



Informe dels Serveis Tècnics

Expedient: 2515/2024

Procediment: Alienació de bens patrimonials

Assumpte: Informe tècnic

Document signat per: Arquitecte municipal

INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

Per requeriment de la secretaria d'aquest Ajuntament, en relació amb l'alienació de diversos bens immobles es redacta el present a fi de realitzar una valoració pericial de les parcel·les amb les referències cadastrals següents:

- 7618517CF4771H0001SI
- 7618518CF4771H0001ZI

INFORME

PRIMER. Descripció completa dels bens immobles que es volen alienar:

1. Parcel·la amb ref. cad. núm. 7618517CF4771H0001SI:
 - a) Ubicació: Parcel·la 15 del Carrer B segons cadastre, s/n, Illa B (Roques Roges III) / Carrer A segons Registre Propietat
 - b) Superfície cadastral: 602 m²
 - c) Superfície registral: 592 m²
 - d) Títol d'adquisició: Adquirit per reparcel·lació
 - e) Càrregues o gravàmens: Lliure de càrregues
 - f) Finca Registral núm. 7142 d'Alcover
2. Parcel·la amb ref. cad. núm. 7618518CF4771H0001ZI:
 - a) Ubicació: Parcel·la 16 del Carrer B segons cadastre, s/n, Illa B (Roques Roges III) / Carrer A segons Registre Propietat
 - b) Superfície cadastral: 616 m²
 - c) Superfície registral: 627 m²
 - d) Títol d'adquisició: Adquirit per reparcel·lació
 - e) Càrregues o gravàmens: Lliure de càrregues
 - f) Finca Registral núm. 7143 d'Alcover

SEGON. Les parcel·les de referència l'expressat bé immoble no està comprès en cap Pla d'ordenació, reforma o adaptació necessari a l'ens local. Al seu torn, el bé immoble no és objecte d'un litigi en l'actualitat.

TERCER. D'acord amb el planejament vigent a dia d'avui i, en concret, amb la modificació puntual número 15 del POUM (vigent des de la seva publicació al DOGC núm. 8622 de data 09/03/2022) els sòls de referència tenen classificació de sòl urbà i qualificació de Zona verda (Clau V).

QUART. L'article 20 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo regula la "Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración" de la manera següent:

...
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, **se les atribuirá la edificabilidad media**, así definida en el artículo siguiente, **y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo** en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de





AJUNTAMENT D'ALCOVER

unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Es determina que l'àmbit espacial homogeni correspon a la clau 7a2, que correspon als sòls industrials confrontants amb les parcel·les a valorar.

CINQUÈ. La regulació per aquests tipus de sòl es fa l'artícle 115 de les Normes urbanístiques del POUM que diu el següent:

Art. 125. Zona d'indústria, clau 7

(MP 1 DOGC 6744 de data 6/11/2014, MP 11 DOGC 8482 de data 18/8/2021, MP 15 DOGC 8622 de data 9/3/2022 i MP 20 DOGC 9188 de data 20/6/2024)

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació industrial.

2. Subzones

S'estableixen les subzones següents:

- *7a - Gran indústria (7a1 i 7a2)*

...

3. Condicions de la parcel·lació

- *Façana mínima:*

- *7a1 i 7a2 50 m*

...

- *Superfície mínima:*

...

- *7a2 8.000 m²*

...

- *Fondària mínima:*

- *7a1 i 7a2 60 m*

...

4. Condicions de l'edificació

- *Tipus d'ordenació: Serà el d'edificació aïllada rodejada d'espais lliures.*

- *Edificabilitat màxima:*

- *7a 0,9 m²st/m²s*

...

- *Ocupació màxima:*

...

- *7a2 60 %*

...

Sempre dins els gàlibs indicats en la documentació gràfica.

- *Alçada reguladora:*

...

- *7a2 12 m*

...

Per damunt de l'alçada reguladora es permetran que sobresurtin les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especial connexes amb la funció de la indústria que no suposin increment de l'edificabilitat.

