vella - PRINCIPAT D'ANDORRA-
T. (+376) 802 000 - F. (+376) 802 009 - NRT: A-700893-D





Fitxa de Dades Cadastrals

DADES DESCRIPTIVES DE LA UNITAT CADASTRAL

Referència cadastral	1U21994
Nom	Parcel.la 1A
Adreça	carrer de Moixa (CANILLO)
Partida / lloc / poble	Canillo, Canillo
Tipus	Edificació no destinada a habitatge
Ús	Hoteler

DADES DESCRIPTIVES DE LA PARCEL·LA

Codi parcel·la	1P01245
Nom parcel·la	Parcel.la 1A Pla Plarclal UA-Sunc C-13
Tipus	Edificada
Superfície cadastral	1.661,23 m ²

Confrontacions

Relació de les parcel·les que hi confronten, per ordre correlatiu en sentit Nord/Est/Sud/Oest

1P01246 Carrer Comunal
1V00012 carrer de la Moixa
1V01099 Camí de Mossèn Ramon

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici	101-713
Nom edifici	Càmping Pla - Bungalow 5
Adreça edifici	carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici	No destinat a habitatge
Us de l'edifici	Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície cadastral (m ²)	Superfície acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Habitacions hotel	Hoteler	43,00	43,00
Total superfícies (m²)						43,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-714
Nom edifici Càmping Pla - Bungalow 6
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Habitacions hotel	Hoteler	44,00	44,00
Total superfícies (m²)						44,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-717
Nom edifici Càmping Pla - Recepció
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Altres	Oficines	53,00	53,00
Total superfícies (m²)						53,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-749
Nom edifici Càmping Pla - Bungalow 4
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Habitacions hotel	Hoteler	63,00	63,00
Total superfícies (m²)						63,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-750
Nom edifici Camping Pla - Magatzem
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Traster	Magatzem	44,00	44,00
Total superfícies (m²)						44,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-751
Nom edifici Camping Pla - Lavabos
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Instal·lacions/serveis Sanitari		101,00	101,00
Total superfícies (m²)						101,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-752
Nom edifici
Adreça edifici carrer de Moixa (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Habitacions hotel	Hoteler	38,00	38,00
Total superfícies (m²)						38,00

DRETS SOBRE LA UNITAT CADASTRAL

Nom del titular	PLA BUREU, ALBERT
Núm. de cens:	008715L
Tipus de dret	Propietat
Quota	50 %
Nom del titular	PLA BUREU, MARIA MANUELA
Núm. de cens:	055536J
Tipus de dret	Propietat
Quota	50 %



COMÚ DE CANILLO

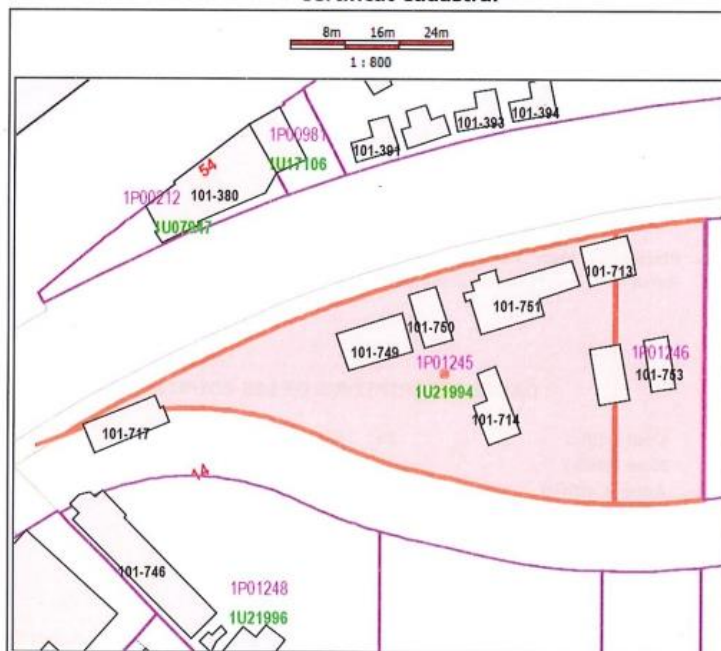
Fitxa de Dades Cadastrals

Certificat Cadastral

Unitat cadastral:
1U21994

Codi parcel·la:
1P01245
1P01246

Codi edifici:
101-713
101-714
101-717
101-749
101-750
101-751
101-752



Casa Comuna, Canillo el 6 de novembre de 2023



Fitxa de Dades Cadastrals

DADES DESCRIPTIVES DE LA UNITAT CADASTRAL

Referència cadastral	1U21995
Nom	Parcel·la 1B Pla Plarcial UA-Sunc C-13
Adreça	carrer de Moixa (CANILLO)
Partida / lloc / poble	Canillo
Tipus	Edificació no destinada a habitatge
Ús	Hoteler

DADES DESCRIPTIVES DE LA PARCEL·LA

Codi parcel·la	1P01247
Nom parcel·la	Parcel·la 1B Pla Plarcial UA-Sunc C-13
Tipus	Edificada
Superfície cadastral	1.733,40 m ²

Confrontacions

Relació de les parcel·les que hi confronten, per ordre correlatiu en sentit Nord/Est/Sud/Oest

1H00048 Riu de Comallonga
1V00012 carrer de la Moixa
1P01246 Carrer Comunal
1V01099 Camí de Mossèn Ramon

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-754
Nom edifici Camping Pla - Bungalow 9
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície cadastral (m ²)	Superfície acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Habitacions hotel	Hoteler	38,00	38,00
Total superfícies (m²)						38,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-755
Nom edifici Camping Pla - Bungalow 10
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície cadastral (m ²)	Superfície acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Habitacions hotel	Hoteler	37,00	37,00
Total superfícies (m²)						37,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-756
Nom edifici Camping Pla - Bungalow particular
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície cadastral (m ²)	Superfície acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Altres	Hoteler	71,00	71,00
Total superfícies (m²)						71,00

DRETS SOBRE LA UNITAT CADASTRAL

Nom del titular PLA BUREU, ALBERT
Núm. de cens: 008715L
Típus de dret Propietat
Quota 50 %

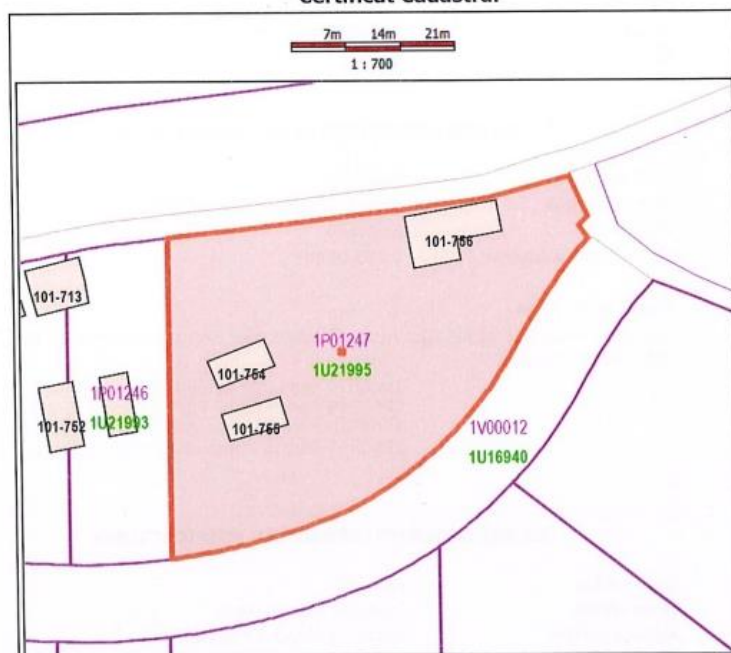
Nom del titular PLA BUREU, MARIA MANUELA
Núm. de cens: 055536J
Típus de dret Propietat
Quota 50 %



