PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 13, CARRETERA DE RODA 1, DE VIC

Juny de 2021

GMG

INDEX

Document 1: Memòria

1.1. Antecedents administratius i bases legals. Objecte de la reparcel·lació
1.2. Descripció del Polígon d'actuació i determinacions urbanístiques
1.3. Règim de les càrregues preexistents sobre les finques aportades.
1.4. Criteris de valoració i adjudicació de les finques resultants
1.5. Determinació de les despeses i costos de la urbanització

Document 2: Relació de propietaris i interessats i situacions de les finques aportades

2.1. Relació nominal de propietaris i interessats
2.2. Relació i informació de les finques aportades

Document 3: Proposta d'adjudicació de les finques resultants

3.1. Descripció de les finques resultants amb aprofitament urbanístic
3.2. Descripció de les finques resultants sense aprofitament urbanístic

Document 4: Compte de Liquidació Provisional

Document 5: Plànols
5.1. Situació
5.2. Planejament vigent
5.3. Topogràfic i Estat actual
5.4. Finques aportades
5.5. Finques resultants
5.6. Finques adjudicades
5.7. Superposició finques aportades i finques resultants

1.1. ANTECEDENTS ADMINISTRATIUS I BASES LEGALS. OBJECTE DE LA REPARCEL·LACIÓ

El present projecte de reparcel·lació constitueix instrument d'execució de l'àmbit del PAU 13 Carretera de Roda 1, delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vic, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en sessió de 5 d'abril de 2019 i publicat al DOGC de data 3 de juliol de 2019, donant-se conformitat al seu Text refós en sessió de la dita Comissió Territorial en data 15 de maig de 2019.

És promogut per la propietària de la única finca d'aprofitament privat inclosa en el mateix.

L'esmentat PAU que es desenvolupa mitjançant el present projecte de reparcel·lació, contempla un sòl àmbit en el que s'hi ubica actualment una sola finca d'aprofitament privat. L'objecte del mateix és la substitució del sostre industrial preexistent per sostre residencial que permeti la continuïtat de la trama urbana, així com garantir la cessió dels sòls destinats a viari que possibilitin la continuïtat del carrer Manuel Galadies fins a la seva connexió amb la carretera de Roda, i l'obtenció d'una àrea verda que connecti el parc i l'equipament previstos a l'àmbit de la "Illa Pavicsa" i l'espai lliure previst entorn del nou equipament universitari de Can Baumann.

L'esmentat àmbit té per tant la consideració urbanística de sòl urbà no consolidat i s'hauran de verificar les cessions descrites destinades a sistemes i la urbanització de les mateixes.

El PAU estableix com a sistema d'actuació, **el de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, que en el present cas es pot realitzar pel procediment abreujat de propietari únic**. En aquesta modalitat, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria i executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament urbanístic. En el present supòsit, de conformitat amb allò establert a l'article 130.2.a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, (en endavant Text Refós), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, no és necessària la constitució de Junta de Compensació donat que hi ha un únic propietari.

Els aspectes formals i substantius del Projecte de reparcel·lació es regulen pels articles 124 a 134 del Text Refós i articles 167 i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en aquells aspectes que siguin aplicables.

Atesa la circumstància de propietari únic dels terrenys, el present projecte de reparcel·lació té per objecte garantir la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Vic del terreny destinat a incorporar-se al domini públic, així com la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament.

1.2. DESCRIPCIÓ DEL POLIGON D'ACTUACIÓ I DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES

La superfície total del polígon és de 4.761,12 m2, essent la superfície prevista en el document del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de 4.783 m2; l'amidament a escala més precisa i a la llum de l'aixecament topogràfic actualitzat que s'ha realitzat recentment és 21,88 m2 superior,

és a dir, hi ha una diferència menor del 0,5%, diferència que ve emparada per l'article 6.2 del POUM.

En el plànol "Situació i emplaçament" queda definit l'àmbit que abraça el polígon d'actuació objecte de l'operació reparcel·latòria. Limita, al Nord amb la finca de la que procedeix i es va segregar, al Sud amb una altre finca privativa de tercer, a l'Est, també amb finca privativa, i a l'Oest, amb la carretera de Vic a Roda.

El sòl objecte de l'actuació urbanística és plenament de domini privat i està format per una finca registral que pertany a l'únic propietari del polígon d'actuació,

Les característiques quantitatives bàsiques del polígon d'actuació objecte de reparcel·lació són les següents:

SISTEMES	**2.271,58**	**m2**
SISTEMA VIARI	1.861,82	m2
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	409,76	m2
ZONES	**2.489,54**	**m2**
RESIDENCIAL LLIURE R3e	1.976,59	m2
RESIDENCIAL HP R3e hp	512,95	m2
TOTAL:	**4.761,12**	**m2**

Segons es desprèn de l'anterior quadre, la superfície que, en execució del planejament, ha de destinar-se a domini públic és de 2.271,58 m2. Pel que fa a la superfície d'aprofitament privat aquesta és de 2.489,54 m2.

D'acord a la fitxa del POUM, l'edificabilitat màxima privada assignada pel planejament és de 6.218 m2, dels que 1.244 m2 s'han de destinar a usos no residencials, i els restants 4.974 m2, s'ha de destinar a ús d'habitatge lliure en un 70% i d'habitatge protegit en un 30%.

1.3. RÈGIM DE LES CÀRREGUES PREEXISTENTS SOBRE LES FINQUES APORTADES.

El tractament de les càrregues preexistents sobre les finques aportades a la reparcel·lació es regeix pel que disposa el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre la inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, que contempla de forma detallada el tractament de les càrregues existents en les finques aportades als processos d'equidistribució.

En el cas que ens ocupa, i com es pot comprovar amb la certificació registral aportada, no té cap càrrega més enllà de dues afeccions fiscals que ja han caducat en haver transcorregut més de cinc anys des de la seva afecció.

En un altre ordre de coses, cal assenyalar que la finca inclosa en l'àmbit reparcel·lable està lliure d'arrendataris, sense cap edificació i no hi ha activitats econòmiques en funcionament per la qual cosa no ha estat necessari preveure cap partida indemnitzatòria ni per enderrocs ni per l'extinció de drets incompatibles ni reallotjaments.

1.4. CRITERIS DE VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ DE FINQUES RESULTANTS.

En tractar-se d'una actuació urbanística, s'ha d'aplicar el que disposen el Text Refós (article 115) i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions del Text refós de la Llei del sòl estatal aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny.

El sòl és classificat de sòl urbà no consolidat. Per tant, d'acord amb l'article 24.1 de la del Text refós de la Llei del sòl estatal aprovat per Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny s'ha de taxar com a sòl urbanitzat determinat pel mètode residual estàtic.

Tenint un sostre fixat per planejament, el procés de valoració parteix del valor en venda del m2 construït segons mostres del mercat immobiliari, del qual es dedueixen les despeses que comporta el procés immobiliari, descomptant la part proporcional dels costos d'urbanització derivats de l'execució del sector de planejament, resultant finalment el valor residual del sòl.

El valor del sòl urbanitzat de l'àmbit reparcel·lable, d'acord amb els valors de repercussió que es justifiquen en l'Annex "Valoració del sòl" del present projecte, és el següent:

Valor del sòl			
	sup. m2st	VRS	Valor
Habitatge lliure	3.482	509,43 €	1.773.835,26 €
HPO preu concertat	1.492	246,29 €	367.464,68 €
Activitat	1.244	424,87 €	528.538,28 €
	6.218		2.669.838,22 €

D'aquest valor total, un 90% correspon al propietari del polígon d'actuació, atès que cal cedir el 10% d'aprofitament a l'Ajuntament (considerant valor del sòl urbanitzat).

