



Ajuntament de
Castellet i la Gornal

DESCRIPCIO SOLAR CR LLEVANT NUM. 13 DEL NUCLI DE TORRELLETES

DESCRIPCIO.-

Solar situat al Carrer Llevant número 13 del nucli de Torrelletes en el Municipi de Castellet i La Gornal, classificat com a *SÒL URBÀ CONSOLIDAT* i qualificat com a *ZONA DE CONSERVACIÓ DEL CENTRE HISTÒRIC I ÀREA D'INFLUENCIA, CLAU 31a*.

Terreny format per dues parts clarament diferenciades, la primera part amb forma de trapezi que té front al Carrer Llevant número 13 i l'altra part de forma sensiblement rectangular, amb accés exclusiu des de la primera part de la finca. La superfície total del solar és de 276 m2.

Limits:

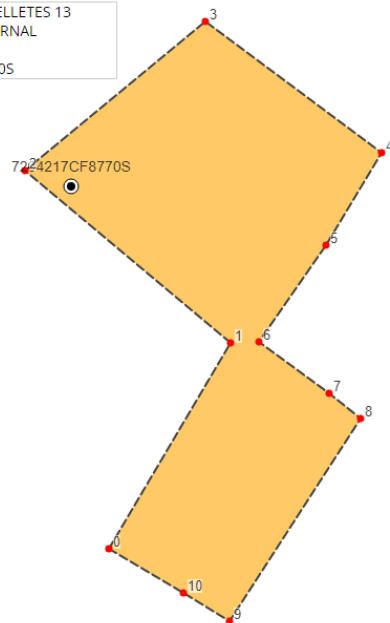
- Primera part de la finca.- Amb línia de 12,52 metres amb el Carrer Llevant número 13 (Nord-Oest), entrant a l'esquerra (Nord-Est) amb línia de 11,72 metres, al fons (Sud-Est) amb línia "quebrada" de 5,76 metres i de 6,29 metres respectivament i entrant a la dreta (Sud-Oest) amb línia de 14,38 metres.
- Segona part de la finca.- Al Nord-Est amb línia de 6,79 metres, al Sud-Est amb línia de 12,91 metres, al Sud-Oest amb línia de 7,51 metres i al Nord-Oest amb línia de 12,71 metres.

S'adjunta llistat de Coordenades UTM dels vertex de la parcel·la i esquema de la forma del solar amb la ubicació dels citats vertex

Listado de Coordenadas			Lista de ficheros cargados	
Zona: UTM 31 ETRS89			P 7204217CF877050001MO	
Identificador: 7204217CF87705				
Parcela				
Pto	Coord. X	Coord. Y		
0	387129.21	4570369.08		
1	387135.89	4570379.90		
2	387125.00	4570389.30		
3	387134.82	4570397.07		
4	387144.13	4570389.95		
5	387141.08	4570385.06		
6	387137.41	4570379.95		
7	387141.14	4570377.14		
8	387142.80	4570375.81		
9	387135.59	4570365.10		
10	387133.17	4570366.64		



CL LLEVANT-TORRELLETES 13
CASTELLET I LA GORNAL
(BARCELONA)
RC: 7204217CF87705



Ajuntament de Castellet i la Gornal

C. Rosselló, 19-23-La Gornal 08729 Castellet i La Gornal - Tel. 977 67 03 26 – Fax 977 67 02 77
e-mail: castellet@diba.cat / www.castelletilagornal.cat

