



INFORME DE L'ARQUITECTE MUNICIPAL

Assumpte: Informe sobre la descripció, qualificació urbanística i valoració de les parcel·la 4 propietat de l'Ajuntament situada en el Sector 6 Remei-Ponent.

Descripció de les parcel·la:

Parcel·la núm. 4. Parcel·la de terreny que és la parcel·la número 4 del Projecte de Reparcel·lació, d'una superfície de 742,50 m², de forma rectangular i que limita: al Nord zona verda; a l'oest amb parcel·la número 3; a l'est i al sud amb vial.

Superfície de sòl: 742,50m²

Superfície edificable assignada: 1.568 m²

Dades Registrals:

Aquest finca està inscrita Registre de la Propietat de Girona núm 3, al tom 2884, llibre 227, foli 167, finca 10257.

Qualificació urbanística:

La qualificació urbanística ve definida en el POUM de Cassà de la Selva publicat al DOGC l'11 de novembre de 2009, que recull la ordenació del Pla Parcial del sector 6 Remei-Ponent, publicat al DOGC el 2/10/2006), i és la de la Clau I 1.3.

CLAU I13. SECCIÓ 4.a. BLOCS AÏLLATS

Definició

És aquella zona en la que l'edificació s'ordena en unitats regulars, geomètricament definides en les Normes i ocupant tota la superfície edificable. La resta de parcel·la es destinarà a Sòl lliure per a ús privat o públic. L'edificabilitat màxima és per tant el producte de la superfície ocupable en planta, per l'alçada màxima establerta.

Disposicions generals

L'ordenació orientativa és la definida en aquest Pla Parcial, on s'especifiquen els paràmetres generals d'alineacions, d'alçades reguladores, número de plantes i sostre edificable.

S'estableix una alçada màxim de 12,70m (PB+3PP) . L'ocupació de cada parcel·la és la que s'indica en els plànols d'ordenació.

L'ús d'aquests blocs podrà ser residencial en qualsevol forma, comercial i d'oficines.

Estan permesos els soterranis en tota la superfície de parcel·la.

Les distàncies entre edificis són les que s'assanyalen en el Plànol d'ordenació.

És obligatoria la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Els cossos sortints, estaran en relació a l'ample del carrer que hi dona front.

Les parcel·les seran indivisibles i el nombre d'habitatges serà el que es fixa en el plànol U.8.

S'adjunta plànol dels terrenys que es descriuen.

Valoració:

Malgrat que el planejament urbanístic no imposa la obligació de construir habitatge de protecció pública en aquest solar, aquest és un bé que integra el patrimoni municipal de sòl, per provenir de la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic del sector 6.



Atès que el valor de la venda de l'aprofitament mig ha de ser destinat, segons l'article 160.5.b del DL 1/2010, a "fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat", per tal que la obligació de l'Ajuntament quedi complerta amb aquesta venda, i atès que cal satisfer les quotes d'urbanització d'aquest mateix solar, la valoració es fa tenint en compte el valor de l'habitatge protegit que caldrà que l'adjudicatari hi edifiqui.

Per tal de valorar la parcel·la s'ha tingut en compte la superfície i situació de l'edificació màxima permesa:

392m² x 4 plantes = 1568 m² de sostre

Dimensions mínimes habitatge: 70m² construïts sense elements comuns (segons POUM)

Elements comuns: 8m² / habitatge

Total: 78 m²/habitatge incloent elements comuns

Superfície a destinar a habitatge protegit: 20 habitatges x 78,4 m² = 1.568m²

Preu màxim de venda habitatge concertat, per la zona B corresponent a Cassà de la Selva: 2183,04 €/m² útil.

Tenint en compte elements comuns i gruixos de superfície construïda:

2183,04 €/m² útil x 0.7m² útil/ m² const = 1528 €/m² construït.

Cost de construcció: 850 €/m²

Preu de repercussió: 1.528 – 1190 = 338 €/m²

Valoració dels terrenys:

1.528 x 338 = 516.464,00 €

Total 516.464,00 €

Cassà de la Selva, 11 de febrer de 2011.



L'arquitecte municipal
Jordi Fabrellas Surià