



Ajuntament de Begur

INFORME TÈCNIC DE VALORACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

EXPEDIENT: 318/2026

OBJECTE: VALORACIÓ D'UNA PARCEL·LA DE TITULARITAT MUNICIPAL SITUADA AL POLÍGON D'ACTUACIÓ P-78 AVINGUDA SANT JOSEP D'ESCLANYÀ

EMPLAÇAMENT: AVINGUDA SANT JOSEP núm. 5B, ESCLANYÀ

REFERÈNCIA CADASTRAL: 4416112EG1441N0001PJ

PROPIETARI: AJUNTAMENT DE BEGUR

INDEX

1.- OBJECTE DE LA VALORACIÓ

2.- IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA

- 2.1. Emplaçament
- 2.2. Titular
- 2.3. Descripció de la finca
- 2.4. Identificació cadastral
- 2.5. Identificació registral
- 2.6. Paràmetres urbanístics
- 2.7. No afectació de la finca

3.- FONAMENTS DE DRET

4.- HIPÒTESI DE PARTIDA

5.- METODOLOGIA DE CàLCUL

6.- VALOR ECONÒMIC RESULTANT DE LA REPARCEL·LACIÓ

- 6.1. Valor cadastral
- 6.2. Valor de la finca adjudicada en la reparcel·lació

7.- VALOR ECONÒMIC DEL DRET DE SUPERFÍCIE

- 7.1. Valoració detallada del dret de superfície
- 7.2. Valoració de finca afectada per reversió

8.- VALOR DEL PREU DEL CONTRACTE

- 8.1. Preu mínim del contracte

ANNEXOS

- Quadre-1.-Paràmetres urbanístics
- Quadre-2.-Valor reparcel·lació
- Quadre-3.-Preus venda 2026
- Quadre-4.-Valor repercussió
- Quadre-5.-Valor reversió
- Plànol-1.-Ortofoto
- Plànol-2.-Zonificació
- Plànol-3.-Paràmetres urbanístics
- Plànol-4.-Finca adjudicada 2





Ajuntament de Begur

1.- OBJECTE DE LA VALORACIÓ

L'objecte del present informe de valoració és la transmissió i constitució d'un dret de superfície per un termini de 75 anys sobre la finca propietat de l'Ajuntament de Begur, integrada dins del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge situada a l'Avinguda Sant Josep núm. 5B, a Esclanyà, als efectes de procedir a la promoció i construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges de protecció oficial.

L'alienació d'aquesta finca de titularitat pública, resta justificada tant per la pròpia rendibilitat social derivada de l'actuació a desenvolupar que afavorirà a uns sectors de la població que es troben allunyats de l'accés al mercat immobiliari actual per tal que puguin accedir a un habitatge digne al municipi, com pel fet que la promoció d'habitatges entra plenament dins del que són les competències municipals. Es pot afirmar, doncs, que la constitució d'aquest Dret de Superfície respecte de la finca esmentada té una marcada utilitat pública i interès social atesa la seva finalitat de construcció d'habitatges amb protecció oficial.

2.- IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA

2.1. Emplaçament i situació

La finca es troba situada a l'Avinguda de Sant Josep núm. 5B, del Barri de Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur.

La finca es troba lliure d'edificacions.

2.2. Titular

L'Ajuntament de Begur es adjudicatari de la finca resultant Finca 2 d'acord amb el Projecte de reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà aprovat definitivament per Junta de Govern Local en sessió de 2 de gener de 2024 i publicat l'acord al BOP de Girona núm. 11 de 16 de gener de 2024.

El projecte de reparcel·lació adjudica a la parcel·la una superfície de 1.913,50 m² de sòl net, una edificabilitat màxima de 1.144,30 m² de sostre i una densitat màxima de 12 habitatges en règim de protecció

La titularitat de la finca correspon a l'Ajuntament de Begur en virtut de part de la cessió obligatòria del 34,83% de l'aprofitament urbanístic del polígon que resulta de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del POUM, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de 14/06/2023 i publicat l'acord al DOGC núm.8972 de data 03/08/2023.

Aquest valor adjudicat a l'Ajuntament de Begur supera el valor del 15% de cessió obligatòria de l'increment del polígon d'actuació aplicable, d'acord amb les determinacions de l'article 99.3 del TRLUC.

2.3. Descripció de la finca

Finca urbana del Barri de Sant Josep, a Esclanyà, en el terme municipal de Begur, amb una superfície de 1.913,50 m² de sòl, destinada a ús residencial d'habitatges.

Limita:

Nord: Sòl rústic destinat a conreu.

Sud: Avinguda Sant Josep.





Ajuntament de Begur

Est: Finca núm. 3, adjudicada a l'Ajuntament de Begur, destinada a zona verda pública.

Oest: Finca número 1, destinada a ús residencial en règim d'habitatge de renda lliure.

Càrregues: Les càrregues urbanístiques corresponents al procediment reparcel·ladori del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep.

2.4. Identificació cadastral

La finca forma part la parcel·la amb referència cadastral 4416112EG1441N0001PJ i a la seva fitxa cadastral figura una superfície de 1.914 m² de sòl.

2.5. Identificació registral

La finca figura inscrita en el Registre de la propietat de Palafrugell com a Finca 13247, al Tom 3626, Llibre 373 de Begur, Foli 81, Inscripció 1^a,

Codi IDUFUR 17014000503010.

Consta dins de l'Inventari del Patrimoni públic del sòl i de l'habitatge municipal amb núm. d'ordre Anual 006-2024 i núm. d'ordre servei com a Bé 27.

