



AJUNTAMENT DE
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

EXPEDIENT NÚM.: EXP GESTIONA 13850/2025
SOL·LICITANT: AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS
EMPLAÇAMENT: PARCEL·LA RESULTANT a27 PROJECTE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N
REF. CADASTRAL: 3586202DG4038N0001FB
ASSUMPTE: INFORME EN RELACIÓ A L'ALINEACIÓ MITJANÇANT CONCURS DE LA PARCEL·LA a.27

SOL·LICITANT DE LA VALORACIÓ I FI DE LA MATEIXA:

En relació a l'expedient 13850/2025 per a la alineació mitjançant concurs de la parcel·la a.27 del sector N, es disposa que l'arquitecte municipal emeti informe tècnic en el qual faci constar el següent per a cadascuna de les parcel·les objecte d'alienació:

- Qualificació urbanística i ús assignat
- Valoració pericial detallada
- Que no estan compreses en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que les faci necessàries a l'ens local actualment ni en el futur.

A) QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I ÚS ASSIGNAT

IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ:

La parcel·la a.27 està emplaçada dins el Pla Parcial del sector N, carrer Rosa Sensat, 13. Correspon a la finca registral número 17956 inscrita en el registre de la propietat de Canovelles. (Ref. Cadastral 3586202DG4038N0001FB)

A) INFORMACIÓ REGISTRAL VIGENT

Finca Registral núm.	17956
Propietari	AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS
Superfície Registral	5.776,31 m2

DESCRIPCIÓ

"URBANA: Solar situat al Sector N de Les Franqueses del Vallès, de forma irregular de superfície cinc mil set-cents setanta-sis metres i trenta-un decímetres quadrats (5.776,31m²). LLINDA: al nord, part en línia trencada de 102,70m, amb la finca resultant a.28, i part en línia trencada de 64,16m amb la parcel·la 116 del polígon 8 del cadastre de rústica; a l'est, en línia recta de 60,44, amb el carrer A de nova creació; al sud en línia trencada de 100,41m amb la finca resultant a.26; i a l'oest en línia trencada de 50,12m amb camí, parcel·la 9025 del polígon 8 del cadastre de rústica.= **Coefficient de participació:** A aquesta finca li correspon un percentatge final de dos enters nou mil·lèsimes per cent.= **Qualificació:** Als efectes previstos a l'article 51.1 del Reglament Hipotecari, es fa constar que està qualificada urbanísticament com a zona de desenvolupament industrial Tipus I, edificació aïllada.= **Edificabilitat:** Li correspon un índex d'edificabilitat neta de 1,00m²st/m²sòl, 5.776,31 m² de sostre."

INSCRIPCIÓ

Registre de la Propietat de Canovelles, Foli 63, Llibre 419, Volum 3.145, Inscripció 1ª. FINCA 17954.



TITULAR

AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS, és titular en ple domini, per títol de reparcel·lació; segons certificació emesa pel senyor Alejandro Martín Vázquez, Secretari accidental de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès, el dia 16 de gener de 2018, amb el vistiplau de l'Alcalde el senyor Francesc Colomé Tenas, la qual ha estat rectificada per una altra certificació emesa per l'esmentat senyor Alejandro Martín Vázquez, el dia 21 de març de 2018, amb el vistiplau de l'Alcalde senyor Colomé; inscrita al tom 3.145 de l'Arxiu, llibre 419, foli 63, inscripció 1a, de data 12 d'abril de 2018.

CÀRREGUES

En virtut del Projecte de Reparcel·lació del Sector N, Carretera de Cardedeu, de Les Franqueses del Vallès, està **afecta al pagament del saldo de la liquidació definitiva**, corresponent-li un coeficient de participació en les càrregues del projecte **de dos enters nou mil lèsimes per cent**; havent-li correspost la liquidació provisional de **cent seixanta-vuit mil sis-cents dotze enters amb vint-i-quatre cèntims d'euro**; segons així resulta de la inscripció 1a, al foli 57, del tom 3145 de l'Arxiu, Llibre 419 de Les Franqueses del Vallès; de data 12 d'abril de 2018.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC:

Planejament general:

- Text refós de la revisió del Pla general d'ordenació de les Franqueses del Vallès, aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 18 de juny de 2009 i publicat al DOGC, número 5471, el 25 de setembre de 2009.
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de l'article 248 de les normes urbanístiques de la Revisió del Pla general d'ordenació urbana de les Franqueses del Vallès, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de data 16 de juliol de 2014 i publicat al DOGC, número 6753, el 19 de novembre de 2014.
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de l'article 248 (Sector N) de les Franqueses del Vallès, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Marc Metropolità de Barcelona, en sessió de data 19 de març de 2021 i publicat al DOGC, número 8391, el 21 d'abril de 2021.