COMÚ DE CANILLO

Fitxa de Dades Cadastrals

Certificat Cadastral



**Unitat
cadastral:**
1U21995

Codi parcel·la:
1P01247

Codi edifici:
101-754
101-755
101-756

Casa Comuna, Canillo el 6 de novembre de 2023



Fitxa de Dades Cadastrals

DADES DESCRIPTIVES DE LA UNITAT CADASTRAL

Referència cadastral	1U21996
Nom	Parcel·la 1C Pla Plarcial UA-Sunc C-13
Adreça	carrer de Moixa (CANILLO)
Partida / lloc / poble	Canillo
Tipus	Edificació no destinada a habitatge
Ús	Hoteler

DADES DESCRIPTIVES DE LA PARCEL·LA

Codi parcel·la	1P01248
Nom parcel·la	Parcel·la 1C Pla Plarcial UA-Sunc C-13
Tipus	Edificada
Superfície cadastral	1.215,06 m ²

Confrontacions

Relació de les parcel·les que hi confronten, per ordre correlatiu en sentit Nord/Est/Sud/Oest

1V00012 carrer de la Moixa
1P01249 Parcel·la 2C Pla Plarcial UA-Sunc C-13
1P00516 Parcel·la que conté Edifici Cabana Sorda
1P00515 Parcel·la que conté edifici Claror

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici	101-715
Nom edifici	Càmping Pla - Caseta
Adreça edifici	carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici	No destinat a habitatge
Us de l'edifici	Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Altres	Magatzem	7,00	7,00
Total superfícies (m ²)						7,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-716
Nom edifici Càmping Pla - Bungalow 2
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Habitacions hotel	Hoteler	24,00	24,00
Total superfícies (m²)						24,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-746
Nom edifici Camping Pla - Bar
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Local	Restauració	143,00	143,00
Total superfícies (m²)						143,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-747
Nom edifici Camping Pla - Bungalow 1
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hoteler

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Habitacions hotel	Hoteler	35,00	35,00
Total superfícies (m²)						35,00

DADES DESCRIPTIVES DE LES EDIFICACIONS

Codi edifici 101-748
Nom edifici Camping Pla - Bungalow 3
Adreça edifici carrer de Moixa 14 (CANILLO)
Tipus d'edifici No destinat a habitatge
Us de l'edifici Hotelier

Detall de plantes

Esc.	Planta	Num	Tipus	Ús	Superfície	Superfície
					cadastral (m ²)	acum. planta (m ²)
-	Baixa	-	Habitacions hotel	Hotelier	36,00	36,00
Total superfícies (m ²)						36,00

DRETS SOBRE LA UNITAT CADASTRAL

Nom del titular PLA BUREU, ALBERT
Núm. de cens: 008715L
Tipus de dret Propietat
Quota 50 %

Nom del titular PLA BUREU, MARIA MANUELA
Núm. de cens: 055536J
Tipus de dret Propietat
Quota 50 %

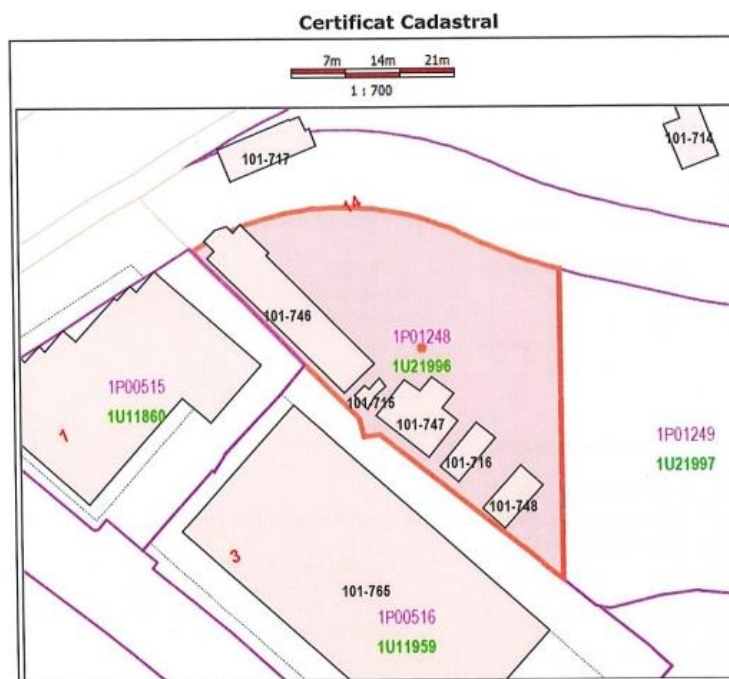


Fitxa de Dades Cadastrals

**Unitat
cadastral:**
1U21996

Codi parcel·la:
1P01248

Codi edifici:
101-715
101-716
101-746
101-747
101-748



Casa Comuna, Canillo el 6 de novembre de 2023



Fitxa de Dades Cadastrals

DADES DESCRIPTIVES DE LA UNITAT CADASTRAL

Referència cadastral	1U21999
Nom parcel·la	Parcel·la 1D Pla Plarcial UA-Sunc C-13
Adreça	carrer de Moixa (CANILLO)
Partida / lloc / poble	Canillo
Codi parcel·la	1P01379
Tipus	Parcel·la no edificada
Ús	Habitatge
Superfície cadastral	1.499,24 m ²

Confrontacions

Relació de les parcel·les que hi confronten, per ordre correlatiu en sentit Nord/Est/Sud/Oest

1P01380 Parcel·la 2D Pla Plarcial UA-Sunc C-13
1P02107 Terres de Comallonga
1P01295 Camí Comunal Pla Plarcial UA-Sunc C-13
1V00012 carrer de la Moixa

DRETS SOBRE LA UNITAT CADASTRAL

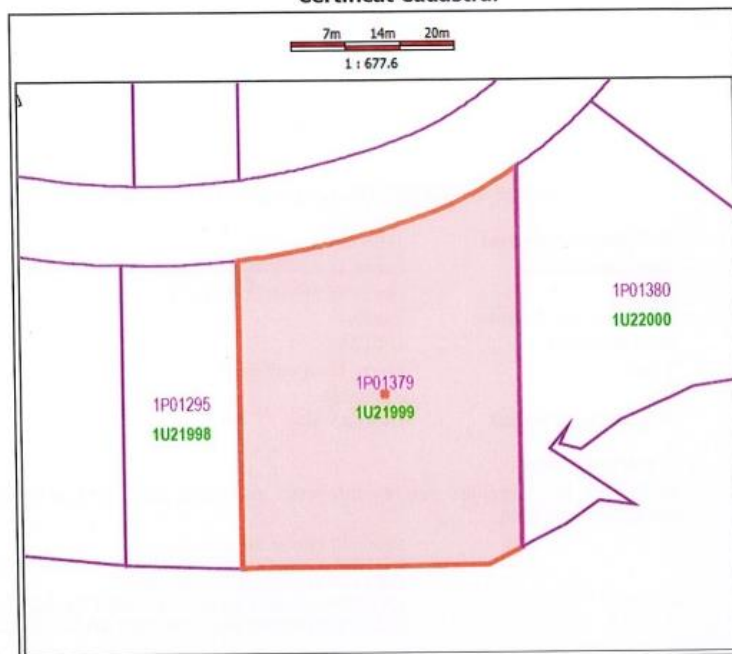
Nom del titular	PLA BUREU, ALBERT
Núm. de cens:	008715L
Tipus de dret	Propietat
Quota	50 %
Nom del titular	PLA BUREU, MARIA MANUELA
Núm. de cens:	055536J
Tipus de dret	Propietat
Quota	50 %



