



Unitat tramitadora: Unitat Tècnic Urbanisme
AJT/6479/2025
Codi document: TUB19I01HZ

Assumpte: Alienació de varies parcel·les municipals del Polígon industrial "el Bruguer" qualificades com a bé patrimonial.

Peticionari: AJUNTAMENT DE VIC
Situació:
Referència cadastral:

Qui sotasigna, personal tècnic de l'Ajuntament de Vic

INFORMA

Descripció física i jurídica dels béns

Descripció física

Localització i estat actual

La parcel·la objecte de valoració està situada al polígon industrial El Bruguer, al nord del terme municipal de Vic.



Ubicació de la parcel·la objecte de valoració



És una parcel·la de forma irregular, de 2.529,13 m² de superfície, situada al nord del polígon industrial El Bruguer, al carrer de Sant Joan de Fàbregues número 13. Limita a nord amb aparcament públic a l'aire lliure, a est i oest amb finques veïnes, i a sud amb el carrer de Sant Joan de Fàbregues.

És la parcel·la resultant 82 del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector industrial El Bruguer (expedient GECR 9/20225).

És una parcel·la de titularitat municipal, qualificada com a bé patrimonial.



Vista aèria indicant la parcel·la objecte de valoració



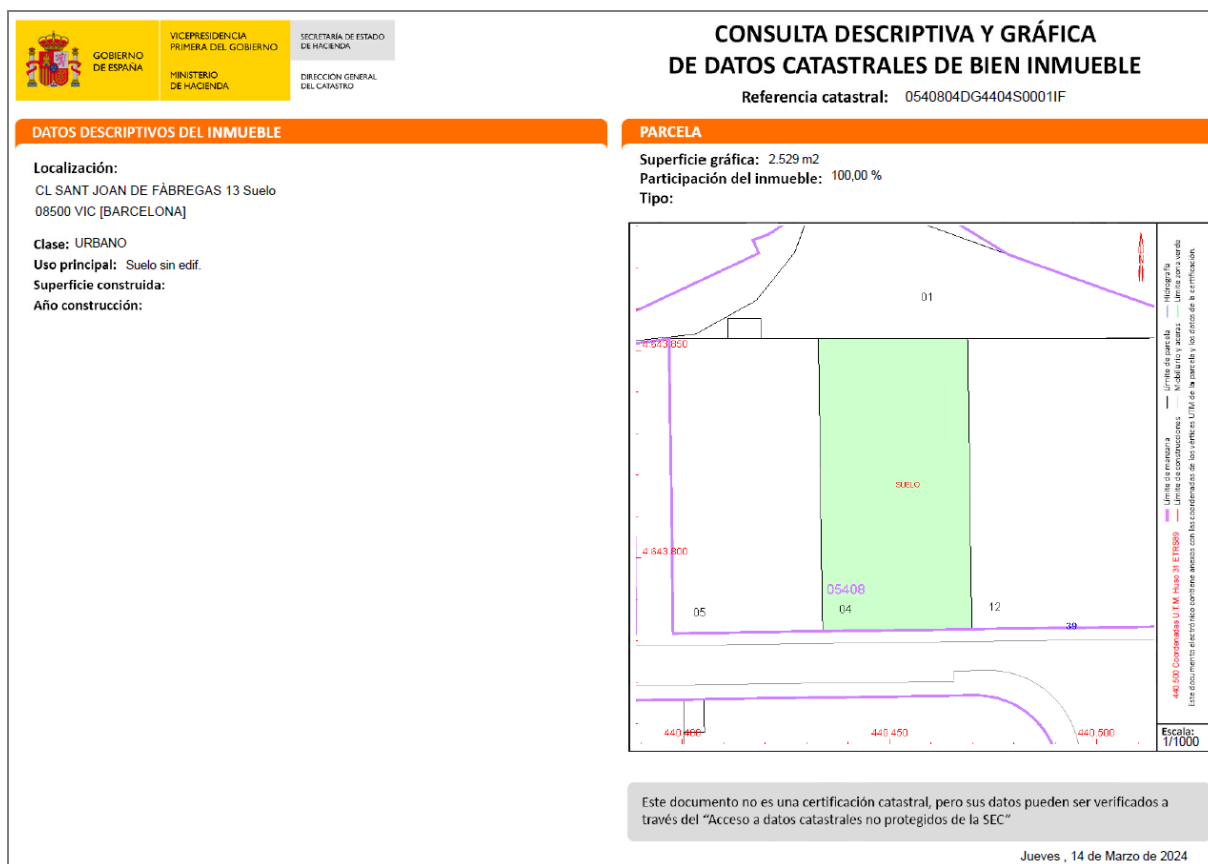
Vista aèria de la parcel·la objecte de valoració



La parcel·la des del carrer de Sant Joan de Fàbregues

Descripció cadastral

Referència cadastral de la finca: 0540804DG4404S0001IF.



Fitxa cadastral de la parcel·la

Descripció registral

La finca està inscrita al Registre e la Propietat núm. 1 de Vic, amb les següents dades registrals:

Finca 33857, inscrita la Volum 2731, llibre 847, full 203.



Descripció: URBANA.- Parcel·la assenyalada amb el número VUITANTA-DOS, inclosa en el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial "El Bruguer" de Vic, de forma rectangular i amb una superfície total de dos mil cinc-cents vint-i-nou metres tretze decímetres quadrats, dels quals sis-cents cinquanta-sis metres noranta-nou decímetres quadrats estan destinats a pati. Afronta, pel seu límit sud, amb la finca resultant número cent quatre, destinada a vial de nova obertura -xarxa viària bàsica del sector-. Termeneja: Esquerra entrant, oest, amb la finca resultant número vuitanta-u; Fons, nord, amb el límit nord del sector industrial; Dreta, est, amb la finca resultant número vuitanta-tres; i Front, sud, amb la finca resultant número cent quatre, destinada a vial de nova obertura -xarxa viària bàsica del sector-. QUALIFICACIÓ: Clau B11, zona d'indústria aïllada. Sobre la finca descrita s'hi poden construir tres mil set-cents quaranta-quatre metres vint-i-vuit decímetres quadrats de sostre. Li correspon un percentatge d'un enter nou-cents quaranta-nou mil·lèsimes per cent sobre el total del valor dels drets que s'adjudiquen en aquest projecte de reparcel·lació.