Per tant el valor del sòl urbanitzat atribuïble als propietaris de l'àmbit és de **2.402.854,40 €.**
I el valor del 10% d'aprofitament a cedir és de **266.983,82 €.**

Atenent a la configuració de la zona definida pel POUM es defineixen tres parcel·les resultants d'aprofitament privat per permetre la seva adjudicació de manera independent i evitar la creació de proindivisos, i tres finques destinades a sistemes públics, segons delimitació del POUM:

FINQUES RESULTANTS						
Núm. finca resultant	Qualificació urbanística	Superfície sòl (m²)	Sostre màx. Local (m²st)	Sostre màx. Hab. Lliure (m²st)	Sostre màx. Hab. Protegit (m²st)	Nº habitatges màx.
R1	R3e	1.976,59	871,00	3.482,00	-	37
R2	R3e hp	247,87	186,50	-	746,00	8
R3	R3e hp	265,08	186,50	-	746,00	8
TOTAL ZONES		**2.489,54**	**1.244,00**	**3.482,00**	**1.492,00**	
R4	SX	1.660,36	-	-	-	-
R5	SVp	409,76	-	-	-	-
R6	SXv	201,46	-	-	-	-
TOTAL SISTEMES		**2.271,58**				
TOTAL ÀMBIT		**4.761,12**	**1.244,00**	**3.482,00**	**1.492,00**	**53**

Aplicant els valors de repercussió expressats el valor d'aquestes tres fiques resultants amb aprofitament privat és el següent:

VALOR FINQUES RESULTANTS					
Núm. finca resultant	Ús	Sostre màx. (m²st)	VRS urbanitzat (€/m²st)	Valor (€)	Valor sòl urbanitzat
R1	Hab. Lliure	3.482,00	509,43	1.773.835,26 €	2.143.897,03 €
	Local	871,00	424,87	370.061,77 €	
R2	Hab. Protegit	746,00	246,29	183.732,34 €	262.970,60 €
	Local	186,50	424,87	79.238,26 €	
R3	Hab. Protegit	746,00	246,29	183.732,34 €	262.970,60 €
	Local	186,50	424,87	79.238,26 €	
TOTAL		**6.218,00**		**2.669.838,22**	**2.669.838,22**

Es creen per tant tres finques resultants amb aprofitament, números R1, R2 i R3; les dues primeres, de 1.976,59 m2 i 247,87 m2 respectivament, s'adjudiquen al propietari únic, i la tercera, la R3, de 265,08 m2, s'adjudica a l'Ajuntament de Vic, en concepte de cessió gratuïta del 10% d'aprofitament.

Donat que -tal com hem justificat- el valor del 10% d'aprofitament a cedir és de **266.983,82 €,** es produeix una diferència d'adjudicació de 4.013,22 € a favor de l'administració actuant, que caldrà compensar econòmicament.

El valor actual de les finques, com es justificarà en el compte de liquidació provisional, serà el resultant de descomptar d'aquests valors les càrregues d'urbanització pendents que es detallen en l'apartat següent.

1.5. DETERMINACIÓ DE LES DESPESES I CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

La legislació urbanística aplicable estableix que correspon als integrants de la Junta, o en aquest cas al propietari únic del polígon, assumir els costos derivats de la urbanització en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a llurs finques que determina la respectiva quota de participació. L'article 114 del Text refós estableix quines són les despeses d'urbanització que han d'assumir els propietaris.

En base a les estimacions realitzades pel projecte d'urbanització que es formula simultàniament, les despeses originades per l'execució del planejament, es desglossen en els següents conceptes i quanties:

1.- OBRES D'URBANITZACIÓ:

Pressupost d'execució material (PEM)	515.062,23 €
13% Despeses generals	66.958,09 €
6% Benefici Industrial:	30.903,73 €
1,5% Seguretat i salut:	7.725,93 €

Total pressupost per contracte (PEC)	620.649,98 €
Companyies de serveis	27.852,98 €
Subtotal:	**648.502,97 €**
21% IVA	136.185,62 €
Subtotal IVA inclòs:	**784.688,59 €**

2.- HONORARIS I DESPESES JURÍDIQUES, DE REDACCIÓ DE PROJECTES I GESTIÓ:

Notaria i Registre de la Propietat	18.000,00 €
Projecte d'urbanització i reparcel·lació	21.600,00 €
Topografia i geotècnica	3.300,00 €
Direcció d'obres	16.000,00 €
Subtotal:	**58.900,00 €**
21% IVA	12.369,00 €
Subtotal IVA inclòs:	**71.269,00 €**

TOTAL DESPESES I CÀRREGUES URBANÍSTIQUES:	**855.957,59 €**

Terrassa, 03 de Juny de 2021

JOAN BADIA I FONT / num:25842-3

Firmado digitalmente por JOAN BADIA I FONT / num:25842 3
Nombre de reconocim ento (DN): c=ES st=Barcelona o=Col legi d Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015 ou=Col legiat title=Arquitecte sn=BADIA I FONT g ivenName=JOAN serialNumber=39184404V cn=JOAN BADIA I FONT / num:25842 3 email=jbadia@gmg cat
Fecha: 2021 06 03 13:08:28 +02 00

Joan Badia Font, arquitecte

AGULLO VIÑAS IGNACIO - 35118731P

Firmado digitalmente por AGULLO VIÑAS IGNACIO - 35118731P
Fecha: 2021.06.04 13:00:54 +02'00'

Ignasi Agulló Viñas, advocat

DOCUMENT 2:
RELACIÓ DE PROPIETARIS I INTERESSATS I SITUACIONS DE LES FINQUES APORTADES

2.1.- RELACIÓ NOMINAL DE PROPIETARIS I INTERESSATS.

La relació nominal del propietari i interessat al present expedient reparcel·latori és el següent:

A.- Propietari únic de la única finca inclosa en l'àmbit:

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA RESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.
[redacted]

2.2.- RELACIÓ I INFORMACIÓ DE LES FINQUES APORTADES:

FINCA APORTADA ÚNICA
SUPERFÍCIE DE SÒL: 4.761,12 m2 QUOTA DE PARTICIPACIÓ EN DRETS: 100,00 %

ENTITAT O FINCA REGISTRAL I DESCRIPCIÓ: La finca és la inscrita amb el núm. **12.233** en el Registre de la Propietat de Vic nº 1, resultant la seva descripció registral de la Inscripció al Foli 107, del Tom 2592, Llibre 792.

La descripció registral de la finca és la següent:

> *"Porción de terreno sita en el termino municipal de Vic, con una extensión superficial de cuatro mil setecientos veinte metros cuadrados y cuarenta y seis decímetros también cuadrados; de forma irregular que LINDA: por su frente, Poniente, con la carretera de Vic a Roda; por la derecha entrando, Sur, con tierra de Dolores Güell Rovira o sus sucesores; por la espalda, Oriente, con Manso Huerta de El Escorial y tierras de Juan Baixeras o sus sucesores; y por la izquierda, Norte, con resto de la mayor finca de la cual procede y se segrega."*

INSCRITA: Al Registre de la Propietat de Vic nº 1, al tom 2592, llibre 792, foli 107, finca número 12233 de Vic.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 9129827DG3492N0001OL

DOMINI VIGENT: Pertany a la societat SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.

CÀRREGUES: Lliure de càrregues, d'arrendataris i d'ocupants amb l'excepció de dues afeccions fiscals ja caducades.

EDIFICIS: Sense edificacions, ara ens trobem davant un solar sense cap edificació ni ús.

OCUPACIÓ: Lliure d'ocupants.

La descripció de la finca aportada segons el present projecte de reparcel·lació és la següent:

DESCRIPCIÓ DE LA FINCA APORTADA: Porción de terreno sita en el termino municipal de Vic, con una extensión superficial de cuatro mil setecientos sesenta y un metros cuadrados y doce decímetros también cuadrados; de forma irregular que LINDA: por su frente, Poniente, con la carretera de Vic a Roda; por la derecha entrando, Sur, con tierra de Dolores Güell Rovira o sus sucesores; por la espalda, Oriente, con Manso Huerta de El Escorial y tierras de Juan Baixeras o sus sucesores; y por la izquierda, Norte, con resto de la mayor finca de la cual procede y se segrega.

CORRESPONDÈNCIA AMB LA FINCA DE RESULTAT: Aquesta finca es correspon, en virtut del principi de subrogació real, amb la finques resultants R1, R2 i R3, adjudicades a la societat SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. amb qualificacions R3e i R3e hp i R3e hp, respectivament.

MAJOR CABUDA: Als efectes previstos a l'article 8.1 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, es fa constar que la superfície registral d'aquesta finca (4.720,46 m2) és lleugerament inferior a la superfície real (4.761,12 m2), és a dir que procedeix inscriure una major cabuda de 21,88 m2, és a dir, una major cabuda d'un 0,45%, procedint la rectificació registral de l'extensió superficial de la finca.
Es sol·licita la rectificació al Sr. Registrador de la Propietat un cop acomplert el requisit d'informació pública del present instrument de reparcel·lació.