2.6. Paràmetres urbanístics

Qualificació

Urbanística: Zona edificable en volumetria específica (clau 5/P-78 HPP)

Tipus d'ordenació: Volumetria específica

Usos permesos: Habitatge plurifamiliar (en règim protegit) / Comercial / Oficines / Cultural / Docent / Esportiu / Magatzems, tallers i indústria categoria 1^a i 2^a en situacions a, b i c

Edificabilitat màx.: 0,4936 m²st/m²sòl net, amb un màxim de 1.144,30 m² de sostre segons la fitxa urbanística i el projecte de reparcel·lació aprovat

Densitat màx.: 12 habitatges en règim de protecció pública (segons MPOUM) o fins a 16 habitatges amb una ràtio de 70 m²sostre/unitat (*)
() D'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, la disposició addicional 24a del text refós de la Llei d'urbanisme permet la construcció d'HPO de diferents dimensions, complint amb la ràtio de 70 m² sostre per unitat d'habitatge, per així adaptar-se millor a la demanda i a les necessitats dels col·lectius destinataris d'aquests habitatges.*

Ocupació màx.: Planta baixa 25% / Planta soterrani 35%

Alçada reguladora: 10,00 metres (PB+2P)

Reculades: Separació de 10 metres a façana a vial, 5 metres a laterals i a fons de parcel·la

Perfil i perímetre

reguladors: Segons gàlils d'ordenació de la MPOUM





Ajuntament de Begur

Desenvolupament del polígon:

La Junta de Govern Local en sessió de data 25/06/2024 va aprovar definitivament el projecte d'urbanització del polígon d'actuació P-78, publicat l'acord al BOP de Girona núm. 131 de data 08/07/2024.

El contracte d'obres d'execució d'aquest projecte, que s'executen a per iniciativa municipal, va ser aprovat per la Junta de Govern Local de data 27/05/2025.

Dins el trimestre en curs s'han iniciat les obres d'execució referides que comprenen:

- Reposició de la xarxa de sanejament d'aigües residuals i instal·lació de col·lector d'aigües pluvials
- Substitució de la xarxa d'abastament d'aigua
- Instal·lació de xarxa d'electricitat de mitja i baixa i nou centre de transformació
- Instal·lació de nova xarxa de telecomunicacions
- Condicionament de la nova zona verda.

Obligacions urbanístiques:

La finca es troba lliure d'obligacions urbanístiques per quant està inclosa dins de la cessió obligatòria i gratuïta del 15% d'aprofitament urbanístic del sector.

Altres regulacions urbanístiques:

- En desenvolupament de les normes urbanístiques del POUM de Begur, seran d'aplicació les determinacions contingudes a la modificació de l'Ordenança municipal reguladora de l'edificació (OMRE) per adaptació al PDU del litoral gironí, publicada al BOP de Girona núm. 203 de data 24/10/2022 i la correcció d'errada material publicada al BOP de Girona de data 13/01/2023.
- Seran d'aplicació les determinacions de l'Ordenança municipal per a estalvi d'aigua, aprovada definitivament en data 30/01/2024 i publicada al BOPG núm. 68 de data 08/04/2024.
- Segons edicte d'11/02/2021, sobre un acord de la Comissió de Territori de Catalunya de data 28 de gener de 2021, s'ha aprovat definitivament el Pla director urbanístic de revisió de sols no sostenibles del litoral gironí, publicat l'acord en el DOGC número 8341 de data 15/02/2021 i la modificació de les seves normes en resolució aprovada pel Conseller de Polítiques Digitals i Territori per edicte de 8 de setembre de 2021 i publicat en el DOGC número 8504 de data 17/09/2021

La documentació del Pla director urbanístic inclou una Normativa d'integració paisatgística que afecta els sòls ordenats i no ordenats amb edificació aïllada de tots els





Ajuntament de Begur

municipis de l'àmbit territorial del referit PDU.

Aquesta normativa d'integració paisatgística serà d'aplicació simultàniament a les normes urbanístiques del POUM vigent i tindrà prelación en totes aquelles disposicions que suposin major protecció en matèria d'integració i protecció paisatgística.

2.7. No afectació de la finca

La parcel·la de titularitat municipal situada a l'Avinguda de Sant Josep, núm. 5B no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a aquest ens local actualment ni en el futur més enllà de la constitució del dret de superfície.

3.- FONAMENTS DE DRET

Per a la present valoració són d'aplicació els principis i regles contingudes en la següent normativa i instruments de planejament:

Normativa

- **Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme** (text consolidat en vigència amb data 18/03/2023)

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

.../...

4. *S'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.*

Article 171. Dret de superfície

1. *L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics.*

2. *El dret de superfície es regeix per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.*

3. *La titularitat de les construccions a què es refereix l'apartat 1 correspon als superficiaris pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil catalana.*

4. *En el cas que els terrenys a què fa referència l'apartat 1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165 a 170.*

5. *Els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació civil catalana.*





Ajuntament de Begur

- **Ley del Suelo, RDL 7/2015**

Derecho de superficie. Artículo 53. Contenido, constitución y régimen.

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

.../...

- **RD 1492/2011, de 24 de octubre por el cual se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del suelo**

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado (i següents)

Anexo III. Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

Edificios de usos residencial: 100 años

- **ORDRE ECO 805/2003, de 27 de març sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres**

Artícle 15. Mètodes

1. Els mètodes tècnics de valoració utilitzables a efectes d'aquesta Ordre són:

- a) El Mètode del cost.
- b) El Mètode de comparació.
- c) El Mètode d'actualització de rendes.
- d) El mètode residual

2. Aquest mètodes permeten obtenir el valor de mercat, el valor hipotecari y el valor de reemplaçament.

Artícle 17. Aplicabilitat del mètode de cost

1. El Mètode de cost serà aplicable en la valoració de tota mena d'edificis i elements d'edificis, en projecte, en construcció o rehabilitació o acabats.

2. Mitjançant aquest mètode es calcula un valor tècnic que es denominarà valor de reemplaçament. Aquest valor podrà ser net o brut.

Artícle 19. Procediment de càlcul del valor de reemplaçament net

1. Per a calcular el valor de reemplaçament net es restarà del valor de reemplaçament brut la depreciació física i funcional de l'edifici acabat.

