

INFORME URBANÍSTIC DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS REFERENT A L'ACTUALITZACIÓ DE PREUS DEL VALOR DE PLACES D'APARCAMENT MUNICIPALS PER A LA SEVA ALIENACIÓ O CONCESSIÓ

ÀREA	Urbanisme i Patrimoni, Via Pública, Promoció i Habitatge Públic.
PROCEDIMENT	Informe urbanístic de Valoració
NÚM. EXPEDIENT	817/2025
DATA	2 d'abril de 2026
MUNICIPI	Sant Climent de Llobregat
SOL.LICITANT	Àrea de Secretaria i Intervenció
ASSUMpte	Valoració de places d'aparcament de titularitat municipal al municipi de Sant Climent de Llobregat per la seva alienació i/o concessió. Actualització

INFORME- VALORACIÓ

1. Relació de places objecte de valoració. Les places d'aparcament objecte de valoració per par la seva alienació o concessió són les següents:

- Plaça d'aparcament de cotxe núm. 9** de l'edifici situat a Tr. Prat de la Riba núm. 30 de Sant Climent de Llobregat.
- Plaça d'aparcament de cotxe núm. 18** de l'edifici d'aparcament municipal situat al subsol de la Plaça de la Vila de Sant Climent de Llobregat.
- Plaça d'aparcament de cotxe núm. 19** de l'edifici d'aparcament municipal situat al subsol de la Plaça de la Vila de Sant Climent de Llobregat.
- Plaça d'aparcament de cotxe núm. 36** de l'edifici d'aparcament municipal situat al subsol de la Plaça de la Vila de Sant Climent de Llobregat.

2. Titularitat. El titular de totes les places relacionades en el punt anterior és l'AJUNTAMENT DE SANT CLIMENT DE LLOBREGAT.

3. Descripció de les places d'aparcament. Segons numeració anterior:

- Plaça d'aparcament de cotxe núm. 9.** Segons detall de Certificació registral, la plaça d'aparcament es troba situada a la FINCA DE SANT CLIMENT DE LLOBREGAT Nº 3353/1 (Codi Registral Únic: 08082000579665), foli 17, Tom 1527, Llibre 83, on es detalla la següent descripció: "URBANA. [...] La indicada participación indivisa se concreta en el uso exclusivo y privativo de la PLAZA DE APARCAMIENTO NÚMERO NUEVE de superficie útil DOCE METROS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA: por el FRENTE, entrando a dicha plaza y en línea de 2'80 metros, con zona de acceso y maniobres; por la DERECHA, entrando y en línea de 4'50 metros con plaza de aparcamiento número 8; por el FONDO, en línea de 2'80 metros, con muro perimetral; y por la IZQUIERDA, entrando y en línea de 4'50 metros, con zona de acceso peatonals al vestíbulo del ascensor..."

Nota: No obstant la descripció anterior, es comprova la dimensió real de la plaça d'aparcament. Segons amidament realitzat in situ, la plaça d'aparcament és de 2'45 m. d'ample per 4'50 m. de profunditat.

- Plaça d'aparcament de cotxe núm. 18.** Plaça d'aparcament de cotxe número DIVUIT de superfície útil 12'50 m2. LLINDARS: pel FRONT amb accés a dita plaça i en línia de 2'55 metres, amb zona de circulació i maniobres; per la DRETA entrant i en línia de 4'90 metres, amb plaça d'aparcament número 19; pel FONS, en línia de 2'55 metres, amb plaça d'aparcament número 37, per l'ESQUERRA entrant i en línia de 4'90 metres, amb plaça d'aparcament número 17.



C. Plaça d'aparcament de cotxe núm. 19. Plaça d'aparcament de cotxe número DINOU de superfície útil 12'25 m2. LLINDARS: pel FRONT amb accés a dita plaça i en línia de 2'50 metres, amb zona de circulació i maniobres; per la DRETA entrant i en línia de 4'90 metres, amb plaça d'aparcament número 20: pel FONS, en línia de 2'50 metres, amb plaça d'aparcament número 36, per l'ESQUERRA entrant i en línia de 4'90 metres, amb plaça d'aparcament número 18.

D. Plaça d'aparcament de cotxe núm. 36. Plaça d'aparcament de cotxe número TRENTA SIS de superfície útil 12'50 m2. LLINDARS: pel FRONT amb accés a dita plaça i en línia de 2'50 metres, amb zona de circulació i maniobres; per la DRETA entrant i en línia de 5'00 metres, amb plaça d'aparcament número 37: pel FONS, en línia de 2'50 metres, amb plaça d'aparcament número 19, per l'ESQUERRA entrant i en línia de 5'00 metres, amb plaça d'aparcament número 35.

4. Dimensions. El resum de dimensions i superfícies de les places d'aparcament objecte de alineació o concessió és el següent:

- A.** Plaça d'aparcament de cotxe núm. **9:** Dimensions*¹: 2'45 m* 4'50 m. Superfície: 11'03 m2. *Nota*¹: Dimensió real segons amidament in situ.*
- B.** Plaça d'aparcament de cotxe núm. **18:** Dimensions: 2'55 m* 4'90 m. Superfície: 12'50 m2.
- C.** Plaça d'aparcament de cotxe núm. **19:** Dimensions: 2'50 m* 4'90 m. Superfície: 12'25 m2.
- D.** Plaça d'aparcament de cotxe núm. **36:** Dimensions: 2'50 m* 5'00 m. Superfície: 12'50 m2.