COMÚ DE CANILLO

Fitxa de Dades Cadastrals

Certificat Cadastral



**Unitat
cadastral:**
1U21999

Codi parcel·la:
1P01379

Casa Comuna, Canillo el 6 de novembre de 2023



Fitxa de Dades Cadastrals

DADES DESCRIPTIVES DE LA UNITAT CADASTRAL

Referència cadastral	1U21997
Nom parcel·la	Parcel·la 2C Pla Plarcial UA-Sunc C-13
Adreça	carrer de Moixa (CANILLO)
Partida / lloc / poble	Canillo
Codi parcel·la	1P01249
Tipus	Parcel·la no edificada
Ús	Habitatge
Superfície cadastral	1.293,85 m ²

Confrontacions

Relació de les parcel·les que hi confronten, per ordre correlatiu en sentit Nord/Est/Sud/Oest

1V00012 carrer de la Moixa
1P01295 Camí Comunal Pla Plarcial UA-Sunc C-13
1P02107 Terres de Comallonga
1P00516 Parcel·la que conté Edifici Cabana Sorda
1P01248 Parcel·la 1C Pla Plarcial UA-Sunc C-13

DRETS SOBRE LA UNITAT CADASTRAL

Nom del titular	PLA BUREU, ALBERT
Núm. de cens:	008715L
Tipus de dret	Propietat
Quota	50 %
Nom del titular	PLA BUREU, MARIA MANUELA
Núm. de cens:	055536J
Tipus de dret	Propietat
Quota	50 %



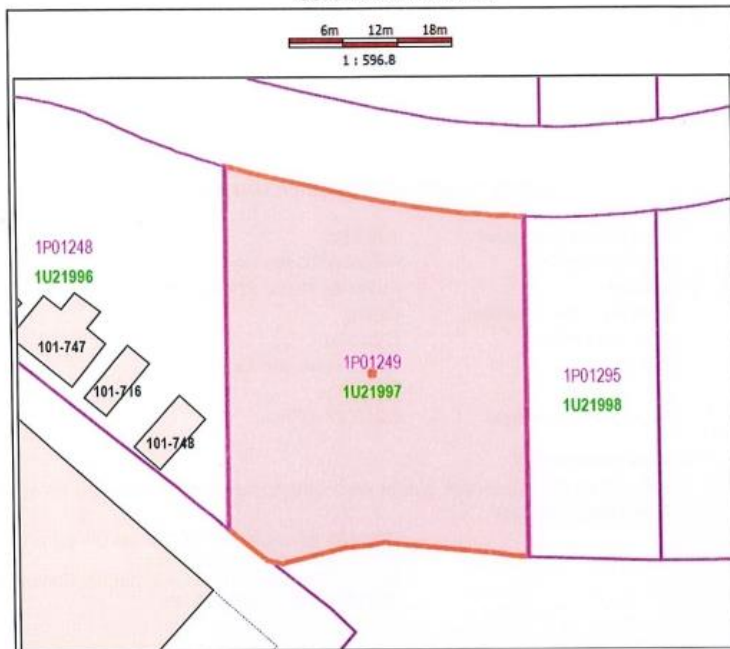
Fitxa de Dades Cadastrals

Certificat Cadastral

6m 12m 18m
1 : 596.8

**Unitat
cadastral:**
1U21997

Codi parcel·la:
1P01249



Casa Comuna, Canillo el 6 de novembre de 2023



Fitxa de Dades Cadastrals

DADES DESCRIPTIVES DE LA UNITAT CADASTRAL

Referència cadastral	1U22000
Nom parcel·la	Parcel·la 2D Pla Plarcial UA-Sunc C-13
Adreça	carrer de Moixa (CANILLO)
Partida / lloc / poble	Canillo
Codi parcel·la	1P01380
Tipus	Parcel·la no edificada
Ús	Habitatge
Superfície cadastral	1.216,77 m ²

Confrontacions

Relació de les parcel·les que hi confronten, per ordre correlatiu en sentit Nord/Est/Sud/Oest

1P02109 Parcel·la 1E Pla Plarcial UA-Sunc C-13
1P02107 Terres de Comallonga
1P01379 Parcel·la 1D Pla Plarcial UA-Sunc C-13
1V00012 carrer de la Moixa

DRETS SOBRE LA UNITAT CADASTRAL

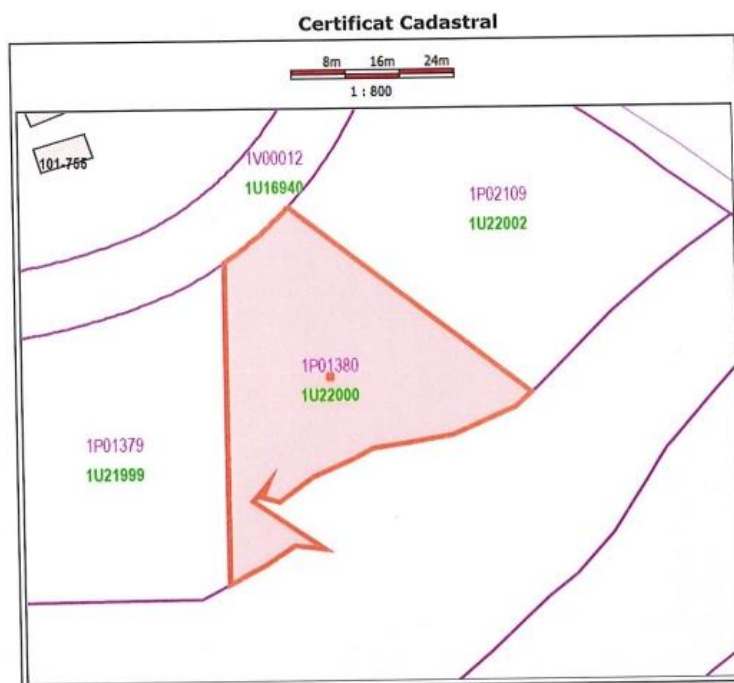
Nom del titular	PLA BUREU, ALBERT
Núm. de cens:	008715L
Tipus de dret	Propietat
Quota	50 %
Nom del titular	PLA BUREU, MARIA MANUELA
Núm. de cens:	055536J
Tipus de dret	Propietat
Quota	50 %



Fitxa de Dades Cadastrals

**Unitat
cadastral:**
1U22000

Codi parcel·la:
1P01380



Casa Comuna, Canillo el 6 de novembre de 2023

12.4.- NORMATIVA PLA D'ORDENACIÓ I URBANISME

C/ Bonaventura Armengol, 10, Ed. Montcler, Despats 234 - AD500 - Andorra la Vella - PRINCIPAT D'ANDORRA-
T. (+376) 802 000 - F. (+376) 802 009 - NRT: A-700893-D

 **ENGITEC**
INGENIERIA I ARQUITECTURA ASSOCIATS

UA- SUNC C13

PARÀMETRES REGULADORS:

Superfície bruta de la unitat d'actuació	Percentatge de cessió obligatòria	Aprofitament unitari màxim del sector
12.900 m ²	10%	3,60 m ² /sím ²

PARÀMETRES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT:

ÀMBIT

La unitat comprèn amb Pla Parcial aprovat.