Titularitat: Ajuntament de Vic. Títol: Adjudicació. Naturalesa: Propietat. Participació: Ple domini.

Data inscripció: 7 de novembre de 2011.

Normativa urbanística d'aplicació

Planejament urbanístic

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, com a revisió del planejament general vigent al municipi, aprovat definitivament en data 5 d'abril de 2019 i verificat el text refós en data 15 de maig de 2019 d'acord amb les prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central (DOGC núm. 7909 de data 03/07/2019).

Ordenances municipals que s'annexen a les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, aprovades definitivament en data 5 d'abril de 2019 pel Ple Municipal (BOPB núm. 23330 de data 03/07/2019 i núm. 23760 de data 05/07/2019).

Modificació puntual 1 del POUM per a l'esmena i/o correcció d'errors materials i/o ajustos en les determinacions de la documentació gràfica i de la normativa escrita, aprovada definitivament en data 19 de juliol de 2021 per la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central (DOGC núm. 8500 de data 13/09/2021).

Modificació puntual 2 del POUM per a l'ajustament de diverses determinacions normatives i la correcció d'errades materials detectades en la documentació, aprovada definitivament en data 2 de febrer de 2022 per la Comissió Territorial d'urbanisme de la Catalunya Central i amb text refós verificat en data 11 de maig de 2022 (DOGC núm. 8740 de data 29/08/2022).

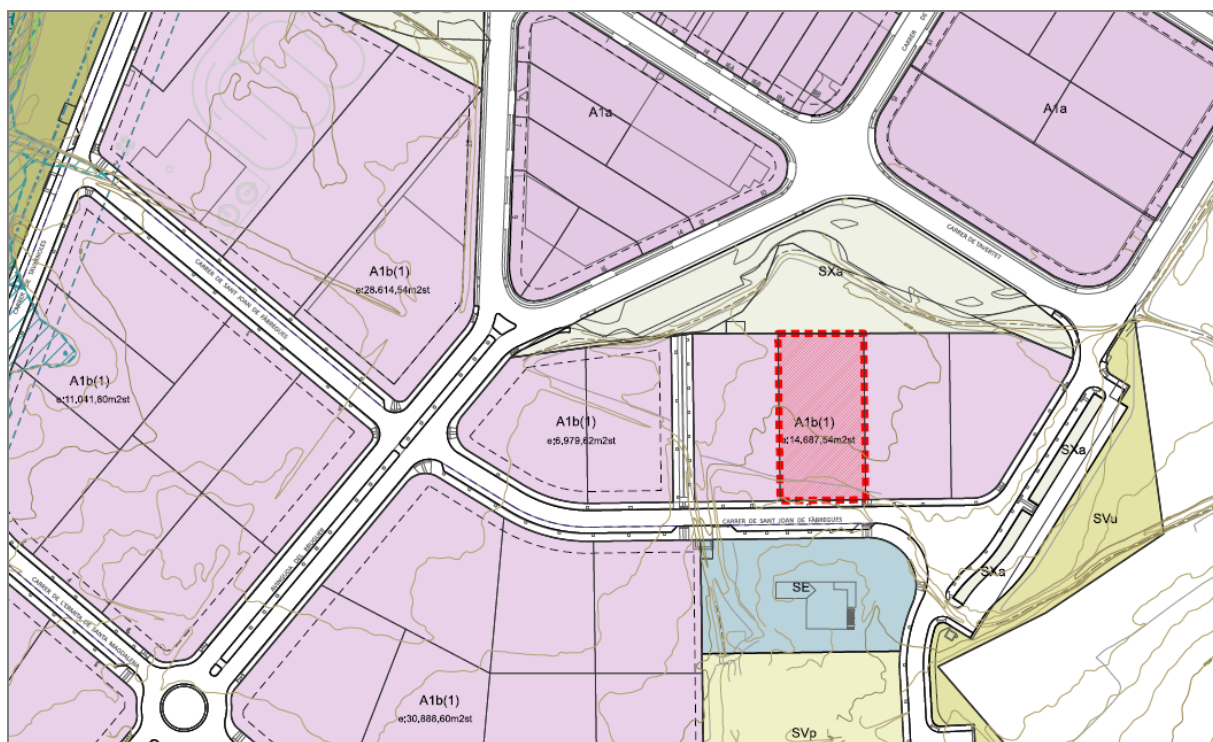
Classificació del sòl

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic classifica aquest sòl, en sòl urbà consolidat.

Qualificació del sòl

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic qualifica aquest sòl, en Zona industrial aïllada en parcel·les mitjanes (clau A1b(1)) amb les afectacions següents:

- Àmbit 3 d'expectativa arqueològica.



Fragment plànol de qualificació del sòl del POUM

Condicí de solar

D'acord amb el que estableix l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 3/2015, de l'11 de març i per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, el terreny té la consideració de solar.

Normativa urbanística

Sòl urbà

Zona industrial (clau A1)

Article 223. Definició i subzones

1. Es qualifiquen com a zona industrial les àrees de sòl destinades a la ubicació d'indústries, en formats diversos, així com de magatzems. Aquesta utilització principal del sòl implica unes condicions de parcel·lació i d'edificació, així com de control dels efectes secundaris de l'ús, que justifiquen la delimitació específica d'àrees diferenciades en l'ordenació detallada del sòl urbà.
2. El POUM defineix les següents subzones dins la zona industrial:
 - Subzona A1a. Industrial entre mitgeres
 - Subzona A1b. Industrial aïllada en parcel·les mitjanes
 - Subzona A1c. Industrial aïllada en parcel·les grans



Article 224. Condicions d'ordenació i edificació comunes de la zona industrial (clau A1)

En aquesta zona, l'alçada reguladora màxima expressada en cada subzona s'entendrà com a gàlib màxim de l'edificació que s'hi estableixi. Aquesta alçada màxima no podrà ésser sobrepassada per cap element de l'edificació ni tampoc per cap element tècnic.