2. La depreciació física de l'edificació es calcularà pel següent procediment:

b) Mitjançant la tècnica d'amortització lineal, a quins efectes es multiplicarà el VRB, exclòs el valor de mercat del terreny pel coeficient que resulti de dividir l'antiguitat de l'immoble entre la seva vida útil total. En casos d'edificis d'ús residencial: 100 anys

Artícle 31. Valor de reversió

1. Quan els fluxos de caixa es calculin de conformitat amb allò previst en l'article 28 (fluxos de caixa dels immobles amb mercat de lloguer) d'aquesta Ordre, el valor de reversió al final de la seva vida útil serà el valor en aquesta data del terreny en el qual està edificat. Per a això:

- a) Es calcularà el valor del terreny en la data de taxació d'acord amb els mètodes previstos en aquesta Ordre
- b) Aquest valor s'ajustarà amb la plusvàlua o la minusvàlua que resulti raonable i sigui degudament justificada, tenint en compte la localització, ús i evolució del mercat d'immobles comparables.



Ajuntament de Begur

2. Quan els fluxos de caixa es calculin d'acord amb allò previst en l'article 29 (Fluxos de caixa d'altre immobles en arrendament) d'aquesta Ordre, el valor de reversió serà el valor previsible de l'immoble al final del contracte. Per això es calcularà el valor de l'immoble lliure de llogaters en la data de taxació aplicant el mètode de comparació corresponent i s'ajustarà el valor del sòl d'acord amb la lletra b) de l'apartat anterior i es restarà la depreciació física i funcional de l'edificació, calculada d'acord amb el mètode de cost.

3. Quan els fluxos de caixa es calculin d'acord amb allò previst en l'article 30 (Fluxos de caixa d'altre immobles en explotació econòmica) d'aquesta Ordre, per estimar el valor de reversió serà el valor previsible de l'immoble al final del període de temps en que previsiblement vagi a continuar l'explotació, es prendrà el seu valor de reemplaçament net en aquell moment. Per això es tindrà en compte l'assenyalat a les lletres següents: 3a) Es calcularà el valor del sòl en la data de la taxació i s'ajustarà en els termes establerts en les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

b) La depreciació de les edificacions es correspondrà amb el període esmentat

SECCIÓ 5a VALORACIÓ DE DETERMINATS DRETS I DELS BÉNS OBJECTE D'AQUESTS DRETS

Article 52. Aplicació.

1. El que estableix aquesta secció és aplicable a la valoració de determinats drets reals o limitacions que recaiguin sobre un bé objecte de valoració d'acord amb aquesta Ordre.

2. Els drets i les limitacions a què es refereix l'apartat anterior són:

- a) El dret de superfície.
- b) La concessió administrativa.
- c) La servitud.
- d) La nua propietat, l'usdefruit, l'ús i l'habitació.
- e) Limitacions de domini.
- f) Les opcions de compra.
- g) Temps compartit sobre immobles.
- h) Compromisos de compra a terminis.

Article 53. Valoració d'immobles sobre els quals hi ha dret de superfície.

.../...

3. Per valorar la propietat d'un terreny sobre el qual està constituït un dret de superfície s'afegeix:

- a) El valor actual dels pagaments que ha de fer el concedent.
- b) El valor actual del valor de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 (Valor de reversió), en la data d'extinció del dret de superfície.

.../...

- **Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals**

Article 564-1. Concepte

La superfície és el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions o de les plantacions que hi estiguin incloses. En virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix o es planta i el terreny o el sòl en què es fa.

Article 564-2. Classes

1. El dret de superfície pot recaure sobre construccions o plantacions anteriors a la constitució del dret. Les construccions poden ésser sobre el nivell del sòl o sota aquest nivell.

2. El dret de superfície pot recaure sobre construccions o plantacions posteriors a la constitució del dret, cas en el qual aquest dret atribueix al seu titular la legitimació activa per a fer la construcció o la plantació.





Ajuntament de Begur

.../...

Instruments de planejament i gestió

- **Pla d'ordenació urbanística municipal de Begur.** Text refós del POUM aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona el 22 i publicat al DOGC núm. 4006 de 10 2003.
- **Modificació puntual del POUM a l'àmbit del polígon d'actuació P-78 avinguda Sant Josep d'Esclanyà.** Text refós aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 14 de juny de 2023 i publicat al DOGC núm. 8972 de data 03/08/2023.
- **Projecte de reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació P-78 avinguda Sant Josep d'Esclanyà.** Aprovat definitivament per Junta de Govern Local, en sessió de data 31 d'octubre de 2023 i publicat al BOP de Girona núm. 11 de data 16/01/2024.

4.- HIPÒTESI DE PARTIDA

La present valoració del dret de superfície pretén aconseguir la col·laboració privada per dur a terme un projecte de desenvolupament d'habitatge de protecció oficial en règim general, d'acord amb els següents supòsits:

- **Condicions de l'edificació**
 - Dret de superfície per 75 anys d'explotació privada.
 - Superfície de parcel·la: 1.913,50 m² de sòl.
 - Edificabilitat construïda total sobre rasant: 1.144,30 m² de sostre. (*)
 - Estimació superfície útil total sobre rasant: 82%*1.144,30 m² = 938,33 m² útils
 - Densitat d'habitatges: Mínim 12 habitatges / Màxim 16 habitatges

(*) *Als efectes del càlcul dels ingressos de la promoció no es considera la possible construcció sota rasant que permet la normativa urbanística de la zona*
- **Condicions de la concessió**
 - Dret de superfície per transmissió onerosa per 75 anys d'explotació privada.
 - Promoció d'un bloc residencial sotmès al règim jurídic dels habitatges de protecció en règim general.
 - Responsabilitat de gestió, explotació i conservació de l'immoble durant el període del dret de superfície.
 - El mòdul de venda dels habitatges és de 2.913,18 €/m² útils, d'acord amb el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme i la Instrucció 1/2026, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial.
 - El preu de venda màxim dels habitatges, aplicant la ponderació del 0,80 corresponent al règim de dret de superfície, resulta un valor de 2.330,54 €/m² útils, segons l'article 54 del Decret 75/2014 que va aprovar el Pla de dret a l'habitatge.





