GiScom Real Estate

apialia Costa Brava

ref. **GABINETIMMO - 1**

SOLAR EN VENTA - GIRONA EIXAMPLE SUD / ZONA HIPERCOR 2.500.000 €

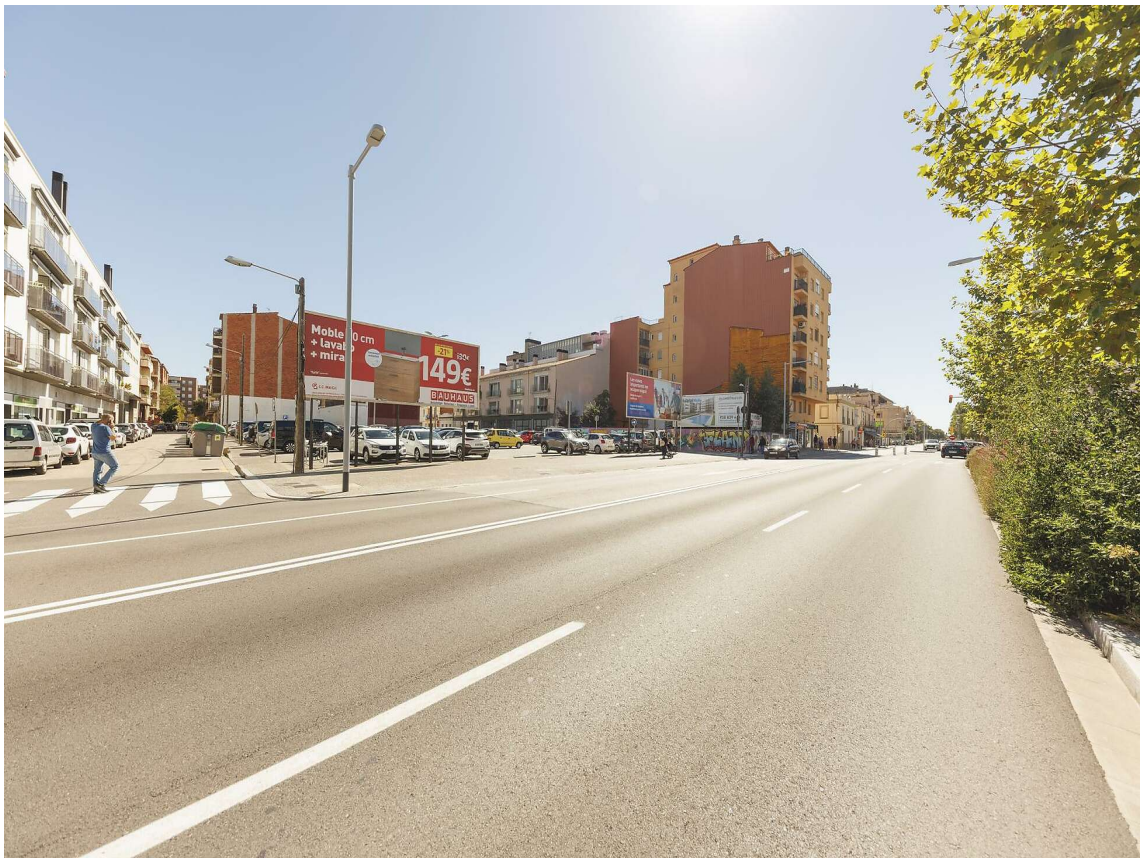
PRODUCTO APIALIA.- Solar urbano para promoción de viviendas, en la zona del EIxample sud / zona comercial Hipercor; Superficie solar 480 m2. Edificabilidad total de 2.952 m2/de techo : Planta baja de 480 m2 más altillo de 312 m2 + 4 plantas de 480 m2 cada una, más planta bajo cubierta de 240 m2. Muy próxima a Estación de tren y AVE , estación de bus provincial, comarcal y estatal. Solar ubicado frente al centro comercial El Corte Ingles - Hipercor de Girona, zona consolidada y provistas de Servicios y equipamientos, (escuelas , institutos, parques infantiles, parque mediodía, farmacias, sanitarios, clínica Girona, hoteleros, restaurantes y zona comercial con pequeños comercios). Adjuntamos expediente de presentación con datos concretos. Pida més informació.