Les edificacions industrials preexistents a l'aprovació inicial del POUM en aquesta subzona conservaran com a paràmetre de distància mínima, l'existent, sense que representi una reducció dels paràmetres d'ordenació i edificació.

Aquelles edificacions industrials que provenen d'un planejament que els donava una ocupació superior a la prevista en aquestes normes, podran esgotar l'edificabilitat màxima permesa, malgrat que estiguin superant l'ocupació prevista ~~en~~ amb caràcter general a la clau on s'emplacen.

Article 225. Regulació de places d'aparcament en la zona industrial (clau A1)

En la zona industrial (clau A1), els projectes constructius de nova planta sense determinació d'ús específic en parcel·les no edificades incorporaran 2 places d'aparcament per cada 200 m² o fracció de superfície construïda. Aquesta dotació de places d'aparcament haurà d'ajustar-se, en més o en menys, en el moment en què s'implanti efectivament l'activitat corresponent en la construcció prèviament executada, segons el nombre de places que sigui exigible en funció de l'ús.

Article 226. Admissió dels tòtems en la zona industrial (clau A1)

3. En les subzones industrials (A1) s'admetrà la instal·lació de tòtems, sense perjudici d'allò que s'indiqui a les fitxes corresponents dels àmbits considerats "portes de la ciutat", incloses a l'Ordenança del paisatge.
4. Els tòtems, quan siguin admesos, hauran d'adaptar les seves característiques a les condicions definides a l'Ordenança del paisatge.

Article 227. Paràmetres d'ordenació aplicables a les subzones A1

5. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

a. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la i illa: segons paràmetres generals
- Parcel·la mínima: segons cada subzona
- Forma d'una parcel·la: segons paràmetres generals
- Front mínim de parcel·la: segons cada subzona
- Terreny i pendent: segons paràmetres generals
- Solar: segons paràmetres generals

6. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat: Resulta de l'aplicació directe dels paràmetres de profunditat edificable i nombre màxim de plantes establerts en els plànols d'ordenació, o bé aquell indicat en cada subzona
- Sostre màxim: segons paràmetres generals
- Ocupació màxima: segons plànols o bé aquella indicada a la subzona

7. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Espai lliure de la parcel·la: segons paràmetres generals



- Separacions mínimes i fixes: definides en cada subzona. Quan la distància a carrer es trobi indicada mitjançant gàlibs als plànols d'ordenació, s'entendrà que la representació gràfica fa referència a la totalitat de la zona o subzona.
- Adaptació topogràfica: A la subzona A1a no resulta d'aplicació. A les subzones A1b i A1c, s'aplicaran els paràmetres generals.
- Línia d'edificació: segons plànols a la subzona A1a i segons paràmetres generals a les subzones A1b i A1c.
- Tanques a l'espai públic: segons paràmetres generals

8. PARÀMETRES REFERITS AL CARRER. PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ EN RELACIÓ AL CARRER

- Alineació de l'edificació respecte el carrer: A la subzona A1a segons plànols. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Front principal i front secundari: A la subzona A1a segons paràmetres generals. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Fondària Edificable màxima: A la subzona A1a Segons plànols o bé aquella especificada en la subzona. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Parets mitgeres: A la subzona A1a segons paràmetres generals. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Pati d'illa: A la subzona A1a segons paràmetres generals. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Pati davanter i pati posterior: A la subzona A1a segons paràmetres generals. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.
- Edificacions en patis d'illa: A la subzona A1a segons paràmetres generals. A les subzones A1b i A1c, aquest paràmetre no és d'aplicació.

9. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificació principal: segons paràmetres generals
- Edificacions auxiliars: especificat en cada subzona
- Instal·lacions auxiliars: Segons paràmetres generals
- Sostre d'un edifici: segons plànols o bé aquell indicat a la subzona
- Façanes d'un edifici: segons paràmetres generals
- Nombre màxim de plantes: Segons plànols o bé aquell especificat en la subzona
- Alçària reguladora màxima: segons cada subzona
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: especificat en cada subzona
- Planta baixa: en cada subzona s'especifica si la planta baixa es determina en relació amb el carrer o en relació a la parcel·la
- Planta Soterrani: segons paràmetres generals
- Planta pis: segons paràmetres generals
- Últim forjat: segons paràmetres generals
- Coberta i elements per sobre l'alçària reguladora: segons paràmetres generals
- Alçària lliure: segons paràmetres generals
- Cossos sortints: segons paràmetres generals
- Elements tècnics de les instal·lacions i compositius de la façana: segons paràmetres generals
- Patis de ventilació i il·luminació: segons paràmetres generals



Subzona A1b. Industrial aïllada en parcel·les mitjanes

Article 230. Definició de la subzona A1b

S'integren en aquesta subzona les àrees industrials en les que la implantació de l'ús industrial es produeix segons el tipus d'ordenació d'edificació situada en relació a la parcel·la en parcel·les de mida mitjana. Dins d'aquesta subzona, es distingeix el subgrup A1b(1), només a efectes de regular-ne amb més precisió les separacions mínimes a carrer i a límits.

Article 231. Condicions d'ordenació i edificació aplicables a la subzona A1b

10. PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

b. Paràmetres propis de parcel·la:

- Parcel·la mínima: 1.500 m²
- Front mínim de parcel·la: 20,00 m.

c. Paràmetres d'edificació referits a la parcel·la:

- Índex d'edificabilitat: 1,80 m²st/m²s, excepte quan s'indiqui una edificabilitat diferent en els plànols d'ordenació
- Ocupació màxima: 70% d'ocupació de la parcel·la, excepte quan s'indiqui una ocupació diferent en els plànols d'ordenació mitjançant gàlibs o coeficients

d. Paràmetres en relació amb la parcel·la:

- Separacions mínimes a vials: 5 metres, excepte quan consti indicada mitjançant gàlibs en els plànols d'ordenació
- Separacions mínimes a partions
 - A la subzona A1b: 5 metres
 - A la subzona A1b(1): 3 metres

11. PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICI

- Edificacions auxiliars: s'admeten amb les condicions fixades als paràmetres generals. Aquestes es poden disposar en l'espai lliure de parcel·la.
- Nombre màxim de plantes: B3 o bé aquella que consti indicada als plànols d'ordenació.
- Alçària reguladora màxima: en general 16 m.
- S'admetran alçades superiors per l'existència d'elements tècnics o bé per activitats que, per raó de llurs característiques, requereixin ultrapassar aquesta alçada. En aquests casos caldrà respectar les següents determinacions:
 - La major alçada no pot comportar un increment del sostre edificable.
 - Prenent com a referència el "*volum edificable màxim*" (resultat d'aplicar l'alçada màxima de 16 metres a l'ocupació màxima de la parcel·la) caldrà compensar aquell volum que s'edifiqui per damunt de l'alçada reguladora amb la reducció de l'ocupació que sigui necessària per a assolir una reducció del "*volum edificable màxim*", en una proporció 2:1. (*compensar cada 2m³ edificats per damunt dels 16 m d'alçada amb la reducció d'1 m³ del volum edificable definit*)



- La separació al límit de la parcel·la corresponent s'incrementarà en una proporció de 1:4 a partir dels 16 metres d'alçada. (*incrementar la separació a límit 1 metre per cada 4 metres que sobrepassi els 16 metres previstos amb caràcter general*)
 - Els volums que superin l'alçada màxima reguladora aplicable amb caràcter general hauran de concretar el seu tractament exterior (materials, cromatisme, textura, etc.) mitjançant l'estudi d'impacte i integració paisatgística en sòl urbà definit a l'Ordenança del paisatge.
 - En aquelles parcel·les amb façana a la carretera de Roda, aquest volum d'alçada superior s'haurà de separar 40 m del voral de la carretera.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: en relació a la parcel·la
 - Planta baixa: en relació a la parcel·la
12. Condicions de compartimentació: es permet la divisió de l'immoble en règim de propietat horitzontal o la formació d'un complex immobiliari, sempre que el promig de totes les entitats o elements resultants sigui de, com a mínim, 400 m² de sostre.
13. En els solars amb accés des dels carrers de Lleida, de Ripoll, d'Igualada, de Mataró i de Santa Coloma de Farners, es disposarà un únic accés per a tota la parcel·la.
14. Aquells edificis que vulguin incorporar captadors fotovoltaics en la coberta amb un mínim de superfície de captació útil del 60% de la superfície de la coberta podran augmentar l'alçada reguladora màxima prevista en 1 m. En els casos en què s'implantin usos en edificacions que han previst la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques, aquesta instal·lació esdevindrà prescriptiva com a condició per a l'atorgament de la corresponent llicència d'activitat.
15. S'admetran parcel·lacions inferiors a la parcel·la mínima, de superfície màxima 25 m², fent front a carrer, en les quals únicament s'admetrà l'ús de Servei Tècnic, amb una ordenació de planta baixa i una alçada màxima de 4 m. En aquest cas caldrà una justificació tècnica de la companyia subministradora.

Paràmetres urbanístics. Paràmetres reguladors d'usos i activitats

Article 421. Situacions relatives

16. S'entén per situació relativa d'un activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
17. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal, sempre i quan no sigui prohibit a la regulació específica de cada zona. D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions:
- e. COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS I HABITATGE
- Situació 1: Activitat emplaçada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
 - Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
 - Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatge, amb accés independent dels habitatges.



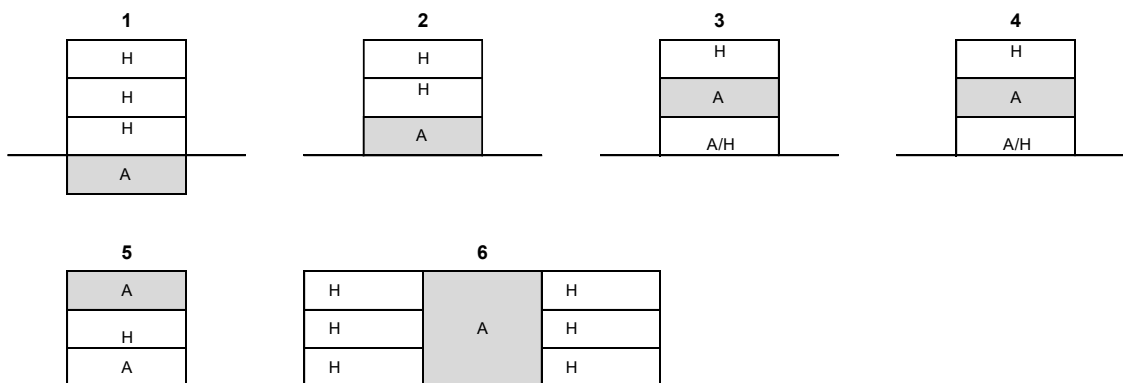
- Situació 4: Activitat situada en planta primera d'edifici d'habitatges, amb accés comú amb els habitatges, amb independència dels usos de les plantes inferiors.
- Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge admès a les plantes inferiors.
- Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

f. COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS

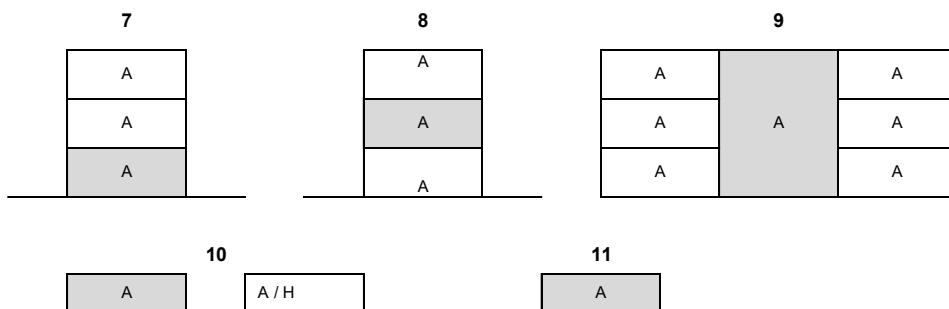
- Situació 7: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
- Situació 8: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
- Situació 9: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.
- Situació 10: Activitat situada en un edifici d'ús exclusiu separada d'un altre ús per a espai lliure no edificable.
- Situació 11: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

