

ESTIMACIÓ DE COSTOS, EN FASE INICIAL, DEL PMU 1.1 (CARRER I RONDA FLUVIÀ)

Cessió de l'aprofitament urbanístic

L'article 43 del TRLUC exposa que "els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a."

L'article 70.2.a fa referència a plans de millora urbana que poden "determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals."

CONCLUSIÓ: El PMU 1.1 ha de fer cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Habitatge de protecció pública

El punt 4 de l'article 57 del TRLUC exposa que, als efectes del càlcul de les reserves mínimes obligatòries que estableix l'apartat 3, és sostre residencial de nova implantació el sostre destinat a habitatge, tant de manera exclusiva com si s'admet indistintament amb altres usos, que prevegi el pla d'ordenació urbanística municipal per als sectors de sòl urbanitzable i per als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i els sectors subjectes a **plans de millora urbana** que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a.

L'apartat 3 estableix, com a mínim, per la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, **sòl corresponent al 30 per cent del sostre** que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús.

CONCLUSIÓ: El PMU 1.1 ha de fer reserva del 30% del sostre per a habitatge de protecció pública.

1. DADES I VALORS DE REFERÈNCIA

1. BASES PER A LA DETERMINACIÓ DEL VALOR DEL PRODUCTE IMMOBILIARI

VALORS DE REFERÈNCIA DEL PRODUCTE IMMOBILIARI

(segons dades de l'Agència Tributària de Catalunya: VALORS BÀSICS DELS IMMOBLES URBANS 2024)

Olot	Annex I (valor residual)	Quadre A10
	Annex II (valor unitari)	Àrea 6 (residencial)

FONT: Valors bàsics dels immobles urbans Agència Tributària de Catalunya 2024

Valors de repercussió sòl d'ús residencial

Sector	Categoria de la ubicació (4 ^a)	306 €/m ² st
	Categoria d'ubicació mitjana	

Ponderació valors de repercussió per l'ús residencial per reserves d'HPO (20%) i HPC (10%)

Factor correcció valor HPO	0,8	
Factor correcció valor HPC	0,9	
Coeficient de ponderació (V.Lliurex0,7)+(V.HPOx0,2)+(V.HPCx0,1)		
Coef. ponderat	0,95	
Clau 8.3 - Residencial plurifamiliar	306	306,00 €/m ² st
Clau 8.3 - Residencial plurifamiliar protegit	306	244,80 €/m ² st

RESUM DELS VALORS DE REFERÈNCIA DEL SOL

Valor de repercussió _ Clau 8.3 - Residencial plurifamiliar	306,00 €/m ² st
Valor de repercussió _ Clau 8.3 - Residencial plurifamiliar HPO	244,80 €/m ² st

2. BASES PER A LA DETERMINACIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

(valors de PEC, sense IVA)

Urbanització completa de vialitat	258 €/m ²	urbanització bona
Urbanització voreres	120 €/m ²	
Urbanització altres espais viaris (bici-carrils,...)	75 €/m ²	
Urbanització espais lliures (jardins i placetes)	60 €/m ²	
Urbanització espais lliures (espais extensius)	20 €/m ²	
Enderrocs	41,88 €/m ³	enderroc entre mitgeres
Despeses tècniques i de gestió	12,00% PEC	

Benefici empresarial derivat de la promoció (factor (1+TRL+PR))

Taxa lliure de risc	(TLR)	2,939
Prima de risc	(PR)	
	ús residencial	8
	(1+TRL+PR)	1,10939

1 PARÀMETRES SEGONS HIPÒTESIS DE REPARCEL·LACIÓ DEL PMU

	Superfície m2	%	Superfície (m2)	%
SÒL PÚBLIC			4694,00	51,87%
(SX) Viari	4694,00	51,87%		
(SXa) Viari aparcament		0,00%		
(PS) Protecció sistemes		0,00%		
(V) Espais lliures (parcs i jardins)		0,00%		
(V) Espais lliures (zones extensives)		0,00%		
(T) Serveis tècnics		0,00%		
(E) Equipament		0,00%		
SÒL PRIVAT			4356,00	48,13%
Clau 8.3 - Residencial plurifamiliar	3049,20	33,69%		
Clau 8.3 - Residencial plurifamiliar protegit	1306,80	14,44%		
TOTAL SECTOR	9050,00	100,00%	9050,00	100,00%

2 HIPÒTESI D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

ESPAYS PRIVATS	Superfícies	Edificabilitat	Sostres
Clau 8.3 - Residencial plurifamiliar	3.049,20	70% de 16.084	11.258,80
Clau 8.3 - Residencial plurifamiliar protegit	1.306,80	70% de 16.084	4.825,20
TOTAL			16.084,00

3 VALORACIÓ DEL PRODUCTE IMMOBILIARI CONJUNT

USOS I TIPOLOGIES	Sostre	€/m2st	VALOR
Clau 8.3 - Residencial plurifamiliar	11.258,80	306,00	3.445.192,80 €
Clau 8.3 - Residencial plurifamiliar protegit	4.825,20	244,80	1.181.208,96 €
VALORACIÓ CONJUNTA SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT			4.626.401,76 €
Aprofitament atribuïble als privats		90,00%	
VALORACIÓ APROFITAMENT PRIVAT			4.163.761,58 €
VALORACIÓ SÒL			4.163.761,58 €

4 ESTIMACIÓ DE COSTOS

	Volum (m3)	Cost unitari (€/m2)	Cost
Enderroc	36000	34,90 €	1.256.400,00 €
Total costos d'enderroc			1.256.400,00 €

	Superfície (m2)	Cost unitari (€/m2)	Cost
(SX) Viari	4694,00	258,00 €	1.211.052,00 €
(SXa) Viari aparcament	0,00		0,00 €
(PS) Protecció sistemes	0,00		0,00 €
(V) Espais lliures (parcs i jardins)	0,00	60,00 €	0,00 €
(V) Espais lliures (zones extensives)	0,00	20,00 €	0,00 €
Total costos d'urbanització			1.211.052,00 €

Despeses tècniques i de gestió	13,00%	320.768,76 €
Suma parcial		2.788.220,76 €
COSTOS TOTALS DE REFERÈNCIA (G)		2.788.220,76 €

COEFICIENT DE PONDERACIÓ (1+TLR+PR)	1,10939	
COSTOS D'ENDERROC + URBANITZACIÓ (G x (1+TLR+PR))		3.093.224,23 €

5 REPERCUSSIONS

VALORACIÓ DE L'APROFITAMENT PRIVATIU	
DEL PRODUCTE IMMOBILIARI CONJUNT (ponderat)	4.163.761,58 (€)
COSTOS D'ENDERROC + URBANITZACIÓ (ponderats)	3.093.224,23 (€)
VALOR RESIDUAL DEL SÒL	1.070.537,36 (€)
Superfície sòl inicial	9.050,00 (m ² s)
VALOR UNITAR DEL SÒL INICIAL	118,29 (€/m ²)

Superfície sostre resultant		16.084,00 m ² st
cessió aprofitament	10,00%	1.608,40 m ² st
sostre privat resultant	90,00%	14.475,60 m ² st
Repercussió costos/ sostre privat resultant		213,69 €/m ² st

6 RENDIMENT URBANITZACIÓ

Cost d'enderroc + urbanització	3.093.224,23 €
Valoració del producte immobiliari conjunt	4.163.761,58 €