

**VALORACIÓ DE LA PARCEL·LA DE TITULARITAT
MUNICIPAL OBTINGUDA PER LA REPARCEL·LACIÓ
DE L'ÀMBIT UA-1 "LES GAVARRES"
DEL MUNICIPI DE MADREMANYA**

1. Informació bàsica

1.1 Antecedents

Objecte de l'informe

Adreça	Avinguda de les Gavarres	Núm. parcel·la	Nº 6 de l'expedient de reparcel·lació
Població	Madremanya	Codi Postal	17462
Municipi	Madremanya	Comarca	Gironès

Amb data 24 de juliol de 2002 la Comissió d'Urbanisme de la Generalitat va aprovar les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Madremanya.

Seguint la normativa i legislació vigent, en el desenvolupament del sector de sòl urbà no consolidat UA-1 es va adjudicar una part de la superfície a l'Ajuntament, concretament fou la parcel·la assenyalada com a número 6, de la qual ja és actualment propietari segons consta en el registre de la propietat.

El present informe es realitza per a trobar el preu de mercat d'aquesta finca, tenint en compte que es valora la hipòtesis de parcel·la urbanitzada i amb les condicions exigides per a ser considerada com a solar edificable pel que fa a subministrament de serveis urbans, pavimentat de carrers i instal·lacions urbanes requerides (il·luminació, sanejament, etc.).

La superfície de parcel·la adoptada per a la present valoració s'ha obtingut de l'esmentat projecte de reparcel·lació.

Promotor

El sol·licitant de l'informe és l'Ajuntament de Madremanya, comarca del Gironès, amb domicili a la plaça Major, 1, CP 17462, telèfon 972 490 159.

Redactor

L'autor del present informe de valoració és Miquel Poch i Clara, arquitecte col·legiat amb el número 30289/9 del COAC, amb domicili professional al carrer Ramon Turró, 1. Baixos de Girona, CP 17005, NIF 40.294.128 Z, tel. 972 41 61 71.

Descirpció del solar

Parcel·la de terreny, situada en el terme municipal de Madremanya, dins de l'àmbit del "Sector UA-1 Les Gavarres", de forma rectangular i CENT VUITANTA-

VUIT METRES AMB SETANTA-VUIT DECÍMETRES QUADRATS DE SUPERFÍCIE (188,78 m²), que limita:

Al Nord-est, en línia de 34,33 metres amb la finca resultant núm 7.

Al Nord-oest, en línia de 5,50 metres amb l'avinguda de les Gavarres.

Al Sud-oest, en línia de 34,33 metres, amb la finca resultant núm. 4.

Al Sud-est, en línia de 5,50 metres, amb la finca resultant núm. 5.

L'edificabilitat màxima és de 100 m²

1.2 Situació urbanística

Planejament vigent

Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament amb aprovació definitiva del dia 24 de juliol de 2002.

Classificació del sòl

El sol on es troba la parcel·la està classificat com a urbà.

Qualificació i paràmetres urbanístics

La parcel·la està qualificada com a NUCLI ANTIC (Zona 1), . Aquesta zona ordena l'edificació dels nuclis antics de Madremanya i de Millàs que correspon a una tipologia entremitjaneres:

1. El tipus d'ordenació d'aquesta zona serà el d'edificació en alineació de vial.
2. La volumetria edificable màxima en alçada, façana i fondària es correspondrà amb l'actualment consolidada.
3. Només s'admetran ampliacions o noves edificacions en l'espai lliure de les parcel·les. Aquests volums es disposaran en planta baixa, amb una alçada màxima de tres metres i amb una ocupació màxima del vint per cent. Les noves edificacions no es podran disposar aïllades i s'hauran d'adossar a una o dos mitjaneres.
4. En aquesta zona s'admeten els usos següents:
 - A) Habitatge unifamiliar.
 - B) Habitatge plurifamiliar, amb un mínim de setanta metres quadrats (70 m²) construïts per habitatge i amb accés comú des de la via pública per a totes les entitats.
 - C) Residencial, amb un màxim de cinquanta (50) places.
 - D) Comercial i de serveis, amb una superfície màxima de tres-cents metres quadrats (300 m²).

E) Industrial i recreatiu de categoria 1a. o 2a. i en situacions 1a. o 2a., amb un aforament màxim de cinquanta (50) persones i una superfície màxima de tres-cents metres quadrats (300 m²).

F) Agrícola, exclusivament d'emmagatzematge.

G) Sanitari, amb una superfície màxima de tres-cents metres quadrats (300 m²).

H) Assistencial, amb un màxim de cinquanta (50) persones.

I) Cultural.

J) Aparcament, amb un màxim de deu (10) vehicles si es tracta d'un aparcament privat.

