

INFORME TÈCNIC

VL-031

Dades de l'expedient:

Núm. expedient: 2024/1012
Unitat: 03.16 Patrimoni
Sèrie: 1612.Alienacions de béns per subhasta
Descripció: Alienació i subhasta d'una parcel·la propietat de l'Ajuntament situada al sector SUD 10
Interessat: AJUNTAMENT DE LLAGOSTERA

El qui subscriu en qualitat d'arquitecte municipal i en relació a l'assumpte de referència, emet el següent

INFORME

1- DESCRIPCIÓ FÍSICA I JURÍDICA DES BÉNS I DRETS A VALORAR

Emplaçament:

- C/ Indústria núm. 8, Llagostera.

Descripció i superfície :

- De forma pràcticament rectangular.
- Superfície segons dades registrals: **617 m2**

Dades registrals i cadastrals

Referència cadastral: 2408825DG9320N0001IQ

Referència registral: Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 1 de Girona, en el volum 4017, llibre 268, full 187 de Llagostera, finca núm. 9.684.

Descripció registral: "Urbana. PARCEL·LA B. Porció de terreny ubicat al carrer Indústria del terme municipal de Llagostera. Extensió: sis-cents disset metres quadrats. Limita: Nord, amb parcel·la resultant A, finca 9683, també segregada de la finca registral 5294; Sud, en línia de 29,87 metres , amb la parcel·la de Jaime Castelló Pararols; Est, en línia de 21,47 metres, amb el carrer Indústria; i Oest, en línia de 20,00 metres, amb parcel·la de PROCAP LLAGOSTERA, SL. Qualificació urbanística: Aquesta finca és de naturalesa patrimonial.

Signatura 1 de 1		
Carles Soler Ripol	11/03/2025	Arquitecte municipal

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	19797a7c5a8c41568d123a1a7fab1359001
	Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Règim urbanístic:

Planejament d'aplicació General:

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Llagostera – Aprovació definitiva 18/06/2003

Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal referida al sòl urbà i urbanitzable, aprovació definitiva 11.02.2014.

Classificació del sòl: sòl urbà.

Qualificació: Zona industrial (clau 15), subzona 15a

La finca objecte d'aquest informe no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

Edificabilitat: És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponents (apartat 4 de l'article 114 de les normes urbanístiques del POUM).

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial, i la profunditat edificable és de 25 metres.

El nombre màxim de plantes és de planta baixa i una planta pis.

Es considera una amplada mitjana de parcel·la de 20 metres.

Per tant:

20,00 metres x 25,00 metres x 2 plantes = **1.000,00 m2 de sostre edificable**

Ús: Les condicions de l'ús en aquestes parcel·les segons l'apartat 5 de l'article 114 són les següents:

- Ús dominant: Indústria
- Ús compatible: Socio-cultural, assistencial, restauració, esportiu, serveis tècnics, lleure, oficines i serveis, estació de serveis
- Ús condicionat: Comercial, sanitari
- Ús incompatible: Habitatge unifamiliar, habitatge plurifamiliar, hotel.

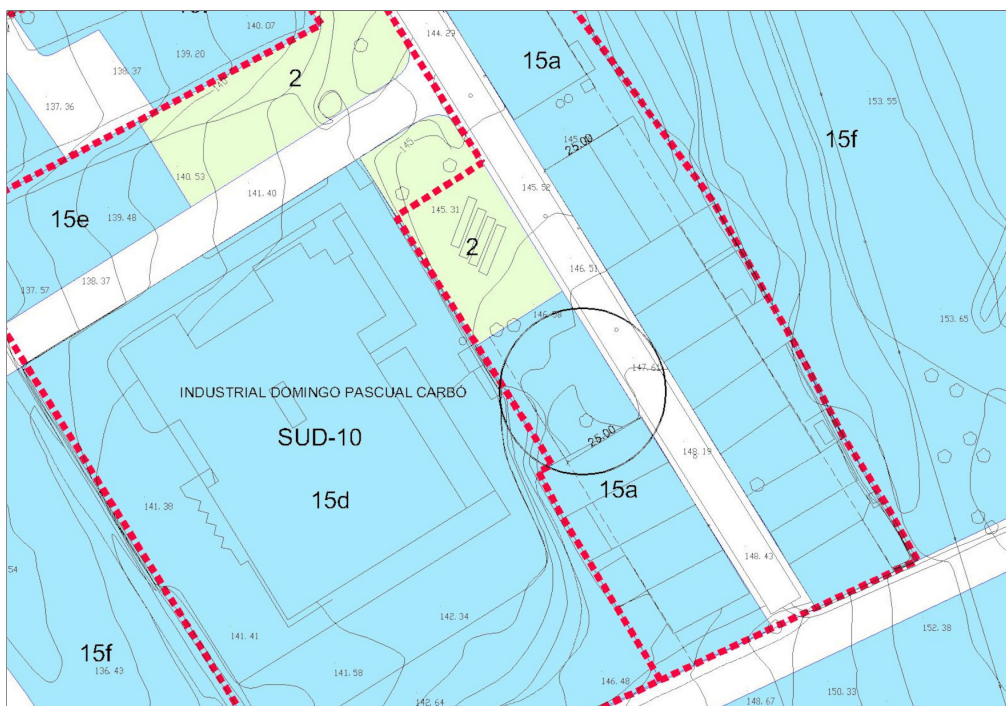
Construcció: No hi ha cap construcció existent a la parcel·la.