A la clau 7a2 es pot arribar a permetre una alçada màxima de fins a 35 m en un 20%, com a màxim, de la superfície edificable per a necessitats específiques degudament justificades.

Atenent a les característiques d'aquesta subzona, els elements tècnics de les instal·lacions industrials que justificadament requereixin sobrepassar aquesta limitació d'alçada quedaran sotmesos a autorització especial en el marc d'un PMU o un PEU que hauran d'incloure un estudi paisatgístic i





AJUNTAMENT D'ALCOVER

d'impacte que tindrà en compte materials, volums, unitats agrupades,...

- Nombre màxim de plantes: PB+2

- Separacions mínimes (en m):

	Carrer	lateral	fons
- 7a1, 7a2	10	6	6

...

- Construccions auxiliars: A les zones 7a (1 i 2) i 7b (1 i 2) s'admeten construccions auxiliars de superfície màxima 150 m² en planta baixa i una altura màxima de 3,30 m, mesurada damunt de sostre, sense que ultrapassin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

- Agrupament de parcel·les: Es permet l'agrupament de parcel·les.

- Energies renovables: D'acord amb el canvi climàtic es necessària la instal·lació d'energies renovables -plaques fotovoltaïques- a la coberta i/o façana de les noves edificacions industrials.

- Alçades lliures: Les alçades lliures mínimes seran:

- PB: 3,50

- PP: 2,50

- PS: 2,20, no és permès habitatges ni en locals d'ús permanent de personal.

- Reculades: Es permeten per motius compositius però s'ha de mantenir la línia d'edificació en els 90 cm adjacents a la mitgera.

- Espais no edificables: Els espais no edificables de cada parcel·la només es podran dedicar a estacionament, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure, amb pont grua si és el cas, o espais enjardinats, verds o d'arbreda. L'espai destinat a estacionament podrà cobrir-se amb elements de protecció oberts i lleugers que no impliquin una obra permanent d'edificació en aquest cas l'aparcament no representarà més d'un 10% de la superfície de la parcel·la

La superfície dels talussos i desmunts estarà cobert completament amb plantes vivaces herbàcies.

Les parcel·les que limiten amb sòl d'equipaments o zones verdes hauran d'enjardinar i arbrar una franja de 3 m confrontant amb els sòls amb aquest ús.

- Conjunts d'edificació: Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificador, així com el destí i la urbanització dels espais lliures.

- Tanques: L'alçada màxima de les tanques opaques serà d'1,5 m. i de les diàfanes o transparents de 3,20 m, en el cas que el carrer tingui pendent es dividirà aquesta perquè no superi mai l'alçada màxima.

La construcció del tancament comú a dues parcel·les anirà a càrrec de la indústria que primer s'estableixi, la segona li abonarà les despeses proporcionals abans de construir-hi qualsevol edificació.

A la clau 7a1 les tanques que limiten a zones verdes i/o equipaments tindran solament una part massissa de 0,40 m essent la resta fins a 2,00 m amb vegetació d'arbusts

Es respectaran els marges de pedra existents com a límit en el camí de Mas Garriga

- Entitat de conservació: El conjunt de les diferents fases del polígon industrial Roques Roges es constituirà en una Entitat de conservació que aconsegueixi les finalitats pròpies d'aquest tipus d'entitats, d'acord amb allò disposat a la normativa urbanística vigent.

5. Condicions d'ús

- Ús principal: Magatzems, garatges, tallers, estacions de servei i indústries.





AJUNTAMENT D'ALCOVER

- Usos compatibles: Comercial i oficines i serveis associats a la indústria ubicada a la parcel·la, així com l'ús recreatiu i els serveis tècnics i ambientals, aquests darrers només en planta baixa i sempre que s'asseguri el correcte aïllament de sorolls i vibracions, d'acord amb les ordenances i normatives sectorials vigents

A les subzones 7a i 7b s'admet l'ús d'habitatge, amb el nombre màxim d'un per indústria, que s'integrarà a les construccions auxiliars permeses.

