

**INFORME – VALORACIÓ DE LA PARCEL·LA MUNICIPAL SITUADA AL
CARRER POLIOL s/n DE RIUDELLOTS DE LA SELVA**

MAIG 2025

Jaume Corominas i Blanch,
Arquitecte municipal

INFORME TÈCNIC

0.- Antecedents

En compliment d'allò ordenat per l'alcaldia en relació a l'expedient que s'instrueix per tal de valorar una finca en base a la proposta d'oferta de venda d'una parcel·la situada al carrer Poliol s/n.



1.- Identificació dels béns:

- Finca. Carrer Poliol s/n

Dades registrals:

Finca inscrita al Registre de la Propietat de....., al Tom....., Llibre de....., foli, finca registral número

Dades cadastrals :

Finca al Carrer Poliol s/n amb referència cadastral núm. 2993418DG8329S0001XS



2.- La qualificació urbanística:

De les dades que consten en els nostres arxius se'n dedueix que el planejament urbanístic d'aplicació és el següent:

Planejament general:

- Text refós de la revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Riudellots de la Selva aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en data 19/11/1997 i donada la conformitat el 19/05/1999 (DOGC 2943 de 02/08/1999).
- Text refós de la normativa de les Normes Urbanístiques. La Comissió d'Urbanisme de Girona dóna la conformitat en data 20/04/2006 (DOGC 4656 de 16/06/2006).
- Text refós de la normativa de les Normes Urbanístiques, pe la creació del polígon d'Actuació Urbanística P.A.18 La Comissió d'Urbanisme de Girona dóna la conformitat en data 28/06/2007).

El planejament derivat d'aplicació és el següent:

- Projecte d'urbanització i reparcel·lació de la P.A.18.

De conformitat amb la normativa referida la finca es troba en el sector P.A.18-2 executat i la qualificació és la de Zona industrial de Ponent 1a categoria. Les condicions de parcel·lació i d'edificació de la Zona industrial 1 categoria són les següents:

2.2.2.- Zonificació

2.2.2.1.- Zona industrial

- **Tipologia de l'edificació**

El tipus d'ordenació aplicable serà el d'edificació aïllada per a les indústries de Primera Categoria i en filera per les de segona categoria.

En la zona industrial de la P.A.18 sols serà d'aplicació l'edificació aïllada amb indústries de 1ª categoria.

- **Parcel·la mínima:**

La parcel·la mínima en que podrà dividir-se el sòl serà de 2.500 m², per a les indústries de primera categoria i 1.500 m², per a les de segona categoria. S'exceptuen els casos de finques de superfície inferior existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del primer planejament d'aquest sector (any 1990), que en podran mantenir, sempre que la superfície resultant del projecte de compensació no sigui inferior en més d'un 10 % de la de les parcel·les mínimes.

- **Façana mínima**

La longitud mínima de façana admesa és la de 35 metres i 25 metres respectivament per a les parcel·les per a indústries de primera i segona categoria.

- **Edificabilitat**

L'índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel·la és d'un metre quadrat sostre per metres quadrat de sòl (1m²/m²), amb independència del tipus d'indústria a ubicar-hi.

Les plantes de soterrani no es consideren a efectes del còmput de l'edificabilitat.

- **Volum màxim**

El volum màxim complimentat el sostre edificable esmentat, no podrà ultrapassar els nou metres cúbics per metre quadrat de solar (9 m³/m²).

- **Ocupació màxima**

L'ocupació de l'edificació en planta serà com a màxim del 75 % de la superfície de la parcel·la, pel que fa a les indústries de primera categoria.

L'espai lliure que en resulta podrà ocupar-se en planta soterrani fins a un màxim d'un 30 % de la seva superfície.

- **Alçada màxima**

L'alçada màxima admesa per l'edificació és la de dotze metres (12 m), sense fixació especificada del número de plantes. Aquesta alçada es compte sobre la cota de referència de la planta baixa.

- **Cota de referència de la planta baixa**

S'entendrà per planta baixa aquella que el paviment de la qual es situï en una cota compresa entre un metre per damunt i 0,60 m. per sota de la cota de la rasant de la vorera en el punt mig de la façana de cada parcel·la. Aquesta consideració de planta baixa es mantindrà en els terrenys amb façanes amb desnivell fins que la terra de la planta tingui la consideració de soterrani, on es convertirà en planta baixa, o bé fins que els sostres de la planta baixa es situïn a un metre per damunt de la rasant del carrer on es convertirà en planta soterrani.