DOCUMENT 3:
PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS

3.1.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC.

FINCA ADJUDICADA R1

SUPERFÍCIE: 1.976,59 m2
EDIFICABILITAT: EDIF. LOCAL 871 m2st / EDIF. HABITATGE LLIURE 3.482 m2st
QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 89,0742 %

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R1 en el Plànol I.05 de Finques Resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 13 de Vic.

DESCRIPCIÓ:
Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de MIL NOU CENTS SETANTA SIS METRES I CINQUANTA NOU DECÍMETRES QUADRATS (1.976,59 m2).

LIMITA:
Nord: En dues línies de 11,50 metres i 32,56 metres, respectivament, amb la finca resultant R6 qualificada de vialitat.
Est: En una línia de 9 metres, amb la finca resultant R4 qualificada de vialitat i en una línia de 14,90 metres i de 10,33 metres, amb les finques resultants R2 i R3, respectivament.
Sud: En una línia lleugerament corba de 50,04 metres, amb Manso Huerta de El Escorial i terres de Juan Baixeras o els seus successors, i en una línia de 48,25 metres, amb terres de Dolores Güell Rovira o els seus successors.
Oest: En una línia recta de 31,81 metres, amb la resultant R4.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. pels drets que deriven de l'aportació de la finca aportada única, que es correspon amb la finca registral núm. 12.233 inscrita al Registre de la Propietat de Vic nº 1.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Sense càrregues de procedència.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 134 del Text Refós d'Urbanisme, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de 766.011,75€.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de 89,0742 %.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a R3e amb ús residencial en habitatge plurifamiliar lliure compatible amb altres usos.
Amb un sostre edificable de 3.482 m2 destinats a habitatge lliure i 871 m2 a Local, amb un total de 37 habitatges.

FINCA ADJUDICADA R2

SUPERFÍCIE: 247,87 m2
EDIFICABILITAT: EDIF. LOCAL 186,50 m2st / EDIF. HABITATGE PROTEGIT 746 m2st
QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 10,9258 %

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R2 en el Plànol I.05 de Finques Resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 13 de Vic.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de DOS CENTS QUARANTA SET METRES VUITANTA SET DECÍMETRES QUADRATS (247,87 m2).

LIMITA:
Nord: En línia de 15,73 metres amb finca resultant R1.
Est: En línia de 14,19 metres amb la finca resultant R4 qualificada de vialitat.
Sud: En línia de 18,83 metres amb finca resultant R3.
Oest: En línia de 14,90 metres amb finca resultant R1.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. pels drets que deriven de l'aportació de la finca aportada única, que es correspon amb la finca registral núm. 12.233 inscrita al Registre de la Propietat de Vic nº 1.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Sense càrregues de procedència.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 134 del Text Refós d'Urbanisme, aquesta finca queda afecta, amb caràcter real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, essent el saldo provisional del compte de liquidació corresponent a aquesta finca de 93.959,07€.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de 10,9258 %.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a R3e hp amb ús residencial en habitatge protegit plurifamiliar compatible amb altres usos.
Amb un sostre edificable de 746 m2 destinats a habitatge protegit i 186,50 m2 a Local, amb un total de 8 habitatges.

FINCA ADJUDICADA R3

SUPERFÍCIE: 265,08 m2
EDIFICABILITAT: EDIF. LOCAL 186,50 m2st / EDIF. HABITATGE PROTEGIT 746 m2st
QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0% en correspondre al 10% de l'aprofitament de cessió gratuïta i obligatòria.

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R3 en el Plànol I.05 de Finques Resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 13 de Vic.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de DOS CENTS SEIXANTA CINC METRES I VUIT DECÍMETRES QUADRATS (265,08 m2).

LIMITA:
Nord: En línia de 18,83 metres amb finca resultant R2.
Est: En línia de 16,68 metres amb la finca resultant R4 qualificada de vialitat.
Sud: En línia lleugerament corba d'uns 26,32 metres amb Manso Huerta de El Escorial i terres de Juan Baixeras o els seus successors.
Oest: En línia de 10,33 metres amb finca resultant R1.

ADJUDICACIÓ I CORRESPONDENCIA AMB FINCA APORTADA: S'adjudica a l'AJUNTAMENT DE VIC en compensació del 10% de l'aprofitament mig al que té dret.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Sense càrregues de procedència.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Sense càrregues.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP.: No s'atribueix quota en el Compte de Liquidació Provisional en correspondre amb la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament del polígon d'actuació.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a R3e hp amb ús residencial en habitatge protegit plurifamiliar i ús com a locals.
Amb un sostre edificable de 746 m2 destinats a habitatge protegit i 186,50 m2 a Local, amb un total de 8 habitatges.

3.2.- DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES RESULTANTS ADJUDICADES SENSE APROFITAMENT URBANÍSTIC.

FINCA ADJUDICADA R4 SUPERFÍCIE: 1.660,36 m2 DESTINADA A SISTEMA VIARI QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0,00%

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R4 en el Plànol I.05 de Finques Resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 13 de Vic.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal rectangular lleugerament irregular. Ocupa una extensió superficial de MIL SISCENTS SEIXANTA METRES I TRENTA SIS DECÍMETRES QUADRATS (1.660,36 m2)

LIMITA:
Nord: Amb la carretera de Roda.
Est: En línia amb el límit del sector amb la nau nº66 de la Carretera de Roda.
Sud: En una línia lleugerament corba amb part amb les naus nº27 i 37 del Carrer Teodor de Mas.
Oest: En línia amb les finques resultants R5, R6, R1, R2 i R3 del projecte de reparcel·lació del PAU 13, destinades a espai lliure, a viari i a habitatge plurifamiliar.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, en la seva totalitat a l'**AJUNTAMENT DE VIC**, en concepte de cessió gratuïta i obligatòria de vialitat d'acord al que preveu el PAU ara gestionat.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 16 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, aquesta finca no participa en les càrregues urbanístiques del Polígon d'Actuació.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de 0,00%.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a Sòl Públic per a Sistema de Vialitat.

FINCA ADJUDICADA R5

SUPERFÍCIE: 409,76 m2
DESTINADA A SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, VERD PÚBLIC
QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0,00%

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R5 en el Plànol I.05 de Finques Resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 13 de Vic.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de QUATRECENTS NOU METRES I SETANTA SIS DECÍMETRES QUADRATS (409,76 m2)

LIMITA:
Nord: Amb finca resultant R4.
Est: En una línia de 19,56 metres amb la finca resultant R4.
Sud: En dues línies de 27,95 metres i 8,56 metres, amb la finca resultant R6.
Oest: Amb la finca resultant R4.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, en la seva totalitat a l'**AJUNTAMENT DE VIC**, en concepte de cessió gratuïta i obligatòria de vialitat d'acord al que preveu el PAU ara gestionat.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 16 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, aquesta finca no participa en les càrregues urbanístiques del Polígon d'Actuació.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de 0,00%.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a Sòl Públic per a Sistema de Espais lliures, verd públic.

FINCA ADJUDICADA R6

SUPERFÍCIE: 201,46 m2
DESTINADA A SISTEMA VIARI
QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP: 0,00%

SITUACIÓ: Finca assenyalada com a R6 en el Plànol I.05 de Finques Resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística PAU 13 de Vic.

DESCRIPCIÓ: Urbana. Terreny de forma poligonal irregular. Ocupa una extensió superficial de DOSCENTS UN METRES QUARANTA SIS DECÍMETRES QUADRATS (201,46 m2)

LIMITA:
Nord: En una línia de 27,95 metres i de 8,56 metres, amb la finca resultant R5.
Est: En una línia de 5,29 metres amb la finca resultant R4.
Sud: En una línia de 32,56 metres i de 11,50 metres, amb la finca resultant R1.
Oest: En una línia de 5 metres amb la finca resultant R4.

ADJUDICACIÓ: S'adjudica, en la seva totalitat a l'**AJUNTAMENT DE VIC**, en concepte de cessió gratuïta i obligatòria de vialitat d'acord al que preveu el PAU ara gestionat.

CÀRREGUES PER RAÓ DE LA SEVA PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Conforme a l'art. 16 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, aquesta finca no participa en les càrregues urbanístiques del Polígon d'Actuació.