Ajuntament de Begur

5. METODOLOGIA DE CàLCUL

Els criteris per a la valoració del dret de superfície atendran a la normativa d'aplicació referida en l'apartat 3 d'aquest document i de manera primordial als següents:

- *Decret legislatiu 1/2010*, Text refós de la Llei d'Urbanisme, que defineix les condicions de cessió de sòl i del dret de superfície
- *Ley del Suelo, RDL 7/2015*, que estableix els paràmetres a tenir en compte per al càlcul d'aquest dret.
- *RD 1492/2011, de 24 de octubre*, pel qual s'aprova el Reglamento de valoracions de la Ley del suelo, referit al mètode i la vida útil de les edificacions
- *ORDRE ECO 805/2003, de 27 de març* sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (revisada per la EHA/3011/2007 de 4 d'octubre i la EHA/564/2008 de 28 de febrer). Aquesta ordre estableix per al càlcul del dret de superfície els terminis de concessió i la valoració de la finca afectada .

6. VALOR ECONÒMIC RESULTANT DE LA REPARCEL·LACIÓ

6.1. Valor cadastral

A efectes comparatius i d'acord amb les dades facilitades pel Servei de Rendes de l'Ajuntament de Begur, el valor cadastral del sòl, a efectes de comparació, de la finca considerada és de 37.200,97 euros.

D'acord amb els coeficients correctors dels valors cadastrals que té establerts l'Agència Tributària de Catalunya per a l'any 2026, al municipi de Begur li correspon un coeficient corrector de 3,66. En aquest cas, el valor equivalent a efectes fiscals comparatius seria de 136.155,55 euros per al valor d'aquesta finca.

6.2. Valor de la finca adjudicada en la reparcel·lació

Als efectes de valoració, la finca es troba en situació de sòl urbanitzat i gaudeix de tots els serveis urbans. De manera prèvia o simultània a la construcció dels habitatges proposats, s'imposa la condició de l'execució de les obres de reurbanització previstes del polígon.

El projecte de reparcel·lació aprovat, d'acord amb els criteris de valoració de la repercussió pel mètode residual, va adjudicar a l'Ajuntament de Begur l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat dels habitatges en règim de protecció previstos al polígon, per un valor equivalent de 203.770,16 euros i s'assumien les despeses derivades de la redacció i tramitació dels instruments urbanístics que van permetre la modificació puntual del POUM i la delimitació del polígon d'actuació, per un import estimat de 58.500 euros. Resultava així un valor adjudicat de 145.270,16 euros equivalent al 34,83% del valor del polígon.





Ajuntament de Begur

7. VALOR ECONÒMIC DEL DRET DE SUPERFÍCIE

El valor econòmic del dret de superfície s'estima en una quantitat calculada en base a les normes de valoració de la Ordre ECO/805/2003.

7.1. Valoració detallada del dret de superfície

En aquest es realitza la valoració pel Mètode residual, d'acord amb l'article 22 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

$$VS = \sum E_i * VRS_i$$

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat en €/m² de sòl

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats en m² de sostre edificable /m² de sòl

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats en €/m² de sostre edificable

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

$$VRS = V_v / K - V_c$$

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² de sostre edificable de l'ús considerat

V_v = Valor de venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en €/m² de sostre edificable.

En aquest cas s'aplica el mòdul d'habitatge protegit en règim general de 2.913,18 €/m² útil actualment vigent, amb aplicació del coeficient reductor del 20% per limitació de venda en situació de dret de superfície, segons article 54 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. Resulta un preu màxim de venda de 2.330,54 €/m² útil.

Es considera una conversió de superfície construïda a superfície útil de 0,79 amb la qual cosa resulta: 2.330,54 €/m² útil * 0,79 = 1.841,00 €/m² construït.

El coeficient K que pondera la totalitat de les despeses generals (incloent-hi finançament, gestió i promoció i benefici empresarial) té un valor amb caràcter general d'1,40 i que es pot disminuir fins a 1,20. Atenent a les característiques de la promoció d'habitatge protegit amb les limitacions imposades a la cessió en dret de superfície, s'adopta un valor d'1,33.

Per al valor de la construcció V_c s'estima un preu unitari d'execució per contracta de 1.090,12 €/m² construït, segons el barem de preus del *Boletín económico de la construcción* (BEC núm 345 corresponent al 1T de 2026) per a "vivienda de renta social". A part es comptabilitza un import del 12,65% corresponents a seguretat i salut, honoraris tècnics i permisos que dona un preu unitari de 1.228,02 €/m² construït.

Tindrem així que:

$$VRS = V_v / K - V_c = (1.841,00 / 1,33) - 1.228,02 = 156,29 \text{ €/m}^2 \text{ sostre.}$$

$$VS = 1.144,30 \text{ m}^2 \text{ sostre construït} * 156,29 \text{ €/m}^2 \text{ st} = 178.840 \text{ €}$$

VS TOTAL = 178.840,46 euros





Ajuntament de Begur

7.2. Valoració del dret de superfície afectat per reversió

La valoració per reversió a la finalització del dret de superfície s'estima en una quantitat calculada en base a les normes de valoració de la Ordre ECO/805/2003.

El valor actual del Dret de Superfície (VA_{DS}) serà el valor actual del pagament o cànon a satisfer pel superficiari (VA_C) i de la contraprestació no dinerària (VA_R), que correspon al valor de reversió de l'edificació al final del contracte, calculat segons l'article 31.3 de l'ECO/805/2003.

$$VA_{DS} = VA_C + VA_R$$

Per a la seva determinació partirem de les següents consideracions:

- Valor actual del pagament o cànon (VA_C)

Aquest valor s'estableix coincidint amb el preu mínim estimat del contracte, que correspon al valor de repercussió del dret de superfície en base al qual es va fer l'adjudicació d'aquesta finca a favor de l'Ajuntament de Begur en el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà. El valor adjudicat de la reparcel·lació és de 145.270,16 euros.

- Valor actual de reversió de la construcció al finalitzar el contracte (VA_R)

D'acord l'article 31.3 de l'ECO/805/2003, per estimar el valor de reversió al final del termini en el que finalitza el dret de superfície es prendrà el valor de reemplaçament net en aquell moment, tenint en compte els valors següents:

- El càlcul del valor del dret de superfície mínim que es correspon amb el valor adjudicat de reparcel·lació, calculat emprant el mètode residual de valoració. Aquest valor mínim seria de 145.270,16 euros.
- El valor amb depreciació de l'edificació que correspongui a la finalització del termini del dret de superfície.

