



Ajuntament de
Sant Joan de Vilatorrada

INFORME

Expedient número: X2026000571
Títol expedient: Contractació per l'arrendament d'un solar per a la Festa Major Jove, mitjançant adjudicació directa
Assumpte: Informe tècnic de valoració d'espais buits urbans (solars) per a la Festa Major Jove

Antecedents

- En data 10 de febrer del 2026 i dins del marc de l'expedient de l'expedient de Contractació per l'arrendament d'un solar per a la Festa Major Jove, mitjançant adjudicació directa, la Cap d'Àrea de Serveis a les Persones emet un informe de necessitats on, entre d'altres, estableix els següents criteris mínims que ha de tenir el solar per a la Festa Major Jove:

Requisits mínims del solar

- El solar a arrendar hauria de complir, com a mínim, les característiques següents:*
 - **Ubicació cèntrica**, que faciliti l'accessibilitat a peu de la població i eviti desplaçaments llargs, tenint en compte que durant al Festa Major hi ha simultaneïtat d'esdeveniments.
 - **Absència d'edificacions dins del mateix solar**, amb l'objectiu de reduir l'efecte rebot del so i millorar el control acústic durant els concerts.
 - **Accessibilitat garantida per a vehicles d'emergència**, amb vies d'entrada i sortida adequades per a ambulàncies, bombers i forces de seguretat.
 - **Superfície suficient i espaiosa**, que permeti la correcta distribució de l'escenari, zones de públic, espais tècnics, punts de control i possibles sortides d'emergència.
 - **Topografia sense grans desnivells**, que faciliti el muntatge de les infraestructures, millori la seguretat del públic assistent i redueixi riscos d'accidents.

Durada de l'arrendament

Es considera necessari disposar del solar durant un període ampliat que inclogui:

- *La setmana prèvia a la Festa Major, per a tasques de muntatge, proves tècniques i adequació de l'espai (15-21 de juny aproximadament).*
 - *Els dies de celebració de la Festa Major (22-24 de juny aproximadament), amb especial incidència en els concerts nocturns.*
 - *La setmana posterior, per al desmuntatge, retirada d'infraestructures i neteja de l'espai (25-30 de juny aproximadament)*
- Tenint en compte els requisits exposats, es procedeix a analitzar-los i parametritzar-los:

a. Ubicació cèntrica:



Ajuntament de
Sant Joan de Vilatorrada

- i. S'estableix com a epicentre l'Ajuntament de Sant Joan de Vilatorrada a efectes d'ubicar un espai cèntric i pivotant, al voltant del qual es realitzen els esdeveniments. Tanmateix el mateix Ajuntament serveis per les tasques logístiques i de coordinació.
 - ii. En aquest sentit, una distància màxima efectiva de 250m de desplaçament respecte l'epicentre (aproximadament 3 minuts a peu), atès que una distància superior afectaria negativament en la coordinació i en els desplaçaments de muntatge i gestió.
 - b. Absència d'edificacions dins del mateix solar:
 - i. Un espai diàfan permet una distribució que compleixi els paràmetres tècnics i els requisits dels equips de muntatge, sense que hi hagin condicionants directes dins del mateix espai com els habitatges, mitgeres i façanes exposades o activitats, els quals poden ser objecte directe dels perjudicis generats per l'activitat.
 - ii. Per tant caldrà que el solar estigui lliure d'edificacions.
 - c. Accessibilitat garantida per a vehicles d'emergència:
 - i. Això s'estableix per mitjà de la confrontació directa d'aquest espai amb la via pública (carrers) i, en aquest sentit, els inclosos dins del sistema viari amb qualificació urbanística (Clau C), ates que són les vies que permeten el trànsit rodat i el peatonal.
 - d. Superfície suficient i espaiosa:
 - i. En aquest sentit, agafant com a mostra l'espai on s'ubica l'escenari fixe de la plaça Major, espai representatiu per diferents esdeveniments al municipi, s'estableix una superfície mínima per a l'activitat de 1.250m².
 - e. Topografia sense grans desnivells:
 - i. Caldrà que, com a mínim, la superfície mínima indicada al punt anterior (1.250m²) s'ubiqui en una superfície plana (pendent inferior al 4%).
3. Amb les consideracions anteriors, s'estableix un radi de 250m agafant l'Ajuntament de Sant Joan de Vilatorrada com a epicentre, a fi d'identificar els solars que s'ubiquin al seu interior o estiguin a l'abast.

Aquest anàlisi ha permès identificar 4 solars o espais buits, els quals s'identifiquen a la imatge següent, i que corresponen a solars urbans. Aquest anàlisi ha deixat al marge els espais públics com parcs i zones enjardinades, pel fet que no són espais lliures d'elements, així com els espais destinats a zones de vianants (Cv), per no reunir els criteris d'accessibilitat garantida per a vehicles d'emergència i trànsit rodat.

