



AJUNTAMENT DE
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

EXPEDIENT NÚM.: EXP GESTIONA 9521/2023
SOL·LICITANT: AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS
EMPLAÇAMENT: PARCEL·LA RESULTANT a05 PROJECTE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N
REF. CADASTRAL: 2575205DG4027N0001AX
ASSUMPTE: INFORME EN RELACIÓ A L'ALINEACIÓ MITJANÇANT CONCURS DE LA PARCEL·LA a.05

SOL·LICITANT DE LA VALORACIÓ I FI DE LA MATEIXA:

En relació a l'expedient 9521/2023 per a la alineació mitjançant concurs de les parcel·les a01, a05, a07 i f02 del sector N, es disposa que l'arquitecte municipal emeti informe tècnic en el qual faci constar el següent per a cadascuna de les parcel·les objecte d'alienació:

- a) Qualificació urbanística i ús assignat
- b) Valoració pericial detallada
- c) Que no estan estats compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que les faci necessàries a l'ens local actualment ni en el futur.

A) QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I ÚS ASSIGNAT

IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ:

La parcel·la a.05 està emplaçada dins el Pla Parcial del sector N, carrer Mercè Rodoreda, 5. Correspon a la finca registral número 17938 inscrita en el tom 3145 llibre 419 del registre de la propietat de Canovelles. (Ref. Cadastral 2575205DG4027N0001AX)

PARCEL·LA RESULTANT a05	
Finca Resultant	a05
Superfície Parcel·la	4.513,55 m ²
Adjudicatari	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès
Percentatge participació	1,574%

DESCRIPCIÓ: "URBANA: Solar situat al Sector N de Les Franqueses del Vallès, de forma trapezoïdal i de superfície quatre mil cinc-cents tretze metres i cinquanta-cinc decímetres quadrats (4.513,55 m²). LLINDA: al nord, en línia recta de 50,95m, amb finca resultant número V.2 destinada al sistema de zones verdes; a l'est, en línia recta de 94,04m, amb la finca resultant a.06; al sud, en línia recta de 50,25m, amb el carrer A de nova creació; i a l'oest, en línia recta de 85,61m, amb la finca resultant a.02."

ADJUDICACIÓ: S'adjudica en ple domini a l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès.

COEFICIENT DE PARTICIPACIÓ: A aquesta finca resultant li correspon un percentatge final del 1,574%.

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES: S'adjudica per títol d'adquisició originària en concepte de cessió obligatòria i gratuïta.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: De conformitat amb el que disposa l'article 127 b) del TRLUC en relació amb els articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les

Normas Complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aquesta finca queda afectada, amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació del Projecte de Reparcel·lació, en la quantitat provisional de 132.150,16 €.

QUALIFICACIÓ: Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament com a zona de desenvolupament industrial Tipus I, edificació aïllada.

EDIFICABILITAT: Li correspon un índex d'edificabilitat neta de 1,00m²st/m²sòl, 4.513,55m² de sostre.



PLANEJAMENT URBANÍSTIC:

Planejament general:

Text refós de la revisió del Pla general d'ordenació de les Franqueses del Vallès, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 18 de juny de 2009 i publicat al DOGC, número 5471, el 25 de setembre de 2009.

Planejament derivat:

Pla Parcial Urbanístic del sector N, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès de data 20 de novembre de 2014 i publicat al BOPB el 22 de gener de 2015.

Classificació urbanística: sòl urbà pendent d'urbanitzar

Qualificació Urbanística: Zona de desenvolupament industrial tipus I, edificació aïllada.

Les condicions d'edificació i ús de la Zona de desenvolupament industrial tipus I, edificació aïllada, estan regulades a l'article 16 de les Normes Urbanístiques del Pla Parcial del sector N.

Tipus d'ordenació: edificació aïllada

Parcel·la mínima: 1.000m² (permetre la inscripció d'un cercle de 20m de diàmetre)

Ocupació màxima: 70%

Edificabilitat: màxima permesa 1,00m²st/m²sòl

Alçada màxima : 15,00m

Separacions: a vials o zones verdes públiques 10,00m; a partions laterals 5,00m; a fons de parcel·la 5,00m

Condicions d'ús: Industrial de 1a, 2a, 3a i 4a categoria ; Comercial, d'acord al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi (*Fora de la trama urbana consolidada (TUC) només es podran implantar establiments comercials permesos pel Decret Llei 1/2009 i d'acord amb l'article 91 del PGOU*); Oficines i Serveis ; Magatzems ; Restauració ; Serveis Tècnics ; Aparcament ; Recreatiu (*No s'admet l'ús de prestació de serveis de naturalesa sexual*); Hotelers; Educatiu ; Sanitari ; Assistencial ; Esportiu ; Cultural ; Associatiu ; Religiós; Administratiu ; Funerari ; Estació de servei.