Aquest valor de reversió de l'edifici es determina per la normativa de valoració del mercat hipotecari, Ordre 805/2003, aplicant la tècnica de depreciació lineal següent:

$$VRN = VRB - VRB * \text{Termini dret superfície} / \text{Vida útil de l'edifici}$$

VRN = Valor de reemplaçament net de l'edifici

VRB = Valor de reemplaçament brut de l'edifici

Vida útil d'edifici residencial d'habitatge = 100 anys

Tindrem així que:

Sostre destinat a habitatge: 1.144,30 m² sostre

VRB = 1.144,30 m²st * 1.228,02 €/m²st = 1.405.223,29 €

VRN = 1.405.223,29 € - (1.404.223,29 * 73/100) = 379.410,29 €

Per tant, el valor final del bé patrimonial (reversió) a la finalització del dret de superfície d'acord amb els preceptes anteriors serà la suma dels valors estimats en els apartats anteriors: 145.270,16 € + 379.410,29 € = 524.680,45 €

El valor del bé patrimonial (reversió) a la finalització del dret de superfície serà, doncs, de 524.680,45 euros.





Ajuntament de Begur

8. VALOR DEL PREU DEL CONTRACTE

La valoració es realitza tenint en compte la finalitat de l'aprofitament del sostre residencial d'habitatge protegit en règim general en dret de superfície, i per tant no contempla la venda de la parcel·la per no ser alienable aquest bé patrimonial.

8.1. Preu mínim del contracte

Per al preu mínim de contracte es considera el valor del dret de superfície sobre la finca objecte de l'operació que resulta de la valoració realitzada en l'apartat 7.1. de valoració detallada del dret de superfície utilitzant la repercussió del valor del sòl pel mètode residual, tenint en compte el valor del mòdul de venda dels habitatges protegits actualment vigent i la reducció d'aplicació pel règim de cessió en dret de superfície.

Resulta així un **preu mínim de contracte de 178.840,46 euros** (sense IVA).

Anna Comas Casacuberta

Arquitecta municipal

Begur, document signat electrònicament al marge





Ajuntament de Begur

ANNEXOS

Quadre-1.-Paràmetres urbanístics

Quadre-2.-Valor reparcel·lació

Quadre-3.-Preus venda 2026

Quadre-4.-Valor repercussió

Quadre-5.-Valor reversió

Plànol-1.-Ortofoto

Plànol-2.-Zonificació

Plànol-3.-Paràmetres urbanístics

Plànol-4.-Finca adjudicada 2



Polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep, Esclanyà. BEGUR Març de 2026

Parcel·la destinada a construcció d'habitatge protegit (Finca 2)

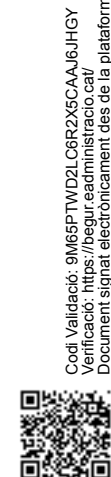
Quadre 1

Valoració de dret de superfície

Quadre 1.-Paràmetres urbanístics

Superfície polígon d'actuació		4.577,00	100,00%
<i>SISTEMES PÚBLICS de cessió</i>		750,00	16,39%
Clau ZV	Espais lliures	750,00	
<i>cessió mínima</i>	22,50 m2 sòl/100 m2 st	514,94	
ZONES amb aprofitament urbanístic		3.827,00	83,61%
Zona d'edificació en edificació aïllada		3.827,00	

Edificabilitat màxima del sector	m²st	2.288,60	100,00%
Sostre d'habitatge	habitatges	2.288,60	100,00%
Renda lliure HLL	12	1.144,30	50,00%
Habitatge protegit HPP	12 a 16	1.144,30	50,00%
Nombre màxim d'habitatges	24 a 28		



Codi Validació: 9M65PTWD2LC6R2X5CAAJ6JHGY
 Verificació: <https://begur.eadministracio.cat/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 22

Polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep, Esclanyà. BEGUR Març de 2026

Parcel·la destinada a construcció d'habitatge protegit (Finca 2)

Valoració de dret de superfície

Quadre 2

Valor de la reparcel·lació de 2023

FINCA HABITATGES PROTEGITS	
Aprofitament habitatge protegit	203.770,16 €
Compte de liquidació provisional (sense IVA)	-58.500,00 €
<i>total valor adjudicat</i>	145.270,16 €
Valor finca adjudicada	145.270,16 €



Codi Validació: 9M65PTWD2LC6R2X5CAAJ6JHGY
Verificació: <https://begur.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 22

Polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep, Esclanyà. BEGUR Març de 2026

Parcel·la destinada a construcció d'habitatge protegit (Finca 2)

Valoració de dret de superfície

Quadre 3
Preus de venda HPO 2026

Preus de venda (IVA no inclòs)

€ m²/ st. útil Rati € m²/ st. construït

Habitatge de protecció pública (m2 sostre)	2.330,54	0,79	1.841,00
Rati m2 útil / m2 sostre = 0,79			
Habitatge de protecció pública (m2 útil)			

Preu màxim d'HPP	2.913,18	€/m ² útil
Coeficient ponderació per dret de superfície	0,80	
Valor adoptat	2.330,54	€/m ² útil

Habitatge de protecció pública (m2 sostre)	1.144,30	m ² sostre
Coeficient m2 útil / m2 sostre	0,79	
Habitatge de protecció pública (m2 útil)	904,00	m ² útil

Codi Validació: 9M65PTW/D2LC6R2X5CAAJ6JHGY
Verificació: <https://begur.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 16



Polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep, Esclanyà. BEGUR Març de 2026

Parcel·la destinada a construcció d'habitatge protegit (Finca 2)

Valoració de dret de superfície

Quadre 4

Valoració del sòl pel mètode residual

Característiques de la finca	EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR / Habitatge protegit		Total finca
Ús adoptat	Habitatge plurifamiliar		
Superfície neta edificable (parcel·la mitjana)	m ² sòl	159,46	1.913,50
Nombre màxim habitatges	ut	1,00	
Edificabilitat potencial	m ² sostre	95,36	1.144,30