QUOTA ATRIBUÏDA EN EL CLP.: La quota atribuïda en el Compte de Liquidació Provisional és de 0,00%.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: La finca està qualificada com a Sòl Públic per a Sistema de Vialitat.

DOCUMENT 4:
COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

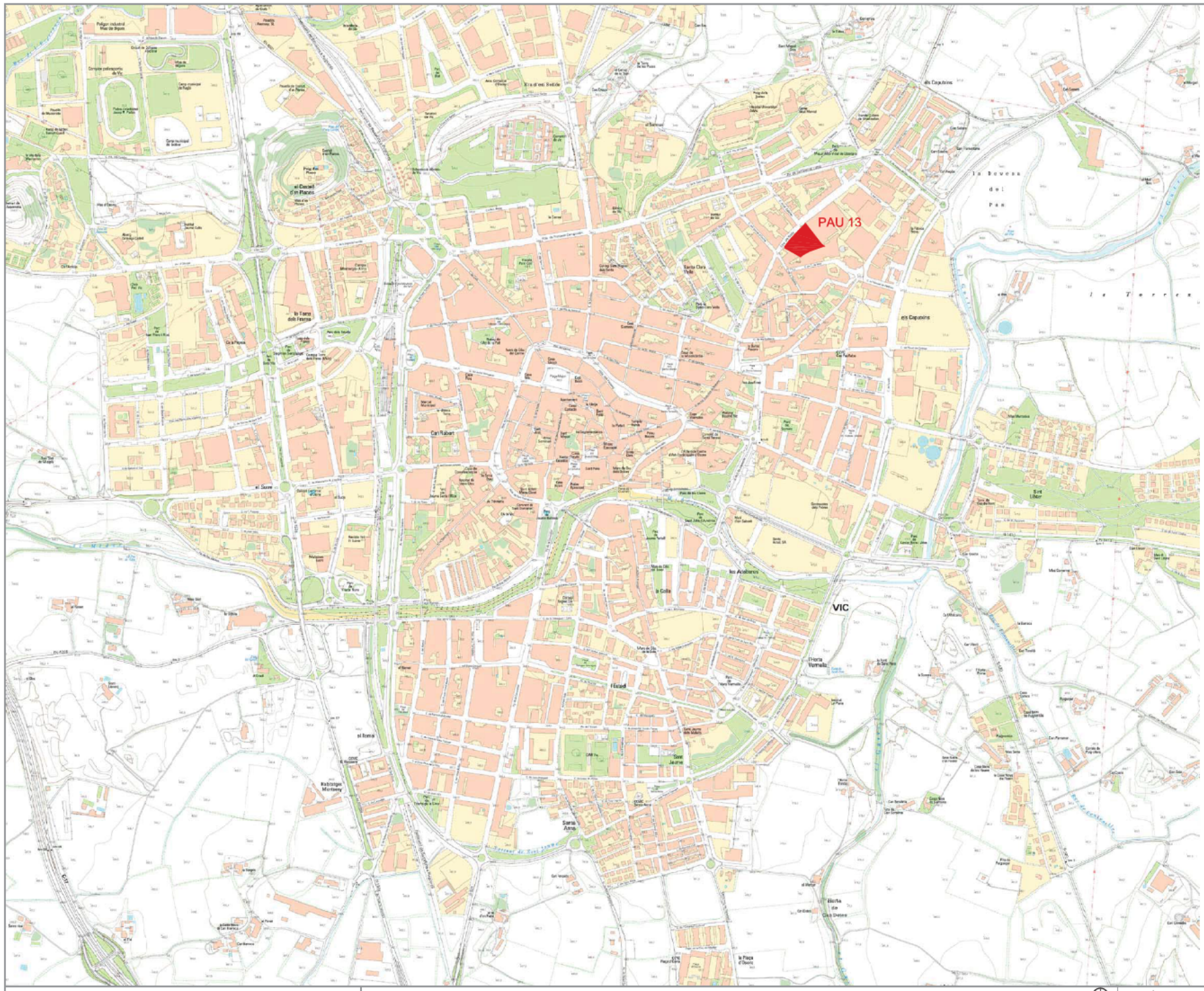
El compte de liquidació provisional, d'acord amb els valors i costos estimats , és el següent:

COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL							
Núm. finca resultant	Adjudicatari	Quota CLP	Compensacions	Despeses de gestió	Cost Urbanització	IVA (21%)	Compte de liquidació provisional
R1	SAREB	89,0742%	3.574,74 €	52.464,68 €	577.648,55 €	132.323,78 €	766.011,75 €
R2	SAREB	10,9258%	438,48 €	6.435,32 €	70.854,42 €	16.230,85 €	93.959,07 €
R3	Ajuntament	0,0000%	-4.013,22 €	- €	- €	- €	-4.013,22 €
TOTAL		**100,0000%**	**0,00 €**	**58.900,00 €**	**648.502,97 €**		**855.957,59 €**

Tenint en compte aquestes càrregues, el valor de les parcel·les resultants abans d'urbanitzar és el següent:

VALOR FINQUES RESULTANTS SENSE URBANITZAR							
Núm. finca resultant	Ús	Sostre màx. (m²st)	VRS urbanitzat (€/m²st)	Valor (€)	Valor sòl urbanitzat	càrregues	Valor sòl no urbanitzat
R1	Hab. Lliure	3.482,00	509,43	1.773.835,26	2.143.897,03 €	766.011,75 €	1.377.885,28 €
	Local	871,00	424,87	370.061,77			
R2	Hab. Protegit	746,00	246,29	183.732,34	262.970,60 €	93.959,07 €	169.011,53 €
	Local	186,50	424,87	79.238,26			
R3	Hab. Protegit	746,00	246,29	183.732,34	262.970,60 €		262.970,60 €
	Local	186,50	424,87	79.238,26			
TOTAL		**6.218,00**		**2.669.838,22**	**2.669.838,22**	**859.970,81**	**1.809.867,41**

DOCUMENT 5: PLÀNOLS



Àmbit de Reparcel.lació PAU13 Vic

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa, Barcelona. tel. (+34) 937369245 gmg@gmg.cat