Unitat situada al nucli urbà de Canillo. Limita a nord amb el riu Valira d'Orient, a est amb riu de Comallonga, a sud amb el SUNC C8 i a oest amb sol urbà consolidat.

La superfície de l'àmbit és de 12.900 m².

Les dades físiques i les dades per al desenvolupament són dades provinents del POUP 2007. S'adaptaran al corresponent Pla Parcial un cop completada la tramitació.

OBJECTIUS

La unitat d'actuació té per objecte consolidar i ordenar l'àmbit i donar continuïtat a la trama residencial.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I US

Les Unitats que compten amb Pla Parcial aprovat amb anterioritat a l'aprovació de la present Revisió, vindran regulades per les condicions més restrictives entre les determinades als respectius Plans Parciais o als paràmetres definits a la corresponent clau establerta en la Revisió del POUP.

Sistema viari:

S'incorpora el vial previst en el Pla Parcial aprovat. Aquest vial formarà part del desdoblament previst de la CG-2.

Cessió:

La cessió serà del 10% de la superfície edificable neta. Els terrenys destinats a cessió es determinen en el document del Pla parcial aprovat.

Condicions d'ordenació i de l'edificació:

L'edificació en aquesta unitat d'actuació es regularà segons Zona Urbana B. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

Condicions d'ús:

Es regularà segons els usos definits en la clau corresponent en les Normes Urbanístiques de la present Revisió.

CONDICIONS DE GESTIÓ I ESTAT DE TRAMITACIÓ

En el tràmit de Revisió del POUP la unitat comprèn amb Pla Parcial aprovat definitivament i inscrit a notari, resta pendent l'aprovació del projecte d'urbanització.

UA- SUNC - C13	Consell de comú	Decret	Núm.	Any	BOPA Data
Conformitat Aprobació	21 de novembre del 2013	6291/2013	57	26	4.12.2013

FACTORS AMBIENTALS, RISCOS I HIDROLOGIA

El pla parcial aprovat, d'acord amb l'article 63.1 de la modificació del Reglament urbanístic, incorpora els estudis necessaris per conèixer els elements que poden condicionar l'estructura urbanística del territori: l'estudi geològic i geotècnic, d'allaus de neu i/o hidràulic i els estudis mediambientals dels terrenys inclosos en la UA.

En referència als Riscos Geològics i d'allaus que puguin afectar la UA es delimita en la sèrie de plànols d'informació I.9 la cartografia actualitzada pel Ministeri competent.



SECCIÓ 4 ZONA URBANA (Clau 2 i Clau 3)

Article 127 Definició

Comprèn els sectors urbans consolidats de desenvolupament dels nuclis més antics, mitjançant ordenació segons alineacions de carrer i sotmesos a processos de densificació a través de tipologies edificatòries anàlogues.

Article 128 Subzones

S'estableixen, en funció de les condicions i aprofitaments de l'edificació, dues subzones:

- a) Subzona A Clau 2
- b) Subzona B Clau 3

Article 129 Condicions comunes d'edificació

1. Profunditat edificable i ocupació de la parcel·la

- a) La profunditat edificable es fixarà o rectificarà mitjançant ordinacions comunals d'ordenació volumètrica, a fi de regularitzar les condicions estètiques de les edificacions que afectin a un mateix pati d'illa.
- b) Aquestes ordinacions comunals determinaran quines il·les són edificables en la seva totalitat i quines il·les s'ordenaran per fondària edificable amb pati d'illa segons les disposicions d'aquestes normes.
- c) En el cas d'illes regulades per fondària edificable amb pati d'illa es poden ocupar les parcel·les en la seva totalitat, en planta baixa o semisoterrani, per usos complementaris i compatibles, però les construccions situades en el pati d'illa, en cap cas podran disposar de més d'una planta i no podran destinar-se a habitatge.

2. Façana mínima d'edificació a vial de 6 m.

3. Façana màxima d'edificació de 50 m. Fondària màxima de 22 m.

4. Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes en les zones urbanes serà planta baixa i tres plantes pis més l'espai sotacoberta.

5. Condicions estètiques

El tractament de façanes serà amb pedra rústica en almenys un cinquanta per cent (50%). L'altre cinquanta per cent (50%), es podrà tractar amb els següents materials: pedra, fusta o imitació de fusta, corten o similar, tosca, granit buixardat, coure, bronze, ferro, formigó buixardat, els grafiats

tipus tirolesos i vidre. També es permetran els arrebossats sempre i quan els colors s'ajustin als criteris del següent paràgraf, i estiguin definits de forma clara en la memòria del projecte.

6. Usos admesos

Els usos admesos seran:

- a) Unihabitatge i plurihabitatge
- b) Residencial
- c) Hotel·ler, fins un màxim de 75 habitacions, i pel que fa als usos d'apartaments turístics i aparthotel fins a 50 unitats.
- d) Comerç amb un màxim de 400 m² de zona de venda.
- e) Oficines
- f) Indústria i activitats compatibles i urbana de 1^a i 2^a categoria
 - Superfície construïda : màxim 2.000m²
 - Amb front a un carrer de 8 m mínim amplada
- g) Magatzems, fins a 250 metres quadrats
- h) Tallers de reparació de vehicle.
- i) Sanitari-assistencial
- j) Educatiu
- k) Cultural
- l) Social
- m) Restauració
- n) Recreatiu
- o) Esportiu
- p) Aparcament

- q) Estació de servei

Article 130 Paràmetres reguladors de l'edificació de la Subzona A (Clau 2)

1. Sistema d'ordenació

- a) S'estableix com a principal el sistema d'ordenació d'alineació de carrer en edificació entre mitgeres. Per tal d'adaptar-se a les preexistències, poden produir-se reculades respecte l'alineació oficial de carrer en els casos indicats en els plànols normatius, a través de la fixació d'un perímetre regulador de l'edificació.
- b) S'admet com a alternatiu el sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica en els termes definits en els articles 101 i 102 de les presents normes.

2. Edificabilitat màxima

L'índex màxim d'edificabilitat es fixa en 5 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

Article 131 Paràmetres reguladors de l'edificació de la subzona B (Clau 3)

1. Sistema d'ordenació

- a) S'estableix com a principal el sistema d'ordenació d'alineació de carrer separat dels límits laterals de la parcel·la. Per adaptar-se a les preexistències poden produir-se reculades respecte l'alineació oficial de carrer en els casos indicats en els plànols normatius, a través de la fixació d'un perímetre regulador de l'edificació.
- b) S'admet com a alternatiu el sistema d'ordenació d'edificació per definició volumètrica en els termes definits en els articles 101 i 102 de les presents normes.
- c) Façana mínima de la parcel·la : 6 ml.