Valor de venda en mercat	Edificabilitat (m ² sostre)	(€ / m ² sostre)	Total venda
Habitatge plurifamiliar fins a 125 m ² st	95,36	1.841,13	175.567,07 €
	preu venda m ² útil	2.330,54	
	m ² útil/m ² construït	0,79	
	preu venda m ² construït	1.841,13	

Valor de construcció adoptat	Preu total (€/m ² st)	
Habitatge plurifamiliar (fins 125 m ² st)	1.228,02 €	
	cost /ut. habitatge	117.101,94 €

Valor unitari de repercussió per ús

MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

Qualificació	Ús	Vv	K	Vc	VRS	Sostre/ut.	Valor sòl
Clau 1	Habitatge	1.841,13	1,33	1.228,02	156,29 €/m ² st.	95,36	14.903,37 €

Article 22 Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre)

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

Vv = Valor unitari de venda en mercat (€/m² st.)

K = Marge brut de benefici del promotor

Vc = Cost de construcció adoptat (€/m² st.)

VR = Valor repercussió del sòl/m² st

valor/m² sostre 156,29
valor/m² sòl net 93,46

Boletín Económico de la Construcción BEC nº 345 / Primer trimestre 2026

Tipus	PEC (1)	Preu total	Permisos
Vivienda plurifamiliar aislada, renta social, PB+2	1.090,12 €/m ² st	1.228,02 €/m ² st	2% SiS + 10,65% honoraris



Codi d'edició: 9M65PTW/D2L/C6P2X5CAA/17/17
Verificació: https://begur.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico

Polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep, Esclanyà. BEGUR Març de 2026

Parcel·la destinada a construcció d'habitatge protegit (Finca 2)

Valoració del dret de superfície

Quadre 5.-Valor de reversió

Ús	Sostre màx. edificable	Preu construcció €/m ² st	Valor construcció
Construcció d'habitatge de renda social (BEC núm. 345 1T 2026)	1.144,30	1.228,02	1.405.223,29 €
Total			1.405.223,29 €

Vida útil de l'edificació

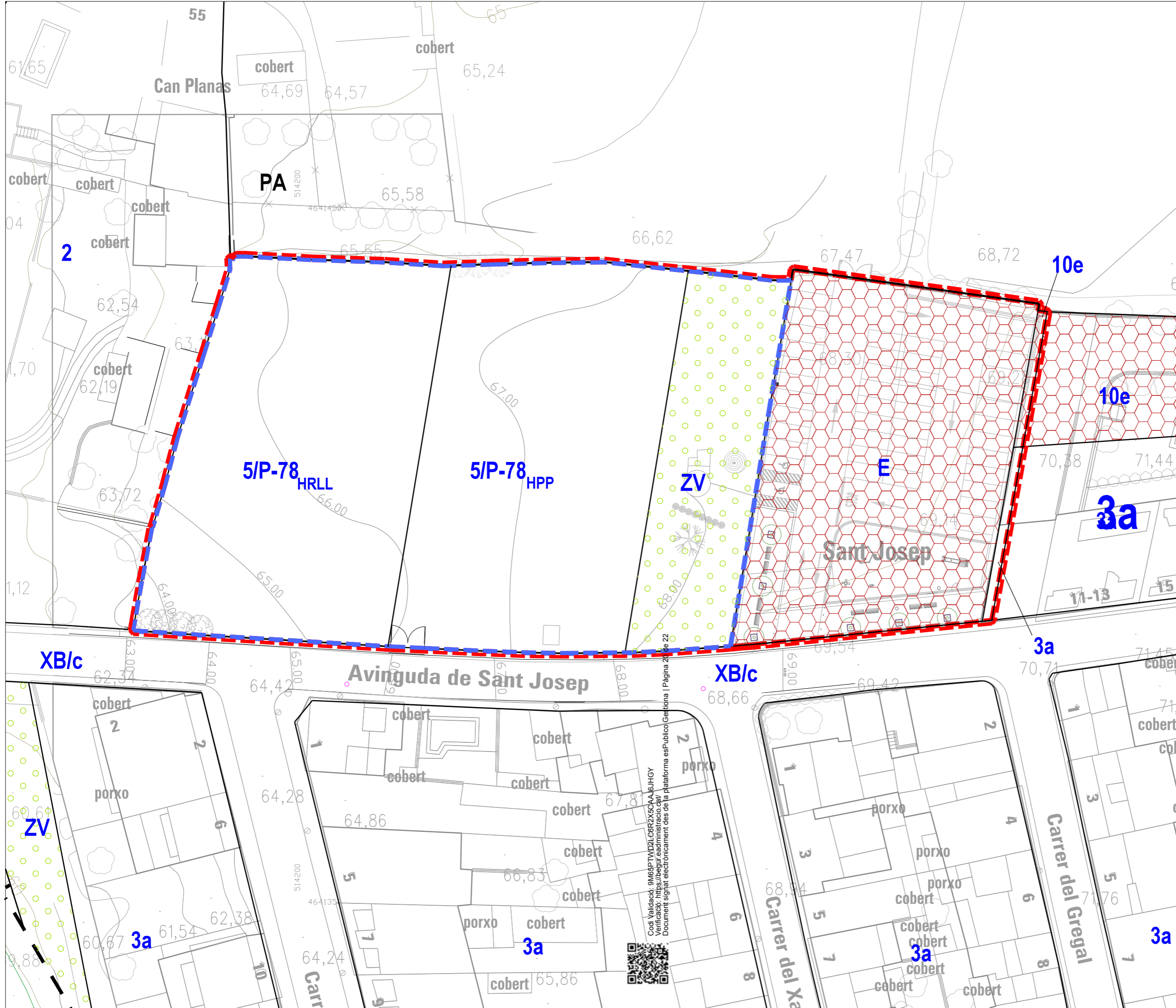
Vida útil			100 anys
Valor total de la construcció			1.405.223,29 €
Període de concessió			75 anys
Període de construcció			2 anys
Període d'explotació			73 anys
Depreciació de la construcció al final de l'explotació (sense reposició)		73%	1.025.813,00 €
Valor de la construcció en el moment de la reversió			379.410,29 €