18. L'expressió gràfica de les situacions relatives d'acord amb la classificació anterior és la següent:

COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS I HABITATGE



COMPATIBILITAT ENTRE ACTIVITATS



Article 422. Usos específics en relació amb les possibles situacions relatives

Cada ús específic s'admet en les situacions relatives compreses en el quadre següent:



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Residència col·lectiva							4	4			
Comerç											
Serveis					1						
Oficines i administratiu					1						
Hoteler / Apartament turístic							4	4			
Restauració											
Recreatiu			2								
Indústria						5	3	3			
Artesania i tallers											
Magatzem											
Aparcament*											
Estació de servei											
Docent				1	1						
Sanitari-assistencial				1	1						
Esportiu urbà				1							
Socio-cultural				1							
Religiós		6									
Serveis tècnics i ambientals											
Funerari						7	7	7	7		
Guàrdia i custòdia d'animals											

- 1 limitat a 100m² de superfície útil o a una entitat preexistent
- 2 limitat a 100 m² de superfície màxima i a ocupacions inferiors a 100 persones
- 3 admès si no hi ha un ús de residència col·lectiva/hoteler en alguna de les altres plantes de l'edifici
- 4 admès si no hi ha un ús industrial en alguna de les altres plantes de l'edifici
- 5 limitat a indústria del tipus "A"
- 6 limitat a 100 m² de superfície màxima destinada al culte i un aforament inferior a 90 persones
- 7 limitat a tanatoris i sales de vetlla

Aparcament*: Les situacions relatives de l'ús aparcament fa referència tant a l'ús específic d'aparcament com a l'ús d'aparcament vinculat a d'altres activitats

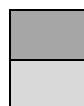
Adicionalment a les restriccions en quant a usos, en les situacions relatives 4,5 i 8 no s'admeten els nuclis zoològics, segons definició del Decret legislatiu 2/2008 o normativa que el substitueixi.

Article 423. Regulació dels usos en les zones de sòl urbà

19. Els usos admesos en les diferents zones residencials, són els que s'especifiquen en el quadre següent:



	A1				A2				
	A1a	A1b	A1c	A1*	A2a	A2b	A2c	A2d	A2e
Habitatge familiar		6	6	6	6	6	6	6	
Habitatge plurifamiliar									
Residència col·lectiva									
Comerç	1	1	1		1	1			
Serveis									
Oficines i administratiu									
Hoteler/Apartament turístic			8						
Restauració									
Recreatiu	2	2			2	2	7	7	
Artesania i tallers									
Magatzem				3					
Aparcament									
Docent									
Sanitari-assistencial									
Esportiu									
Sòcio-cultural									
Religiós									
Serveis tècnics i ambientals									
Guàrdia i custòdia d'animals									
Indústria				3			5	5	
Estació de servei									
Funerari							4	4	



ús principal

ús complementari vinculat a l'ús principal

- 1 Admès en funció d'allò que disposi la normativa sectorial vigent en matèria d'equipaments comercials
- 2 Admès amb un límit de distància radial de 125m entre activitats integrades en el subgrup b (Activitats recreatives musicals)
- 3 Admeses només les activitats del sector agroalimentari o prestadores de serveis a aquest sector
- 4 No s'admet el crematori. Només tanatori i sales de vetlla
- 5 Només s'admet indústria del tipus "A"
- 6 Admès únicament quan es justifiqui adequadament la seva necessitat en relació a les tasques de



vigilància de les instal·lacions

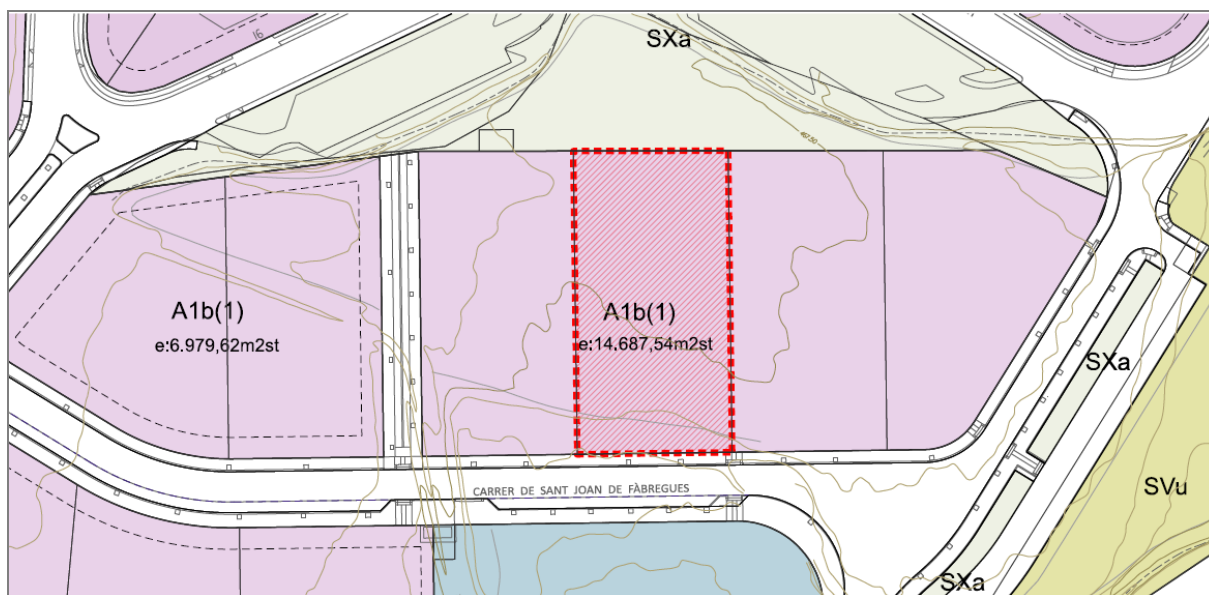
- 7 Admès amb excepció de les discoteques, sales de festa, sales de ball i activitats de joc i apostes.
- 8 La implantació de l'ús hotel·ler es considerarà una actuació aïllada de dotació. De manera prèvia a l'atorgament de llicència corresponent, que habiliti el nou ús, caldrà complir amb l'exigència de cedir, mitjançant el seu equivalent econòmic, el sòl d'aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics corresponents, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Dades de la parcel·la a valorar d'acord amb la normativa urbanística

