



SERVEI DE PLANIFICACIÓ DEL TERRITORI

Assumpte: **INFORME TÈCNIC DESCRIPTIU DE LES CONDICIONS URBANÍSTIQUES, INCLOENT VALORACIÓ, DE LA FINCA EMPLAÇADA AL CARRER ANTONI GAUDÍ, NÚMERO 86 AMB NÚMERO DE FINCA REGISTRAL 39.678, LLIBRE 626, VOLUM 1.191, I FOLI 97 DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE SANT BOI DE LLOBREGAT.**

L'arquitecte sotasignant, en relació amb l'assumpte de referència, un cop analitzada la documentació de que es disposa, emeto el següent

INFORME

1. ANTECEDENTS DE DRET

- 1.1 Pla General Metropolità de Barcelona (PGM-76) amb aprovació del per part de la Comissió provincial d'Urbanisme en data 14 de juliol de 1976 amb publicació al DOGC de data 17 de juliol de 1976.
- 1.2 Modificació de la delimitació de la trama urbana consolidada de Sant Boi de Llobregat de data 30/03/2011.
- 1.3 Text refós modificació puntual del Pla General Metropolità de Barcelona (MPGM) a diverses parcel·les de sistemes (claus 7a. 7b. 6b i 4) als entorns de marianao, pedres blanques, can paulet i parellada centre i als sòls residencials (claus ronda sant ramon i carrers riera gasulla i benviure . . Document amb aprovació definitiva publicada en data 23/06/2010.
- 1.4 Pla parcial urbanístic Sector Mas Pollastres modificat (Sb-130) amb data de publicació d'aprovació definitiva 2/11/1998.
- 1.5 Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial (Sb-130) "Mas Pollastres", aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 17/11/1993.
- 1.6 Pla parcial urbanístic Sector Mas Pollastres (Sb-130) amb data de publicació d'aprovació definitiva, 2/12/1994
- 1.7 Estudi de Detall Mas Pollastres amb data de publicació d'aprovació definitiva 6/08/1996
- 1.8 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost. (en endavant LUC)
- 1.9 ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, revisada per EHA/3011/2001, de 4 d'octubre per la qual es modifica l'Ordre ECO/805/2003. (en endavant ECO),
- 1.10 Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. (en endavant TRLMRLC)
- 1.11 Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. (en endavant RPEL)
- 1.12 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana. ,(en endavant LS 7/2015)
- 1.13 Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, amb les modificacions introduïdes per la Ley 8/2012, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (en endavant RVLS 2011).

3. OBJECTE

És objecte exclusiu d'aquest informe, la concreció dels següents punts:

- Planejament aplicable a la finca;
- Valoració pericial de la finca;
- Acreditació que la finca no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local

El present informe es fa a petició de la Cap de la Unitat de Patrimoni municipal.

4. IDENTIFICACIÓ DEL BÉ IMMOBLE OBJECTE DE VALORACIÓ

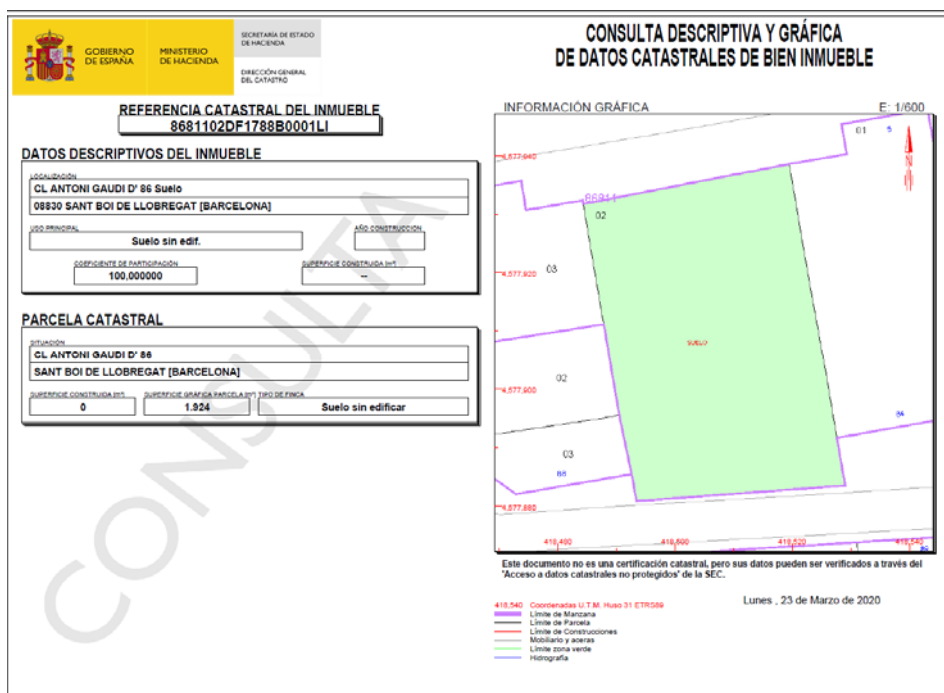
Solar urbà sense edificar emplaçat a una zona completament urbanitzada amb front al carrer Antoni Gaudí i la plaça Mercè Rodoreda i Gurguí.

Emplaçament carrer Antoni Gaudí número 86 i la plaça Mercè Rodoreda i Gurguí.

Consulta descriptiva i gràfica de dades cadastrals

Referència cadastral
8681102DF1788B0001LI

Superfície cadastral
1.924 m²



Descripció registrals

URBANA.- Parcel·la Q. Peça de terra, situada en Sant Boi de Llobregat, Polígon "Mas Pollastres", destinada a equipaments públics, de forma sensiblement rectangular, amb una superfície de mil nou cents un metres trenta-quatre decímetres quadrats, amb front al carrer Antoni Gaudí CRU 08102000114342

Superfície registral
1.901,34m².