5. Règim de transmissió. El règim de transmissió de les places d'aparcament és el següent:

- A.** Plaça d'aparcament de cotxe núm. **9.** Plaça de lliure transmissió.
- B.** Plaça d'aparcament de cotxe núm. **18:** Plaça en règim de concessió a 23 anys fins l'any 2049.
- C.** Plaça d'aparcament de cotxe núm. **19:** Plaça en règim de concessió a 23 anys fins l'any 2049.
- D.** Plaça d'aparcament de cotxe núm. **36:** Plaça en règim de concessió a 23 anys fins l'any 2049.

6. Valor de repercussió del sòl. Segons les Atès allò establert al RD. 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, la present valoració es basa en la valoració econòmica del valor d'un sòl destinat a residencial habitatge unifamiliar en sòl urbà, i atenent a un supòsit de valoració d'un terreny en situació de sòl urbanitzat (art. 19 del RVLS) i sense edificar (art. 22 del RVLS), lliure de càrregues i altres deures.

Segons allò establert a l'article 22 del RVLS, el valor en situació de sòl urbanitzat no edificat s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

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

- VS** Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.
- E_i** Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.
- VRS_i** Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats es determinen tenint en compte un valor inicial per a una plaça d'aparcament de cotxe de 1.534'€/m2, ponderats pels Coeficients correctors (Cc) de Localització (Ccl), Qualitat (Ccq), Tipologia (Cct), Antiguitat i conservació (Ccc) i Superfície (Ccs).

Conseqüentment, els valors de repercussió del sòl resultants són de 1.414'04 €/m2 per la plaça d'aparcament 9 de Tr. Prat de la Riba núm. 30, i de 1.659'56 €/m2 per les places d'aparcament 18, 19 i 36 de l'edifici destinat a aparcament municipal situat al subsol de la Plaça de la Vila.



7. Valoració

Atenent als valors de repercussió del sòl resultants i a la seva superfície es calculen les valoracions resultants de les places d'aparcament corregides pel coeficient corrector del tipus de transmissió de l'immoble determinats amb el valor de 1 per a les places de venda en règim lliure i amb el valor de 0,46 per les places en règim de concessió de 23 anys (corresponent al 46% dels 50 anys de la concessió inicial).

VALORACIÓ PLACES D'APARCAMENT

	COTXE 1	COTXE 2	COTXE 3	COTXE 4
Localització	Prat de la Riba 30	Plaça de la Vila sn	Plaça de la Vila sn	Plaça de la Vila sn
Núm. de plaça d'aparcament	9	18	19	36
Dimensions de la plaça	2'45m * 4'50m.	2'55m * 4'90m.	2'50m * 4'90m.	2'50m * 5'00m.
Superfície	11,03 m2	12,50 m2	12,25 m2	12,50 m2
Valor inicial considerat (€/m2)	1.534,50 €/m2	1.534,50 €/m2	1.534,50 €/m2	1.534,50 €/m2
COEFICIENTS CORRECTORS (Cc)				
Localització (Ccl)	1	1,03	1,03	1,03
Qualitat (Ccq)	1	1,05	1,05	1,05
Tipologia (Ctq)	0,95	1	1	1
Antigüitat i Conservació (Ccc)	1	1	1	1
Superfície (Ccs)	0,97	1	1	1
COEFICIENT FINAL (Ccf)	0,922	1,082	1,082	1,082
Valor unitari (€/m2)	1.414,04 €/m2	1.659,56 €/m2	1.659,56 €/m2	1.659,56 €/m2

VALORACIÓ

Plaça	9	18	19	36
Superfície	11,03 m2	12,50 m2	12,25 m2	12,50 m2
Valor unitari considerat (€/m2)	1.414,04 €/m2	1.659,56 €/m2	1.659,56 €/m2	1.659,56 €/m2
Valoració inicial	15.589,81 €	20.736,22 €	20.329,63 €	20.744,52 €

Règim de transmissió	Lliure	Concessió 23 anys	Concessió 23 anys	Concessió 23 anys
Coeficient de transmissió (Cct)	1	0,46	0,46	0,46
Valoració FINAL	15.589,81 €	9.538,66 €	9.351,63 €	9.542,48 €

Conseqüentment, es considera que el VALOR MÍNIM ESTIMAT de cadascuna de les places d'aparcament objecte d'alineació en règim lliure o en règim de concessió és el següent:

- A. Plaça d'aparcament de cotxe núm. 9 en règim lliure: **15.589'81 €.**
QUINZE MIL CINC-CENTS VUITANTA-NOU EUROS AMB VUITANTA-UN CÈNTIMS
- B. Plaça d'aparcament de cotxe núm. 18 en règim de concessió a 23 anys: **9.538'66 €.**
NOU MIL CINC-CENTS TRENTA-VUIT EUROS AMB SEIXANTA-SIS CÈNTIMS
- C. Plaça d'aparcament de cotxe núm. 19 en règim de concessió a 23 anys: **9.351'63 €.**
NOU MIL TRES-CENTS CINQUANTA-UN EUROS AMB SEIXANTA-TRES CÈNTIMS
- D. Plaça d'aparcament de cotxe núm. 36 en règim de concessió a 23 anys: **9.542'48 €.**
NOU MIL CINC-CENTS QUARANTA-DOS EUROS AMB QUARANTA-VUIT CÈNTIMS

I perquè així consti, als efectes oportuns, es signa el present informe en Sant Climent de Llobregat, en el mes d'abril de 2026.

Fernando A. Campos Rubio

Arquitecte municipal

Signat electrònicament a l'encapçalament

