

PARCEL·LA UA PRADA DE MOLES BAIXA**PUNT 1:**

En el càlcul de l'edificabilitat màxima segons OGUC (paràgraf 7.2.1.2) es considera la possibilitat de realitzar 7 plantes tipus i una planta sota coberta. Segons l'esquema presentat en annex, s'haurien de considerar 6 plantes tipus i una planta sota coberta.

Certament, no coincideixen el número de plantes considerat en la taula 7.2.1.2 de la pàgina 11 de l'informe (7 plantes + sota coberta) amb les de l'annex 5 "Estudi volumètric de la OGUC" (6 plantes + sota coberta).

En el cas de considerar les 6 plantes+ sota coberta (ja que són les més restrictives), la superfície a considerar en la valoració seria:

2) SEGONS ESTUDI VOLUMÈTRIC OGUC

	Edificacions	Ocupació per planta	Nº plantes	Edificabilitat
SUNC PRADA DE MOLES BAIXA	Planta tipus	2.541,43 m ²	6 plantes	15.248,58 m ²
	Sota coberta	2.268,58 m ²	1 plantes	2.268,58 m ²
			TOTAL EDIFICABILITAT MÀXIMA	17.517,16 m²

I consegüentment la valoració passaria a ser:

COST DE CONTRATA (Vc)**Costos d'execució**

Ús	Superfície	Cost /m ²	Cost
Habitatge	17.517,16 m ²	1.435,00 €/m ²	25.137.124,60 €
Serveis	17.517,16 m ²	30,00 €/m ²	525.514,80 €

Taxes d'embranchament

Concepte	Fix	Cost /m ²	Cost
Embranchament aigua potable	2.989,95 m ²		2.989,95 €
Embranchament residuals i pluvials	17.517,16 m ²	1,61 €/m ²	28.202,63 €

Despeses financeres

Concepte	Superfície	Cost /m ²	Cost
Taxa atorgament llicència urbanística	23,60€ + 171,60€		195,20 €
Taxa revisió del projecte al Comú	17.517,16 m ²	0,90 €/m ²	15.765,44 €
Impost de la construcció	17.517,16 m ²	41,60 €/m ² x 1,30	947.328,01 €
Tramitació administrativa Govern	17.517,16 m ²	1,06 €/m ²	18.568,19 €

Honoraris tècnics

6,00% 1.539.758,36 €

Estudis i informes varis

- 50.000,00 €

Honoraris API

5,00% 2.382.349,71 €

Total costos de construcció 30.647.796,89 €**TOTAL COST DE CONTRATA PER M²** 1.749,59 €/m²**COST DE L'URBANITZACIÓ (Vu)****Despeses d'urbanització previstes**

- €

TOTAL COST DE L'URBANITZACIÓ PER M² 0,00 €/m²**VALOR DE MERCAT (Ve)**

Superfície	Zones Comuns	Preu venda/m ²	Preu venda/ús
17.517,16 m ²	12%	3.090,93 €/m ²	47.646.994,13 €

VALOR VENDA PER M² 3.090,93 €/m²**COST RESTA DE DESPESES NECESSÀRIES (Va)**

Concepte	Cost	Cost /m ²
Costos d'enderrocs existents	0,00 €	0,00 €/m ²
Riscos geològics/allaus	40.133,56 €	2,29 €/m ²

TOTAL COSTOS DE RESTA DE DESPESES PER M² 2,29 €/m²**ÍNDEX DE PONDERACIÓ (i)**

Índex de ponderació estimat en base a promocions normals

1,0

VALOR DEL TERRENY

$$Vs = \frac{3.090,93 \text{ €/m}^2}{1,4} - 1.749,59 \text{ €/m}^2 - 2,29 \text{ €/m}^2 = 455,93 \text{ €/m}^2$$

	Edificabilitat considerada	Valor de repercussió	VALOR TOTAL
UA Prada de Moles Baixa	17.517,16 m ²	455,93 €/m ²	7.986.577,77 €

Factor	Correcció	Valor corregit	Preu de repercussió
Sòl urbà no consolidat	1,50%	119.798,67 €	
VALOR FINAL PARCEL-LA UA PRADA DE MOLES BAIXA		7.866.779,11 €	449,09 €/m²

PARCEL-LA UA PRADA DE MOLES BAIXA**PUNT 2:**

En el càlcul estàtic per valor residual (paràgraf 10.4), no es considera el cost de construcció de les plantes soterrànies. Aquestes s'haurien de considerar dins el càlcul de construcció, atès que quan es calcula el preu de venda per m², s'ha considerat l'habitatge incloent les places d'aparcament corresponents.