Operación:	Venta	Tipo:	Terreno
Municipio:	Gironès	Superficie:	480 m^2

Moble 80 cm
+ lavabo
+ mirall
149€
BAUHAUS
Les coses importants no ocupen espai
900 839

Les coses importants no ocupen espai
149€
BAUHAUS

149€
BAUHAUS


149€
BAUHAUS

149€
BAUHAUS

149€

149€

EN VEND
640 012

ref. **GABINETIMMO - 1**

Solar en venda
Carrer de Barcelona, numero 105
CP 17003 Girona

Solar per a promoció d'habitatges
Introducció ;

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

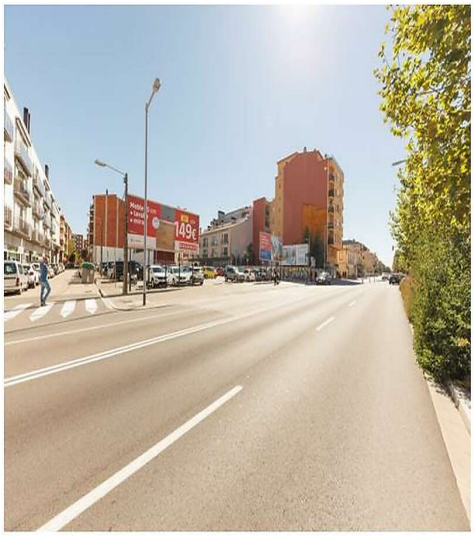
Edificabilitat total de 2.952 m2/de sostre : Planta baixa de 480 m2 més altell de 312 m2 + 4 plantes de 480 m2 cadascuna, més planta sota coberta de 240 m2.

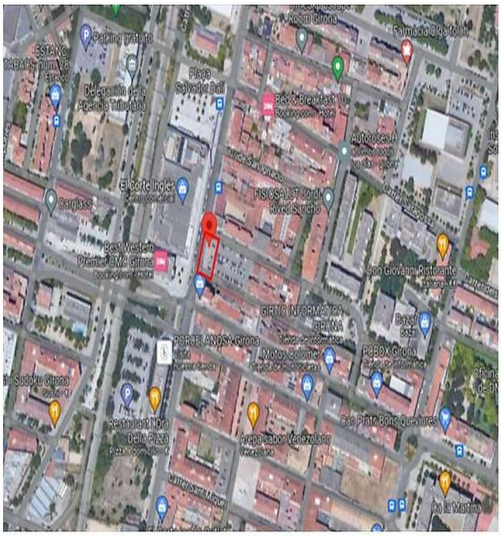
Molt propera a Estació de tren i AVE , estació de bus provincial, comarcal i estatal.

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

Ubicació: Girona Ciutat
Eixample sud- Zona Centre Comercial Hipercor

480 m² de superfície del solar





Referencia cadastral - 4866320DG8446F0001XO

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4866320DG8446F0001XO

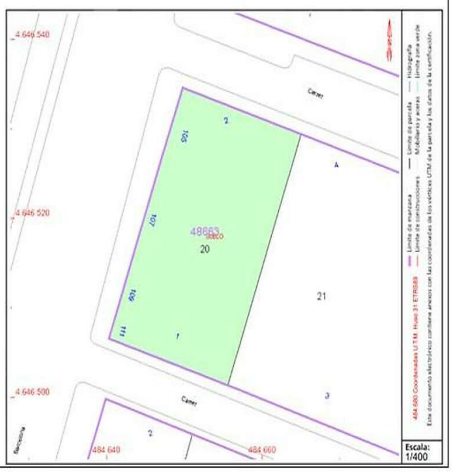
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL BARCELONA 105 Suelo
17003 GIRONA [GIRONA]

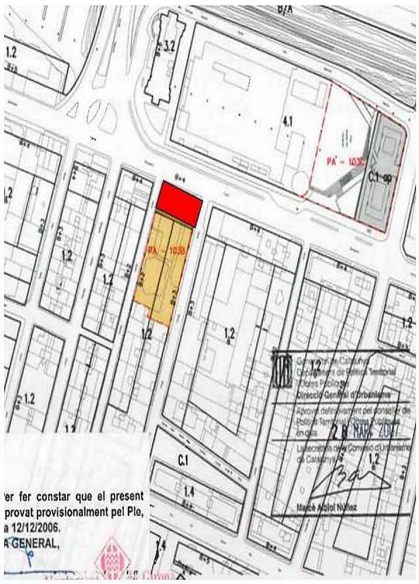
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 481 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Normativa Urbanística