Dades registrals

És la finca registral número 39.678, inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat al llibre 626, volum 1.191, foli 97

Lindars

Nord~ en línia de 35,50 metres amb vial de vianants prolongació del carrer Victòria
Est~ dreia entrant, en una línia de 8 metres amb el carrer Antoni Gaudí i en una línia de 47,50 metres amb la parcel·la
Sud~ en una línia recta de 36 metres amb el carrer Antoni Gaudí
Oest~ en línia de 15 metres amb finca urbana del carrer Joan Paff, número 34 i en línia de 14 metres amb finca urbana del carrer Victòria, número 78

Titularitat

És propietat de l'Ajuntament per títol de cessió obligatòria i gratuïta en el Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial SB-130 "Mas Pollastres", aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de data 17/11/1993.

Càrregues

Lliure de càrregues

Qualificació jurídica	Bé patrimonial
Dades de l'inventari municipal de patrimoni	Hi consta a l'Inventari de béns immobles i drets reals de l'Ajuntament en la fitxa número 195, havent-se desafectat del domini públic, i per tant amb naturalesa jurídica de patrimonial, per acord del Ple de data 30/09/2002, que causà la inscripció segona en el Registre de la Propietat de data 6/11/2000

5. PLANEJAMENT D'AFECTACIÓ

Classificació del sòl	Sòl urbà consolidat
Qualificació urbanística doble	Sistema d'equipaments actuals / de nova creació. (Clau 7a/7b) i Sistema viari, (clau 5)

Normativa de la clau d'equipament

Art. 13.- Sistema d'equipaments actuals / de nova creació. Clau 7a/7b
S'identifica en els plànols d'ordenació o1a i o1b amb les claus 7a / 7b i comprèn els diferents equipaments actuals o de nova creació, pels quals se'n defineixen els paràmetres urbanístics bàsics necessaris per a possibilitar-ne una possible ampliació, substitució o implantació, sense que sigui necessària la tramitació de cap pla especial. Així només serà necessària la tramitació d'un Pla Especial quan algun dels paràmetres definits a continuació hagi de ser modificat, i la modificació no pugui fer-se mitjançant un projecte amb concreció volumètrica

Plànol d'ordenació



Equipament 2:	Subàmbit 2 – Equipament públic (clau 7b)
Situació:	parcel·la amb front a la plaça Mercè Rodoreda i al carrer Antoni Gaudí
Superfície parcel·la:	1.691 m2 sòl destinada a equipament
Edificabilitat màxima:	3.400 m2 st (corresponent a un índex d'edificabilitat de 2,01 m2 st/m2 sòl)
Ordenació de l'edificació:	Segons els gàlibs màxims indicats en el plànol o2.a- ordenació de l'edificació. Subàmbits 1, 2, 3 i 8.
Ocupació màxima plantes sobre rasant:	Des de la Plaça Mercè Rodoreda: 100% de la superfície de la parcel·la en PB i planta sota rasant i resta de plantes segons gàlibs definits al o2.a- ordenació de l'edificació. Subàmbits 1, 2, 3 i 8).
Ús	proveïment i subministrament, Cultural, recreatiu, sanitari-assistencial

6. DATA A LA QUÈ ES REFEREIX LA VALORACIÓ

La present valoració té data maig de 2020

7. VALORACIÓ

7.1 CRITERIS DE VALORACIÓ:

Partim de la base que el motiu de la present informe és calcular el valor de mercat de la finca de referència. Es tracta d'un bé de domini públic patrimonialitzat en virtut de l'acord del Ple de data 30/09/2002, que causà la inscripció segona en el Registre de la Propietat de data 6/11/2000. La finalitat és la cessió de la part de finca qualificada com a sistema equipaments públic a la Generalitat de Catalunya per tal que edifiqui un futur Centre d'Assistència Primària.

El Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals estableix al seu article 49 el següent:

49.1 Els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials:

a) A altres administracions o entitats públiques.

49.2 L'acord de cessió correspon al ple de l'ens local, i ha de determinar la finalitat concreta a què les entitats o les institucions beneficiàries han de destinar els béns, amb expedient previ en el qual consti:

a) La finalitat de la cessió, i que aquesta es fa en benefici de la població de l'ens local, en els termes de l'article 49.1.b).

b) La justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir mantenint l'ens local el domini o el condomini dels béns, ni constituint sobre aquests cap dret real.

c) La certificació del secretari de la corporació en la qual consti que els béns figuren a l'inventari aprovat per l'ens local amb l'esmentada qualificació jurídica.

d) El dictamen subscrit per un tècnic que acrediti que els béns no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris a l'ens local.

49.3 Abans que el ple aprovi la cessió, l'expedient s'ha de sotmetre a informació pública per un període mínim de 30 dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, i se n'ha de donar compte al Departament de Governació de la Generalitat.

I a la seva vegada, l'article 108 del mateix decret diu:

L'inventari dels béns immobles ha de contenir (entre altres) les dades següents:

Valor que correspon en venda a l'immoble.

Per tant, des d'aquestes premisses es passa a calcular el preu de venda de l'immoble. A tals efectes es tindrà en compte l'establert pel següents articles del TRLSRU

Article 21

3. Està en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.

b) Tenir instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o que preveu l'ordenació urbanística, o poder arribar a disposar-ne sense cap altra obra que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui adjacent amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comporta, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.

c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a aquesta, que determini la legislació

d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació que proposi l'instrument de planificació corresponent.

La finca objecte de valoració satisfà aquests preceptes. Està en situació de sòl urbanitzat.

Per tant, calcularem la repercussió tal i com estableix l'article 37 del TRLSRU 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:*
 - b) S'aplica a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel **mètode residual estàtic**.*
 - c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descompta, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder fer l'edificabilitat prevista.*

I a la seva vegada, aquest mètode residual estàtic el calcularem seguint la metodologia establerta per la ORDRE ECO/805/2003 27 de marzo, sobre "normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras" per versar aquesta norma sobre la metodologia concreta per la determinació del valor dels bens de naturalesa patrimonial.