Planejament derivat:

- Pla Parcial Urbanístic del sector N, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès de data 20 de novembre de 2014 i publicat al BOPB el 22 de gener de 2015.
- Modificació puntual del Pla parcial urbanístic del Sector N de les Franqueses del Vallès, en el que respecta a la superfície inclosa dins del radi de 150 metres comptats des del punt on s'ubica la unitat d'irradiació de les instal·lacions de l'entitat Aragogamma, SL, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de data 30 de juliol de 2020 i publicat al BOPB de 5 de maig de 2021.
- Modificació Puntual del Pla Parcial del Sector N per a la seva adaptació a la modificació de l'article 248 del Pla general d'ordenació urbana (vial paral·lel), aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de data 28 d'abril de 2022 i publicat al BOPB el 10 de maig de 2022.



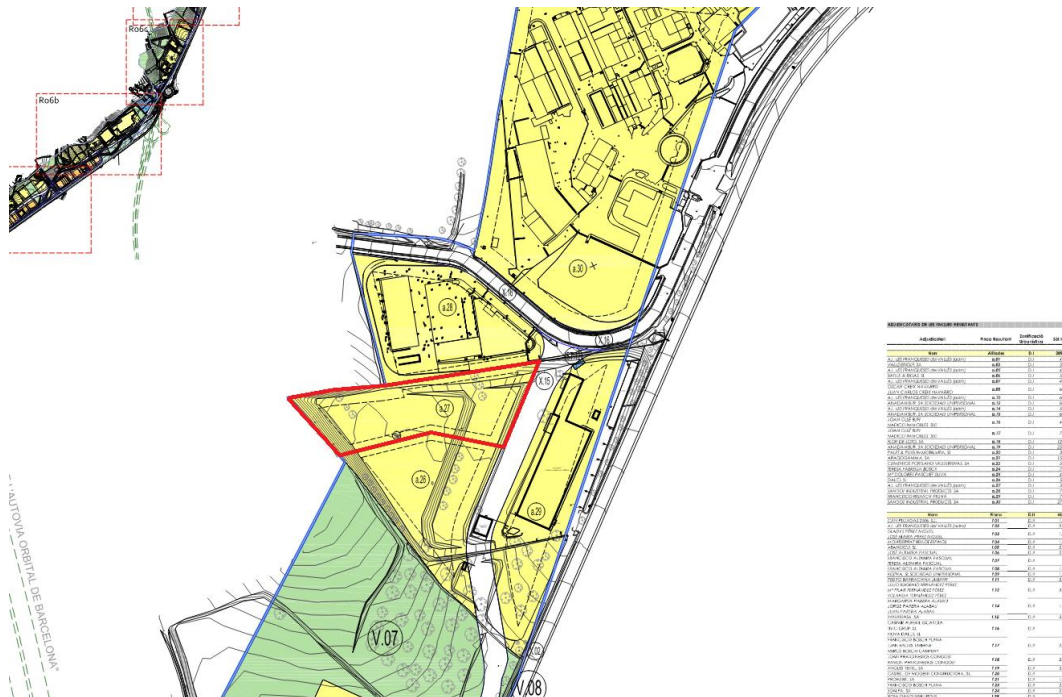


Classificació urbanística: sòl urbà pendent d'urbanitzar
Qualificació Urbanística: Zona de desenvolupament industrial tipus I, edificació aïllada.

Les condicions d'edificació i ús de la Zona de desenvolupament industrial tipus I, edificació aïllada, estan regulades a l'article 16 de les Normes Urbanístiques del Pla Parcial del sector N.

Tipus d'ordenació: edificació aïllada
Parcel·la mínima: 1.000m² (permetre la inscripció d'un cercle de 20m de diàmetre)
Ocupació màxima: 70%
Edificabilitat: màxima permesa 1,00m²st/m²sòl
Alçada màxima : 15,00m
Separacions: a vials o zones verdes públiques 10,00m; a partions laterals 5,00m; a fons de parcel·la 5,00m

Condicions d'ús: Industrial de 1a, 2a, 3a i 4a categoria ; Comercial, d'acord al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi (*Fora de la trama urbana consolidada (TUC) només es podran implantar establiments comercials permesos pel Decret Llei 1/2009 i d'acord amb l'article 91 del PGOU*); Oficines i Serveis ; Magatzems ; Restauració ; Serveis Tècnics ; Aparcament ; Recreatiu (*No s'admet l'ús de prestació de serveis de naturalesa sexual*); Hoteler; Educatiu ; Sanitari ; Assistencial ; Esportiu ; Cultural ; Associatiu ; Religios; Administratiu ; Funerari ; Estació de servei.



B) VALORACIÓ PERICIAL

Data valoració: gener de 2026

Finalitat: determinar el valor del bé immoble a efectes de la seva venda.