Planejament Urbanistic. MPGOU nº 17 – PA Discontinu 103
Número d'expedient de l'Ajuntament: **2006006858**
Número d'expedient d'Urbanisme: **19-104**
Aprovat definitivament pel Conseller **(28/03/07)**
Publicació definitiva en el DOGC núm. **4881** de **11/05/07**

Clau 1.2 – Zona Eixample
Art. 201 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Girona (Text Refòs)

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

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

Habitatges i Locals comercials - B+4

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

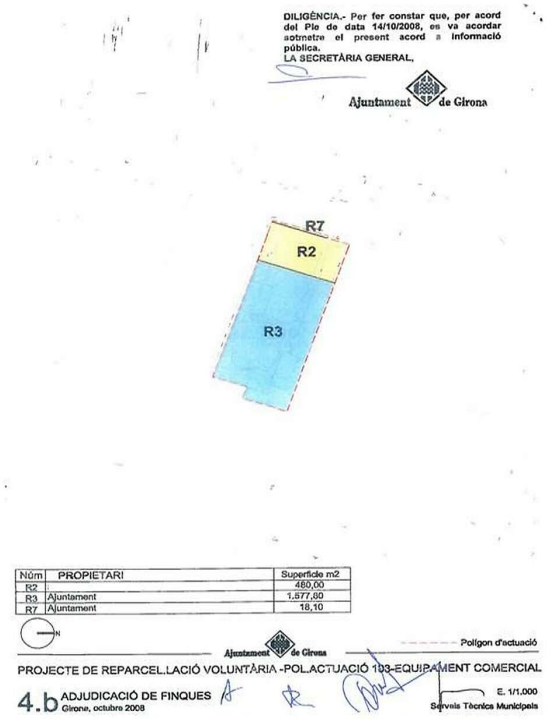
EDIFICABILITAT: Baixos + 4 plantes

Sostre edificable 2.952 m2 / sostre

240 m2 sota coberta

312 m2 altell de planta baixa

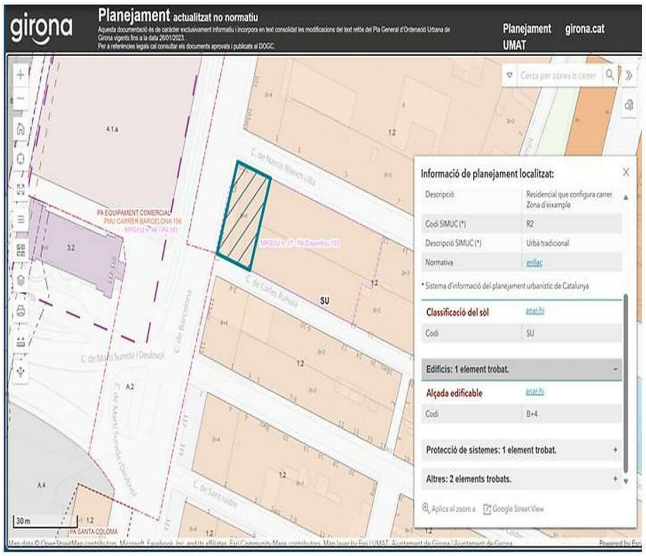
2.400 m2 habitatges



Planejament

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

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



EDIFICABILITAT -
Locals i habitatges

Aprofitament :
Planta baixa
+ Pl. altell
+ 4 Pl. Pis
+ P. Sotacoberta

Sostre edificatori :
2.400 m2
+ 240 m2 Sotacoberta
+ 312 m2 Planta altell

Màx. Habitatges:
80 m2/habitatge

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

Total sostre edificable= 2.952 m2

Cost Directe Construcció (CDC)

Habitatges:

- 1.387,55 € m^2

Planta subterrània:

(destinada a garatge)