Artículo 34. Aplicabilidad del método residual.

1. El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los procedimientos siguientes:

b) Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo «estático»).

2. El método residual podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:

a) Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.

3. El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados.

*4. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el **valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario**.*

Finalment, als efectes de càlcul per la valoració es prendrà com a superfície la establerta pel planejament qualificada d'equipament públic. És a dir, 1.691 m².

7.2 VALORACIÓ:

Valor unitari del sòl = Aprofitament x Rendiment

L'aprofitament d'aquesta parcel·la ens el dona el planejament.: 3.400 m² st (corresponent a un índex d'edificabilitat de 2,01 m² st/m² sòl)

El rendiment és l'ús majoritari de l'àmbit provinent del Pla parcial urbanístic Sector Mas Pollastres (Sb-130) i la seva posterior modificació que es determina segons la següent fitxa del planejament:

PPU SB-130 Mas Pollastres					MPPU SB-130 Mas Pollastres				
ZONES	sòl	sostre habitatge	sostre comercial	sostre total	superfície de sòl	sostre habitatge	sostre comercial	sostre total	superfície de sòl
plurifamiliars	b1	2.370,00	180,00	2.550,00		2.221,48	328,52	2.550,00	
volumetria espe	b2	2.580,00	736,50	3.316,50		2.883,50	433,00	3.316,50	
	b3	3.105,00	180,00	3.285,00		2.993,98	291,02	3.285,00	
	b4	3.555,00	180,00	3.735,00		3.313,78	421,22	3.735,00	
	b5	990,00	453,00	1.443,00		1.321,08	121,92	1.443,00	
	b6	1.260,00	180,00	1.440,00		1.232,17	207,83	1.440,00	
	b7	2.235,00	1.137,00	3.372,00		2.861,51	510,99	3.372,50	
		16.095,00	3.046,50	19.141,50	8.313,42	16.827,50	2.314,50	19.142,00	8.313,42
alineació a vial									
	b8	675	287,5	962,50		768	194,5	962,50	
	b9	630	320	950,00		730,64	219,36	950,00	
	b10	2475	1125	3.600,00		3144,16	455,84	3.600,00	
	b11	495	275	770,00		596,3	173,7	770,00	
		4.275,00	2.007,50	6.282,50	2.030,00	5.239,10	1.043,40	6.282,50	2.030,00
unifamiliars									
		4930	0	4.930,00		4782,5	0	4.782,50	
		4.930,00	0,00	4.930,00	4.023,00	4.782,50	0,00	4.782,50	4.023,00
		25.300,00	5.054,00	30.354,00	14.366,42	26.849,10	3.357,90	30.207,00	14.366,42
SISTEMES					32.051,08				32.051,08
				TOTAL SECTOR	46.417,50			TOTAL SECTOR	46.417,50

Tal i com es comprova l'ús majoritari és el d'habitatge de renda lliure.

El valor residual pel procediment estàtic tal i com s'ha dit es calcularà seguint l'aplicació de la Ordre ECO/805 seguint la següent fórmula:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

On:

- F = Valor del terreny o immoble a rehabilitar.
- VM = Valor de l'immoble a la hipòtesi d'edifici acabat.
- b = Marge o benefici net del promotor en tant per ú.
- Ci = Cadascun de les despeses necessàries considerades.

VM = Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat-

Aquest valor s'extrau de l' estudi de mercat de mínim 6 mostres residencials d'obra nova.

TESTIMONIS DE MERCAT DE VENDA OBRA NOVA

MOSTRA NÚMERO 1

Situació	Francesc Pi i Maragall, 33
Descripció de l'edifici	PB + II + sobreàtic
Superfície construïda	72,5
Superfície útil	58
Descripció de l'habitatge	S, C, 2 H i 1 B
Alçada	primera planta
balcó / terrassa	sense
Acabats	Estandar
Instal·lacions	Aa , videoporter
Antiguetat	A estrenar
Equipament comunitari const	Ascensor
Preu total	235000
valor unitari de mercat	3.241,38
valor unitari de mercat útil	4.051,72
font	habitaclia

MOSTRA NÚMERO 2

Situació	Ronda Sant Ramon, 22
Descripció de l'edifici	PB+5
Superfície construïda	77,5
superfície útil	62
Descripció de l'habitatge	S, C, 2 H i 1 B
Alçada	2on
balcó / terrassa	13
Acabats	Estandar
Instal·lacions	Aa , videoporter
Antiguetat	A estrenar
Equipament comunitari	Ascensor, piscina i jardins
Preu total	250000
valor unitari de mercat	3.225,81
valor unitari de mercat útil	4.032,26
font	habitaclia

MOSTRA NÚMERO 3

Situació	Tres d'abril, 48
Descripció de l'edifici	PB+4
Superfície construïda	93,75
superfície útil	75
Descripció de l'habitatge	S, C, 3 H , 1 B i Lv
Alçada	2on
balcó / terrassa	10
Acabats	Estandar
Instal·lacions	Aa, videoporter
Antiguetat	A estrenar
Equipament comunitari	Ascensor
Preu total	270000
valor unitari de mercat	2.880,00
valor unitari de mercat útil	3.600,00
font	Iberhogar

MOSTRA NÚMERO 4

Situació	Eusebi Guell, 45
Descripció de l'edifici	PB+2
Superfície construïda	87,5
superfície útil	70
Descripció de l'habitatge	S, C, 3 H , 2 B i Lv
Alçada	2on
balcó / terrassa	10
Acabats	Estandar
Instal·lacions	Aa, calefacció, videoporter
Antiguetat	A estrenar
Equipament comunitari	Ascensor
Preu total	265000
valor unitari de mercat	3.028,57
valor unitari de mercat útil	3.785,71
font	vivim immobiliaria