Promotor: SAREB
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

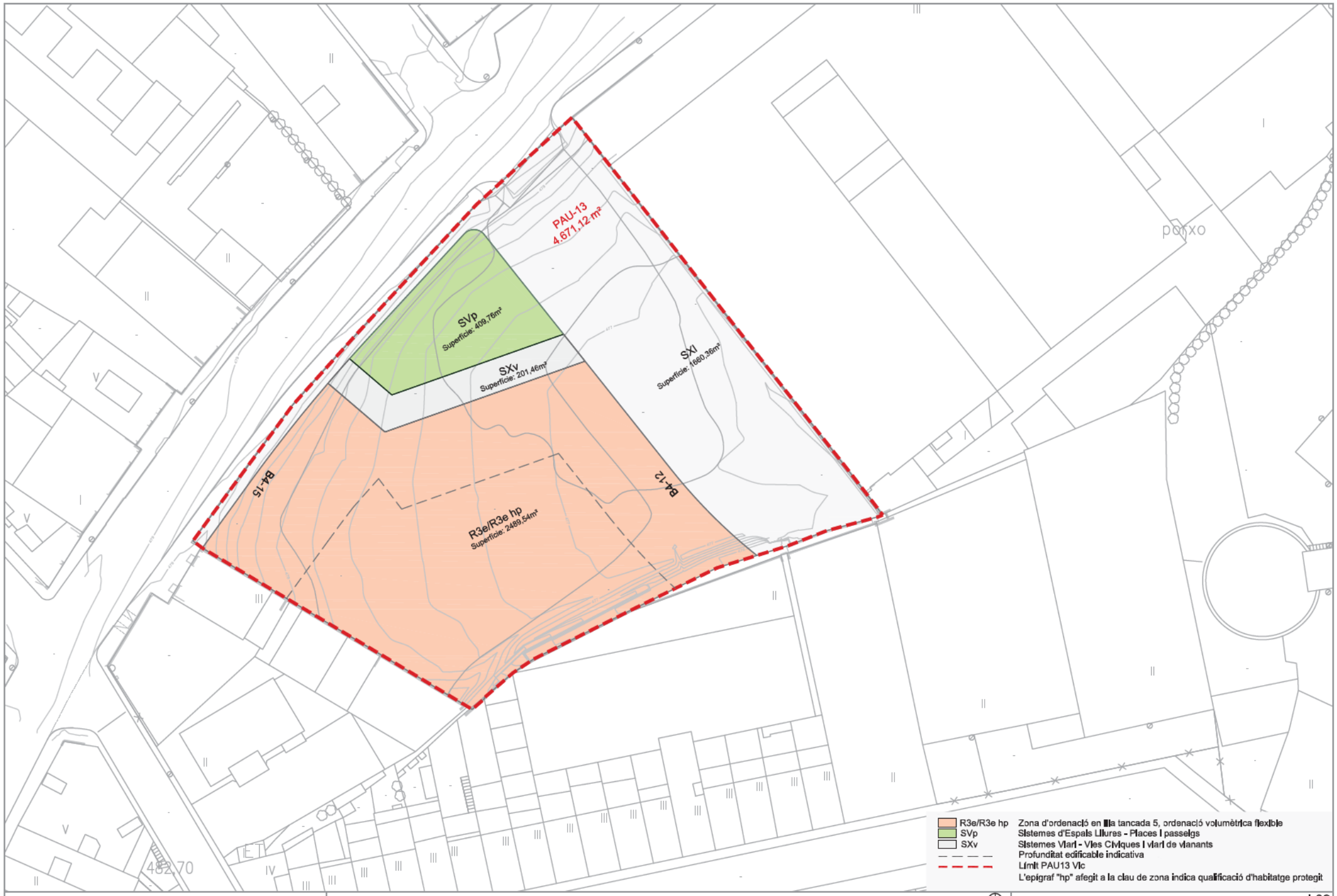
A3: 1/10000
A1: 1/5000
0 5 10 20

SITUACIÓ

I.01

JUNY 2021

PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ
EN L'ÀMBIT DEL "PAU13" DE VIC



GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa, Barcelona. tel. (+34) 937869245 gmg@gmg.cat

Promotor: SAREB
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

A3: 1/500
A1: 1/250

PLANEJAMENT VIGENT

I.02

JUNY 2021

PROJECTE DE REPARCELLACIÓ
EN L'ÀMBIT DEL "PAU13" DE VIC

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa, Barcelona. tel. (+34) 937369245 gmg@gmg.cat

Promotor: SAREB
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

Àmbit de Reparcel.lació PAU13 Vic

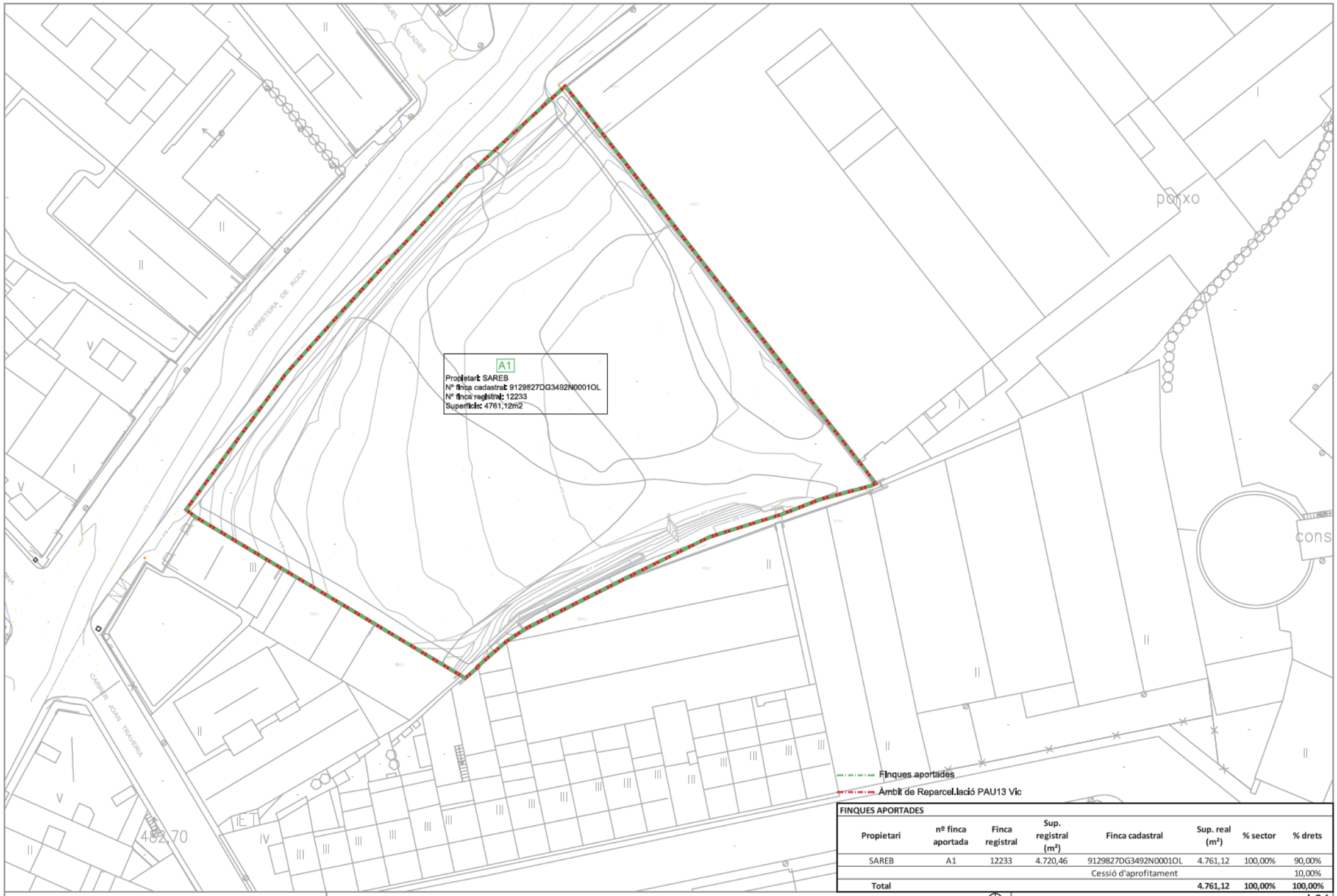
de A3: 1/500
de A1: 1/250

TOPOGRÀFIC I ESTAT ACTUAL

I.03

JUNY 2021

PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ
EN L'ÀMBIT DEL "PAU13" DE VIC



FINQUES APORTADES

Propietari	nº finca aportada	Finca registral	Sup. registral (m²)	Finca cadastral	Sup. real (m²)	% sector	% drets
SAREB	A1	12233	4.720,46	9129827DG3492N0001OL	4.761,12	100,00%	90,00%
				Cessió d'aprofitament			10,00%
Total					**4.761,12**	**100,00%**	**100,00%**

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa, Barcelona. tel. (+34) 937869245 gmg@gmg.cat