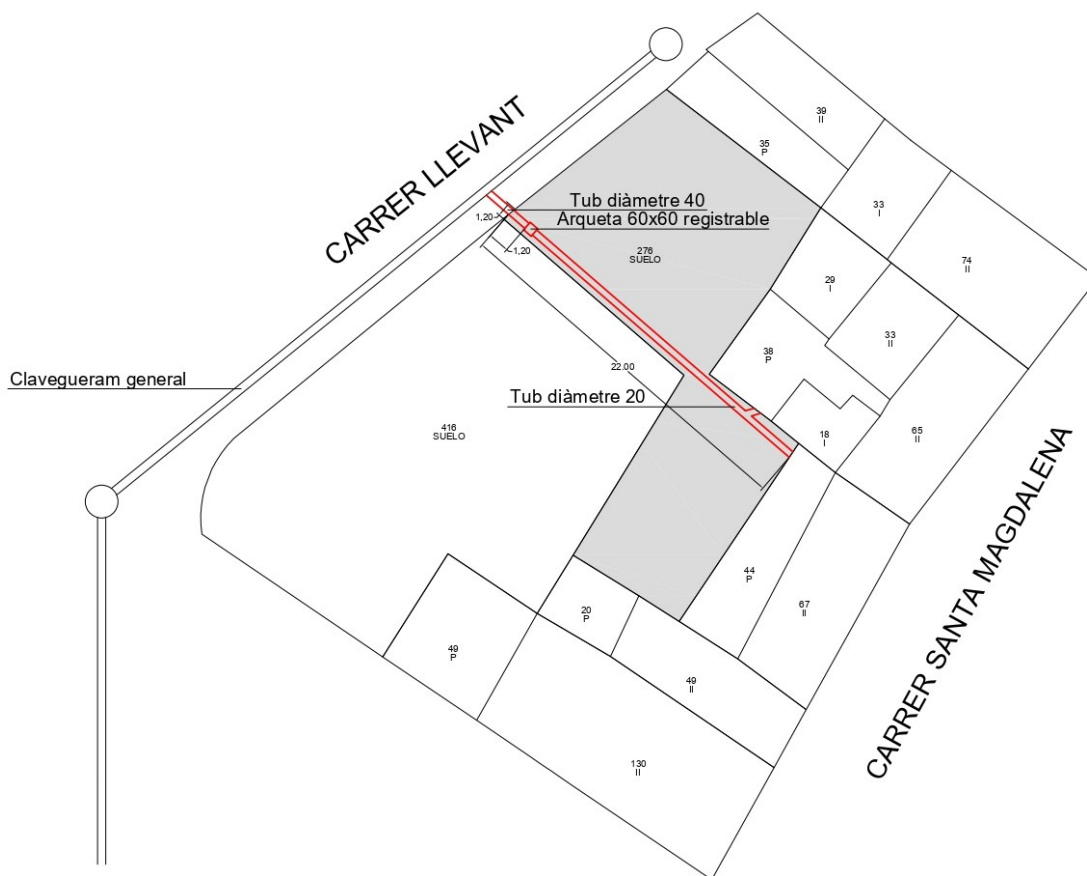


Ajuntament de
Castellet i la Gornal

Esquema gràfic de la servitud existent al solar del Carrer Llevant número 13 del Nucli de Torrelletes (Castellet i La Gornal) corresponent a un pas de clavegueram públic.

Llegenda.-

- Ombrejat en gris la parcel·la objecte del present informe.
- Representat amb línies de color vermell el pas del tub de clavegueram.



Ajuntament de Castellet i la Gornal

C. Rosselló, 19-23-La Gornal 08729 Castellet i La Gornal - Tel. 977 67 03 26 – Fax 977 67 02 77
e-mail: castellet@diba.cat / www.castelletilagornal.cat



