

## **CONVENI URBANÍSTIC PER LA DETERMINACIÓ DEL VALOR DE L'APROFITAMENT MIG DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA DEL PAU 23 DE VILADRAU**

---

A Viladrau a 21 de gener de 2015.

### **REUNITS**

D'una part, el Sr. Francesc Xavier Bellvehí i Busquets Alcalde de **L'AJUNTAMENT DE VILADRAU**, actuant en nom i representació de la Corporació Local, i assistit en aquest acte per la Secretaria General de la mateixa la Sra. M. Teresa Cunillera Girona.

De l'altra part el Sr. Josep M<sup>a</sup> Erra i Serrabasa amb DNI: 77.063.755-R, actuant en nom i representació de la societat **LIQUATS VEGETALS, SA**, amb CIF A-17309329.

Les parts es reconeixen mútuament capacitat jurídica bastant per a atorgar el present Conveni, a quin efecte

### **EXPOSEN**

**LIQUATS VEGETALS, SA** és una empresa puntera en el ram de l'alimentació implantada com a principal indústria del municipi, en el que s'ubica per la singularitat de l'aigua que hi obté, i que li és imprescindible per a la seva producció. Per a la prossecució de la seva activitat li resulta imprescindible l'ampliació de les actuals instal.lacions, el que ha projectat fer en terrenys de la seva propietat.

El desenvolupament del projecte esmentat ha requerit una modificació puntual de les Normes Subsidiàries del municipi, actualment en tràmit d'aprovació provisional, que defineix un nou polígon d'actuació conformat per l'antic PA 24, part del PA 23, i una franja de sòl no urbanitzable que es reclassifica per millorar la mobilitat del sector, conforme es justifica en l'expedient.

Atès les morfologia i geologia del territori que dificulta qualsevol implantació, el nou polígon es conforma en una única parcel.la que ha de permetre encabir les noves instal.lacions de l'empresa **LIQUATS VEGETALS, SA**. Amb això, es dona la particularitat recollida a l'article 43.3 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en tant que al no ser possible la seva cessió física, el 10% de l'aprofitament mitjà del polígon es cedirà mitjançant una indemnització econòmica.

Per l'anteriorment exposat, les parts subscriuen el present Conveni a l'objecte de concretar el valor del l'aprofitament mig de cessió obligatòria i gratuïta al municipi en el marc del nou polígon definit a la modificació de les NNSS referenciada, en l'àmbit propietat de l'empresa **LIQUATS VEGETALS, SA**, que es regeix amb subjecció als següents

## PACTES

Els compareixents manifesten la seva conformitat amb l'informe adjunt realitzat pels serveis tècnics municipals corresponent al càlcul del valor de l'aprofitament mig del nou polígon que ha estat identificat en els antecedents, de propietat única de l'empresa LIQUATS VEGETALS, SA, i del qual resulta l'import de vuitanta mil euros (80.000,00 €) que l'esmentada empresa haurà d'abonar a l'Ajuntament com a indemnització compensatòria conforme estableix l'article 43.3 de la LUC.

LIQUATS VEGETALS, SA, tramitarà davant l'Ajuntament de Viladrau el Projecte de Reparcel.lació del nou àmbit definit a la Modificació de NNSS tot complimentant les obligacions que d'ella deriven, i que incorporarà la valoració referenciada a l'apartat precedent així com el present conveni.

El pagament d'aquesta indemnització compensatòria a l'Ajuntament de Viladrau l'haurà de realitzar LIQUATS VEGETALS, SA, en tot cas, abans de l'emissió del certificat de fermesa de la reparcel.lació per la seva inscripció al Registre de la Propietat.

El present conveni té naturalesa jurídica administrativa. Per a la resolució de les discrepàncies que pugin derivar-se de la interpretació o compliment del mateix, les parts es sotmeten a la Jurisdicció Contenciós-Administrativa.

Llegit aquest document les parts ho troben conforme amb la seva voluntat, en la que es ratifiquen, i en prova d'aquesta conformitat, formalitzen aquest conveni en document públic administratiu, en 3 exemplars, i a un sol efecte, al municipi i la data citades a l'encapçalament.



Sr. Erra i Serrabasa  
LIQUATS VEGETALS, SA



Sr. Bellvehí Busquets  
AJUNTAMENT DE VILADRAU

Davant meu,  
La Secretària



Signat: M. Teresa Cunillera Girona





## Ajuntament de Viladrau

Carles L. Muñoz Castellote i Gerard Codina Mas, arquitecte i arquitecte tècnic municipal de Viladrau emeten la següent:

### VALORACIÓ

**Del 10% de l'Aprofitament urbanístic, del projecte de reparcel·lació en l'àmbit del PA23 i PA24 de Viladrau.**

- Aprofitament urbanístic de PA23 Mas Molins 8511,10 m2/sostre Cessió del 10 % d'aprofitament urbanístic 852,11 m2/sostre.

El càlcul es farà sobre la base del 852,11 m2 de sostre que li pertoca a l'Ajuntament com administració actuant del procés de modificació general del PA23 i PA24.