5. En aquesta zona es prohibeixen els usos forestal, ramader i miner.

Càrregues per urbanització

La parcel·la està lliure de càrregues

1.3 Entorn i ubicació

Municipi

El municipi de Madremanya pertany a la comarca del Gironès i el seu nucli urbà es troba a 117 metres d'altitud. El terme, de 13,6 km², és variat i complex: el sector nord-est forma part de la plana empordanesa, mentre que al sud-oest apareixen els contraforts de les serres del Montnegre i de la Mare de Déu dels Àngels. Els límits del municipi el marquen al sud el Puig de Ventós i el riu Rissac, que separen el municipi de Corçà i el de Monells; al sud-oest, el Puig del Suro Robat i la Boca de les Bruixes que el separen del municipi de Quart; a l'oest, el Roquer d'en Nadal el separa de Sant Martí Vell i pel nord, el molí de Vent, partió amb el municipi de la Pera. Rega el terme la riera de Sant Martí, afluent del Ter, així com per rierols del Rissac. El nucli urbà enlairat, separa dues valls: la de les Dalmaues i la del pla del Mas Vidal.

A més del nucli urbà, el municipi consta del *poble de Millàs* i els *veïnats de Vilars, el Pedró, Bevià, Mas Ripoll i Mas Torrent*. Els boscos són d'alzines i suredes, i els conreus del pla són de secà, bàsicament cereals, llegums i farratges.

Segons el cens de l'any 2020 el municipi compta amb 288 habitants.

Significació de l'entorn

La parcel·la es troba en el nucli antic de Madremanya a continuació de la zona consolidada en l'Avinguda de les Gavarres. El Sector UA-1 Les Gavarres es troba situat al final del teixit urbà representant la frontera entre urbà i rústic.

Les comunicacions per carretera són sencilles i l'escassa distància amb la carretera 6701.

Observacions i criteri municipal en relació al destí de la parcel·la

La voluntat de l'Ajuntament de Madremanya és adreçar aquesta parcel·la a famílies que la vulguin adquirir per a construir un habitatge de primera residència, evitant la possible especulació del solar.

2. Informe de valoració

2.1 Paràmetres per la valoració

Descripció

Per a garantir que els compradors de la parcel·la la destinin a primera residència i garantir que hi viuran per un període mínim d'anys l'Ajuntament ha valorat la possibilitat de qualificar el solar com habitatge protegit. Havent consultat a la Generalitat quins serien els passos a seguir, ens han informat que per a qualificar el sòl s'hauria de fer una modificació puntual del planejament que ho determinés. Aquest és un procediment llarg que podria durar més d'un any.

L'altra possibilitat seria que els compradors haguessin de demanar ells que la construcció fos de protecció oficial. Però els compradors haurien de complir amb els requisits que determina la normativa actual d'habitatges de protecció oficial que està regulada pel Pla per al Dret a l'Habitatge, aprovat pel *Decret 75/2014, de 27 de maig*. En el cas que no s'ajustessin a les determinacions haurien de oferir-ho a persones inscrites en la borsa d'habitatge de la Generalitat.

Criteris per a la valoració

L'Ajuntament ha decidit no qualificar d'habitatge protegit la parcel·la pel llarg i complexe procediment que s'hauria de seguir, però condicionar als compradors per a garantir que es construeixi un habitatge de primera residència i garantir un període mínim d'anys, mitjançant les bases de la convocatòria i una anotació al registre de la propietat.

Amb aquests condicionaments, podríem equiparar la parcel·la a una parcel·la per a construir un habitatge del tipus concertat i hem agafat com a base els Preus de venda i lloguer d'HPO segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig.

Aquest Decret zonifica Catalunya per a determinar el preu en cada zona. Madremanya està en la zona D. El preu determinat per a la zona D del règim de preu concertat en aquests moments és de 1.364,40 €/m².

2.2 Valoració estimativa

Amb els criteris establerts prèviament, si en la parcel·la es poden construir 100 m², en aquests moments el preu de venda de l'habitatge, una vegada construït, seria 1.364,40 €/m² x 100 m² = 136.440 €.

Si estimem que el cost de construcció d'un habitatge en aquests moments és de 1.000,00 €/m², el cost de construcció serien 100.000 €.

La diferència entre el preu de venda de l'habitatge i el de construcció determinarà el preu del solar.

136.440 € - 100.000 € = 36.440 €

Per tant en el cas de la parcel·la assenyalada amb el número 6 en el projecte de reparcel·lació del sector “UA-1 Les Gavarres”, en base a les hipòtesis anteriorment desenvolupades, el valor de la parcel·la seria de **36.440,00 € (TRENTA-SIS MIL QUATRE-CENTS QUARANTA EUROS)**.

Advertim que aquest valor és de la parcel·la lliure de càrregues.

Girona, 25 de febrer de 2021.

Miquel Poch i Clara
Arquitecte