Codi Segur de Verificació:
91697c0f-ed31-4448-98ca-d49b23b44d05
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01082188_2026_26883335
Data d'impressió: 23/02/2026 14:15:56
Pàgina 3 de 7

SIGNATURES
1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/02/2026 11:09



Ajuntament de
Sant Joan de Vilatorrada



Anàlisi, solar per solar, del compliment dels requisits mínims que ha de tenir el solar:

Solar 1:

RC: 0625021DG0202N

- a. Ubicació cèntrica: SI (<250m)
- b. Absència d'edificacions dins del mateix solar: NO (confronta amb habitatges en tres façanes)
- c. Accessibilitat garantida per a vehicles d'emergència: PARCIAL (només per una cara del solar que confronta amb un carrer Clau C)
- d. Superfície suficient i espaiosa: NO (432,60m²)
- e. Topografia sense grans desnivells: SI (superfície plana)

Solar 2:

RC: 0826813DG0202N

- f. Ubicació cèntrica: SI (<250m)
- g. Absència d'edificacions dins del mateix solar: NO (confronta amb activitats existents)
- h. Accessibilitat garantida per a vehicles d'emergència: PARCIAL (només per dues cares del solar que confronten amb carrers de Clau C)
- i. Superfície suficient i espaiosa: NO (886,00m²)
- j. Topografia sense grans desnivells: SI (superfície plana)

Codi Segur de Verificació:
91697c0f-ed31-4448-98ca-d49b23b44d05
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01082188_2026_26883335
Data d'impressió: 23/02/2026 14:15:56
Pàgina 4 de 7

SIGNATURES
1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/02/2026 11:09



Ajuntament de
Sant Joan de Vilatorrada

Solar 3:

RC: 0826810DG0202N + 0826809DG0202N + 0826808DG0202N + 0826814DG0202N

- k. Ubicació cèntrica: SI (<250m)
- l. Absència d'edificacions dins del mateix solar: SI
- m. Accessibilitat garantida per a vehicles d'emergència: TOTAL (totes les cares del solar confronten amb carrers de Clau C)
- n. Superfície suficient i espaiosa: SI (3.195,70m²)
- o. Topografia sense grans desnivells: SI (superfície plana)

Solar 4:

RC: 0825721DG0202N

- p. Ubicació cèntrica: SI (<250m)
- q. Absència d'edificacions dins del mateix solar: NO (confronta en dues de les seves cares amb edificacions existents)
- r. Accessibilitat garantida per a vehicles d'emergència: PARCIAL (només per dues cares del solar que confronten amb carrers de Clau C)
- s. Superfície suficient i espaiosa: NO (575,70m²)
- t. Topografia sense grans desnivells: SI (superfície plana)

4. De l'anàlisi que s'ha realitzat, s'estima que únicament el solar 3 (conformat per les següents referències cadastrals: 0826810DG0202N + 0826809DG0202N + 0826808DG0202N + 0826814DG0202N) reuneix tots els criteris identificats a l'informe de necessitats i concretats en el present informe.

En conseqüència, s'estableix com a únicament viable per a l'activitat a realitzar el solar identificat com a **SOLAR 3**.

5. L'informe de necessitats, estableix que per tal de dur a terme l'activitat, es necessita disposar del solar un total de 16 dies, repartits entre preparació, realització de l'activitat i desmuntatge.

En aquest sentit, es procedeix a valorar urbanísticament el valor del sòl. Per dur a terme aquesta valoració, s'estableix com a bo l'edificabilitat mitjana de l'àmbit homogeni (EM), calculada a l'expedient X2025000826 i document: 26046856, atesa la similitud de característiques. Aquest valor és el següent: EM = 2,39m²sostre/m²sòl.

D'acord amb l'establert en l'article 22 del Reial Decret 1482/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, per tractar-se d'una finca en situació de sòl urbanitzat no edificat, el valor del sòl s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència el valor de repercussió del sòl.

En el referit article s'estableix la següent fórmula per taxar el valor del sòl:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Codi Segur de Verificació:
91697c0f-ed31-4448-98ca-d49b23b44d05
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01082188_2026_26883335
Data d'impressió: 23/02/2026 14:15:56
Pàgina 5 de 7

SIGNATURES
1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/02/2026 11:09



Ajuntament de
Sant Joan de Vilatorrada

On:

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

Segons l'Institut Nacional d'Estadística, entre el gener del 2024 i el desembre del 2025, hi ha hagut una variació percentual de l'IPC del 5,8%. L'aplicació d'aquest valor al producte mig obtingut l'any 2024, ens retorna un valor de Vv de 2.014,68€/m2st

Per tant, per tot lo exposat i indicat per al càlcul d'aquest valor es prendrà com a referència el valor de venda extret del full d'apreuament de l'expedient X2025000826 realitzat l'any 2024 i actualitzat a l'IPC de l'any 2026, essent doncs aquest valor de venda el de: **Vv = 2.014,68€/m2st**

Per al coeficient de ponderació s'estima el valor **k = 1,4** fixat com a general per la normativa.