Valor de reversió

Valor sòl adjudicat (mínim)			145.270,16 €
Valor net de reposició de l'edificació			379.410,29 €
		Valor de la reversió	524.680,45 €



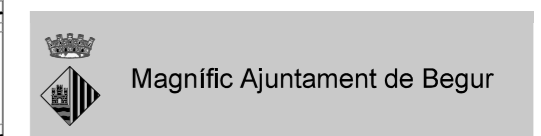
Codi Validació: 9M65PTW/D2LC6R2X5CAAJ6UJHGY
Verificació: <https://begur.banquedades.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 22



- Polígon d'actuació P-78 / Avinguda Sant Josep
- Sist. Espais lliures
- Sist. Equipaments comunitaris
- Limit de zones

Polígon d'actuació: P-78 / Avinguda Sant Josep	
Superfície total	4.636,33 m²
Sistemes generals	
Espais lliures	809,33 m ²
Zones edificables	
Volumetria específica, clau 5/P-78	3.827,00 m ²

- - - Limit àmbit MP POUM



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
A L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
P-78. Avinguda de Sant Josep, a Esclanyà
Begur**

Text refós Abril de 2023

**Zonificació de l'àmbit de la
modificació**

m.1

Escala 1:500

Redacció:

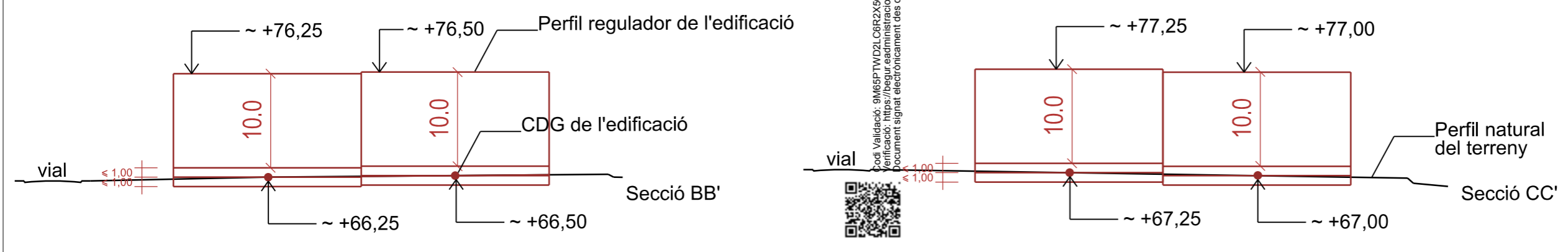
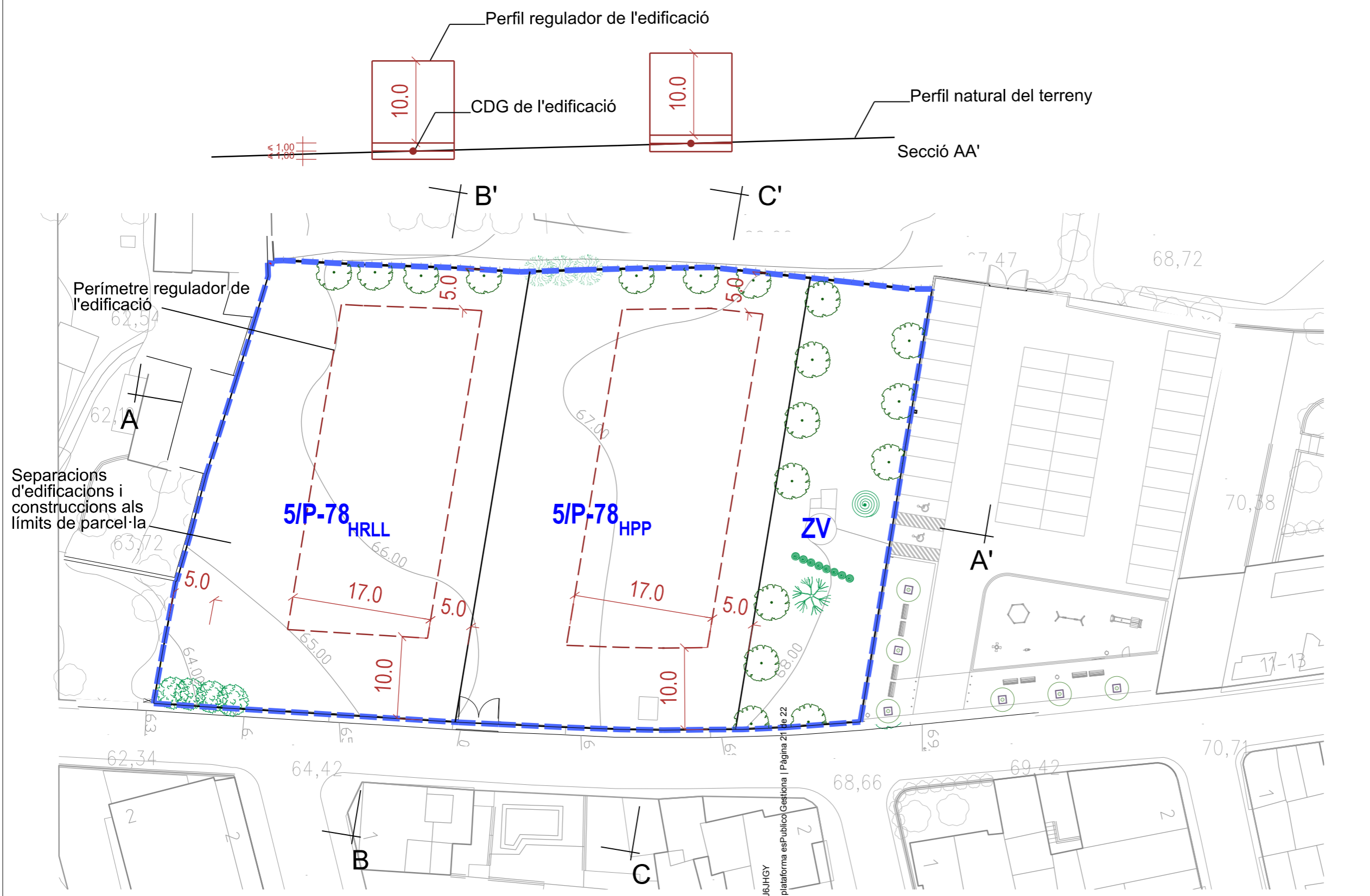
Joan Josep Murgui Luna, arquitecte

