

Informe dels Serveis Tècnics**Expedient:** 2801/2024**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 bens immobles es redacta el present a fi de realitzar una valoració pericial de les parcel·les amb les referències cadastrals següents:

- 7618519CF4771H0001UI

INFORME

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

1. Parcel·la amb ref. cad. núm. 7618519CF4771H0001UI:
 - a) Ubicació: Parcel·la 17 del Carrer B, s/n, Illa B (Roques Roges)
 - b) Superfície cadastral: 1.291 m²
 - c) Superfície registral: 1.293 m²
 - d) Títol d'adquisició: Adquirit per reparcel·lació
 - e) Càrregues o gravàmens: Lliure de càrregues
 - f) Finca Registral núm. 7142 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, per 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 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 posibilita 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'article 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 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 fotovoltaiques- 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 acompleixi 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.
- 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 líquids 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.



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

V_{rs} = 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	1.293,00	69.616,41	

D'acord amb això, el valor total de la taxació de les dues finques descrites en aquest informe ascendeix a la quantitat de: **SEIXANTA-NOU MIL SIS-CENTS SETZE EUROS I QUARANTA-UN CÈNTIMS (69.616,41 €).**

Alcover, a data de la signatura electrònica



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.habitacalia.com/i4670004336873
El Morell	5650000	6000	941,67	847,50	https://catala.habitacalia.com/i4670004337200
Valls	3200000	5976	535,48	602,41	https://catala.habitacalia.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.habitacalia.com/i4670004336807
				712,24 €	