MOSTRA NÚMERO 5

Situació	Ciutat Cooperativa
Descripció de l'edifici	PB+4
Superfície construïda	110
superfície útil	88
Descripció de l'habitatge	S, C, 3 H , 2 B i Lv

MOSTRA NÚMERO 6

Situació	3 d'abril, 33
Descripció de l'edifici	PB+4+sa
Superfície construïda	72,5
superfície útil	58
Descripció de l'habitatge	SC, 2 H , 1 B

Alçada	2on
balcó / terrassa	58
Acabats	Estandar
Instal·lacions	Aa, videoporter
Antiguetat	A estrenar
Equipament comunitari	Ascensor, jardí comunitari
Preu total	314000
valor unitari de mercat	2.854,55
valor unitari de mercat útil	3.568,18
font	les terrasses de sant boi

Alçada	2on
balcó / terrassa	10
Acabats	Estandar
Instal·lacions	Aa, videoporter
Antiguetat	A estrenar
Equipament comunitari	Ascensor
Preu total	220000
valor unitari de mercat	3.034,48
valor unitari de mercat útil	3.793,10
font	habitaclia

Les sis mostres trobades presenten algunes diferències de procedència, situació, superfície, instal·lacions, etc... Per a obtenir, a partir d'aquestes mostres dispers, els valors unitaris de mercat aplicables al bé a valorar farem servir la tècnica d'homogeneïtzació

Considerarem un habitatge patró de 70m2 compostat per saló-menjador, cuina independent, 2 habitacions i 2 banys dins un plurifamiliar entre mitgeres a la segona planta en superfície útil.

valor unitari útil							
		C1	C2	C3	C4	C5	
m1	4.051,72	1,1	0,9	1	1	1,02	4.091,43
m2	4.032,25	1,07	1,1	0,96	0,85	1,02	3.950,16
m3	3.600,00	0,93	0,9	0,96	1	1	2.892,67
m4	3.785,71	1	1,05	0,96	1	0,98	3.739,68
m5	3.568,18	0,8	1,1	0,8	0,9	0,98	2.215,58
m6	3.793,10	1,1	0,9	0,96	1	1,05	3.785,21
mref	3.805,16	1	1	1	1		3.445,79

- c1 superfície
- c2 emplaçament
- c3 terrasses
- c4 eq comunitari
- c5 distribució int

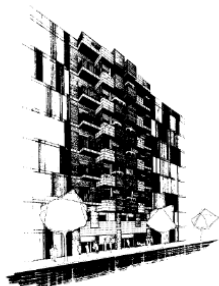
Així doncs el rendiment de l'ús majoritari del sector té una repercussió de 3.445,79 €/m2 útil x 0.75 factor de conversió a construït que el transforma en un **VM = Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat de 2.584,34€/m2** construït valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat

b = Marge o benefici net del promotor en tant per ú. Antigament, segons l'establert per la derogada Disposició transitòria única de la de la Orden ECO/805/2003 de 27 de gener era de 0,18 (18%) per a habitatges de primera residència. Es conserva aquest valor.

$\sum Ci = (Cc + Gp)$ Costos de construcció i despeses necessàries de la promoció immobiliària

Per concloure un cost de construcció s'estimaran dos llocs de procedència i es conclourà el menor dels dos segons:

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,86	*Energía solar (A.C.S.)	42,63
Cimentación	10,68	Material sanitario y grifería	28,26
Estructura	145,92	Electricidad	38,99
Saneamiento (horizontal y vertical)	30,16	Calefacción	47,72
Albanilería gruesa	183,49	Instalaciones especiales	16,76
» azoteas e impermeab.	28,90	Fumistería y muebles de cocina	50,23
» acabados de fachada	32,52	Ascensores	10,32
» solados	73,17	Vidriería	10,66
» acabados interiores	45,16	Pintura y estuco	42,60
» ayudas a industriales	32,01	Total	1.123,45
Yesería y cielorrasos	49,30	Seguridad y salud, 2 %	21,47
Cerrajería	29,23	Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	106,73
Carpintería exterior	44,95	Total €/m²	1.252,65
» interior	47,86		
Persianas	5,94		
Fontanería	38,34		
Renovación aire	12,19		

*Agua caliente sanitaria

Valor de construcció segons Boletín Económico de la Construcción (Cc) El següent quadre detalla pressupost d'execució material en € per m2, de diferents tipologies similars a la prevista segons les dades "Boletín económico de la construcción" 1er trimestre 2020: PEM Edificio plurifamiliar és de 1.123,45€/m2 (936,21€/m2 +187,24€/m2)

Valor de construcció pel mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes Per calcular el valor de construcció (Cc), segons el mètode del pressupost de referència del Col·legi d'Arquitectes cal calcular el pressupost d'execució material. A partir del mòdul bàsic (Mb = 513,00 €/m² per a 2020) corregit pels coeficients de situació geogràfica (Cg = 1,00) per a la zona de Barcelona i Àrea metropolitana), de tipologia (Ct = 1,08) pro mig de les diferents tipologies estudiades, de qualitat (Cq = 1,00) per a qualitats normals i d'ús (Cu = 1,4) habitatges entre 50 i 100m Cu = 1, es calcula el mòdul de referència (Mr) que seria el pressupost de referència unitari. Per l'obtenció del pressupost d'execució material (PEM) unitari,

$Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu = 513 \times 1,08 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,4 = 775,65 \text{ €/m}^2$ i amb les despeses arrossegades, segons taula adjunta, resulta un Cc de 1.419,94 €/m2

VALORS DE REPERCUSSIÓ			
CONCEPTES	unitats	valors %	COAC
			BEC
			plurifamiliar €/m2 const
PEM (Pressupost d'execució material)			775,65
Despeses generals i benefici industrial del contractista		20,00%	155,13
Seguretat i salut		2,00%	15,51
Honoraris facultatius de tot tipus		10,00%	77,57
Impostos i taxes per llicències		5,50%	42,66
Escomeses		1,00%	7,76
Inspeccions tècniques varies		1,00%	7,76
Assegurances RC, desenal, etc.		2,50%	0,19
Aranzels i impostos no recuperables		4,00%	0,31
ΣCi (Suma de pagaments necessaris)		46,00%	337,41
		Cc	1.419,94
Despeses comercials, financeres i administratives de la contractista		14,00%	198,79
		Cg	198,79
			235,54

Prenem doncs el menor dels dos.