Promotor: SAREB
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

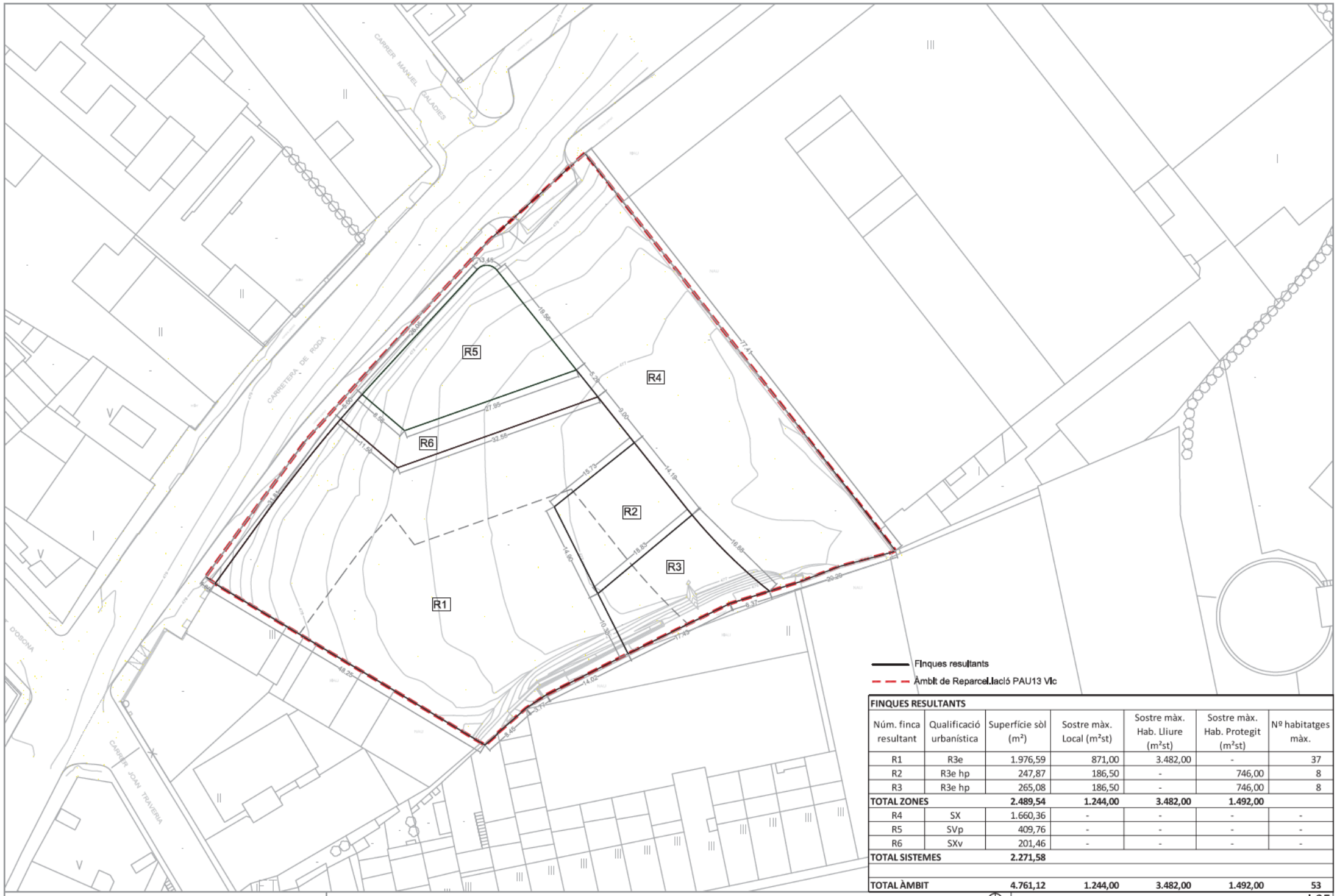
de A3: 1/500
de A1: 1/250

FINQUES APORTADES

I.04

PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ
EN L'ÀMBIT DEL "PAU13" DE VIC

JUNY 2021



FINQUES RESULTANTS						
Núm. finca resultant	Qualificació urbanística	Superfície sòl (m²)	Sostre màx. Local (m²st)	Sostre màx. Hab. Lliure (m²st)	Sostre màx. Hab. Protegit (m²st)	Nº habitatges màx.
R1	R3e	1.976,59	871,00	3.482,00	-	37
R2	R3e hp	247,87	186,50	-	746,00	8
R3	R3e hp	265,08	186,50	-	746,00	8
TOTAL ZONES		**2.489,54**	**1.244,00**	**3.482,00**	**1.492,00**	
R4	SX	1.660,36	-	-	-	-
R5	SVp	409,76	-	-	-	-
R6	SXv	201,46	-	-	-	-
TOTAL SISTEMES		**2.271,58**				
TOTAL ÀMBIT		**4.761,12**	**1.244,00**	**3.482,00**	**1.492,00**	**53**

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa, Barcelona. tel. (+34) 937869245 gmg@gmg.cat

Promotor: SAREB
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

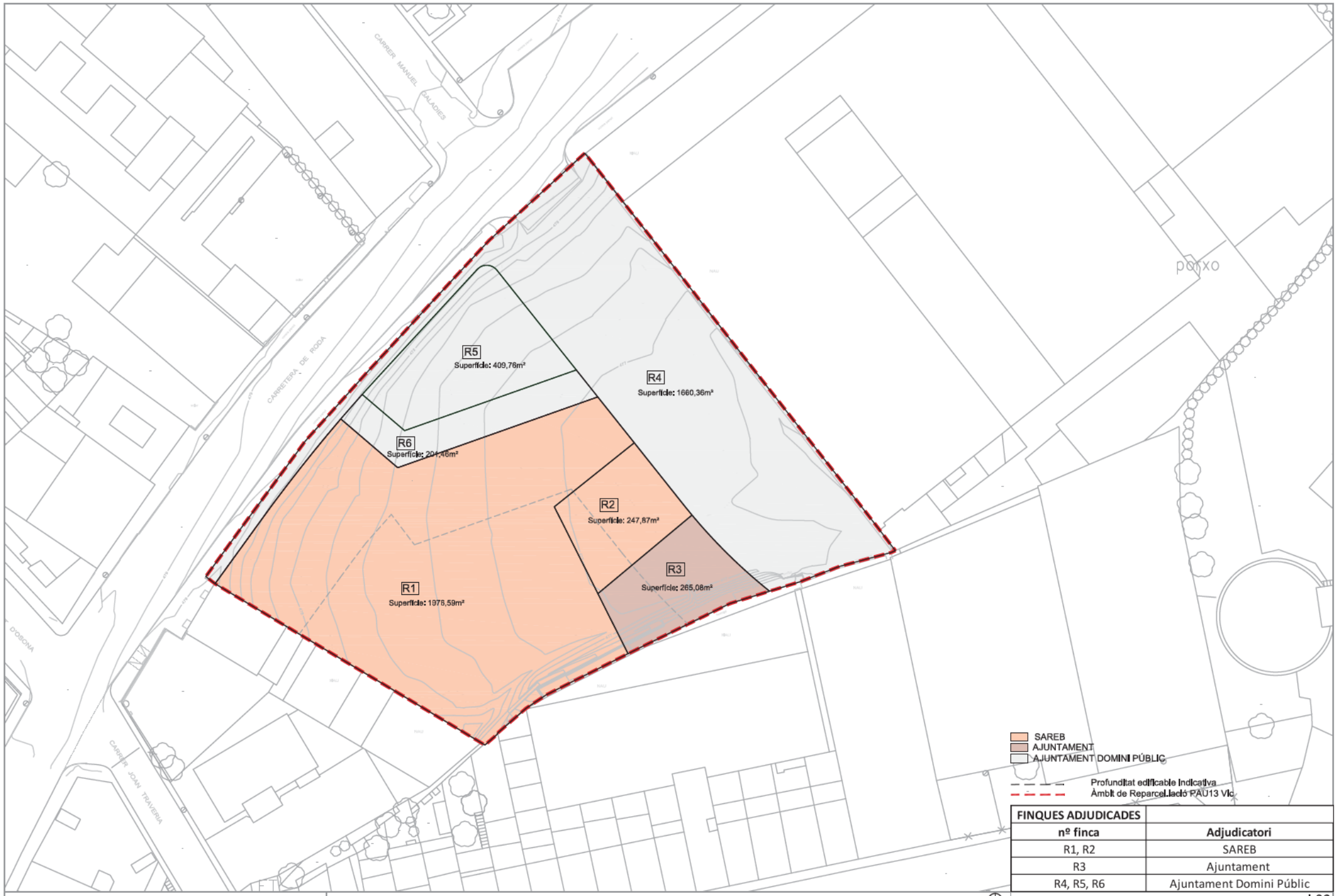
de A3: 1/500
de A1: 1/250

FINQUES RESULTANTS

I.05

PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ
EN L'ÀMBIT DEL "PAU13" DE VIC

JUNY 2021



FINQUES ADJUDICADES	
nº finca	Adjudicatori
R1, R2	SAREB
R3	Ajuntament
R4, R5, R6	Ajuntament Domini Públic

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa, Barcelona. tel. (+34) 937869245 gmg@gmg.cat