A la clau 7a1 també s'admet el sanitari-assistencial (sense internament), el cultural (formació) i l'esportiu, justificant la compatibilitat.

L'ús comercial admès s'adequarà al que determina la normativa sectorial vigent sobre equipaments comercials.

A la clau 7b i 7c s'admet la restauració, excepte a la zona de la paperera.

Els establiments industrials han de complir els requeriments de seguretat que fixen els reglaments sectorials o específics (per exemple emmagatzematge de productes químics, emmagatzematge de gasos líquats del petroli en dipòsits fixos, instal·lacions petrolíferes, instal·lacions frigorífiques... entre d'altres) i complementàriament, el Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials (Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre).

En les zones afectades per la franja de seguretat de risc químic de l'empresa ALCOVER QUÍMICA, S.L., es prohibeix la implantació d'elements molt vulnerables o vulnerables, d'acord amb les taules següents:

1. Elements Molt Vulnerables (EMV)

A. Habitatges de tercers en un nombre superior a 5 unitats per hectàrea.
B: Instal·lacions no incloses en les àrees esmentades en el primer punt com ara: 1. Edificis d'oficines amb més de 5.000 m2 o amb capacitat de més de 500 persones. 2. Establiments que reben públic (amb capacitat per més de 50 persones): ➤ Hospitals i altres centres sanitaris. ➤ Residències de la tercera edat o altres centres d'allotjament de col·lectius més indefensos. ➤ Centres penitenciaris. ➤ Guarderies, escoles i altres centres educatius. ➤ Càmpings. 3. Establiments que reben públic (indrets de més de 5.000 m2 de superfície o amb una capacitat per més de 500 persones): ➤ Instal·lacions esportives que poden rebre públic (camps de futbol, per exemple). ➤ Centres comercials o similars. ➤ Hotels, restaurants o llocs d'esbarjo.
C. Instal·lacions d'alt valor estratègic com ara estacions transformadores, estacions depuradores d'aigua que puguin sofrir danys estructurals com a conseqüència de l'activitat AG.
D. Qualsevol altre que reuneixi característiques semblants atenent essencialment a: la capacitat de les persones sotmeses a risc per posar-se a lloc segur de forma autònoma, el nombre de persones exposades i la durada de l'exposició.





AJUNTAMENT D'ALCOVER

2. Elements Vulnerables (EV)

A. Habitatges de tercers en un nombre superior a 3 unitats per hectàrea i inferior a 5 unitats per hectàrea.
B. Instal·lacions no incloses en les àrees esmentades en el primer punt com ara: 1. Edificis d'oficines amb més de 150 m ² o amb capacitat de més de 50 persones que no estiguin inclosos en la categoria d'elements molt vulnerables. 2. Establiments que reben públic (amb 150 m ² de superfície o una capacitat per més de 50 persones i que no siguin inclosos en la categoria d'elements molt vulnerables): ➤ Instal·lacions esportives que poden rebre públic. ➤ Centres comercials o similars. ➤ Restaurants, bars o llocs d'esbarjo. ➤ Edificis destinats a professar cultes religiosos o altres tipus de pràctiques. ➤ Locals de reunió (associacions de veïns, etc.) ➤ Parcs i jardins 3. Instal·lacions esportives que no reben públic (piscines sense graderies per exemple).
C. Qualsevol altre que reuneixi característiques semblants atenent essencialment a: la capacitat de les persones sotmeses a risc per posar-se a lloc segur de forma autònoma, el nombre de persones exposades i la durada de l'exposició i que no estiguin inclosos en la relació d'elements molt vulnerables.

