

Emplaçament: **Carrer Bellavista, 61**
Ref. cadastral: **0301308DG5000S0001BU**

INFORME TÈCNIC

Valoració de finca de titularitat municipal a efectes de determinar el valor d'una part del domini públic per ocupació temporal.

DADES DE LA FINCA

La superfície real de la finca és de 595,60 m².

Els límits de la finca són: est amb espai lliure del polígon d'actuació PA 11; oest amb sòl privat; i al sud amb carrer Bellavista.

La titularitat de la finca és municipal, segons consta a l'inventari de bens municipal (fitxa 111.002).

DADES CADASTRALS:

Referència cadastral: 0301308DG5000S0001BU
Localització: CL Bellavista, 61
Superfície finca: 606,00 m²
Ús principal: Sòl sense edificar



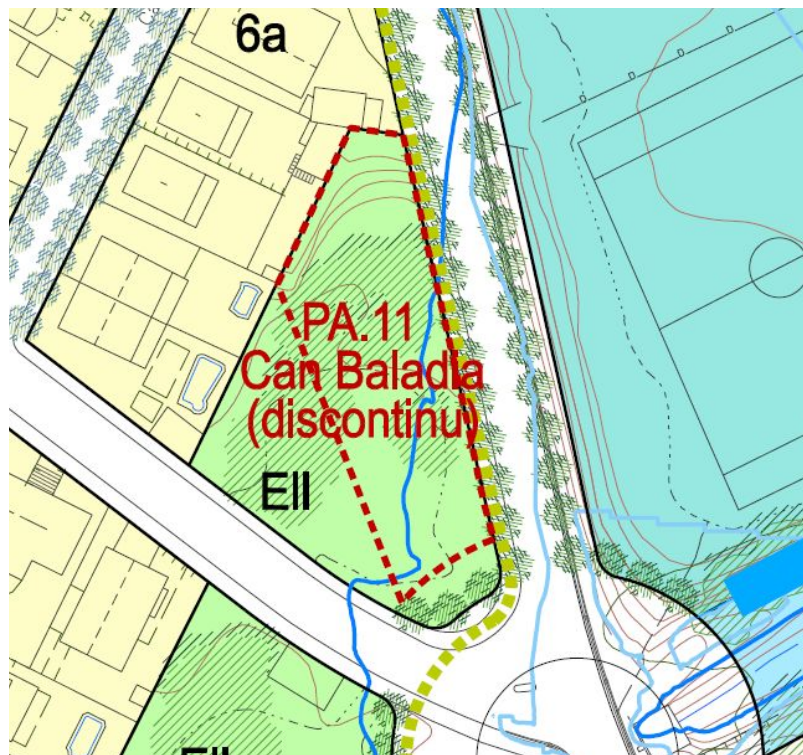
RÈGIM URBANÍSTIC DE LA FINCA:

En data 24 de febrer de 2021 es va publicar en el DOGC, a efecte de la seva executivitat immediata, l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità Barcelona d'aprovació definitiva i conformitat del POUM i les normes urbanístiques.

Classificació: Sòl urbà consolidat

Qualificació: Clau EII – Sistema d'espais lliures. Parcs i jardins urbans





INFORMATIU ZONIFICACIÓ POUM

VALORACIÓ ECONÒMICA

LEGISLACIÓ D'APLICACIÓ

- Decret 336/1988 de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, per la que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

SITUACIÓ BÀSICA DEL SÒL

El terreny de referència es troba en la situació de **SÒL URBANITZAT** definida a l'article 21.3 del RDL 7/2015 (TRLSTRU).

MÈTODE DE VALORACIÓ:

D'acord amb les determinacions de 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, en endavant RVLS, el valor del **sòl urbanitzat no edificat** s'estableix mitjançant el **MÈTODE RESIDUAL**, regulat a l'article 22 del RVLS.

MÈTODE RESIDUAL:

D'acord amb les determinacions de l'article 22 del RVLS, el valor dels sòl (VS) es calcula d'acord amb la següent expressió:

$$VS = Ei * VRSi$$



Ei = edificabilitat corresponen a cada ús 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.

