DOCUMENT
_Informe: **Informe - 1612/2026/12528 - 06 _Annex1-2_valoracio_FR21**

IDENTIFICADORS

ALTRES DADES
Codi per a validació: **U4AE1-FRJQE-QLLCN**
Data d'emissió: **5 de Octubre de 2026 a les 10:36:16**
Pàgina 1 de 5

SIGNATURES

ESTAT
NO REQUEREIX SIGNATURES

DOCUMENT
_Informe: **Informe - 1612/2025/12191 Valoració FR21**

IDENTIFICADORS

ALTRES DADES
Codi per a validació: **FRKBN-F9MOP-ZG9BJ**
Data d'emissió: **23 de Abril de 2026 a les 6:06:36**
Pàgina 1 de 5

SIGNATURES
El document ha estat signat per :
1.- Director del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 20/04/2026 14:24

ESTAT
SIGNAT
20/04/2026 14:24

AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

ÀREA DE TERRITORI
SERVEI D'URBANISME

Data: 2 de març de 2026
Assumpte: VALORACIÓ SOL SUBHASTA PARCEL.LA FR 21 ARE MONTESA
Emplaçament: Carrer del Carme, 78-82

En relació a la petició efectuada des de la Coordinació de l'Àrea de Territori i, en especial, pel que fa a la valoració del terreny a subhastar, qualificat de Zona Residencial en Illa oberta d'ús d'Habitatge Plurifamiliar, clau 18a, s'emet el següent informe tècnic:

INFORME:

1.- Descripció i dades de la finca

1.1 La finca propietat de l'Ajuntament d'Esplugues és una parcel·la de forma sensiblement rectangular, situada amb front al carrer Carme, 78-82. També presenta façana al carrer "13 Rosas", 8.

1.2 Superfície de la parcel·la: 669'93 m2

1.3 Sostre assignat a la finca: 4.343'92 m2. residencial lliure + 669'93 m2 comercial.

1.4 Descripció: "Urbana: solar situat al terme municipal d'Esplugues de Llobregat, identificat com a finca resultant FR 21 en el Projecte de Reparcel·lació de l'ARE MONTESA, actualment sense número postal i front amb carrer de nova creació; de figura irregular, i superfície de sòl sis-cents seixanta-nou metres i noranta-dos decímetres quadrats. Limita: al nord amb finca F20 del mateix projecte, a l'est i al sud amb vial FR51 del mateix projecte de reparcel·lació i a l'oest amb finca FR46 i finca FR47, totes dues destinades a equipament públic.

1.5 Adjudicació: Ple domini en favor de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, per Escriptura d'adjudicació directa i gratuïta atorgada en data 25 de febrer de 2026 davant el Notari de Barcelona Sr. José-Vicente Torres Montero, amb el núm. 798 del seu Protocol. (finca registral 30497).

1.6 Coeficient de participació de la finca en les càrregues d'urbanització i derivades de l'execució del polígon: 0 %. La finca es troba alliberada de la càrrega d'urbanització i no participa en el cost d'execució del planejament.

https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do

https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do

AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

2.- Dades urbanístiques del sòl objecte de subhasta:

Està previst que la finca sigui objecte d'una subhasta per a permetre la construcció dels habitatges en règim lliure previstos en el planejament vigent.

És important assenyalar que el Projecte de Reparcel·lació del Sector es va inscriure al Registre de la Propietat el dia 23/6/22.

Aquesta finca es troba en sòl urbà i es troba qualificada de Zona Residencial d'Illa Oberta d'ús d'Habitatge Plurifamiliar, clau 18a, d'acord amb les determinacions del planejament vigent que es detalla a continuació.

La finca objecte d'aquesta valoració no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

3.- Normativa aplicable

Real Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

Text Refós de la Llei d'Urbanisme consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i per la Llei 7/2011 de 27 de juliol de mesures fiscals i financeres.

Determinacions del Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Entitat Metropolitana de Barcelona (PGM) de data 14/7/1976 concretada per la seva transcripció refosa a escala 1/2000 definitivament aprovada el 11/03/1983.

Modificació puntual del Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat, pel que fa a l'Àrea residencial estratègica sector Montesa, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 1 d'agost de 2019.

També és important assenyalar que, en data 20 de desembre de 2023 es va aprovar definitivament, per part de la Comissió de Territori de Catalunya el document de Modificació Puntual del PDU de les ARE de l'àmbit del Baix Llobregat en relació a l'ARE Montesa, amb l'objecte de corregir l'errada material consistent en no grafiar la línia de rasant i precisar el concepte normatiu d'aquesta línia de rasant.