(Cc) Cost de construcció, inclòs benefici industrial, honoraris tècnics i demés segons es detalla: 1.419,94 €/m2

(Gp) Despeses necessàries de la promoció que la aplicació del mètode residual estàtic obliga a considerar. Són les despeses d'administració, comercials i financeres. S'estimen en un 14% del cost de construcció. És a dir, 198,79€/m2.

Substituint els valors a la fórmula

$$F = VM \times (1 - b) - Ci$$

TAULA RESUM DEL RESIDUAL ESTÀTIC SEGONS ECO 805					
Valor de mercat del producte immobiliari nou (€/m2)	Costos de construcció inclosos BI, honoraris, llicències (€/m2)	Altres despeses associades a la promoció (€/m2)	Màrge de benefici de la promoció en tant per per ú		Valor unitari de repercussió del sòl referit a l'ús residencial (€/m2)
VM	Cc	Gp	b	1-b	F
2.584,34	1.419,94	198,79	0,18	0,82	500,43

Consegüentment, el valor unitari de repercussió del sòl residencial lliure urbanitzat a l'emplaçament de referència és de 500,43€/m2 sostre.

Tant en estudis realitzats sobre la relació entre els valors del sòl residencial i el sòl destinat a equipaments com els valors del sòl de les ponències de valors cadastrals, hi ha unanimitat en situar aquesta relació de valors de repercussió d'equipaments entre el 60% i el 45% del valor de l'ús predominant, en aquest cas residencial.

Aplicant una reducció del 45%, tenim un **valor residual del sòl de 275,23 €/m2** sostre construït

Finalment, concloem:

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

$$VS = 2.01m2s/m2 \times 275,23€/m2 = 553,21 €/m2$$

Una comprovació d'aquest preu bé de la mà de la publicació de valors bàsics dels immobles de l'Agència tributària catalana per a l'any 2020, la repercussió €/m2 de sòl per a l'ús d'equipaments és de **543€/m2** que s'acosta molt al preu així calculat.

Quadres de valors de repercussió del sòl destinat a equipaments, €/m²
(edificació d'ús sanitari, cultural i docent)

Quadre	Categoria d'ubicació													
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a	8a	9a	10a	11a	12a	13a	14a
A01	2.309	1.931	1.694	1.572	1.368	1.184	996	814	664	543	438	347	268	199
A02	1.572	1.184	996	814	664	543	438							
A03	1.184	996	814	664	543	438	347							
A04	996	814	664	543	438	347	268							
A05	996	664	543	438	347	268	199							
A06	814	543	438	347	268	199	160							
A07	543	438	347	268	199	160	126							
A08	438	347	268	199	160	126	94							
A09	347	268	199	160	126	94	69							
A10	268	199	160	126	94	69	53							
A11	199	160	126	94	69	53	41							
A12	160	126	94	69	53	41	31							
A13	126	94	69	53	41	31	24							
B01	69	53	41	31	24									
B02	53	41	31	24	18									
B03	41	31	24	18	14									
B04	31	24	18	14	10									
E	18	14	10											

7.2.1 VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL URBANITZAT DE LA FINCA DE REFERÈNCIA

$$VS = \text{Valor sòl} \times \text{superfície de sòl} = 553,21 €/m2 \times 1.690 m2 = 934.928,78 €$$

Pel que es conclou que el valor de la part de finca destinada a Sistema-equipament públic de la finca registral número 39.678, inscrita en el Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat al llibre 626, volum 1.191, foli 97 és **Nou cents trenta-quatre mil nou cents vint-i-vuit euros amb setanta-vuit cèntims d'euro.**

S'informa també que per tal de poder alinear aquest patrimoni caldrà tramitar prèviament un expedient de parcel·lació urbanística de la finca registral descrita als efectes de segregar de la finca matriu destinada majoritàriament a equipament públic, la part destinada a vialitat

8. ACREDITACIÓ QUE LA FINCA NO ESTÀ COMPRESA EN CAP ÀMBIT DEL PLANEJAMENT, REFORMA O ADAPTACIÓ QUE LA PUGUI FER NECESSÀRIA A L'ENS LOCAL

8.1 . En primer lloc s'exposa es context d'equipaments sanitaris preexistents a Sant Boi de Llobregat. Són els següents:

8.1.1. Equipaments sanitaris d'atenció primària

Àrea bàsica de salut Cooperativa Molí Nou

El CAP Cooperativa Molí Nou està actualment situat al c. Camí Vell de la Colònia núm. 1.

El planejament ja havia previst la reserva per a la construcció del mateix; se situa a la Rd. Sant Ramon núm. 1, cantonada amb c. Lluís Companys núm. 19.



Àrea bàsica de salut Camps Blancs

CAP de Camps Blancs està situat a la Pl. Euskadi núm. 1.



Àrea bàsica de salut Montclar

El CAP Montclar està situat al c. Francesc Pi i Margall núm. 115.



Àrea bàsica de salut Vinyets

El CAP Vinyets està situat a la Rd. Sant Ramon núm. 187.



Actualment es planteja definir una nova àrea bàsica de salut; el departament competent de la Generalitat de Catalunya la té en projecte hores d'ara. De les reserves d'equipaments existents al municipi que poden encabir aquest nou centre, es considera que la reserva d'equipament situada amb façanes a la Pl. Mercè Rodoreda i al c. Antoni Gaudí, és a dir el solar de referència del present informe, és la ubicació més adequada. I això per la seva localització a l'àrea de la ciutat de residència dels nous usuaris, i també per dimensió i accessibilitat dels usuaris i serveis.