Interlands® ciutat i territori SL

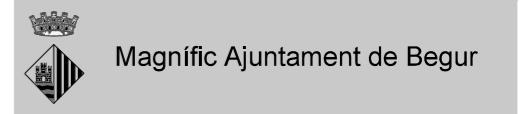
Codi Validació: 91M63PTVD2L06R2X5CAAJ6JHGY
 Verificació: <https://begur.eadministracio.cat/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 22



- Polígon d'actuació P-78 / Avinguda Sant Josep
- Perímetre regulador de l'edificació
- Perfil regulador de l'edificació
- - - Separacions d'edificacions i construccions als límits de parcel·la



Codi Validació: 9M65PTWD2L06R2X5CAAJ6JHGY
 Verificació: https://begur.eadministracio.cat/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 22



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM
A L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ
P-78. Avinguda de Sant Josep, a Esclanyà
Begur**

Text refós Abril de 2023

Paràmetres de regulació

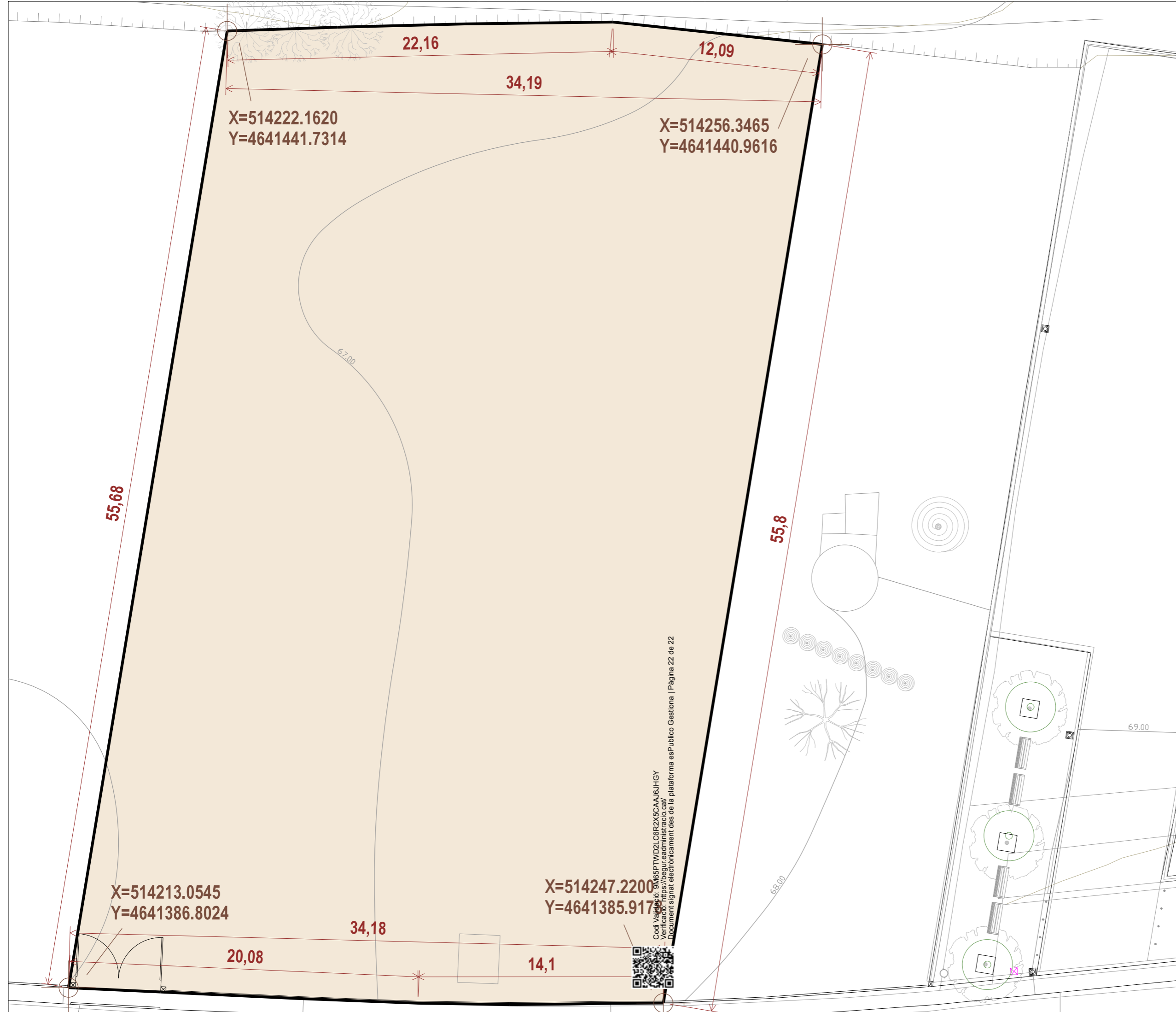
0.1

Escala 1:500

Redacció:

Joan Josep Murgui Luna, arquitecte

Interlands® ciutat i territori SL



Codi Validació: 9M65PTWD2L6R2X5CAAJ6JHGY
 Verificació: https://begur.eadministracio.cat/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 22



**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
 VOLUNTÀRIA DEL
 POLÍGON D'ACTUACIÓ P-78.
 Avinguda de Sant Josep, a Esclanyà
 Begur**
 Octubre de 2023

**Finca adjudicada 2.
 Parcel·la clau 5/P-78HPP
 2.3**

Escala 1:200

Redacció:
 Joan Josep Murgui Luna, arquitecte
Interlands® ciutat i territori SL