2. Condicions d'edificació

- a) Les parcel·les veïnes a construccions existents amb mitgeres al descobert, podran construir-se en ordenació entre mitgeres sense necessitat de respectar les separacions del règim general.
- b) Les tanques al carrer de les franges laterals tindran com a màxim l'alçada d'un metre respecte la rasant del carrer, seran de pedra natural i podran complementar-se amb altres elements traslluits o vegetals fins una alçada màxima de dos metres.

- c) La distància mínima de l'edificació als límits laterals de la parcel·la es fixa en tres (3) metres.
La superfície d'aquestes franges, es pot destinar a jardí i a instal·lacions d'esbarjo i lleure no cobertes. En cap cas la distància entre dos edificis contigus no serà inferior a 6 metres.
- d) La longitud de façana màxima de l'edificació es fixa en 50 ml.
- e) Fondària màxima de 22 m.

3. Edificabilitat màxima

L'índex màxim d'edificabilitat es fixa en 4 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

12.5.- PLÀNOL RISCOS I CADASTRE D'ALLAUS

C/ Bonaventura Armengol, 10, Ed. Montclar, Despatx 234 · AD500 · Andorra la Vella · PRINCIPAT D'ANDORRA
T. (+376) 802 000 · F. (+376) 802 009 · NRT: A-700893-0