8.1.2. Equipaments sanitaris hospitalaris

L'Hospital General de Sant Boi i Parc Sanitari Sant Joan de Déu

Al municipi s'ubica l'Hospital General de Sant Boi - Parc Sanitari Sant Joan de Déu; es tracta d'un centre pertanyent a l'Ordre de Sant Joan de Déu, concertat amb la Generalitat de Catalunya. De construcció recent, substitueix l'Hospital Comarcal, també privat concertat, que havia quedat absolutament obsolet.

L'Hospital psiquiàtric Sant Joan de Déu i l'Hospital Psiquiàtric Benito Menni

Cal destacar que en l'àmbit de la salut mental, Sant Boi és una ciutat capdavantera, i disposa de dos hospitals psiquiàtrics de referència: l'Hospital psiquiàtric Sant Joan de Déu i l'Hospital Psiquiàtric Benito Menni.

8.2 I finalment, s'informa que no es té constància que la finca pugui estar compresa en cap Pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local. Atès que les determinacions del planejament vigent per la finca són adients al seu destí, i no requereix la tramitació de cap planejament derivat.

L'ARQUITECTE CAP DEL
SERVEI DE PLANIFICACIÓ DEL TERRITORI

signat: **Maria Salinas Salinas**
Sant Boi de Llobregat,



235.000 €

Piso 58m² en carrer francesc pi i margall obra
nueva en Sant Boi de Llobregat

📍 Centre - Carrer Francesc Pi I Margall, 33

desde 58 m² 2 hab. 1 baño 4.052 €/m²

Obra nueva

Inmueble de obra nueva perteneciente a la promoción EDIFICI PI I MARAGALL en Sant Boi de Llobregat, Centre. Carrer Francesc Pi I Margall, 33. Edificio con viviendas desde 64 M². PROMOCIÓN DE OBRA NUEVA EDIFICI PI I MARAGALL, CON LAS MEJORES CALIDADES.

- *CONSTA DE 16 VIVIENDAS DE 2, 3 Y 4 HABITACIONES. *

4 Plantas bajas, 3 de ellas con terrazas.

*6 Primeras plantas, 4 de ellas con balcones.

*6 Dúplex con terraza.

Todas las viviendas tienen posibilidad de plaza de parking, con acceso directo a la vivienda.

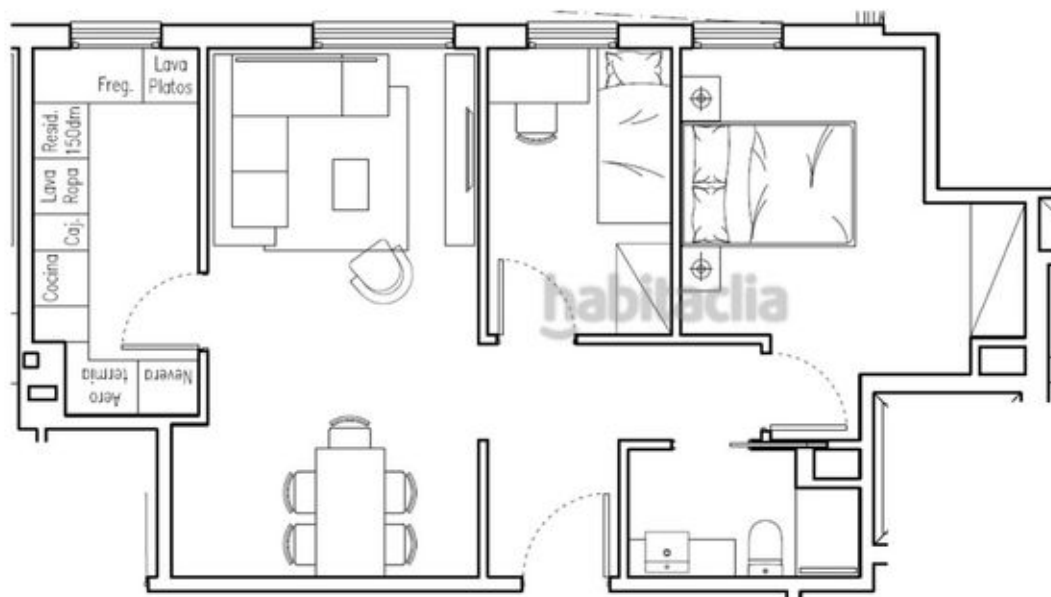
Esta nueva construcción esta situada en el Centro de Sant Boi, a pocos minutos de los FF. CC.

*Imágenes sin valor contractual. Contenido y mobiliario visualizados constituyen una sugerencia de decoración y no están incluidos en la oferta. Ver condicionado completo en la página web grocasa.com/aviso.

última modificación 25/02/2020

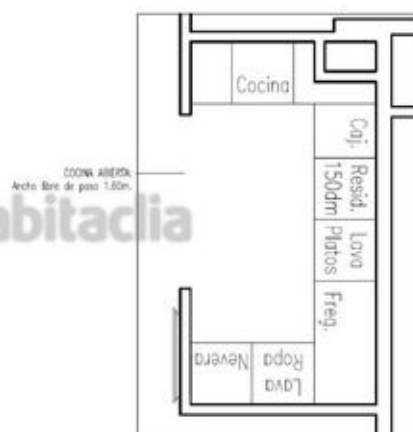
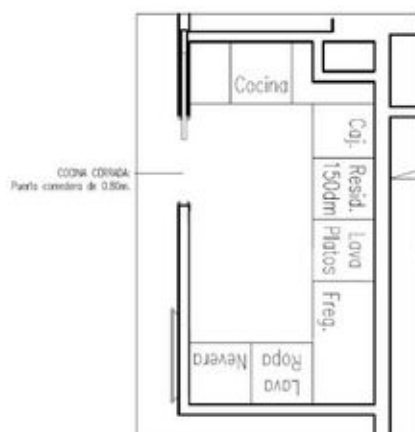
Distribución	2 habitaciones
	Superficie 58 m²
	Salón 17 m²
	1 Baño
	Cocina tipo office

Características generales



EDIFICI PI MARAGALL. C. Pi i Maragall 33, Sant Boi de Ll.