- **Aparcament**

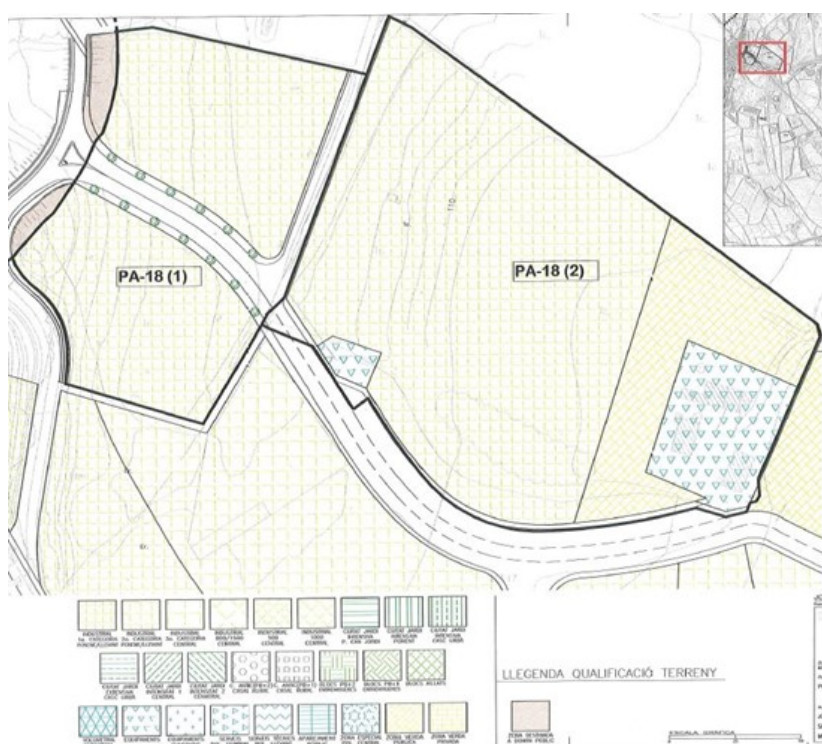
S'haurà de preveure a l'interior de la parcel·la la possibilitat d'aparcament per a un nombre de vehicles no inferior a una plaça per cada 150 m² construïts.

- **Separacions**

Les edificacions es separaran un mínim de cinc metres de l'alineació del vial. Si per raons del procés de producció aquesta distància s'hagués d'augmentar i en conseqüència en resultarien mitgeres vistes, la propietat que les provoca, la de major separació, acceptarà l'obligació de donar-los-hi el mateix tractament de la façana, en el moment que es formin.

Pel que fa a la llinda posterior, les edificacions es retiraran un mínim de quatre metres (4 m.).

Les edificacions aïllades de les indústries de primera categoria, mantindran una separació mínima de quatre metres als laterals de la parcel·la.



- *Condicions d'ús*

Els usos permesos a la zona industrial són les següents:

- 1) Industrial: S'admeten els usos d'indústria de categoria primera, segona, tercera i quarta. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.*
- 2) Comercial: Són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria, admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars per a ús intern del sector.*
- 3) Oficines: S'admeten solament les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.*
- 4) Sanitari: S'admet solament el de dispensari, consultori i ambulatori. No s'admetran els centres sanitaris d'internament.*
- 5) Religiós i cultural: S'admeten solament els dedicats a formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió, al servei del personal adscrit a la indústria.*
- 6) Recreatiu: S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses del sector.*
- 7) Esportiu: S'admeten solament les instal·lacions esportives per al personal de les empreses del sector.*
- 8) A la façana de la carretera nacional II solament es permetrà la localització d'aquelles activitats que dins d'aquelles categories es dediquin a l'elaboració de productes acabats, o a la venda, que precisin d'espais per a exposició a situar en façana.*

Es mantenen la resta de condicions d'ús que es deriven de les vigents normes subsidiàries i les pròpies d'aquest tipus del polígon industrial i anàlogues a les del sector Central, que no resulten concretades pels anteriors apartats, facultant-se expressament a l'Ajuntament per autoritzar o no, segons el seu criteri, l'ús públic definit en aquelles normes subsidiàries.

3.- Descripció gràfica i superfícies i aprofitament urbanístic

Finca al Carrer Poliol s/n amb referència cadastral núm. 2993418DG8329S0001XS, segons cadastre té una superfície de 2.513 m²

4.- Valoració dels béns mètode comparatiu

La Llei aplicable serà la 2/08, de 20 de juny. Art. 24. *Valoración en el suelo urbanizado.*

La valoració de les parcel·les es farà per el mètode residual estàtic.

Valoració dels béns per el mètode residual estàtic.

S'ha realitzat un mostreig de parcel·les de superfície i situació similar en el municipi, aquest valors si ha aplicat un coeficient d'homogeneïtzació en funció de la superfície i situació.

Mostreig:



10 fotos 1 video

Solar industrial en Carrer mas joals 3. Terreny ind... 2.300.000 €

Riudellots de la Selva

Terreny per a nau industrial de 8.194m2 al polígon de Políngesa/Riudellots de la selva. Terreny industrial, totalment...





10 fotos 1 video

Solar industrial en Avinguda mas vilà 26. Terreny i... 1.050.000 €

Riudellots de la Selva

Terreny per a nau industrial de 3.843m2 al polígon de Políngesa/Riudellots de la selva. Terreny industrial, cantoner...