Es tracta d'una parcel·la edificable segons l'ordenació urbanística vigent.

dades	PARCEL·LA 82. Carrer de Sant Joan de Fàbregues 13
clau	A1b (1)_Zona industrial aïllada en parcel·les mitjanes
Superfície de sòl	2.529,13 m ²
Tipologia	aïllada
Sòl edificable	1.872,14 m ²
Sòl no edificable	656,99 m ²
Sostre màxim	3.744,28 m ² st
Edificabilitat	1,480 m²st/m²s
Nº màxim plantes	B+3 - Alçària reguladora màxima (ARM): 16 m

D'acord amb el que indica la normativa urbanística del POUM, l'edificació s'ha de separar 5 metres del carrer Sant Joan de Fàbregues i del sòl qualificat de sistema d'aparcaments, i s'ha de separar 3 metres del límit lateral amb les finques veïnes.



Fragment plànol de qualificació del sòl del POUM



Valoració econòmica dels béns

Situació bàsica i criteris de valoració

La situació bàsica de les parcel·les, a efectes de valoració, està en funció de la legislació aplicable, en aquest cas del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

El valor del sòl es calcularà d'acord amb la metodologia prevista en el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

Valoració en situació de sòl urbanitzat

D'acord amb el que estableix l'article 19.1 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, per a la valoració en situació de sòl urbanitzat que no estigui edificat, o en el qual l'edificació existent o en curs d'execució sigui il·legal o estigui en situació de ruïna física d'acord amb el que estableix l'article 5, cal atènyer-se al que disposa l'article 22, del Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

Determinació de l'ús i edificabilitat de referència del sòl urbanitzat no edificat als efectes de valoració

D'acord amb el que estableix l'article 20.1 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, per a la determinació de l'ús i edificabilitat de referència del sòl urbanitzat no edificat als efectes de valoració, **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.

Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat

D'acord amb el que estableix l'article 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, per a la **valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat**:

1. El valor en situació de sòl urbanitzat que no estigui 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:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

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.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

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

Vv= valor en venda del m²st edificable de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

Vc=valor de construcció en €/m²st edificable de l'ús considerat. és el resultat de sumar els costos 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.



K= coeficient que pondera la totalitat de 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.

El coeficient K té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

- Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

3. En cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament 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:

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

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = 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.

4. L'aplicació del mètode residual que estableixen els apartats anteriors no considera altres paràmetres econòmics que els que es puguin deduir de la situació en el moment de la taxació. En cap cas es consideren les expectatives de plusvàlues o alteracions de valor que es puguin produir en el futur.

Valoració de l'immoble

Es tracta d'una parcel·la en situació de sòl urbanitzat **no edificat**.

La valoració del sòl es fa a partir del que determina l'article 20 del RD 1492/2011 per al sòl urbanitzat no edificat.

El valor del sòl urbanitzat no edificat es calcula d'acord amb allò que estableix el RD 1492/2011, i es farà segons el **Mètode Residual**.



La parcel·la té edificabilitat i ús assignats per l'ordenació urbanística, i per tant **es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística.**

Els usos considerats són els usos industrials i terciaris.

L'edificabilitat màxima de la parcel·la és de 3.744,28 m²st (1,480 m²st/m²s).

Valoració pel mètode residual

A continuació es realitza la valoració de la parcel·la pel mètode residual.

Càlcul del valor de repercussió del sòl

El valor de repercussió del sòl (VRS) pel procediment estàtic es calcula aplicant la fórmula:

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

Vv= valor en venda del m²st edificable de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.

K= coeficient que pondera la totalitat de 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 construcció en €/m²st edificable de l'ús considerat. és el resultat de sumar els costos 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.

Valors en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat (Vv)

Per establir els valors de venda dels usos considerats s'ha realitzat un estudi de mercat seguint les indicacions de l'article 24 del RD 1492/2011.

Valor de venda de l'ús de naus industrials-terciàries aïllades

Per establir el valor de venda de l'ús industrial i terciari, s'han pres mostres de naus per a usos industrials i terciaris, i els valors s'han homogeneïtzat tenint en compte els criteris de localització, ús configuració geomètrica de la parcel·la, tipologia i paràmetres urbanístics, superfície de la nau, antiguitat i estat de conservació, qualitat de l'edificació, gravàmens o càrregues i data de presa de dades. Com a resultat de l'homogeneïtzació s'ha obtingut un coeficient que serveix per corregir les mostres obtingudes.

S'ha tingut en compte que la parcel·la objecte de valoració s'ordena amb edificació aïllada i disposa d'espai lliure de parcel·la al voltant de l'edificació.

El resultat de l'homogeneïtzació queda descrit en el quadre següent:



Núm	Adreça	Font	Localització	Ús	Parcel·la	Tipologia	Superfície	Antiguitat i conservació	Qualitat de l'edificació	Gravàmens i càrregues	Data	Coefficient homogeneitzador
1	c. Ermita Santa Llúcia 1	Bach	1	1	1	1	1	1,000	1	1	1	1,00
2	Zona industrial Gurb-C17	Simm	0,95	1	1	1	0,95	1,058	1	1	1	0,95
3	c. Mare de Déu del Far 9b	Bach	1,05	1	1	1,1	0,95	1,050	1	1	1	1,15
4	c. Francesc Sancliment (PAE)	SIMM	0,95	1	1	1,1	1	1,003	1	1	1	1,05
5	c. Susqueda 10 (Casasses)	particular	1	1	1	1	1	1,058	1,05	1	1	1,11
6	c. Reus 18	idealista	1	1	1	1,1	0,95	1,134	1,05	1	1	1,24

S'ha considerat un coeficient a efectes de corregir la rigidesa del mercat, de 0,95.