Primer 6a



EDIFICI PI MARAGALL. C. Pi i Maragall 33, Sant Boi de Ll.

Cuinas



PROMOCION EDIFICI PI I MARAGALL

Sant Boi de Llobregat - Carrer Francesc Pi I Margall, 33
desde **225.000 €**

Entrega: Primer semestre 2021

Otros tipos de vivienda de esta promoción

Planta baja	68 m ²	2 hab	225.000 €
Piso	64 m ²	3 hab	258.000 €
Piso	83 m ²	3 hab	268.000 €
Piso	71 m ²	3 hab	269.000 €
Piso	72 m ²	3 hab	269.000 €
Planta baja	96 m ²	3 hab	271.000 €
Piso	71 m ²	3 hab	272.000 €
Planta baja	96 m ²	3 hab	273.000 €
Planta baja	99 m ²	3 hab	276.000 €
Dúplex	136 m ²	3 hab	335.000 €
Dúplex	106 m ²	3 hab	338.000 €
Dúplex	121 m ²	4 hab	362.000 €
Dúplex	123 m ²	4 hab	368.000 €
Dúplex	134 m ²	3 hab	372.000 €



250.000 €

Piso 62m² en ronda sant ramon obra nueva en
Marianao Sant Boi de Llobregat

📍 Marianao - Ronda Sant Ramon, 22

desde 62 m² 2 hab. 1 baño 4.032 €/m²

Obra nueva

DIRECTO PROMOTOR.

La nueva y última fase de Residencial Zona Alta , el LLor, ubicada en la zona exclusiva de Marianao , en Sant Boi , se construye en la misma Rotonda de la Ronda Sant Ramón, siendo la última oportunidad de adquirir una vivienda a cuatro vientos con vista a Barcelona y Sant Boi.

Asimismo disfrutara de un entorno de zonas verdes y amplias avenidas que caracterizan la zona El LLor, la más exclusiva de Sant Boi, donde podrá disfrutar con su familia de un entorno privilegiado e instalaciones deportivas de referencia.

La promoción dispone de 30 viviendas todas exteriores con amplias terrazas y vistas excepcionales así como plazas de parking y trasteros en la misma finca con acceso directo.

Viviendas de 2 y 3 dormitorios, con 2 baños, todas exteriores con terraza. Disfrute de un amplio Salón, amplia Cocina y la intimidad de las suites con armarios empotrados y acceso a terraza.

Disfrute de una de las 2 únicas viviendas con terraza de 92m2 y vistas

✓ [Ampliar descripción](#)

última modificación 20/03/2020

Distribución

2 habitaciones

Superficie 62 m²

Terraza 13 m²

Salón 18 m²

1 Baño

Características generales



AXONOMETRICA



RENDER FACHADA

IBER TRES D'ABRIL II

CARRER TRES D'ABRIL, 48-52, SANT BOI DE LLOBREGAT

Habitatges 1r 3a i 2n 3a



IBERHOGAR



PROGRAMA FUNCIONAL SUPERFÍCIES ÚTILS APROXIMADES	
menjador - estar (ME)	27.12 m²
cuina (C)	...
dormitori 1 (H1)	12.26 m²
dormitori 2 (H2)	7.93 m²
dormitori 3 (H3)	7.78 m²
bany 1 (CH1)	4.02 m²
bany 2 (CH2)	...
rebord (R)	3.07 m²
distribuïdor (D)	1.76 m²
passadís (P)	...
safareig (SA)	...
SUP. ÚTIL HABITATGE	
63.94 m²	
SUP. CONSTRUÏDA	
75.79 m²	
TERRASSA	...
BALCÓ	9.68 m²
SAFAREIG EXTERIOR	1.07 m²

PLANOS ORIENTATIU I DESENY DE CONECTIVITAT

Aquest plaquet serveix d'orientació i aprofitament d'espais comuns per part de la direcció i els propietaris dels pisos.

Les mesures són aproximades i podrien variar segons el plaquet de mesures oficial. Es recomana que els propietaris dels pisos verifiquin les mesures oficials i les mesures dels plans.

1:200

270.000 €

↓ ha bajado 13.500 €

Piso 75m² en calle tres d´abril obra nueva en Vinyets-Molí Vell Sant Boi de Llobregat

📍 Vinyets-Molí Vell - CALLE TRES D´ABRIL, 48

desde 75 m² 3 hab. 1 baño 3.600 €/m²

Obra nueva

HEMOS COMENZADO NUEVA OBRA EN CALLE TRES D'ABRIL N°48, junto a PLAZA CATALUNYA, al lado de todos los servicios, y bien orientada.
IBERHOGAR - MAS DE 50 AÑOS NOS AVALAN

Viviendas en planta baja con terraza a nivel y patio privativo.

Viviendas de dos y tres habitaciones con balcón.

Duplex todos con la vivienda en planta, (Arriba sólo tiene la buhardilla y terraza de acceso directo).

Posibilidad de Parking y Trastero en la misma finca con acceso directo a vivienda mediante ascensor privado.

ENTREGA 2º TRIMESTRE DE 2021.

HORARIO PARA CONCERTAR VISITAS (Dpto. comercial IberHogar Sra. Eugenia).

De LUNES a VIERNES de 10:30h a 13,30h y de 16.30h a 19:30h

SÁBADOS de 10:30h a 13:30h.