El valor de repercussió del sòl (VRS) es determinarà pel mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$\mathbf{VRS = (Vv / K) - Vc}$$

VRS Valor de repercussió del sòl (€/m²st)

Vv Valor de venda (m²st) del producte immobiliari acabat d'acord estudi de mercat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu

K Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals

Vc Valor de construcció (€/m²st). 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 grava la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Valor de venda (Vv)

S'han consultat les dades publicades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya de compravendes d'habitatge nou i preu de venda registrat de l'any 2025, on el preu mitjà de venda d'habitatge nou en el municipi d'Argentona va ser de **2.877,18 €/m² construït**.

Coeficient K

D'acord amb l'article 22 del RVLS.

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 la edificabilitat.

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

- Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis de escassa dinàmica immobiliària ...,
- Podrà augmentar-se fins a un màxim de 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...

Valor de construcció (Vc)

Per determinar el valor de construcció (Vc) utilitzarem els mòduls establerts a l'annex de l'Ordenança fiscal Núm. 4 de l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) de l'Ajuntament d'Argentona, i afegirem un increment corresponent al benefici industrial i despeses generals (19%) per obtenir el preu de construcció per contracte (PEC). A aquest cost cal afegir un increment del 25% corresponent a la suma de les despeses de la construcció (honoris tècnics, taxes, ICIO), despeses de la promoció i despeses financeres i comercials.



$$V_c = [(M_b \cdot C_t \cdot C_u) + 19\%] + 25\%$$

Mb (mòdul bàsic) 677 €/m²

Ct (coeficient tipològic) 1,20

Cu (coeficient d'ús) 1,60

$$V_c \quad 1.933,51 \text{ €/m}^2$$

Valor de repercussió del sòl (VRS)

D'acord amb el criteris de valoració establerts en l'aparat anterior, el valor de repercussió del sòl (VRS) serà:

$$VRS = (V_v / K) - V_c = 368,23 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Càlcul de l'edificabilitat (E):

Atès que els sòl que ens ocupa no té assignada edificabilitat o ús privatiu per tractar-se d'un sòl destinat a sistemes urbanístics, per poder aplicar el mètode residual estàtic i determinar el valor de repercussió del sòl, cal establir prèviament l'edificabilitat mitja de l'àmbit espacial homogeni, d'acord amb les determinacions de l'article 21 del RVLS i mitjançant la següent expressió:

$$E_M = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

EM Edificabilitat mitja de l'àmbit espacial homogeni (m²st / m² sòl)

Ei Edificabilitat assignada a cada parcel·la i, integrada en l'àmbit espacial homogeni (m²st / m²sòl)

Si Superfície de sòl de cada parcel·la (m²)

VRSi Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la (€/m²st)

VRSr Valor de repercussió del sòl corresponent a l'adoptat per la legislació urbanística per la comparació amb la resta d'usos (€/m²st)

SA Superfície de l'àmbit espacial homogeni (m²)

SD Superfície de sòl dotacional públic existent en l'àmbit espacial homogeni ja afectat a destí (m²)

Es delimita com a àmbit espacial homogeni una superfície de 36.595,00 m² a l'entorn de la finca a valorar.

Es considera que el valor de VRSi i VRSr és el mateix, atès que l'àmbit té un únic ús principal assignat, l'ús residencial.

D'aplicar les consideracions anteriors obtenim una edificabilitat mitja de l'àmbit espacial homogeni de **0,47 m²st/m²sòl**

Valoració pel mètode residual:

$$VS = E \cdot VRS = 173,07 \text{ €/m}^2\text{sòl}$$

CONCLUSIONS

De la valoració econòmica resulta un valor del sòl per metre quadrat de (VS) 173,07 €/m²sòl.



Estimant una superfície d'ocupació temporal del domini públic de 50 m2, resulta un valor total de **8.653,45 €**.

El que comunico als efectes oportuns sens detriment d'altre criteri tècnic basat en llei.

(document signat i datat electrònicament)
enginyera tècnica d'urbanisme i obres