Les mostres i els valors de venda queden expressats en el quadre següent:

ESTUDI DE MERCAT DE NAUS INDUSTRIALS_2024 -aïllades							
Núm	Adreça	Superfície	Valor venda	Valor unitari	Coefficient homog.	Coefficient mercat	Valor unitari homogeneïtzat
1	c. Ermita Santa Llúcia 1	1.000,00 m ² st	800.000,00 €	800,00 €/m ² st	1,00	0,95	760,00 €/m ² st
2	Zona industrial Gurb-C17	2.949,00 m ² st	3.000.000,00 €	1.017,29 €/m ² st	0,95	0,95	918,10 €/m ² st
3	c. Mare de Déu del Far 9b	443,00 m ² st	385.000,00 €	869,07 €/m ² st	1,15	0,95	949,46 €/m ² st
4	c. Francesc Sancliment (PAE)	1.064,00 m ² st	990.000,00 €	930,45 €/m ² st	1,05	0,95	928,12 €/m ² st
5	c. Susqueda 10 (Casasses)	2.540,00 m ² st	2.700.000,00 €	1.062,99 €/m ² st	1,11	0,95	1.120,92 €/m ² st
6	c. Reus 18	605,00 m ² st	600.000,00 €	991,74 €/m ² st	1,24	0,95	1.168,27 €/m ² st
Promig homogeneïtzat							974,15 €/m ² st

El valor de venda de referència considerat d'ús industrial-terciari en edificació aïllada és de 974,15 €/m²st.

En L'Annex I s'adjunten les Mostres de mercat

Costos de construcció

Costos de construcció de l'ús de nau industrial

Es prenen com a referència els valors de construcció resultants de l'aplicació dels mòduls del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC) per a la construcció de naus industrials-terciàries en entre mitgeres. A aquests valors s'apliquen les despeses generals de l'obra i els beneficis del constructor, els honoraris tècnics, les taxes i tributs i altres despeses com les assegurances i les despeses notariales.

En l'Annex II s'adjunta el càlcul dels Costos de construcció.

El cost de construcció de nau industrial-terciària aïllada considerat és de 571,43 €/m²st.

**Valor de Repercussió del sòl**

El valor de repercussió del sòl dels usos considerats es determina pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

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

Valor de Repercussió del sòl de l'ús industrial-terciari

El valor unitari de repercussió del sòl resultant és el següent:

Vv	974,15 €/m²st
K	1,40
Vc	571,43 €/m²st
VRS	124,39 €/m²st

El valor unitari de repercussió del sòl de l'ús industrial-terciari en entre mitgeres és de 124,39 €/m²st.

Valor del sòl urbanitzat no edificat (VS)

El valor en situació de sòl urbanitzat que no estigui edificat s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros

E_i = Edificabilitat de l'ús considerat

VRS_i = Valor de repercussió de l'ús considerat

L'edificabilitat màxima de la parcel·la és de 1,480 m²st/m²sòl

Valor del sòl urbanitzat no edificat		VS = $\sum Ei \cdot VRSi$
<i>Valor del sòl de l'ús de nau industrial-terciària</i>		
Edificabilitat parcel·la (E _i)		1,480 m²st/m²s
Valor de repercussió de l'ús considerat (VRS _i)		124,39 €/m²st
Valor del sòl urbanitzat no edificat	(VS = $\sum Ei \cdot VRSi$)	184,15 €/m²s

El valor total del sòl urbanitzat no edificat considerat és de 184,15 €/m²s.

Valoració de la parcel·la urbanitzada

El valor de la parcel·la correspondrà al producte de la superfície de la parcel·la pel seu valor unitari.

Valor de la parcel·la		V = S · VS
Superfície de la parcel·la		2.529,13 m²s
Valor del sòl urbanitzat no edificat		184,15 €/m²s



Valor de la parcel·la

$V = S \cdot VS$

465.750,99 €

La valoració econòmica pel mètode residual de la parcel·la 82 del Polígon industrial El Bruguer, situada al carrer de Sant Joan de Fàbregues 13, és de 465.750,99 €.

Conclusions / pronunciament

Segons l'exposat anteriorment, en el cas de sòl urbanitzat no edificat, el valor de la taxació és el determinat pel mètode residual aplicant a l'edificabilitat de la parcel·la el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, i per tant la **valoració de la parcel·la 82 del Polígon industrial El Bruguer**, situada al número 13 del carrer de Sant Joan de Fàbregues amb referència cadastral 0540804DG4404S0001IF, s'estableix en **quatre-cents seixanta-cinc mil set-cents cinquanta euros amb noranta-nou cèntims (465.750,99 €)**.

La finca propietat de l'Ajuntament de Vic, en el número 13 del carrer de Sant Joan de Fàbregues amb referència cadastral 0540804DG4404S0001IF, no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària per a l'Ajuntament de Vic.

**Annex I. Estudi de mercat de naus industrials-terciàries**

MOSTRA		1.1		
Adreça		c. Ermita Santa Llúcia 1	Tipus d'immoble	nau PB diàfana en cantonada
Zona POUM		Bach	Zona-barri	el Bruguer
Superfície construïda		1.000 m²	Municipi	Vic
Preu/sostre		800.000 m²	Superfície sòl	1.253 m ²
Font		Bach	Tipologia	cantonada - planta baixa
Any construcció/reforma		2022	Estat conservació	obra nova-en construcció
Descripció Distribució Superfície 1000 m² Terreny 1253 m² Altura 10 m Característiques generals Any construcció 2024				
Observacions	zona industrial El Bruguer			
Fotos	 			
Preu unitari (€/m ² sòl)		638 €/m ²	Preu unitari (€/m ² st)	
			800 €/m ²	

MOSTRA		1.2		
Adreça		Zona industrial Gurb-C17	Tipus d'immoble	nau
Zona POUM		Simm	Zona-barri	Fora de Vic
Superfície construïda		2.949 m²	Municipi	Gurb
Preu adoptat		3.000.000 m²	Preu enquestat	3.000.000 €
Font		Simm	Tipologia	aïllada, PB+2
Any construcció/reforma		2008	Estat conservació	BO
Descripció Descobreix aquesta nau industrial amb una àrea total de 2.950 m² distribuïts en 3 plantes, situada a una zona industrial consolidada a prop dels accessos de les carreteres C-25 i C-17. Característiques Destacades: Ampli Espai: Amb 2.950 m² construïts en 3 plantes, aquesta nau ofereix un ampli espai per adaptar-se a diverses activitats industrials o empresarials. Llum Natural Abundant: Amb una gran façana de vidre i grans finestres, la nau gaudeix de molta llum natural, creant un ambient de treball agradable i eficient. Zona d'Aparcament: Disposa d'un gran pati amb zona d'aparcament, proporcionant comoditat i accessibilitat tant per als empleats com per als visitants. Moll de Càrrega:				
Observacions	nau PB+2			
Fotos	 			
Preu unitari (€/m ²)		1.017 €/m ²		