60 30 0 60 Metres



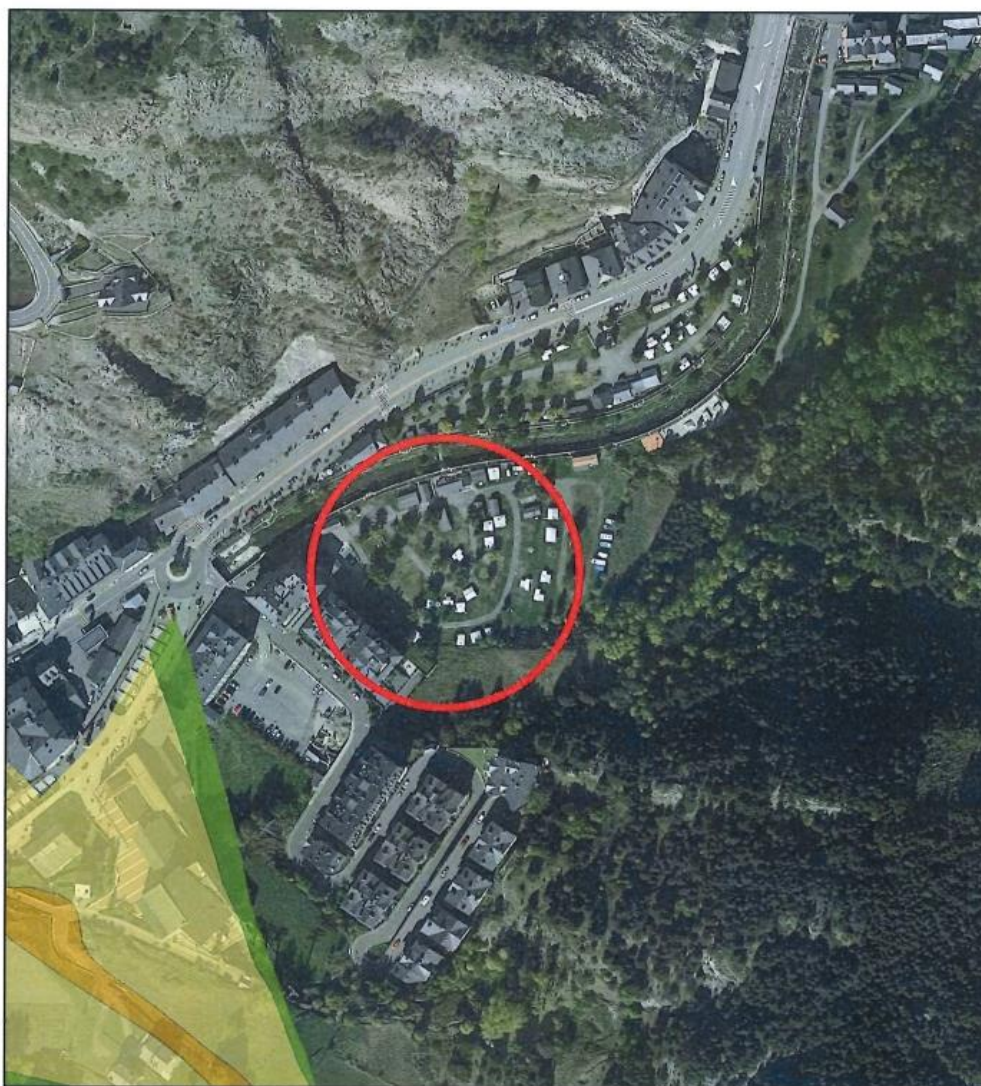
Govern d'Andorra

LLEENDA

PERILL CAIGUDA BLOCS 2016 V2

- alta
- baixa
- mitja
- molt baixa

DATA: 14/11/2023



60 30 0 60 Metres



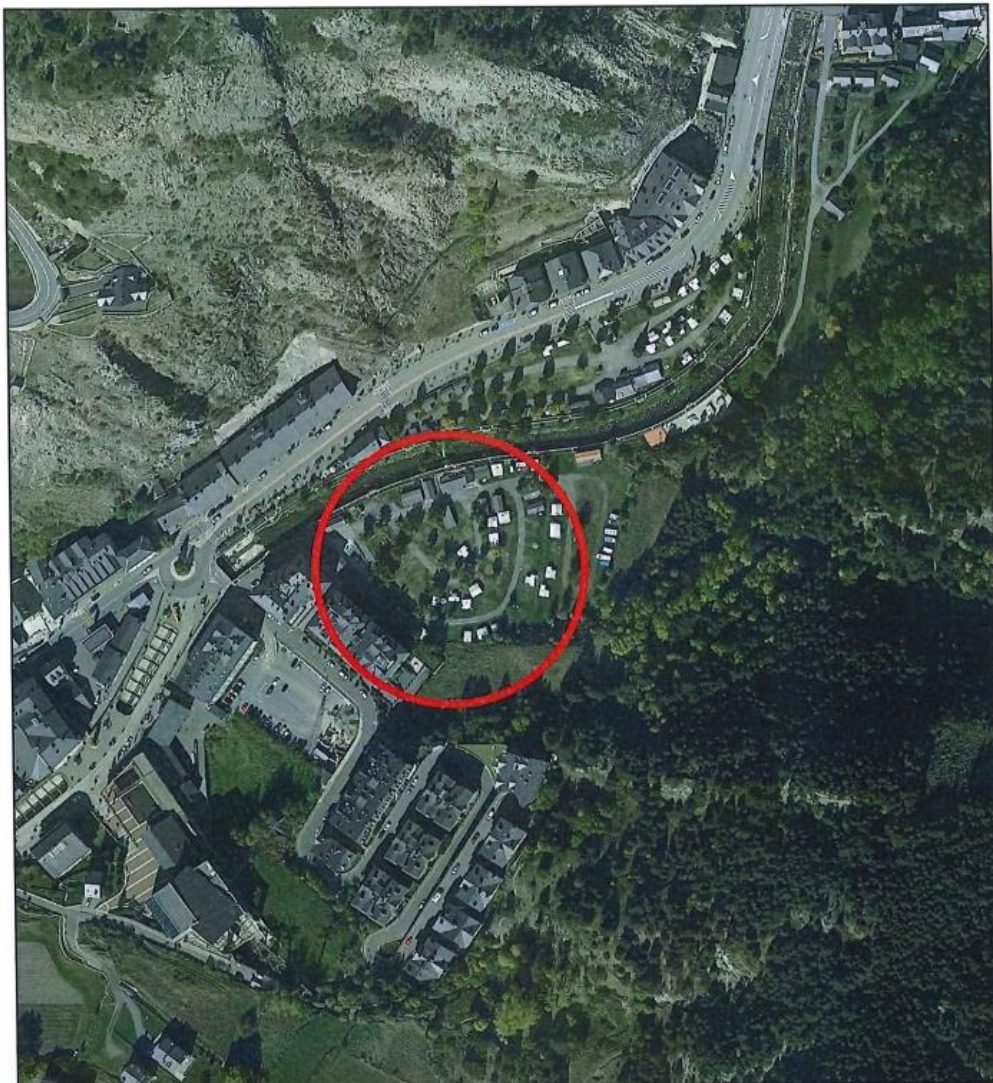
Govern d'Andorra

LLEGENDA

PERILL CORRENT ARROSEGATS 2016

- alta
- baixa
- mitja
- molt baixa

DATA: 14/11/2023



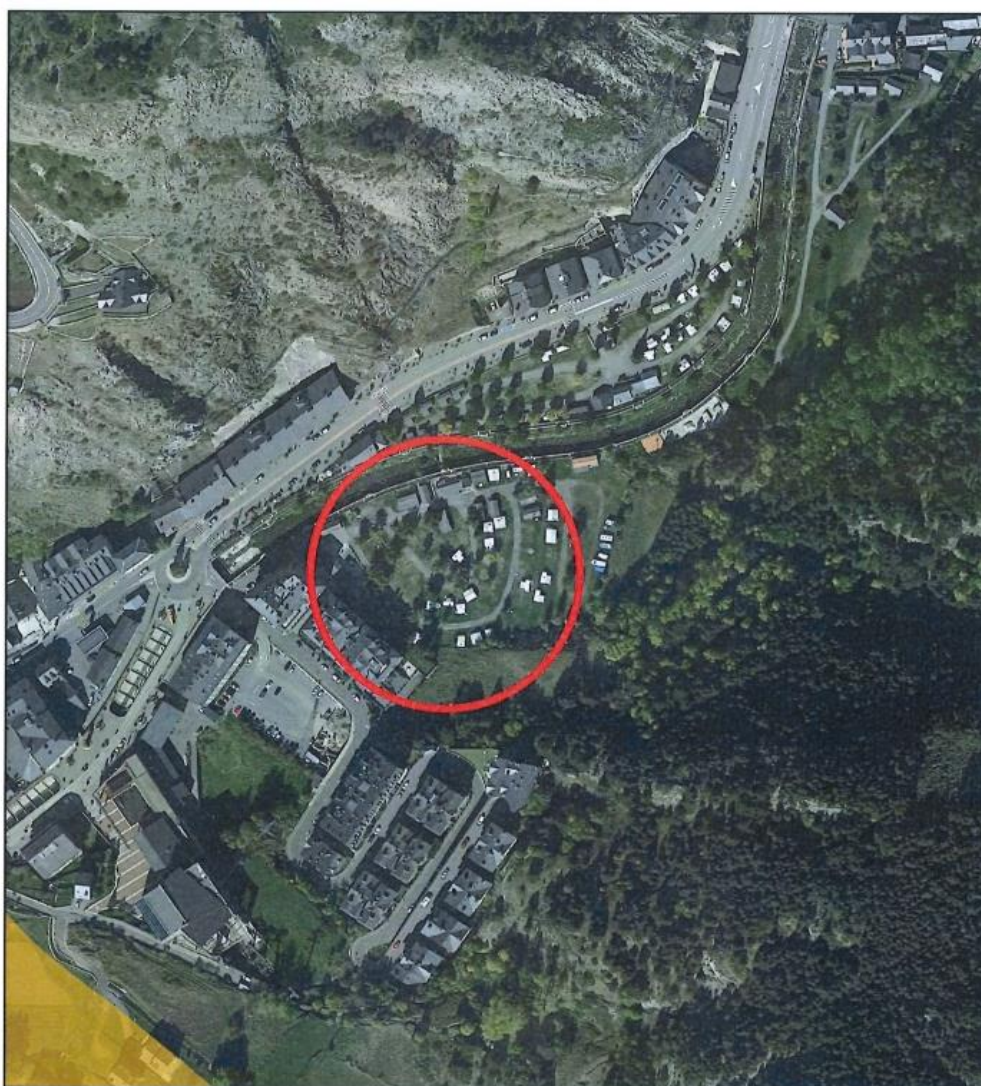
Govern d'Andorra

LLEGENDA

PERILL ESLLAVISADES SUPERFICIALS 2016 V2

- alta
- baixa
- mitja
- molt baixa

DATA: 14/11/2023



60 30 0 60 Metres



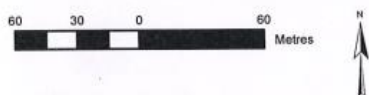
Govern d'Andorra

LLEGENDA

PERILL GRANS MOVIMENTS 2016 V2

- alta
- baixa
- mitja
- molt baixa

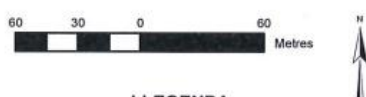
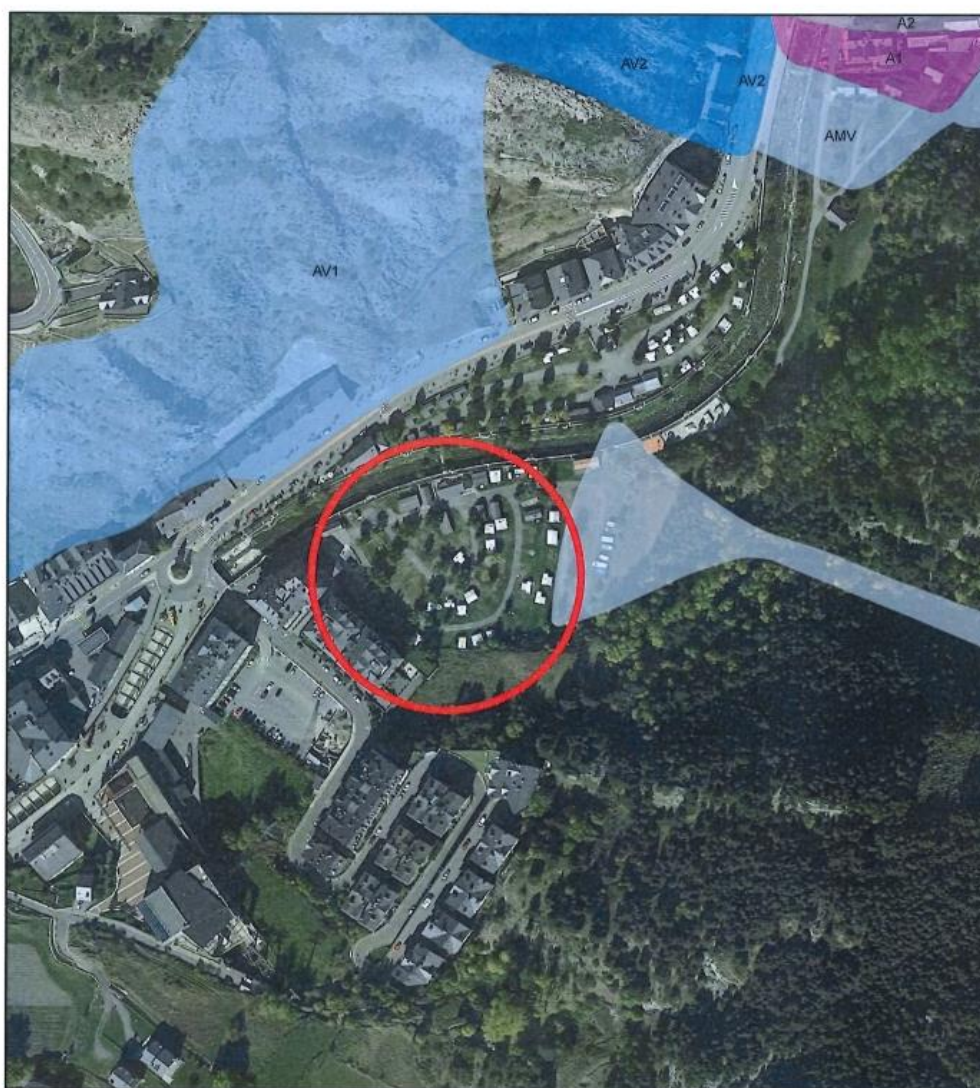
DATA: 14/11/2023