En la pàgina 21 de l'informe s'especifica el següent: "Així mateix, a nivell de sota rasant (adaptació topogràfica i aparcaments), es fa la simplificació d'equiparar el cost de construcció amb el preu final de venda, i per tant ja no s'especifica".

La taula de la pàgina 20 "Resum mostres comparables" contempla la possible presència o no d'aparcament en l'edifici, però aquest no es contempla en el valor final €/m². En el cas que aquest estigui inclòs en el preu de la mostra el seu valor ja se li ha restat anteriorment (específicament en un valor de 18.000€ per plaça d'aparcament i 3.000€ per traster quan es dona el cas).

Es per aquest motiu, que no es té en compte el cost de construcció de les plantes soterrànies ja que en el preu de venda les places d'aparcament que podrien estar en aquests soterranis tampoc es tenen en compte.

Certament es tracta d'una simplificació, però es considera complicat una major especificació sense desenvolupar un projecte en la parcel·la (fet no contemplat en una valoració immobiliària).

PARCEL·LA UA CABECA

PUNT 1:

En el càlcul de l'edificabilitat màxima segons estudi volumètric (paràgraf 7.2.1) es considera la necessitat de realitzar un via interior a la parcel·la. Aquest no es necessari, vist que els edificis poden disposar de patis o de façanes que permetin la ventilació necessària. Aquest càlcul s'hauria de realitzar sense considerar aquest vial interior, això permet assolir pràcticament l'edificabilitat màxima prevista en el pla parcial aprovat.

Certament l'edifici podrà disposar de patis o façanes que permetin la seva ventilació necessària. De fet, es considera que aquests patis i façanes ja seran necessaris per a donar habitabilitat i salubritat en la proposta treballada. Cal tenir en compte que en varis punts de la proposta ja hi ha una amplada superior a 30m entre façanes, distància mot gran per a que funcioni sense cap tipus de pati interior.

No obstant, en el cas que no hi hagués el vial interior previst, la distància entre façanes seria en molts punts, tant en profunditat com en amplada, superior als 80m. Aquesta distància ja requeriria de patis d'unes dimensions molt considerables o que fossin molt grans en nombre per tal de permetre l'habitabilitat dels habitatges que s'hi poguessin encabir.

Lògicament, es podrien buscar altres estratègies que permetessin aconseguir les condicions d'habitabilitat requerides. No obstant davant d'un quadrat màxim de 100x100m tal i com marca el pla parcial, sembla clar que alguna geometria, vial interior, grans patis varies separacions entre edificis, perímetre de façana o altre paràmetre/estratègia caldria tenir en compte per aconseguir l'habitabilitat dels futurs habitatges que hi poguessin anar. I aquests paràmetres/estratègies farien d'alguna forma reduir de forma significativa l'edificabilitat real de la parcel·la.

Es per aquest motiu que es considera adient mantenir aquest vial interior que permet crear un gran perímetre de façana (habitabilitat de la solució) i fer més real la proposta ja que, sempre que es tracti d'habitatges (i compleixin a nivell d'habitabilitat i salubritat), es considera molt difícil assolir l'edificabilitat màxima que marca el Pla Parcial.

En el càlcul estàtic per valor residual (paràgraf 10.4), no es considera el cost de construcció de les plantes soterrànies. Aquestes s'haurien de considerar dins el càlcul de construcció, atès que quan es calcula el preu de venda per m2, s'ha considerat l'habitatge incloent les places d'aparcament corresponents.

En la pàgina 20 de l'informe s'especifica el següent: "*Així mateix, a nivell de sota rasant (adaptació topogràfica i aparcaments), es fa la simplificació d'equiparar el cost de construcció amb el preu final de venda, i per tant ja no s'especifica*".

La taula de la pàgina 20 "Resum mostres comparables" contempla la possible presència o no d'aparcament en l'edifici, però aquest no es contempla en el valor final €/m2. En el cas que aquest estigui inclòs en el preu de la mostra el seu valor ja se li ha restat anteriorment (específicament en un valor de 18.000€ per plaça i 3.000€ per traster quan es dona el cas).

Es per aquest motiu, que no es té en compte el cost de construcció de les plantes soterrànies ja que en el preu de venda les places d'aparcament que podrien estar en aquests soterranis tampoc es tenen en compte.

Certament es tracta d'una simplificació, però es considera complicat una major especificació sense desenvolupar un projecte en la parcel·la (fet no contemplat en una valoració immobiliària).