4.- Paràmetres edificatoris de la parcel·la

Són bàsicament les definides en les normes urbanístiques de la Modificació Puntual del Pla Director assenyalada anteriorment.

https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do

https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENT
_Informe: **Informe - 1612/2026/12528 - 06**
_Annex1-2_valoracio_FR21

IDENTIFICADORS

ALTRES DADES
Codi per a validació: **U4AE1-FRJQE-QLLCN**
Data d'emissió: **5 de Octubre de 2026 a les 10:36:16**
Pàgina 3 de 5

SIGNATURES

ESTAT
NO REQUEREIX SIGNATURES

DOCUMENT
_Informe: **Informe - 1612/2025/12191**
Valoració FR21

IDENTIFICADORS

ALTRES DADES
Codi per a validació: **FRKBN-F9MOP-ZG9BJ**
Data d'emissió: **23 de Abril de 2026 a les 6:06:36**
Pàgina 3 de 5

SIGNATURES
El document ha estat signat per :
1.- Director del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 20/04/2026 14:24

ESTAT
SIGNAT
20/04/2026 14:24

AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

En concret i, pel que fa a aquesta zonificació, clau 18a, la normativa de l'esmentat document determina els següents paràmetres bàsics (referits, a més, al plànol O.02, O.03a i O.04 d'Ordenació i al Projecte de Reparcel·lació inscrit al registre):

Superfície parcel.la: 669'93 m2.

Superfície construïda màxima sobre rasant:

4.343'92 m2 de sostre residencial lliure.
669'93 m2 de sostre comercial.

Nombre màxim d'habitatges: 52 unitats.

Ordenació: Volumetria específica amb configuració flexible. La ordenació de l'edificació es determinarà a través del perímetre regulador i el perfil regulador i de la concreció de les cotes de referència de planta baixa. La ordenació de l'edificació es defineix de forma específica en els plànols O.02, O.03a i O.04 del document.

Aspectes principals de la normativa:

La planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat entre 100 cm. per damunt i 60 cm. per sota dels punts de major i menor cota de cada tram de la línia de rasant.

Es respectarà l'alineació obligatòria que s'indica als plànols d'ordenació, si és el cas.

Quan l'ús de la planta baixa sigui d'habitatge, el sostre màxim de planta baixa es podrà repartir superant en tres (3) metres els gàlibs de sostre màxim, excepte en els següents casos:

- *En l'espai situat a dos metres d'una altra parcel.la amb la qual es comparteix la mateixa línia de gàlib de sostre màxim.*
- *En l'espai situat a 5 metres d'un altre gàlib de sostre màxim d'un altre edifici o d'una línia d'ordenació obligatori a d'un altre edifici.*

El sostre màxim de cada planta pis serà el definit per la superfície situada entre la línia de façana i el gàlib de sostre màxim. Aquest sostre es pot repartir entre les diferents plantes pis segons les següents normes:

- *Es respectarà l'alineació obligatòria que s'indica en els plànols d'ordenació.*
- *El sostre s'ordenarà entre l'alineació obligatòria i els gàlibs de sostre màxim.*
- *El sostre màxim de cada planta es podrà repartir superant en tres (3) metres els gàlibs de sostre màxim, excepte en els següents casos:*

    - *En l'espai situat a dos metres d'una altra parcel.la amb la qual es comparteix la mateixa línia de gàlib de sostre màxim.*
    - *En l'espai situat a 5 metres d'un altre gàlib de sostre màxim d'un altre edifici o d'una línia d'ordenació obligatori a d'un altre edifici.*

https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do

https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENT
_Informe: **Informe - 1612/2026/12528 - 06**
_Annex1-2_valoracio_FR21

IDENTIFICADORS

ALTRES DADES
Codi per a validació: **U4AE1-FRJQE-QLLCN**
Data d'emissió: **5 de Octubre de 2026 a les 10:36:16**
Pàgina 4 de 5

SIGNATURES

ESTAT
NO REQUEREIX SIGNATURES

DOCUMENT
_Informe: **Informe - 1612/2025/12191**
Valoració FR21

IDENTIFICADORS

ALTRES DADES
Codi per a validació: **FRKBN-F9MOP-ZG9BJ**
Data d'emissió: **23 de Abril de 2026 a les 6:06:36**
Pàgina 4 de 5

SIGNATURES
El document ha estat signat per :
1.- Director del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 20/04/2026 14:24

ESTAT
SIGNAT
20/04/2026 14:24

AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

Les plantes soterrani no podrà sobresortir en cap cas més de 100 cm. sobre la cota del límit de la parcel.la amb els sistemes viari o d'espais lliures.

L'alçada màxima de les edificacions d'aquesta parcel.la serà de PB+8+àtic (veure plànol O.03a del document de planejament).
Dins d'aquests gàlibs s'ubicaran totes les instal·lacions i serveis.

La coberta serà plana en tots els casos.