Signatura 1 de 1		
Carles Soler Ripol	11/03/2025	Arquitecte municipal

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	19797a7c5a8c41568d123a1a7fab1359001
	Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



2- PLÀNOLS D'EMPLAÇAMENT



Emplaçament sobre plànol d'ordenació del POUM



Emplaçament sobre plànol del cadastre

Signatura 1 de 1		
Carles Soler Ripol	11/03/2025	Arquitecte municipal

Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web		
Codi Segur de Validació	19797a7c5a8c41568d123a1a7fab1359001	
Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



4- CONDICIONS NORMATIVES D'APLICACIÓ

Les condicions particulars d'aquesta zona estan regulades a l'article 114 de les normes urbanístiques del POUM:

5- CRITERIS DE VALORACIÓ

La valoració es realitza amb els criteris establerts al *Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre*, i al *Reial Decret 1492/2011, d 24 d'octubre, d'aprovació del Reglament de valoracions de la Llei del sòl*.

6-VALOR DEL SÒL

Aprofitament. Edificabilitat i usos considerats

A efectes d'aquesta valoració, considerarem l'ús industrial com a ús majoritari del sector, i també com a millor ús possible.

Valoració

D'acord amb l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del sòl s'aplicarà el mètode residual estàtic per a la determinació del valor de repercussió del sòl, segons la següent formula:

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

Essent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar el cost d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Signatura 1 de 1		
Carles Soler Ripol	11/03/2025	Arquitecte municipal

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	19797a7c5a8c41568d123a1a7fab1359001
	Url de validació	https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Valor en venda (Vv): El valor en venda de mercat, en la hipòtesis de l'edifici acabat, es calcula per comparació a partir de 5 ofertes de mercat consultades a la població, sobre finques de característiques similars:

	FONT	SITUACIÓ	€	m2	€/m2
1	HABITACLIA	C/ MIGJORN, 9 LLAGOSTERA	750.000	828	906,00
2	HABITACLIA	C/ MIGJORN, 21 LLAGOSTERA	1.350.000	1.308	1.032,00
3	IDEALISTA	C/ PLA DE L'ESTANY, 5 CASSÀ	517.000	550	940,00
4	FOTOCASA	VIDRERES	480.000	455	1.054,00
5	HABITACLIA	CASSÀ DE LA SELVA	400.000	385	1.039,00
6	FOTOCASA	C/TRAMUNTANA, LLAGOSTERA	295.000	253	1.166,00
Promig (Vv)					1.022,83 €/m2

(Vc) Cost de la construcció i despeses associades al procés immobiliari (€)		
	Edifici industrial entre mitgeres	
Cc: Cost per contracta per a la construcció de l'edifici		490,00
Despeses de la construcció i despeses de la promoció		
Despeses generals	13,00%	63,70
Benefici industrial	6,00%	29,40
Seguretat i salut	2,00%	9,80
Honoraris tècnics	10,00%	49,00
Llicències i taxes de construcció	4,00%	19,60
Inspeccions, control de qualitat, assajos, laboratoris....	2,00%	9,80
Assegurances (disenyal i altres)	2,00%	9,80
Estudis topogràfics, geotècnics...	1,00%	4,90
Escomeses	1,00%	4,90
Taxes notari, registre, etc	2,00%	9,80
TOTAL		700,70 €/m2

Operant els nombres obtinguts s'obté el valor de repercussió (VRS):

$$\text{VRS} = (1.022,83 / 1,20) - 700,70 = \mathbf{151,66 \text{ €/m}^2 \text{ sastre.}}$$

(K): Es considera un coeficient de 1,20 per tractar-se d'una nau industrial (Art.22 Reial Decret 1492/2011)

Aplicant aquest valor al sastre edificable de la parcel·la:

M2	Sastre edificable (m2)	VRS (€/m2)	VALOR (€)
PARCEL·LA	1.000,00	151,66	151.660

Per tant, es considera un valor per aquesta parcel·la de **151.660 € (cent cinquanta-un mil sis-cents seixanta euros)**.

Carles Soler i Ripol, arquitecte

Llagostera, a la data de la signatura electrònica.

Signatura 1 de 1		
Carles Soler Ripol	11/03/2025	Arquitecte municipal

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	19797a7c5a8c41568d123a1a7fab1359001
	Url de validació	https://sedesimplifica03.abiscloud.com/abis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