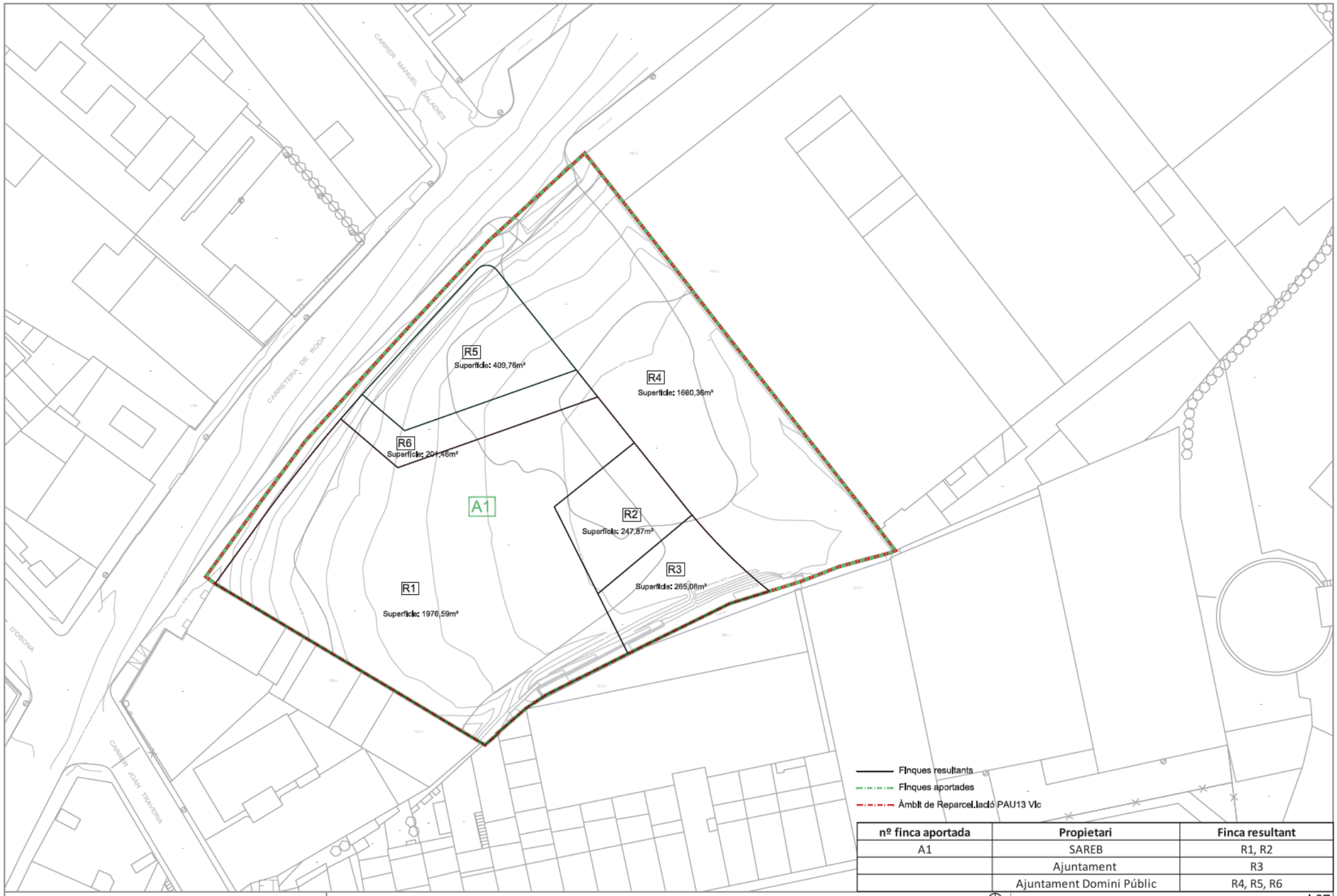
Promotor: SAREB
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

FINQUES ADJUDICADES

I.06

PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ
EN L'ÀMBIT DEL "PAU13" DE VIC

JUNY 2021



nº finca aportada	Propietari	Finca resultant
A1	SAREB	R1, R2
	Ajuntament	R3
	Ajuntament Domini Públic	R4, R5, R6

GMG ARQUITECTURA | URBANISME | ENGINYERIA | REHABILITACIÓ ENERGÈTICA
Unió, 1 08221 Terrassa, Barcelona. tel. (+34) 937869245 gmg@gmg.cat

Promotor: SAREB
Arquitecte: JOAN BADIA FONT

A3: 1/500
A1: 1/250

SUPERPOSICIÓ DE FINQUES APORTADES I FINQUES RESULTANTS

I.07

JUNY 2021

PROJECTE DE REPARCEL.LACIÓ
EN L'ÀMBIT DEL "PAU13" DE VIC

ANNEX: VALORACIÓ DEL SÒL

JUSTIFICACIÓ DEL VALOR DEL SÒL

Per al càlcul del valor del sòl de la unitat reparcel·lable PAU-13 CARRETERA DE RODA 1 del municipi de Vic, s'han tingut en compte els següents criteris de l'article 126.1.b del TRLUC:

> *"Article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació*
> *1.- Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:*
> *b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic, o bé si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5"*

La valoració del sòl del present projecte de reparcel·lació està subjecta als criteris de la legislació aplicable en aquesta matèria, i més concretament, al Text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant TRLS). L'article 40 d'aquest Text refós estableix els criteris per a la valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

A l'efecte de l'aplicació d'aquesta Llei, el sòl es taxarà d'acord amb el valor que li correspondria un cop finalitzada la transformació (per tant com a sòl urbanitzat). En conseqüència, i atenent al que disposa els articles 19.5 i 27 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre (en endavant RVLS), el sòl s'ha de taxar pel valor que correspondria acabada l'execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.

L'article 22 del RVLS es refereix a la valoració en la situació de sòl urbanitzat no edificat, que es calcula pel **mètode residual estàtic**.

Mètode de valoració

De conformitat amb l'article 22 del RVLS, el valor del sòl s'obté aplicant a l'edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió:

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

On:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un 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 per cada un del usos considerats es determina pel mètode residual estàtic, d'acord amb l'expressió:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

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 l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És 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 graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Valors de repercussió del sòl

Aplicant la metodologia descrita, s'obtenen els valors de venda i costos que es justifiquen a continuació, que permeten obtenir el valor de repercussió del sòl.

a) Habitatge plurifamiliar

Valors de venda (Vv)

Per calcular el valor de venda per a l'ús d'habitatge lliure, s'han considerat les mostres obtingudes en l'anàlisi de mercat immobiliari geogràficament més properes i de característiques similars (habitatge plurifamiliar d'obra nova).

Les mostres d'oferta considerades són les següents:

Mostra núm.	Obra nova / segona mà	Tipus	Règim	Localització	Núm. Habitacions	Superfície constr.	Valor oferta	€/m²st (venda)
1	Obra nova	Pis	Venda	Ctra de Roda, 1-5	1	60	160.000	2.666,67
2	Obra nova	Pis	Venda	Ctra de Roda, 1-5	2	96	240.000	2.500,00
3	Obra nova	Pis	Venda	Ctra de Roda, 1-5	2	83	250.000	3.012,05
4	Obra nova	Pis	Venda	Ctra de Roda, 1-5	3	103	310.000	3.009,71
5	Obra nova	Pis	Venda	Ctra de Roda, 1-5	3	105	315.000	3.000,00
6	Obra nova	Pis	Venda	Ctra de Roda, 1-5	3	105	315.000	3.000,00
7	Obra nova	Pis	Venda	Ctra de Roda, 1-5	3	103	315.000	3.058,25
8	Obra nova	Pis	Venda	Ctra de Roda, 1-5	3	105	320.000	3.047,62
9	Obra nova	Pis	Venda	Ctra de Roda, 1-5	4	117	325.000	2.777,78
10	Obra nova	Pis	Venda	Ctra de Roda, 1-5	4	117	335.000	2.863,25
11	Obra nova	Pis	Venda	Carrer Sant Segimon, 4	2	81	195.000	2.407,41
12	Obra nova	Pis	Venda	Carrer Sant Segimon, 4	3	118	260.000	2.203,39
13	Obra nova	Pis	Venda	Carrer Sant Segimon, 4	4	130	290.000	2.230,77
14	Obra nova	Pis	Venda	Carrer Canigó, s/n	3	102	197.000	1.931,37
15	Obra nova	Pis	Venda	Carrer Canigó, s/n	3	97	193.000	1.989,69
16	Obra nova	Pis	Venda	Carrer Canigó, s/n	3	109	223.000	2.045,87
17	Obra nova	Pis	Venda	Carrer Joan Anglada i Vilardebò	4	126	315.000	2.500,00
18	Obra nova	Pis	Venda	Carrer Joan Anglada i Vilardebò	2	95	205.000	2.157,89
19	Obra nova	Pis	Venda	Carrer Joan Anglada i Vilardebò	3	117	282.000	2.410,26
20	Obra nova	Pis	Venda	Carrer Josep Maria Sert, 13	4	131	310.000	2.366,41
TOTAL	**MITJANA**				**3**	**105**	**267.750**	**2.558,92**

D'aquestes mostres de l'oferta d'habitatge en resulta un valor mig de **2.558,92 €/m²st** per a l'habitatge d'obra nova.