La reparcel·lació del Pla Parcial del sector N, va ser aprovada definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 13 d'octubre de 2016. L'esmentat projecte adjudicava a l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès les següents parcel·les : a.01, a.05, a.07, a.10, a.14, a.27, f.02.

En data 13 de juny de 2024, la Junta de Govern Local va prendre l'acord d'aprovar definitivament la modificació del projecte de reparcel·lació del sector N (Carretera de Cardedeu) al terme municipal de les Franqueses del Vallès.

CRITERIS NORMATIUS DE VALORACIÓ DEL SÒL:

RDLeg.7/2015 de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana

Regles de valoració:

Article 34. Àmbit del règim de valoracions

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb aquests, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

c) La fixació del preu a pagar al propietari en la venda o substitució forçoses.

Article 35 Criteris generals per a la valoració d'immobles

1. El valor del sòl correspon al seu domini ple, lliure de tota càrrega, gravamen o dret limitador de la propietat.

2. El sòl es taxa en la forma que estableixen els articles següents, segons la seva situació i independentment de la causa de la valoració i l'instrument legal que la motivi.

Article 37. Valoració en el sòl urbanitzat

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:

a) Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

RD 1492/2011 de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl

Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

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

En què:

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.

3. En cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista,





AJUNTAMENT DE
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

es descompten del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2 anterior, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals.

Càlcul Valor Residual del Sòl:

Per al càlcul del valor residual del sòl s'han buscat sis mostres de mercat de solars sense edificar amb destinació ús industrial en l'àmbit proper a les parcel·les objecte de valoració (Vallès Oriental).

Mostra	Ubicació	Font	Preu venda	Sostre edificable m ²	Valor unit. €/m ² st
1	Roca del Vallès	Habitacilia	925.000	3.348	276,00
2	Sant Celoni	Habitacilia	2.492.893	8.846,20	281,00
3	Les Franqueses	Habitacilia SIMER	2.300.955	7.670	299,99
4	Les Franqueses	Habitacilia SIMER	1.120.000	5.042	222,13
5	Roca del Vallès	Habitacilia	825.000	3.530	233,00
6	Terrassa	Habitacilia AVECLA	3.076.000	15.380	200,00
					246,66

Tenint en compte que són preus extrets de portals immobiliaris, es modifica el preu resultant amb una reducció del 7%, sent un valor de repercussió del sòl de **235,00 €/m²st.**



Valor Parcel·la a.27

Superfície parcel·la 5.776,31m²

Edificabilitat 1m²st/m²sòl = 5.776,31m²

Durant les obres d'urbanització en la parcel·la a.27 s'ha instal·lat una estació transformadora amb una ocupació de sòl de 22,88m² (6,50mx3,52m)

Edificabilitat màxima = 5.776,31m² – 22,88m² = **5.753,43m²**

VS = Sostre x VRS = 5.753,43 m² x 235,00 €/m²st = 1.352.056,05 €

B) MODIFICACIONS D'ACORD AMB EL PRESENT PROJECTE.

- **Coefficient de participació:** Es distingeix entre el coeficient d'adjudicació, essent aquest de 2,013%, i del coeficient de participació en càrregues, essent aquest de 0,409%.
- **Afecció càrrega urbanística;** Es procedeix a actualitzar-la de la següent forma: Conforme a l'article 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, de l'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i dels articles 19 i 20 del R.D. 1093/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aproven les *Normas Complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción con el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*, aquesta finca queda afectada, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació, en un **0,409%** essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **169.289,91 €** (IVA exclòs), sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació.
- **Referència cadastral:** **3586202DG4038N0001FB**. Si bé la referència cadastral no es modifica, es procedeix a identificar-la tenint en compte que no consta actualment en el registre.

D'acord amb la modificació del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local en data 13 de juny de 2024 aquesta finca queda afectada amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació, en un 0,409% essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de **169.289,91 €** (IVA exclòs), sens perjudici del que resulti del Compte de Liquidació Definitiu segons el seu % de participació.

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

$$VSo = 1.352.056,05 € - 169.289,89 (1 + 0,02396 + 0,14) = \mathbf{1.155.009,39 €}$$

TLR = 0,02396 (BOE núm. 5, de 6 de gener de 2026 TLR=2,396)

PR = 0,14 (edificis industrials)

El valor del sòl de la parcel·la a.27 és de 1.352.056,05 €, un cop descomptades les càrregues urbanístiques previstes en el quadre de liquidació provisional. En resulta un valor de 1.155.009,39€.





AJUNTAMENT DE
LES FRANQUESES DEL VALLÈS

C)

La parcel·la a27 del projecte de reparcel·lació del sector N, emplaçada en el carrer Rosa Sensat, 13 (finca registral 17956) no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

Document signat electrònicament al marge per l'arquitecta municipal