B) VALORACIÓ PERICIAL

Data valoració: març de 2024

Finalitat: determinar el valor del bé immoble a efectes de la seva venda.

La reparcel·lació del Pla Parcial del sector N, va ser aprovada definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 13 d'octubre de 2016. L'esmentat projecte adjudicava a l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès les següents parcel·les : a.01, a.05, a.07, a.10, a.14, a.27, f.02.

En data 14 de desembre de 2023, la Junta de Govern Local va prendre l'acord d'aprovar inicialment la modificació del projecte de reparcel·lació del sector N (Carretera de Cardedeu) al terme municipal de les Franqueses del Vallès.

CRITERIS NORMATIUS DE VALORACIÓ DEL SÒL:

RDLeg.7/2015 de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana

Regles de valoració:

Article 34. Àmbit del règim de valoracions

- 1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb aquests, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:*
 - c) La fixació del preu a pagar al propietari en la venda o substitució forçoses.*

Article 35 Criteris generals per a la valoració d'immobles

- 1. El valor del sòl correspon al seu domini ple, lliure de tota càrrega, gravamen o dret limitador de la propietat.*
- 2. El sòl es taxa en la forma que estableixen els articles següents, segons la seva situació i independentment de la causa de la valoració i l'instrument legal que la motivi.*

Article 37. Valoració en el sòl urbanitzat

- 1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:*
 - a) Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.*

RD 1492/2011 de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat

- 1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:*

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.



3. En cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'ajecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descompten del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

V_{So} = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

V_S = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2 anterior, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals.

Càlcul Valor Residual del Sòl:

Per al càlcul del valor residual del sòl s'han buscat sis mostres de mercat de solars sense edificar amb destinació ús industrial en l'àmbit proper a les parcel·les objecte de valoració (Vallès Oriental).

Mostra	Ubicació	Font	Preu venda	Sostre edificable m ²	Valor unit. €/m ² st
1	Franqueses del Vallès	Habitaclia FRANKLIN	3.062.800	11.780	260,00
2	La Roca del Vallès	Habitaclia Masachs	1.276.875	5.675	225,00
3	La Roca del Vallès	Habitaclia JORDA&GUASCH	870.480	3.348	260,00
4	La Roca del Vallès	Habitaclia FINCAMP	2.500.000	10.400	240,00
5	Granollers	Habitaclia NAVINTER	837.000	3.348	250,00
6	Franqueses del Vallès	Habitaclia AVECLA	433.650	1.770	245,00
					246,66

Tenint en compte que són preus extrets de portals immobiliaris, es modifica el preu resultant amb una reducció del 7%, sent un valor de repercussió del sòl de **230,00 €/m²st.**

Valor Parcel·la a.05

Superfície parcel·la 4.513,55m²

Edificabilitat 1m²st/m²sòl = **4.513,55m²**

$V_S = \text{Sostre} \times VRS = 4.513,55 \text{ m}^2 \times 230,00 \text{ €/m}^2\text{st} = 1.038.116,50 \text{ €}$





AJUNTAMENT DE
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

D'acord amb la modificació del projecte de reparcel·lació aprovat inicialment aquesta finca queda afecta amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació, en un 0,320% essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **132.681,81 €** (IVA exclòs), sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació.

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

$$VSo = 1.038.116,50 \text{ €} - 132.681,81 (1 + 0,03216 + 0,14) = \mathbf{882.592,19\text{€}}$$

$$TLR = 0,03216$$

$$PR = 0,14$$

El valor del sòl de la parcel·la a.05 és de 882.592,19€

C)

La parcel·la a05 del projecte de reparcel·lació del sector N, emplaçada en el carrer Mercè Rodoreda, 5 (finca registral 17938) no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

Document signat electrònicament al marge per l'arquitecta municipal