- 693,78 € / m^2

EDIFICACION AISLADA, VIVIENDAS-APARTAMENTO

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

Movimiento de tierras	5,39	*Energía solar (A.C.S.)	56,59
Cimentación	10,80	Material sanitario y grifería	32,34
Estructura	163,95	Electricidad	47,84
Saneamiento (horizontal y vertical)	25,56	Calefacción	51,41
Albañilería gruesa	168,88	Instalaciones especiales	19,99
» azoteas e impermeab.	56,72	Fumistería y muebles de cocina	43,07
» acabados de fachada	31,58	Ascensores	10,34
» solados	73,94	Vidriería	25,98
» acabados interiores	36,78	Pintura	60,88
» ayudas a industriales	31,51	**Total**	**1.225,21**
Yesería y cielorrasos	48,88		
Cerrajería	34,94	Seguridad y salud, 2 %	24,50
Carpintería exterior	48,95	Honorarios técnicos y permisos de obra, 11,25 %	137,84
» interior	68,04	**Total €/m²**	**1.387,55**
Persianas	9,31		
Fontanería	47,47		
Renovación aire	14,07		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación y red de albañales. – **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón armado, jácenas planas y semiviguetas de hormigón pretensado (luz 5 m). – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería grueso:** Fábrica ladrillo perforado de 15 cm de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique ladrillo hueco 1/4. Divisiones interiores: ladrillo hueco de 10 cm en aseos y cocinas y super-mahón de espesor 7 cm en el resto. Incluido aislamentos térmico y acústico de todo el edificio. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. – **Albañilería acabados de fachada:** Zonas enfucadas y zonas de obra vista. – **Albañilería solados:** Gres esmaltado de 40x40 cm sobre capa de 4 cm de mortero de regulación y parquet flotante de 19 mm de espesor en sala de estar-comedor. – **Albañilería acabados interiores:** Piezas cerámicas serigrafiadas color de 20x30 cm. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos y placas de yeso laminado en baño, cocina y vestíbulo. – **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. – **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. – **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. – **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3.– **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. – **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). – **Calefacción:** Monotubular radiadores de chapa y caldera mixta a gas. – **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 3 ml de muebles de cocina acabados en melamina. Encimera de tablero de aglomerado con acabado en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. para pintar y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33.1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50 % y el 60 % del valor construido sobre rasante.

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

SUPÓSIT NOVA PROMOCIÓ

VALORS COMERCIALITZACIÓ :

Rangs de preu finals de venda:

2.993,22 € / m2 construït- valor mig

3.100,00 € / m2 construït

Font ; promoció propera a la venda

Ctra. Barcelona, número 125 de Girona

HABITATGE	SUPERFICIE CONSTRUÏDA (m²)	HABITACIONS	BANYS	FAÇANA	PREU	PREU m²
1ER	85	1	1	POSTERIOR	195.000,00 €	2.294,12 €
1ER	48	1	1	POSTERIOR	170.000,00 €	3.541,67 €
3ER	78	2	1	PRINCIPAL	240.000,00 €	3.076,92 €
ATIC	69	2	1	PRINCIPAL	225.000,00 €	3.260,87 €
1ER	80	2	1	PRINCIPAL	220.000,00 €	2.750,00 €
2ON	78	2	1	PRINCIPAL	230.000,00 €	2.948,72 €
BAIXOS	131	3	2	POSTERIOR	340.000,00 €	2.595,42 €
BAIXOS	117	3	2	POSTERIOR	330.000,00 €	2.820,51 €
1ER	109	3	2	POSTERIOR	340.000,00 €	3.119,27 €
2ON	112	3	2	POSTERIOR	310.000,00 €	2.767,86 €
3ER i ATIC	98	3	2	PRINCIPAL	300.000,00 €	3.061,22 €
1ER i 2ON	98	3	2	PRINCIPAL	290.000,00 €	2.959,18 €
3ER	112	3	2	POSTERIOR	320.000,00 €	2.857,14 €
ATIC	90	3	2	POSTERIOR	350.000,00 €	3.888,89 €
2ON, 3ER i ATIC	115	4	2	POSTERIOR	340.000,00 €	2.956,52 €
				VALORS MITJANS	280.000,00 €	2.993,22 €

Detall dades promoció obra nova :

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

Més Local comercial amb altell i garatges, no inclosos.

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

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

Més Local comercial amb altell i garatges, no inclosos.

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

* Càlcul corresponent a 2.160 m² / sostre habitatges –

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

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