Pel càlcul d'aquesta valoració no ens basarem amb el mètode residual estàtic, per varis motius, una que no tenim referències de venda de sol industrial d'aquestes característiques ni tampoc nous polígons executats específicament per vendre com en altres urbanitzacions residencials, per tant, el preu estimat de venda de la valoració presentada per l'estudi OUA, no procedeix, quan en aquest cas tenim altres paràmetres en que basar la valoració d'aquests m2 de sostre. Si bé si que recollirem certes dades de despeses de gestió que contempla la valoració presentada.

Per calcular aquesta valoració, ens basarem en els pressupostos reals que tenim, el primer, el pressupost del projecte d'urbanització en l'àmbit del PA23 Mas Molins, presentat a l'Ajuntament per tramitat la seva aprovació, i el segon les obres hidràuliques que cal fer fora de l'àmbit del PA23 Mas Molins pels carrers del poble pel subministrament d'aigua potable sol·licitat pel promotor Liguats Vegetals, S.A, en els trams que van desde l'actual bassa i futura ubicació de l'ETAP i dipòsit fins a l'actual canonada que ja disposa la promotora fins a l'empresa.

### Obres en l'àmbit PA 23

Pressupost PEM de projecte d'urbanització		470.173,33 €
Benefici industrial	6 %	28.210,40 €
Despeses Generals	13 %	61.122,53 €
Honoraris tècnics	8 %	37.613,87 €
ESS i coordinació SS	3 %	14.105,20 €
Despeses administració promotor	1 %	4.701,73 €

**Total àmbit PA23**

**615.927,05 €**

### Obres fora de l'àmbit del PA23

Aquest pressupost, fet per la companyia gestora del servei d'aigües de Viladrau, Sorea, beneficia a les PA23 i PA24, per tant sol només repercutirem la part proporcional en l'àmbit del PA23 deixant fora la PA24.

Aprofitament urbanístic PA23	8.521,10 m2 / sostre
Aprofitament urbanístic PA24	20.305,89 m2 / sostre

Coefficient de participació de les obres de les canonades:  
PA23 = 29,56 % ; PA24 = 70,44 %

Pressupost PEM 1er Tram i 2on Tram		262.761,71 €
Benefici industrial	6 %	15.765,03 €
Despeses Generals	13 %	34.159,02 €
Honoraris tècnics	8 %	21.020,94 €
ESS i coordinació SS	3 %	7.882,85 €
Despeses administració promotor	1 %	2.627,62 €

Total fora de l'àmbit PA23	<u>344.217,17 €</u>
Coefficient participació PA23 (29,56 %)	<b>101.750,60 €</b>

<b>TOTAL PRESSUPOSTOS dins l'àmbit PA23</b>	<b>615.627,06 €</b>
<b>Fora l'àmbit PA23</b>	<b>101.750,60 €</b>

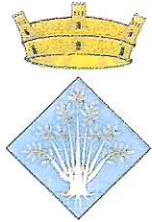
<b>TOTAL OBRES</b>	<b>717.677,66 €</b>
--------------------	---------------------

L'incidència del cost total de les obres sense l'aprofitament urbanístic de la PA23 es de  $717.677,66 / 8521,10 \text{ m}^2 = 84,22 \text{ €/m}^2$

En aquest preu, cal afegir el preu pròpiament del sòl, per aquesta valoració ja que no s'ha trobat cap dada cadastral del sòl propietat de Lluquats Vegetals dins l'àmbit del PA23.

Sòl urbà no consolidat. S'ha partit d'una UA en aquestes 5 UA també sense desenvolupar amb una topografia semblant a la del PA23, destinada a habitatges unifamiliars. La mostra que s'ha pres és d'un sòl sense edificar de 948 m<sup>2</sup> i un valor cadastral de 16.718,08 €, això dona un valor unitari de 17,635 €/m<sup>2</sup> de sòl. Aquest preu podria tenir una depreciació del valor unitari del sòl destinat a industrial respecte al d'habitatge del 27 %, deixant el valor de  $(17,635 - 27\% \times 17,635) = 12,856 \text{ €/m}^2$ .





**Ajuntament  
de Viladrau**

Aquest preu és de sòl, per passar-ho a sostre aprofitable s'ha de veure el coeficient d'edificabilitat del PA23, que s'ha vist reduït al 0,7518 m2 sòl / m2 sostre, per mantenir l'edificabilitat inicial en aquest àmbit.

Per tant el resultat de la repercussió per m2 de sostre es de  $12,856 \times 0,7518 = 9,665 \text{ €/m}^2$  que cal sumar al valor de  $84,22 + 9,665 = 93,885 \text{ €/m}^2$ .

### **CONCLUSIÓ**

Valor resultant de repercussió del M2 de sostre en l'àmbit del PA23 Mas Molins, una vegada feta l'inversió de les obres es de  $93,50 \text{ €/m}^2$  sostre

**Valor de l'aprofitament que hi correspon a l'Ajuntament:  $852,11 \text{ m}^2 \times 93,885 \text{ €/m}^2 \text{ sostre} = 80.000 \text{ €.-}$**

Viladrau, a 9 de desembre de 2014



**Carles L. Muñoz Castellote**  
Arquitecte



**Gerard Codina Mas**  
Arquitecte Tècnic