Ajuntament de
Castellet i la Gornal

VALORACIÓ SOLAR CR LLEVANT NUM. 13 DEL NUCLI DE TORRELLETES

1. DADES GENERALS

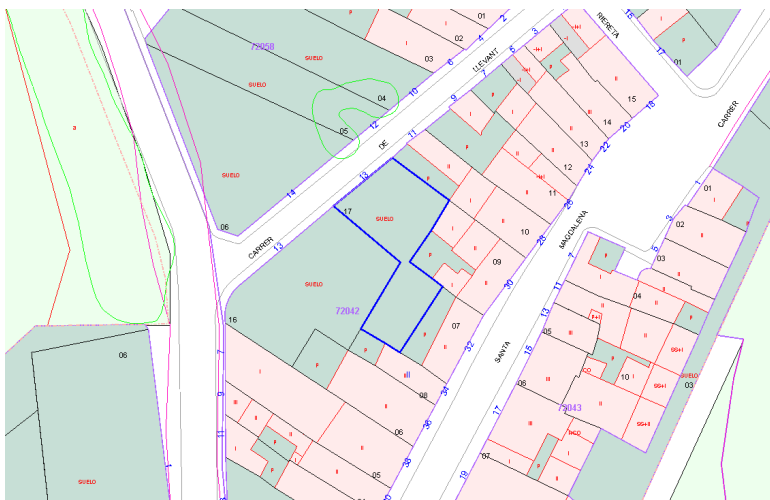
- 1.1 Emplaçament:** Carrer Llevant número 13 del nucli de Torrelletes
Castellet i La Gornal
- 1.2 Titular Registral:** Immatriculada a favor de l'Ajuntament de Castellet i La Gornal.
Tom.- 2675, llibre 81, foli 211, finca 3497.
Codi Registral Únic.- 08112000957375
- 1.3 Ocupants:** Lliure d'arrendataris i ocupants
- 1.4 Estat de l'edificació:** Solar sense edificar
- 1.5 Referència cadastral:** 7204217CF8770S0001MO
- 1.6 Planejament** Pla d'ordenació urbanística municipal de Castellet i la Gornal
aprovat definitivament el 15 de desembre de 2004 amb
efectivitat de 22 de febrer de 2005.

Classificació : Sòl Urbà

Qualificació: Zona de Conservació del Centre Històric, CLAU 31a

2. DESCRIPCIÓ DE L'IMMOBLE

- 2.1 Entorn:** El solar es troba situat al nucli de Torrelletes, al terme municipal de Castellet i la Gornal.
- 2.2 Tipologia :** Solar.
- 2.3 Superfícies:** Superfície de sòl: 276,00 m².
- 2.4 Plànol de situació :** Cartografia cadastral.



Ajuntament de Castellet i la Gornal

C. Rosselló, 19-23-La Gornal 08729 Castellet i La Gornal - Tel. 977 67 03 26 – Fax 977 67 02 77
e-mail: castellet@diba.cat / www.castelletilagornal.cat



Ajuntament de
Castellet i la Gornal

3. CRITERIS DE VALORACIÓ

3.1 Criteris legals

De conformitat amb el que resulta de l'apartat segon de l'article 37 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, en el cas de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació serà el superior dels següents:

- a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.
- b) El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'aquests article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

Així mateix serà d'aplicació el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

4. VALORACIÓ DEL SÒL

4.1. Mètode residual estàtic

El valor del sòl, es calcularà pel mètode residual estàtic, en base a la superfície de la parcel·la objecte de valoració i de la seva edificabilitat potencial, segons es determina a l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del Sòl

El mètode residual estàtic parteix del valor del producte immobiliari acabat descomptant, per una banda, el marge de benefici net del promotor, i per altra banda, cadascú dels costos necessaris (costos de construcció per contracte inclòs benefici industrial, costos de llicències i taxes de construcció, honoraris tècnics, despeses d'administració de la promoció, publicitat, impostos i aranzels no recuperables) fins arribar al residu, és a dir, al valor del sòl.

Els valors de repercussió del sòl que es troba totalment urbanitzat, es determinarà pel mètode residual estàtic de conformitat amb la següent expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

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 edificable.



Ajuntament de
Castellet i la Gornal

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.

L'esmentat coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- Es podrà 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 mitjos del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, en raó de factors objectius que justifiquen la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Es podrà augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que en raó de factors objectius com poden ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà 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.

Tots els valors hauran d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els terminis establerts a l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei del Sòl.

Atès que la parcel·la objecte de valoració es troba completament urbanitzada amb els serveis urbanístics bàsics relacionats a l'article 27 del Text refós de la Llei d'urbanisme, afronta a un vial totalment pavimentat i disposa d'enllumenat públic, segons resulta de l'apartat 1 c) de l'article 24 de l text refós de la llei de sòl i l'apartat 3r. de l'article 21 del Reglament de la Llei de sòl, no resulta procedent descomptar cap tipus de despesa d'urbanització.