El valor de la construcció, VC s'entén el resultat de sumar el cost d'execució, incloent els beneficis del contracte, els honoraris professionals i l'import dels tributs que graven la construcció.

La tipologia de l'àmbit homogeni és la d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres, amb els baixos destinats a local o aparcament.

D'acord amb els barems del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC), el cost actual de construcció per a la tipologia d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres per a 2026, d'entre 50 a 100m2, en l'àmbit de la província de Barcelona és d'aplicació un Mòdul de referència de 990,45€/m2. Aplicant a aquest mòdul les despeses de contractista, honoraris tècnics, impostos i taxes, el valor de construcció és de és de **Vc: 1.331,86€/m2**.

Cost total de construcció (Vc)		
Element	Hab plurifamiliar testera	Preu unitari
Modul basic COAC	2026	677,00 €
Cg	Bcn província	0,95
Ct	Edific testera	1,1
Cq	Coef qualitat	1
Cu	Coef ús (hab 50 a 100 m2)	1,4
Mr1	Mòdul referència	990,45 €
	Despeses indirectes 13%	128,76 €
	Benefici industrial 6%	59,43 €
		1.178,64 €
Honoraris arq	PEM *C(12,24%) Estimat 10%	117,86 €
Honoraris arq tec	Hrx30)	35,36 €
		1.331,86 €

El valor de repercussió del sòl obtingut habitatge plurifamiliar entre mitgeres és:

$$VRS = \frac{2.014,68€/m2st}{1,4} - 1.331,86€/m2$$

Codi Segur de Verificació:
91697c0f-ed31-4448-98ca-d49b23b44d05
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01082188_2026_26883335
Data d'impressió: 23/02/2026 14:15:56
Pàgina 6 de 7

SIGNATURES
1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/02/2026 11:09



Ajuntament de
Sant Joan de Vilatorrada

$$VRS = 107,19€/m^2$$

Valor del sòl:

D'acord amb l'indicat el valor del sòl (VS) unitari és el sumatori dels diferents valors del sòl considerats, tal com segueix:

VS habitatge plurifamiliar entre mitgeres

$$VS = (2,39m^2st/m^2sòl \cdot 107,19€/m^2sòl) \cdot 3.195,70m^2$$

$$VS = 818.687,52€$$

- De la valoració obtinguda i de l'anàlisi de l'emplaçament, s'observa que el solar resta sense edificar des de l'any 2011 (*Font Ortofoto per anys del ICGC*). Per tant, s'estableix que el solar porta 15 anys generant un dèficit econòmic a la seva propietat.

Per aquest motiu, s'estableix que el VS obtingut s'ha de repartir quantitativament pels anys que porta sense ocupar-se i sense tenir un ús concret, a efectes de poder obtenir la repercussió del VSdiari.

$$VSdiari = \frac{818.687,52€}{(15anys \cdot 365dies/any)}$$

$$VSdiari = 149,53€/dia$$

En aquest sentit, i segons l'informe de necessitats, s'estableix que cal disposar del solar per un total de 16 dies.

$$VSactivitat = 149,53€/dia \cdot 16 dies$$

$$VSactivitat = 2.392,48€$$

- De la valoració obtinguda per repercussió diària, i pel número de dies d'ús de l'espai, s'estableix un valor del sòl d'activitat de **2.392,48€**.

Consideracions legals / Criteris de referència

- Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl y Rehabilitació Urbana
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.
- Informe de necessitat d'arrendament d'un solar per Festa Major, exp.: X2026000671

Codi Segur de Verificació:
91697c0f-ed31-4448-98ca-d49b23b44d05
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01082188_2026_26883335
Data d'impressió: 23/02/2026 14:15:56
Pàgina 7 de 7

SIGNATURES
1.- Jaume Torras Andres (TCAT) (Cap d'Àrea de Serveis Territorials / Coordinador d'Urbanisme), 11/02/2026 11:09



Ajuntament de
Sant Joan de Vilatorrada

Conclusions

Informar que, en relació a l'anàlisi de les característiques de l'emplaçament, la durada de l'activitat i la valoració urbanística obtinguda, s'estima com a únicament viable el solar identificat com a **SOLAR 3**, amb una valoració de **2.392,48€** corresponent als 16 dies d'ocupació.

Signat i datat electrònicament