CONFIRME VISITA PREVIAMENTE, DISPONEMOS DE MÁS PROMOCIONES EN EL BAIX LLOBREGAT.

última modificación 28/02/2020

Distribución	3 habitaciones
	Superficie 75 m ²
	Terraza 10 m ²
	Salón 27 m ²
	1 Baño
	Lavadero

Características generales

Aire acondicionado

Cerca de transporte público

Certificado energético :

Consumo: G ▶ 999kW h m² / año

Emisiones: G ▶ 999kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Equipamiento comunitario

Ascensor

IBER TRES D'ABRIL II

CARRER TRES D'ABRIL 118-12, SANT BOI DE LLOBREGAT

Habitatge





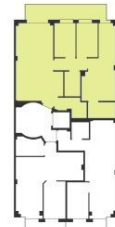
Residencial
Eusebi Güell
Centre

Promoció habitatges Sant Boi del Llobregat
C/Eusebi Güell n° 45-47

2n 1ª



vivim
immobiliària



TOTAL SUPERFÍCIE INTERIOR:
ÚTIL = 70,75 m2
CONSTRUÏDA = 82,15 m2

265.000 €

Piso 70m² en carrer eusebi güell obra nueva en Marianao Sant Boi de Llobregat

📍 Marianao - Carrer Eusebi Güell, 45

desde 70 m² 3 hab. 2 baños 3.786 €/m²

Obra nueva

Inmueble de obra nueva perteneciente a la promoción Residencial Güell Centre en Sant Boi de Llobregat, Marianao. Carrer Eusebi Güell, 45. Edificio viviendas 63 m2. Residencial Güell Centre.

Habitatges d'obra nova al centre de Sant Boi.

9 vivendes, places d'aparcament i local comercial.

Pisos de 1-3, habitacions, vivendes amb terrasses, amplis balcons, dúplex.

Cuines equipades amb electrodomèstics d'alta qualitat, calefacció, aire condicionat. Domòtica.

Entrega últim trimestre del €.

Entrega: Entrega último trimestre del 2020.

última modificación 31/03/2020

Distribución	3 habitaciones
	Superficie 70 m ²
	Terraza 10 m ²
	Salón 27 m ²
	2 Baños
	Cocina tipo office: No Lavadero

Características generales	Calefacción
	Aire acondicionado
	Certificado energético :
	Consumo: G  999kW h m ² / año
	Emisiones: G  999kg CO ₂ m ² / año
Ver etiqueta calificación energética	

Ascensor



Residencial
Eusebi Güell
Centre

Promoció habitatges Sant Boi del Llobregat
C/Eusebi Güell nº 45-47

2n 1ª



Aquesta planta no té en valor contractat i podria experimentar variacions per exigències tècniques, legals o administratives o a iniciativa dels arquitectes de les obres, sense que això impliqui un deteriorament del nivell de qualitat. Són els mobles i marcadors dels





314.000 €

Piso 88m² obra nueva en Ciutat Cooperativa-
Molí Nou Sant Boi de Llobregat

Ciutat Cooperativa-Molí Nou

desde 88 m² 3 hab. 2 baños 3.568 €/m²

Obra nueva

FASE III - LES TERRASSES DE SANT BOI

Inmueble perteneciente a la la FASE III de la promoción de LES TERRASSES DE SANT BOI. 3 hab., 2 baños. Terraza de 58 m2.

Excelente distribución interior, separando la zona de día/noche, vivienda toda exterior y muy soleada. Comedor independiente.

SALIDA A LA TERRAZA DESDE COMEDOR, COCINA y DORMITORIO PRINCIPAL

Gran zona comunitaria privada.

Parking y trasteros opcional en la misma finca con acceso directo a viviendas mediante ascensor

* A LOS PRECIOS PUBLICADOS, LES FALTA AÑADIR EL IVA

* ENTREGA 2º TRM 2019

Horario de visitas

L-V : de 10.30h a 14.00h y de 17:30h a 19.30h

Sábados de 10.00 a 14.00h

última modificación 27/02/2020

Distribución

3 habitaciones

Superficie 88 m²

Terraza 58 m²

Salón 22 m²

2 Baños

Cocina tipo office: No

Lavadero



LES TERRASSES DE SANT BOI- FASE III

CARRER FREDRIC MORALES, 13-15. SANT BOI DE LLOBRIAT

PLAN



A baixos 1ª, 3 habitacions, 2 banys i terrassa



FACHADA ZONA COMUNITARIA

220.000 €

Piso 58m² obra nueva en Centre Sant Boi de
Llobregat

Centre - Centre ciutat

desde 58 m² 3.793 €/m²

Obra nueva

Inmueble de obra nueva perteneciente a la promoción TA33 en Sant Boi de Llobregat, Centre. Centre ciutat. Edificio viviendas 58 m2. Te ofrecemos la oportunidad de vivir en el centro de Sant Boi, en un edificio de únicamente ocho vecinos, con acabados de gran calidad.

Viviendas de 2 y 3 dormitorios, amplios balcones y grandes terrazas.

Disfruta del centro del pueblo en una construcción única y funcional.

¡Llámanos, te informaremos sin compromiso!

Sé propietario desde €

T'ofereim l'oportunitat de viure al centre de Sant Boi, en un edifici d'únicament vuit veïns, amb acabats de gran qualitat.

Vivendes de 2 i 3 dormitoris, amplis balcons i grans terrasses.

Gaudeix del centre de la ciutat en una construcció única i funcional.

Trucan's, t'informarem sense compromís.

Sigues propietari desde €

220000 €.

última modificació 23/03/2020

Distribución	Superficie 58 m ²
	Terraza 10 m ²

Características generales



Indicador
Esta documentación es informativa. El vendedor se reserva el derecho de realizar las modificaciones derivadas de la ejecución de la obra o bien impuestas por la Administración (GOT), siempre en cumplimiento de la normativa vigente urbanística y de edificación, enmarcada por la licencia de obra obtenida.