Als efectes d'aplicar la formula transcrita al supòsit que ens ocupa partirem de les següents paràmetres:

a) Aprofitament i ús a considerar.

L'aprofitament i ús a considerar son els continguts a la Normativa urbanística del vigent POUM de Castellet i la Gornal, corresponent a la qualificació urbanística de la zona



Ajuntament de
Castellet i la Gornal

31a, (Zona de Conservació del Centre Històric i Àrea de Influència), amb els següents paràmetres edificadors:

- Superfície mínima de la parcel·la: 90 m²
- Longitud mínima de la façana: 5,00 m
- Volumetria edificable: Segons alçada i fondària edificable
- Ocupació de parcel·la en planta baixa: 80% amb un màxim de 25 metres
- Tipus d'ordenació: Alineació a vial.
- Fondària edificable en planta pis: 12,00 m.
- Alçada reguladora màxima: 10 m.
- Nombre de plantes: PB+1PP+75%2PP en carrers < de 8 metres
PB+2PP en carrers > de 8 metres

Per tant, el sostre màxim a edificar en el solar ubicat al Carrer Llevant núm. 13 del Nucli de Torrelletes del municipi de Castellet i La Gornal és:

Sostre en planta baixa.- 80% x 276,00 m² = 220,80 m²

Sostre en planta 1PP.- 12 metres x 12.52 metres = 150,24 m²

Sostre en planta 2PP.- 0,75 x 12 metres x 12.52 = 112,68 m²

Total sostre = **483,72 m² sostre.**

b) En relació al valor de mercat del producte acabat (Vv):

A Castellet i la Gornal, donada la escassíssima dinàmica immobiliària que es dona en el municipi, no ha estat possible trobar mostres que permetin determinar el valor en venda d'habitatges entre mitgeres de PB+1PP+2PP, que es la tipologia del nucli de Torrelletes. De la investigació efectuada s'ha comprovat que en el nucli de la Gornal es varen construir onze habitatges unifamiliars entre mitgeres l'any 2010, sense que s'hagi venut cap d'elles. D'altra banda, l'Ajuntament va construir 9 habitatges protegits al nucli de Sant Marçal, acabats l'any 2013, dels que solament s'han venut 5 d'ells, restant els altres 4 en règim de lloguer. Aquesta es tota la dinàmica immobiliària. En conseqüència, el preu del producte acabat, considerant el millor i major ús admès pel planejament vigent, s'estimarà en 1.983,28 €/m² que es correspon amb el valor d'habitatge de nova construcció de protecció oficial en regim general en Castellet i la Gornal a data de la present valoració.

- c) En relació al coeficient (K) que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de gestió, finançament, promoció i benefici industrial marge de benefici del promotor. Considerant la escassa dinàmica immobiliària en el terme municipal de Castellet i la Gornal així com la tipologia unifamiliar entre mitgeres de les edificacions del Nucli de Torrelletes, es creu adequat reduir el coeficient K, tal com es proposa en l'article 22.2a del Reglament de Valoracions: K=1.35, diferent al previst normativament amb caràcter general.
- d) Respecta al cost de la construcció (Vc) que es deduirà, es pren el valor unitari del tipus "habitatge unifamiliar senzill entre mitgeres" resultant del Butlletí Econòmic de la Construcció núm. 338, corresponent al **2º trimestre de 2024**, resultant un valor de **1.352,97 €/m²** (incloses les despeses relatives a seguretat i salut, honoraris facultatius i permisos d'obres) a deduir per aquest concepte.

Ajuntament de Castellet i la Gornal

C. Rosselló, 19-23-La Gornal 08729 Castellet i La Gornal - Tel. 977 67 03 26 – Fax 977 67 02 77
e-mail: castellet@diba.cat / www.castelletilagornal.cat



Ajuntament de
Castellet i la Gornal

4.2 Valoració del sòl urbanitzat i lliure de càrregues

Valor en venda del m2 potencial construït (Vv)	1.983,28 €/m2 sostre
Cost de la construcció (Vc)	1.352,97 €/m2 sostre

$$V_r = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Valor de repercussió:(Vr) en planta 1PP i 2PP:

$V_r = (1.983,28 / 1,35) - 1.352,97 = 116,13 \text{ €/m2 sostre}$

Aquest valor es refereix a superfície útil, per aplicar a superfície construïda s'ha aplicat un coeficient de minoració de 1,20, per lo tant, el valor serà: $116,13 \text{ €/m2sostre} / 1.20 = 96,77 \text{ €/m2sostre}$.