Govern d'Andorra

- LLEGENDA**
PERILLOSITAT MÀXIMA 2016 V2
- alta
 - baixa
 - mitja
 - molt baixa

DATA: 14/11/2023



LLEENDA

PERILLOSITAT ALLAUS

A1	CP
A2	S
A3	PPRA_BDF
AMV	PPRA_BDF_ZA
AV1	PPRA_BDH
AV2	PPRA_BDP
AV3	PPRA_BDP_ZA



Govern d'Andorra

DATA: 14/11/2023

3. Proposta i aprovació, si escau, del Decret pel qual es fa públic l'acord de suspensió temporal i sectorial de noves llicències d'autorització i construcció de cabanes a la parròquia de Canillo.

L'Hble. Sr. Francesc Camp respecte aquest punt de l'Ordre del Dia, demana si s'han pogut mirar el reglament, que es va aprovar a principis de mandat, concretament el 2 d'abril del 2020, en el qual permetíem construir petites construccions, de màxim 16m², amb una alçada màxima de 4m², en el cas que propietaris de Canillo, de diferents terrenys, els hi calgués construir un petit edifici, per usos agrícoles, per guardar eines, per un hort que poguessin tenir, o una parcel·la per cultivar, també d'aixopluc pel ramader, o el bestiar o bé el vaquer o també per guardar el bestiar. Aquesta era la voluntat d'aquest tipus d'estructures. Són estructures que no requereixen entrar-les mitjançant una sol·licitud d'obres majors, es tracta d'una autorització d'una obra a precari, i el que s'ha observat, tot i que aquest mandat només se'n han aprovat 3, és a dir, que no hi ha hagut massa demanda, que en el cas de la darrera que ja es va aprovar, i encara estem fent les comprovacions, que no tenim molt clar si aquesta es farà servir només per ús agrícola. Ens fa por que aquests tipus de construccions derivin cap a petites bordes, amb habitatge no permanent. El que fem és molt preventiu, durant 1 any com a màxim, suspenem aquest reglament, entenem que el proper mandat comunal ja l'acabarà d'afinar, ja que en el cas que es vulgui fer servir per altres usos que no siguin purament els agrícoles que es pugui evitar. També, entenem que va dins de la línia del Pla d'Urbanisme, que ja sabem tots plegats, que sobretot en zones de màxima protecció a nivell d'edificació i de metres quadrats permesos s'ha estat molt estricte i dins d'aquesta voluntat de ser estricte aquests tipus de casetes s'haurien de centrar en els usos que permet el reglament i no en altres. Insisteix en que és quelcom preventiu, actualment la situació no és alarmant, però entenem que aquest reglament es pot millorar. Bàsicament la motivació d'aquesta suspensió és aquesta.

La consellera Cabot comenta que els hi ha sobtat, ja que no s'ha parlat en Comissió, ni s'ha parlat en cap moment, i de cop i volta és un Decret que creiem que va ser necessari per tal de donar una servitud o una necessitat que podien tenir alguns propietaris a la parròquia per tal de posar eines, o animals i per tant no entenem aquesta suspensió a què es deu. Al final l'Ordinació és molt clara o la respectes o no, si no la respectes, doncs, no s'aprova i no es tira endavant, però si la respectes es pot fer. Entenem una mica que s'hagués hagut de treballar, per tal de matisar el que calgui dins de l'Ordinació, però suspendre una Ordinació per aquestes característiques, perquè pensem que hi ha algú que pot ser ha fet un mal ús, això no és massa entenedor pel que fa a la voluntat, si s'ha suspès potser no es tornarà a aprovar, és a dir, quines garanties hi ha. El que està molt clar és pels usos que s'han de fer i pels quals van destinats, doncs, si no es compleix o hi ha alguna anomalia s'esbrina el què ha passat. Però, el que no pot ser és que deixem a tots els ciutadans sense la possibilitat d'aquestes petites barraques per guardar el que sigui (llenya, etc), pensem que hi ha mecanismes per tal d'arreglar-ho i que quedés clar l'ús que se li ha de donar, com es manifesta a l'Ordinació. I de cop i volta no hem pogut ni valorar, es que és aquest el tema que no ho hem pogut ni parlar.

El Sr. Cònsol puntualitza que vostè sap molt bé, Sra. Cabot, que una cosa és sobre plànol i una altra és com es construeix, sap que en general les persones que fan aquestes propostes compleixen amb el que hi ha sobre plànol i després quan ja està edificat és molt complicat fer-ho enderrocar. Llavors, aquí, està en l'ús que es pot fer i insisteixo que hi ha hagut una última demanda que ja es va autoritzar, va passar per obres menors, evidentment, perquè és una petita construcció que es fa a precari i és una aprovació bastant ràpida i entenem que en aquest cas concret pot haver-hi una diferència entre el que estava sobre plànol amb el que realment s'està edificant. Més enllà d'aquesta obra concreta, ens ha fet veure que potser no és prou restrictiva aquesta Ordinació de cara a futures demandes que podem tenir. Bàsicament és això, i aquí no

se li està traient un dret al ciutadà, Sra. Cabot, s'està posant el fre de mà, per dir-ho d'alguna manera, durant un temps, perquè es pugui estudiar i analitzar si es pot fer més restrictiva l'Ordinació. Entenem que amb el poc temps que queda fins a final de mandat de poder-ho fer és molt just i ja li he dit que és un tema preventiu i entenem que es podran continuar fent casetes d'aquests tipus, però el que es farà serà més restrictiu que el que hi ha actualment, i no s'ha de donar més voltes, Sra. Cabot. No s'ha parlat abans perquè justament és un tema que ha sortit de forma molt imminent la darrera setmana. De fet sí que els hi vaig informar mitjançant un missatge de WhatsApp per què ho fèiem, perquè tinguessin una mica les explicacions que acabem de donar avui. És un tema preventiu i es fa amb la voluntat de fer bé les coses i que no derivi en males pràctiques.