Previsions d'aparcament: S'haurà de fer la reserva de places d'aparcament que resulti de les diferents normatives sectorials aplicables, entre les quals:

- *Decret 344/2006 de regulació dels estudis de la mobilitat generada*
- *Ordenança reguladora de la previsió de places d'aparcament de l'Ajuntament d'Esplugues.*
- *Article 298 del PGM.*
- *Decret 378/2006 pel qual es desplega la Llei 18/2005 de 27 de desembre d'Equipaments comercials, si és el cas.*

Pel que fa a les bicicletes, cal una reserva dins de cada parcel.la en funció del usos de la mateixa segons la normativa aplicable i el Decret 344/2206 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

De l'aplicació d'aquestes normatives es conclou que cal una plaça d'aparcament per a vehicles de 4 rodes per cada habitatge i una per cada 80 m2 de sostre comercial, una plaça d'aparcament per a vehicles de 2 rodes (motocicletes) per cada dos habitatges i dues places per a bicicletes per a cada habitatge construït.

La resta de regles per determinar la resta de paràmetres edificatoris, així com les determinacions sobre terrasses i porxos i elements i cossos sortints, elements per sobre de l'alçada reguladora, composició de façanes, etc. es troben especificades en la normativa de la Modificació puntual del Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Baix Llobregat, pel que fa a l'Àrea residencial estratègica sector Montesa, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 1 d'agost de 2019 i, en concret, a l'article XI.11 de la mateixa.

5.- Paràmetres de càlcul del valor de sòl

5.1 Valor de repercussió:

Donat que l'Ajuntament disposa del Projecte de Reparcel·lació de l'ARE MONTESA, realitzat per l'empresa PROMO ASSESSORS CONSULTORS SA, especialitzada en aquest tipus de documents i amb un estudi de mercat, tant d'habitatge com de sòl comercial i d'oficines, actualitzat a data gener de 2020, s'han utilitzat els valors de repercussió continguts en el document de referència com a base per a realitzar la valoració del sòl que ara ens ocupa, degudament actualitzats a data gener de 2026.

https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do El document está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do

https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do

DOCUMENT
_Informe: **Informe - 1612/2026/12528 - 06 _Annex1-2_valoracio_FR21**

IDENTIFICADORS

ALTRES DADES
Codi per a validació: **U4AE1-FRJQE-QLLCN**
Data d'emissió: **5 de Octubre de 2026 a les 10:36:16**
Pàgina 5 de 5

SIGNATURES

ESTAT
NO REQUEREIX SIGNATURES

DOCUMENT
_Informe: **Informe - 1612/2025/12191 Valoració FR21**

IDENTIFICADORS

ALTRES DADES
Codi per a validació: **FRKBN-F9MOP-ZG9BJ**
Data d'emissió: **23 de Abril de 2026 a les 6:06:36**
Pàgina 5 de 5

SIGNATURES
El document ha estat signat per :
1.- Director del Servei d'Urbanisme de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 20/04/2026 14:24

ESTAT
SIGNAT
20/04/2026 14:24

AJUNTAMENT D'ESPLUGUES

Igualment, es disposa també d'un Projecte de Reparcel·lació corresponent a la Unitat d'Actuació del document de MPGM del carrer Carme-Av. Cornellà, redactat per l'empresa ARKU2 en data març 2025, entenent que es tracta d'una zona de valoració força homogènia, ja que es tracta, de fet, del mateix eix urbà, situat sobre el carrer Carme.

El valor de repercussió extrets d'aquests dos documents estableixen dos xifres relativament similars: 1.122'67 €/m2 i 1.040'38 €/m2 respectivament. Per a la realització de la present valoració s'han considerat la mitjana entre aquests dos valors, és a dir, 1.081'52 €/m2.

En el cas del sostre comercial, el valor de repercussió considerat és de 366'72 €/m2.

5.2 Aprofitament

4.343'92 m2 de sostre residencial lliure.
669'93 m2 de sostre comercial.

6.- Valor del sòl

Valor del sòl (VS)

Valor del sòl Habitatge lliure: 4.343'92 m2 x 1.081'52 €/m2 = 4.698.036'36 €

Valor del sòl Comercial: 669'93 m2 x 366'72 €/m2 = 245.676'72 €

VS = Valor total del sol = 4.698.036'36 € + 245.676'72 € = 4.943.713'08 €

S'estima el valor del sòl objecte de subhasta en QUATRE MILIONS NOU-CENTS QUARANTA-TRES MIL SET-CENTS TRETZE EUROS AMB VUIT CÈNTIMS (4.943.713'08 €)

Esplugues de Llobregat, 2 de març de 2026

Jaume Escoda i Valls
Arquitecte, Director del Servei d'Urbanisme.

https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do

https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do El documento está SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web:
https://sede.esplugues.cat/portal/verificarDocumentos.do