Valor de repercussió del sòl en 1PP i 2PP:

$V_{rs} \text{ 1PP i 2 PP} = 96,77 \text{ €/m2st} \times (150,24 \text{ m2} + 112,68 \text{ m2 sostre}) \text{ m2 sòl} = \mathbf{25.442,77 \text{ €}}$

Valor de repercussió:(Vr) en planta baixa:

$V_r = (1.983,28 / 1,35) - 1.352,97 = 116,13 \text{ €/m2 sostre}$

Aquest valor es refereix a superfície útil, per aplicar a superfície construïda s'ha aplicat un coeficient de minoració de 1,20 i com a planta baixa l'ús més habitual és el de garatge, també s'aplica un coeficient corrector del 0,50, per lo tant, el valor serà: $116,13 \text{ €/m2sostre} / 1.20 \times 0,50 = 48,39 \text{ €/m2sostre}$.

Valor de repercussió del sòl en planta baixa:

$V_{rs} \text{ planta baixa} = 48,39 \text{ €/m2st} \times 220,80 \text{ m2 sòl} = \mathbf{10.683,96 \text{ €}}$

Valor del sòl de la parcel·la lliure de càrregues:

$\text{Valor de 1PP+2PP} + \text{Valor de planta baixa} = 25.442,77 \text{ €} + 10.683,96 \text{ €} = \mathbf{36.126,73 \text{ €}}$

4.3 Càrregues

Sobre aquest solar existeix una servitud permanent pel pas d'un clavegueram municipal que ocupa una superfície total de 11 m2, ocupant tota la profunditat del mateix (22 metres aproximadament), amb una amplada estimada de 0,50 metres.

D'acord amb el *Capítol IV.- Dret de superfície* del Codi Civil, la valoració ha de considerar els següents dos factors: Els perjudicis ocasionats per la servitud sobre el predi servent, i el 100% del valor del sòl ocupat per la servitud.

El valor del sòl ocupat per la servitud es el següent:

Valor unitari del sòl: $V_s = V_r \times \text{edificabilitat} = 96,77 \text{ €/m2st} \times 2,5 \text{ m2 st/m2sòl} = 241,92 \text{ €/m2sòl}$
 $11,00 \text{ m2} \times 241,92 \text{ €/m2} = \mathbf{2.419,93 \text{ €}}$



Ajuntament de
Castellet i la Gornal

D'acord amb el "Boletín Económico de la Construcción" del 3er trimestre de 2024, la repercussió conjunta del cost del moviment de terres i de la fonamentació sobre el m² construït és de 37,38 €/m²st.

Estima l'arquitecte que subscriu que, a causa de a servitud, el cost de la fonamentació pot arribar a incrementar-se en un 20% sobre el cost normal de 37,38 €/m² estimat pel "Boletín Económico de la Construcción" del 3erT 2024 per aquest tipus d'edificació, suposant, per tant, un sobre cost de 7,48 €/m²st.

Atès que el sostre total edificable es de 483,72 m², el sobre cost, es a dir el perjudici ocasionat per la servitud es de : 7,48 €/m² st x 483,72 m² = **3.618,23 €**

Per tant el decrement del valor del sòl del solar degut de l'existència de la servitud es pot xifrar en 2.416,93 + 3.618,23 = **6.035,16 €**

Valor final del sol considerant la càrrega que suposa la servitud permanent
36.126,73 – 6.035,16 = **30.091,57 €**

VALOR FINAL DEL SÒL

El valor del solar del Cr. Llevant 13 del nucli de Torrelletes és de 30.091,57 € (trenta mil noranta-un euros amb cinquanta set dos cèntims).

Castellet i la Gornal, *datat i signat electrònicament*

L'Arquitecte