Despeses generals (K):
El valor del coeficient K que pondera les despeses generals i que s'ha considerat és d'1,40 atenent a que es tracta d'habitatges unifamiliars en una situació de mercat inmobiliari normal.

Cost de construcció (Vc):
En l'estimació de cost de construcció s'han pres com a referència els valors de construcció que es determinen en el darrer número del "Boletín Económico de la Construcción", incloent el benefici industrial, honoraris tècnics, llicències d'edificació, costos en seguretat i salut i les despeses generals. Tenint en compte que l'ordenació de la zona permetria la construcció d'habitatges plurifamiliars, s'ha considerat la tipologia corresponent amb un valor de cost de **1.318,37 €/m²st.**

Valors de repercussió (VRS):
Amb aquestes consideracions, i aplicant el coeficient K que hem descrit (en general 1,4 en una situació de mercat inmobiliari estable), el valor de repercussió obtingut aplicant el mètode residual és el següent:

VRS = (Vv / K) –Vc
VRS = (2.558,92 €/m²st / 1,4) – 1.318,37 €/m²st
VRS = **509,43 €/m²st**

b) Locals comercials

Valors de venda (Vv)
Per calcular el valor de venda per a l'ús de locals destinats a activitat econòmica, s'han considerat les mostres obtingudes en l'anàlisi de mercat immobiliari geogràficament més properes i de característiques similars.

Atès que s'han localitzat poques ofertes de locals d'obra nova, s'ha ampliat la mostra incloent locals de segona mà, en aquest cas homogeneïtzant els valors en funció de la seva antiguitat.

Les mostres d'oferta considerades són les següents:

Mostra núm.	Obra nova / segona mà	Tipus	Règim	Localització	Superfície constr.	Valor oferta	€/m²st (oferta)	x 0,9 (venda)	Antiguitat	% antiguitat	Coef. reductor	Vv/(1-B-f) *	€/m² sostre finals
1	Obra nova	Local	Venda	Ctra de Roda, s/n	100	235.000	2.350,00	2.115,00	2.020	0	0,0000	211.500	2.115,00
2	Obra nova	Local	Venda	Ctra de Roda, s/n	133	256.000	1.924,81	1.732,33	2.020	0	0,0000	230.400	1.732,33
3	Obra nova	Local	Venda	Carrer Torelló, 37	216	100.000	462,96	416,67	2.020	0	0,0000	90.000	416,67
4	Segona mà	Local	Venda	Carrer Bisbe Morgades, 15	300	300.000	1.000,00	900,00	1.977	43	0,7998	749.667	2.498,89
5	Segona mà	Local	Venda	Camí de l'Escorial, 33	132	100.000	757,58	681,82	1.992	28	0,4368	138.342	1.048,05
6	Segona mà	Local	Venda	Ronda Francesc Camprondon, 9	186	418.000	2.247,31	2.022,58	1.996	24	0,3552	525.536	2.825,46
7	Segona mà	Local	Venda	Ronda Francesc Camprondon, 24	237	305.500	1.289,03	1.160,13	1.999	21	0,2982	361.092	1.523,60
8	Segona mà	Local	Venda	Carrer Sant Jordi, 10	148	163.100	1.102,03	991,82	2.003	17	0,2278	179.503	1.212,86
TOTAL	**MITJANA**				**182**	**234.700**	**1.391,71**					**310.755**	**1.671,61**

D'aquestes mostres de l'oferta de locals en resulta un valor mig de **1.671,61 €/m²st**.

Despeses generals (K):
El valor del coeficient K que pondera les despeses generals i que s'ha considerat és d'1,40 atenent a que es tracta de locals en una situació de mercat inmobiliari normal.

Cost de construcció (Vc):
En l'estimació de cost de construcció s'han pres com a referència els valors de construcció que es determinen en el darrer número del "Boletín Económico de la Construcción", incloent el benefici industrial, honoraris tècnics, llicències d'edificació, costos en seguretat i salut i les despeses generals. Tenint en compte els capítols d'obra corresponents a la construcció de locals, s'ha considerat un cost de **769,13 €/m²st.**

Valors de repercussió (VRS):
Amb aquestes consideracions, i aplicant el coeficient K que hem descrit (en general 1,4 en una situació de mercat inmobiliari estable), el valor de repercussió obtingut aplicant el mètode residual és el següent:

VRS = (Vv / K) –Vc
VRS = (1.671,61 €/m²st / 1,4) – 769,13 €/m²st
VRS = **424,87 €/m²st**

c) Habitatge protegit

Valors de venda (Vv)
Per calcular el valor de venda per a l'ús de locals destinats a activitat econòmica, s'han considerat les mostres

El POUM de Vic estableix que un 30% del sostre residencial del PAU13 s'ha de destinar a habitatge protegit, però sense concretar-ne el règim. Si es tractés d'un sector de planejament derivat, el PMU hauria de fixar el 20% de règim general i el 10% de preu concertat, o bé, d'acord amb la darrera modificació del DL 17/2019, el 30% en el nou règim de protegit del qual encara no s'ha publicat el mòdul. Però en tractar-se d'un polígon d'actuació amb l'ordenació ja fixada directament pel POUM, s'ha d'entendre que es pot fer en qualsevol dels règims de protecció, d'acord amb el que estableix la Disposició transitòria novena, 3r punt, del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

En conseqüència, atès que la valoració s'ha de fer tenint en compte el valor més alt d'entre els admesos, s'ha considerat el mòdul corresponent al règim de preu concertat, de 2.183,04 € per m2 de superfície útil, equivalent a **1.637,28 €/m2** de superfície construïda.

Despeses generals (K):
El valor del coeficient K que pondera les despeses generals i que s'ha considerat és d'1,30 atenent a que es tracta d'habitatge subjecte a règim de protecció.

Cost de construcció (Vc):
En l'estimació de cost de construcció s'han pres com a referència els valors de construcció que es determinen en el darrer número del "Boletín Económico de la Construcción", incloent el benefici industrial, honoraris tècnics, llicències d'edificació, costos en seguretat i salut i les despeses generals. Per aquesta tipologia d'habitatge plurifamiliar, s'ha considerat un cost de **1.013,16 €/m²st.**

Valors de repercussió (VRS):
Amb aquestes consideracions, i aplicant el coeficient K que hem descrit (en general 1,4 en una situació de mercat inmobiliari estable), el valor de repercussió obtingut aplicant el mètode residual és el següent:

VRS = (Vv / K) –Vc
VRS = (1.637,28 €/m²st / 1,3) – 1.013,16 €/m²st
VRS = **246,29 €/m²st**

Valor total del sòl urbanitzat

Aplicant els valors del sòl calculats a l'edificabilitat màxima definida pel POUM per a cada ús obtenim el valor total urbanitzat del PAU-13:

Valor del sòl			
	sup. m2st	VRS	Valor
Habitatge lliure	3.482	509,43 €	1.773.835,26 €
HPO preu concertat	1.492	246,29 €	367.464,68 €
Activitat	1.244	424,87 €	528.538,28 €
	6.218		2.669.838,22 €

D'aquest valor total, un 90% correspon al propietari del polígon d'actuació, atès que cal cedir el 10% d'aprofitament a l'Ajuntament.

Per tant el valor del sòl urbanitzat atribuïble als propietaris de l'àmbit és de **2.402.854,40 €.**
I el valor del 10% d'aprofitament a cedir és de **266.983,82 €.**

Valor total del sòl actual

Tenint en compte que estan pendents d'executar les obres d'urbanització, del valor anterior caldria descomptar els costos d'urbanització i gestió pendents, que s'estimen en **855.957,59 €** (V. apartat 1.5 de la memòria). Per tant el valor del sòl sense urbanitzar és de **1.813.880,63 €.**