3. Casos especials

- (1) Les vies de comunicació per carretera dins d'una zona industrial o les vies de ferrocarril d'ús per l'establiment industrial no s'inclouen dins de cap de les dues categories d'elements vulnerables.
 - (2) En els polígons petroquímics de Tarragona, les instal·lacions que donin servei als establiments AG inclosos dins dels polígons, com ara restaurants dels polígons, tallers mecànics o altres semblants, no seran considerats com elements vulnerables i molt vulnerables, ja que la major part de les persones que s'hi troben en un moment determinat són persones de la plantilla de les factories o assimilables.
 - (3) Els establiments industrials aliens no seran considerats com elements vulnerables o molt vulnerables, llevat del cas en que disposin d'edificis d'oficines amb una capacitat de més de 500 persones o més de 5.000 m², entrant llavors en la categoria d'element molt vulnerable.
 - (4) Les instal·lacions d'intervenció en una situació d'emergència (com per exemple parc de bombers) no seran considerats com elements vulnerables o molt vulnerables.
 - (5) Les autopistes i les carreteres amb més de 2.000 vehicles per dia i vies de ferrocarril amb transport de passatgers seran objecte d'un tractament individualitzat d'acord amb les circumstàncies específiques que concorrin en cada cas.
- Per últim, en els casos en què les característiques de l'element no permetin classificar-lo o existeixin dubtes sobre l'adequació de la classificació o per qualsevol altra raó, el titular podrà presentar un informe en el que justifiqui la seva interpretació. El DIUE haurà de tenir en compte aquest informe.

SISÈ. Per a la valoració del sòl, s'ha tingut en compte el que s'indica en el Capítol IV "Valoración del suelo urbanizado" del RD 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el "Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo", així com el que s'indica en el Títol V "Valoraciones" del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el "Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana". D'acord amb aquesta normativa, cal aplicar el que s'indica en l'article 22 del RD 1492/2011 i 37 del RDL 7/2015.

El valor del sòl l'obtindrem:

$$V_{su} = E * V_{rs}$$

Essent:

V_{su} = Valor del sòl urbanitzat en €/m²s

E = Edificabilitat de la zona: 0,9 m²st/m²s





AJUNTAMENT D'ALCOVER

Vrs = Valor de repercussió del sòl en €/m²st.

Per tant primer hem de calcular el Valor de repercussió del sòl, aplicant la fórmula següent;

$$Vrs = (Vv/K) - Vc$$

Essent:

Vv = Valor en venda €/m²st, estimant-se en 712,24 €/m²st. (veure quadre annex)

K = Coeficient establert en aquest cas en 1,20.

Vc = Valor de construcció 390 €/m²st (mòdul extret de la web de l'IVE), més les despeses generals i benefici industrial (19%) i altres despeses (15%) igual a 533,71 €/m²st

7a2	Vv	K	Vc	Vrs
	€/m ² st		€/m ² st	€/m ² st
	712,24	1,20	533,71	59,82
	E	Vrs	Vsu	
	m ² st/m ² s	€/m ² st	€/m ² s	
	0,90	59,82	53,841	
	Vsu	Superfície	Vs	
	€/m ² s	m ² s	€	
	53,841	1.219,00	65.632,18	

D'acord amb això, el valor total de la taxació de les dues finques descrites en aquest informe ascendeix a la quantitat de: **SEIXANTA CINC MIL SIS-CENTS TRENTA-DOS EUROS I DIVUIT CÈNTIMS (65.632,18 €).**

Alcover, a data de la signatura electrònica





AJUNTAMENT D'ALCOVER

Càlcul Vv

	Preu	sostre	Preu / m²	Rectificat per oferta i antiguitat	
Camí Molí Vallmoll	5.954.250	8.545	696,81	627,13	https://catala.habitaclia.com/i4670004336873
El Morell	5650000	6000	941,67	847,50	https://catala.habitaclia.com/i4670004337200
Valls	3200000	5976	535,48	602,41	https://catala.habitaclia.com/i23948000000638
Reus	5300000	9232	574,09	645,85	https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/reus/ponent/179212342/d?from=list
AV Forques Constanti	3600000	3865	931,44	<u>838,29</u>	https://catala.habitaclia.com/i4670004336807
712,24 €					