MOSTRA		1.3	
Adreça	c. Mare de Déu del Far 9b	Tipus d'immoble	nau PB-entre mitgeres
Zona POUM	Bach	Zona-barri	Malloles
Superfície construïda	443 m ²	Municipi	Vic
Preu adoptat	385.000 m ²	Preu enquestat	385.000 €
Font	Bach	Tipologia	parcel·la 548 m ²
Any construcció/reforma	2022	Estat conservació	molt bo
Descripció Distribució Superfície 443 m² Terreny 548 m² Altura 10 m Característiques generals Any construcció 2010			
Observacions			
Fotos			
 			
Preu unitari (€/m ²)			869 €/m ²
MOSTRA		1.4	
Adreça	c. Francesc Sancliment (PAE)	Tipus d'immoble	nau entre mitgeres
Zona POUM	SIMM	Zona-barri	PAE - no comerç
Superfície construïda	1.064 m ²	Municipi	Vic
Preu adoptat	990.000 m ²	Preu enquestat	990.000 €
Font	SIMM	Tipologia	PB+Psoterrani
Any construcció/reforma	2022	Estat conservació	bo
Descripció Característiques bàsiques • 1.064 m² construïts • Segona mà/bon estat • Situat a peu de carrer • Construït en 2008 Descobreix aquesta excel·lent oportunitat d'inversió a Vic! Posem a la teva disposició una nau de 535 m² a la planta baixa amb un soterrani de 470 m² i amb la possibilitat de construir un altell de 125 m². A més, compta amb un pati frontal de 50 m² i un posterior de 60 m². Aquesta nau és totalment diàfana, la qual cosa et proporciona flexibilitat per adaptar-la a les teves necessitats. A més de l'espai, la nau ja disposa de la instal·lació elèctrica i lavabos, així com diverses portes d'accés per facilitar l'entrada i la sortida. També compta amb una rampa compartida i un sistema de calefacció radiant en el terra. No t'hauràs de preocupar de la resistència del terra, ja que està preparat per suportar un pes de 2500 kg/m². Actualment, la nau està llogada, la qual cosa la converteix en una inversió ideal. Aprofita aquesta situació i obtindràs un rendiment garantit. No deixis escapar aquesta oportunitat! Amb una ubicació a Vic, aquesta nau ofereix una situació estratègica per al teu negoci. Contacta amb nosaltres avui mateix per obtenir més informació i concertar una visita!			
Observacions nau entre mitgeres amb PB+soterrani, possible altell			
Fotos			
 			
Preu unitari (€/m ²)			930 €/m ²



MOSTRA		1.5		
Adreça		c. Susqueda 10 (Casasses)	Tipus d'immoble	nau usada
Zona POUM		particular	Zona-barri	Casasses
Superfície construïda		2.540 m ²	Municipi	Vic
Preu adoptat		2.700.000 m ²	Preu enquestat	2.700.000 €
Font		particular	Tipologia	nau usada - parcel·la 4.313 m ²
Any construcció/reforma		2008	Estat conservació	normal

Descripció

Nave en venta en calle de Susqueda, 10Santa Clara-Caputxins-Hospital, Vic [Ver mapa](#)**2.700.000 €**

Observacions

Fotos

Preu unitari (€/m²)1.063 €/m²

MOSTRA		1.6		
Adreça		c. Reus 18	Tipus d'immoble	nau entre mitgeres
Zona POUM		idealista	Zona-barri	PAE
Superfície construïda		605 m ²	Municipi	Vic
Preu adoptat		600.000 m ²	Preu enquestat	600.000 €
Font		idealista	Tipologia	nau entre mitgeres usada, sense sol
Any construcció/reforma		1996	Estat conservació	regular

Descripció

Nave industrial en venta de 605 m2 en planta, Dispone de 8 Kw de potencia contratada, lavabo, oficina de 12 m2 y puertas automatizadas. Tiene un patio anterior donde está situado el depósito de combustible legalizado de 20.000 litros. En el interior de la nave hay un surtidor de gasoil electrónico y un decantador de hidrocarburos. Nave ignifugada con un RF de 120, manguera y extintores para polvo ABC.

Observacions

Fotos

Preu unitari (€/m²)992 €/m²



Annex II. Càlcul dels costos de construcció. Nau en testera

VALOR DE CONSTRUCCIÓ DE NAUS INDUSTRIALS en testera

Mòdul COAC

Descripció	Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	PEM
Valors	646,00	0,95	1,10	0,80	0,70	378,04 €/m²st

Coef. Preu mercat / mòdul COAC 1

Vc mercat 378,04

Gg - Despeses generals	13,0%	49,15 €/m²st
Despeses generals d'obra	13,0%	49,15 €/m²st

Gb - Benefici industrial del constructor	6,0%	22,68 €/m²st
Benefici industrial del constructor	6,0%	22,68 €/m²st

Gt - Despeses de taxes i tributs	5,1%	19,13 €/m²st
Impostos i taxes municipals	5,1%	19,13 €/m²st

Gh - Despeses d'honoraris	10,5%	39,69 €/m²st
Honoraris tècnics redacció i direcció	7,0%	26,46 €/m²st
Seguretat i salut	1,5%	5,67 €/m²st
Topografia, geotècnia	2,0%	7,56 €/m²st

Ga - Altres despeses	4,0%	15,12 €/m²st
Assegurança desenal	2,0%	7,56 €/m²st
Notaria	2,0%	7,56 €/m²st

G - Total Despeses	38,6%	145,77 €/m²st
---------------------------	--------------	----------------------

Vc (PEM+G) =	523,81 €/m²st
---------------------	----------------------