L'Hble. Sr. Marc Casal comenta el per què la situació de la rapidesa, doncs, aquesta ve donada a que tot i que només hi ha hagut 3 demandes i no se'ls hi està traient el dret a ningú, sinó que s'està suspent temporalment i només torno a dir que hi ha hagut 3 en 4 anys, per tant no és una gran demanda en aquesta situació. Ara bé, vistes les explicacions del Sr. Cònsol, sí que ens ha fet una mica de respecte de que amb vistes de tal i com tenim del Decret ens pogués proliferar de forma ràpida aquest tipus de demandes. Si el Comú, avui, no fa aquesta suspensió no tindria eines per no autoritzar-les, perquè senzillament és una obra menor, no fa falta tècnic, i no fan falta informes, sinó que només s'ha d'omplir la sol·licitud d'obres menors. Per tant, vull remarcar que realment és una situació excepcional dins de voler arreglar una situació que se'ns podria escapar de les mans abans de que sigui així. És a dir, jo em trobaria molt incòmode arribant a Consell de Comú i que s'hi hagués proliferat en 10 situacions com les que estem parlant a dia d'avui, llavors, aniríem tard. Per aquest motiu, nosaltres, crec que durant tot el mandat ho hem demostrat sempre estem intentant anar per davant de les situacions i prevenir el que pugui passar en un futur. És simplement preventiu per evitar males praxis i no cal donar més tómb.

L'Hble. Sr. Torres comenta que ha entès bé que es fa de forma preventiva per possibles sol·licituds que puguin fer. L'Ordinació es va aprovar fa uns 3 anys, jo crec que no hi ha hagut cap incidència, només hi ha una, i la raó de tot el que estem fent aquí és perquè hi ha una barraca d'aquestes que fa mal als ulls i que tots sabem a on està ubicada. Clar, si ens fa mal als ulls, i ara tornaré a un altre tema, a mi també em fan mal als ulls dues coses: un el queixal que hi ha a la carretera de Prats, que és perquè el Comú no s'ha preocupat, i un altre el queixal que hi ha a la Callissa de Roda que s'ha votat en aquest Consell de Comú i aquests queixals, també, em fan mal als ulls a mi.

El cònsol menor li diu al Sr. Torres, que no ha entès res, no els hi fa mal als ulls res, estem intentant prevenir una situació que podria esdevenir en un futur. No ens fa mal als ulls, estem parlant d'una situació que està molt ben definida per una Ordinació comunal i que es podria derivar en una situació més complicada en el futur i estem agafant una posició del que podria venir en un futur, i res més a dir. Només estem dient que potser no s'està aplicant aquesta Ordinació amb la finalitat en que va estar creada.

L'Hble. Sra. Dolors Cabot diu que s'ha de ser més seriosos i que de vegades ens pot agradar més unes coses que d'altres, perquè potser a vostè no li molesta el queixal, però al Sr. Torres li molesta el de Prats, i cadascú tindrà els seus miraments en l'aspecte urbanístic o de territori. L'únic que vull dir és que m'hagués agradat estar informada, amb temps, de que s'anava a suspendre aquesta Ordinació, i poder treballar el que avui potser ens porta a la seva suspensió, perquè tots sabem que si s'hagués modificat i s'hagués dit i potser posant una "coletilla" en la mateixa Ordinació no calia, avui, suspendre-la durant un any. Penso que estem a final de mandat, es va aprovar a inici de mandat per un motiu específic i crec que hi ha hagut uns quants usuaris o ciutadans de la parròquia que l'han utilitzat amb el coneixement que calia. A partir d'aquí, poden

proliferar moltes coses, quan hi ha unes ordinacions i unes lleis que si no acaben d'encaixar es modifiquen, per això estan, però em dona la sensació que es podia haver treballat, hi ha vegades que la voluntat és de treballar-les i arreglar-les i no suspendre perquè és el més fàcil, prohibim i així ja ens està bé, ja ens agrada com està. Bé, són conceptes diferents.

El Sr. Cònsol comenta que estan donant un discurs que no és la realitat del que estem aprovant, es que no ho entenc, no estem prohibint res, estem suspentent provisionalment i no dona temps fins a final de mandat, si es vol fer bé, de revisar-ho i ha estat un element que ha sorgit de forma molt recent. Perquè, després ja sabem que passa i vostès també ho saben, que en fas una i per mimetisme i com amb a aquell li has aprovat a mi també i això funciona així, i ja sabem com va el tema de l'urbanisme. Llavors, jo crec que és molt més adequat suspendre temporalment i confiar que potser no caldrà un any per modificar aquesta Ordinació, i no hi ha res més a dir. No entenc que no vulguin entendre el que se'ls hi ha explicat. Donem per finalitzat aquest debat i passem a la votació d'aquesta proposta. Realitzada la votació la proposta s'aprova per majoria, amb 7 vots a favor, i 2 abstencions dels membres de la minoria.

Seguidament es transcriu el contingut del decret pel qual es fa públic l'acord de suspensió temporal i sectorial de noves llicències d'autorització i construcció de cabanes a la parròquia de Canillo, que és publicarà al BOPA per a la seva bona eficàcia administrativa:

- Decret -

Decret del 17-11-2023 pel qual es fa públic l'acord de suspensió temporal i sectorial de noves llicències d'autorització i construcció de cabanes a la parròquia de Canillo.

Vist el Reglament de cabanes de la parròquia de Canillo de data 2 d'abril de 2020 i publicat al BOPA núm. 46/2020, de data 8 d'abril de 2020.

Vista l'aprovació definitiva de la primera revisió del POUP de la parròquia de Canillo, d'acord amb el Decret del 30 de març de 2023 publicat al BOPA núm. 49/2023 de 12 d'abril.

Vist que el Comú de Canillo, posteriorment a l'aprovació de la primera revisió del POUP de la parròquia, té la voluntat de revisar les condicions d'autorització per la construcció de cabanes regulades al reglament del 2 d'abril de 2020 de cabanes de la parròquia de Canillo, modificant aquest en allò que sigui pertinent, d'acord amb l'esperit de la primera revisió del POUP de la parròquia de Canillo.

Atenent al que disposen els articles 92 a 94 de la LGOTU, i per l'exposat, el Comú de Canillo, en la sessió de Consell de Comú de data 16 de novembre de 2023;

Decreta:

La **suspensió** temporal i sectorial d'atorgament de noves llicències d'autorització i construcció de cabanes a la parròquia de Canillo

D'acord amb el que preveu l'article 92.1 de LGOTU, la suspensió acordada té una vigència d'un any, des de la publicació del present Decret o fins que es produeixi l'entrada en vigor de la futura modificació del Reglament del 2 d'abril de 2020 de cabanes de la parròquia de Canillo.

Disposició final

Aquest Decret entrarà en vigor el mateix dia de ser publicat al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Tot el que es fa públic per a general coneixement i efectes.

Canillo, 17 de novembre de 2023

Francesc Camp Torres
Cònsol major

I atès que no hi ha més assumptes què tractar, el cònsol major dona per acabada la sessió a les 12.50 hores, de la qual s'estén aquesta acta per a la deguda constància de tot allò esdevingut.

P.O. del Comú
La secretària general
Meritxell Moya Delgado

El cònsol major
Francesc Camp Torres