12 fotos

Solar industrial en Fornells de la Selva. Terreny ús... 2.100.000 €

Fornells de la Selva

Terreny ús industrial de 8.559m2 Oportunitat. Polígon de gran interès industrial / comercial, a l'entrada de Girona. Ub...





30 fotos 1 video

Solar industrial Passatge dels horts. Solares a for... 1.162.800 €

Fornells de la Selva

Disponemos de solares comerciales y/o industriales en el polígono Pla de la Selva de Fornells. Solicite información S...



2.900 m2



26 fotos

Solar industrial N-ia. Oportunitat per a grans em...

Fornells de la Selva

"Oportunitat imperdible a Fornells de la Selva: Parcel·les industrials consolidades i estratègicament ubicades en el nou..."

2.225.369 €
ha bajado 881.631 €

 **Avísame si baja**

10.900 m2



12 fotos

Solar industrial a Fornells de la Selva. Terreny ús i...

Fornells de la Selva

Terreny ús industrial de 8.559m2 Oportunitat. Polígon de gran interès industrial / comercial, a l'entrada de Girona. Ub...

2.100.000 €



Aplicant la tabla d'homogeneització :

	LOCALITAT	SITUACIÓ	TIPOLOGIA	SUP m2	PREU €/m2	HOMOG LOCA	HOMOG TIP	PREU €/m2
1	Riudellots	Mas Joals	Aillada	8.194	280,69 €	1,00	1,05	294,72
2	Riudellots	Mas Vilà	Aillada	3.843	273,22 €	1,00	1,00	273,22
3	Fornells		Aillada	8.559	245,00 €	1,10	1,05	282,98
4	Fornells		Aillada	2.900	400,00 €	1,10	0,75	330,00
5	Fornells		Aillada	10.900	204,00 €	1,10	1,05	235,62
								1416,54
								283,31

Amb una edificabilitat de 1m2 sost/m2 sol

Resulta un preu de m2 de repercussió de 283 €/m2

5.- Mètode residual estàtic

5.1 Preu unitari m2 de venda

Preu mig de venda de naus a Riudellots **850 €/m2**

5.2 Preu de construcció

El COAC té un mètode per Obtenció del pressupost de referència d'execució material, que per tenir un preu aproximat o una valoració inicial del cost d'unes obres en funció de la seva tipologia.

El pressupost de referència (Pr), és un pressupost aproximat al cost real, que assegura en la majoria dels casos una dispersió menor del 20% en més o menys sobre el cost real, excloses despeses generals i benefici industrial.

Definicions

Mb: Mòdul Bàsic, estableix un preu en €/m2 d'edificació que serà revisat periòdicament.

Cg: Coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica.

Ct: Coeficient corrector en funció de la tipologia de l'edificació.

Cq: Coeficient corrector en funció del nivell mitjà d'equipaments i acabats.

Cu: Coeficient corrector en funció de l'ús de l'edificació.

Mr: Mòdul de referència, o mòdul esmenat.

S: Superfície en m2.

Pr: Pressupost de referència.

P: Pressupost d'execució material sense despeses generals ni benefici industrial.

mòdul de referència: $Mr = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$

En el nostre cas:

Mb: Mòdul Bàsic, 646 €/m2 d'edificació.

Cg: Coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica. 0,95

Ct: Coeficient corrector en funció de la tipologia de l'edificació. 1

Cq: Coeficient corrector en funció del nivell mitjà d'equipaments i acabats. 0,8

Cu: Coeficient corrector en funció de l'ús de l'edificació. 0,7

Mr: Mòdul de referència, o mòdul esmenat. **343,67 €/m2**

5.3 Valor de repercussió del sòl per ús residencial

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

a on:

VRS : Valor repercussió del sòl en euros/m2 sostre

Vv : Valor en venda segons mostres mercat homogeneïtzades en euros/m2 sostre= 1.663,97

K : Coeficient que pondera les despeses i beneficis en la promoció. Como carácter general = 1,40

Vc : Valor de la construcció, inclou Cc + Gc

A on : Cc : Cost de contracte = CEM + Dg + BI

Gc : Despeses construcció = 15% Cc (honoraris, llicències, Seguretat i Salut)

Substituint en a la formula resulta :

$$VRS = (875 \text{ €/m}^2 / 1,4) - 343,67 \text{ €/m}^2 = \mathbf{281 \text{ €/m}^2}$$

6.- Conclusió

El valor de la parcel·la és el valor que surt del preu de repercussió metre quadrat per la superfície de la parcel·la.

Preu m2 per mètode comparatiu és de 283 €/m2 i preu m2 per mètode residual estàtic és 281 €/m2, agafarem el preu mig de **282 €/m2**

Superfície de parcel·la és de **2.500 m2**

$$VT: 282 \text{ €/m}^2 * 2.500 \text{ m}^2 = \mathbf{705.000 \text{ €}}$$

Valor de la parcel·la resulta un total de (705.000 €) SET-CENTS CINC MIL EUROS.

Signat i datat digitalment