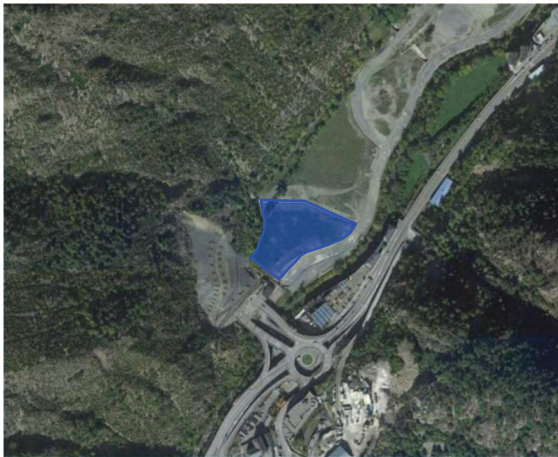


**"VALORACIÓ ECONÒMICA
DE LA PARCEL·LA 1, DINS EL
PLA PARCIAL UA SUBLE CABECA"
ENCAMP**

Certificat de valoració

PARCEL·LA 1, DINS EL PLA PARCIAL UA SUBLE CABECA

ENCAMP



Normatives de referència:	<ul style="list-style-type: none"> - Guia d'actuació per la realització de valoracions de béns immobles en l'àmbit tributari de Ministeri de Finances d'Andorra. - Articles 120-127 del Reglament urbanístic d'Andorra - Ordre ECO/805/2003 del Ministeri d'Economia espanyol
Mètodes de valoració:	Mètode residual estàtic i de comparació
Taxador:	Bonaventura Ribera y gua Zamora
Finalitat:	Determinació del valor de mercat
Data d'emissió:	30 de juliol del 2021
Data de visita a l'immoble:	23 de juliol del 2021
Data de caducitat:	30 de gener del 2022

Valor:	13.287.355,17 €
---------------	------------------------

ÍNDEX

1. SOL·LICITANT I FINALITAT	4
2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ	4
3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ	4
3.1. INSPECCIÓ OCULAR	4
3.2. DOCUMENTS	5
4. LOCALITAT I ENTORN	5
5. CLIMA, RISCOS GEOLÒGICS I ALLAUS	6
6. DESCRIPCIÓ DELS TERRENYS	8
6.1. SUPERFÍCIE	8
6.2. CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS	8
7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA	8
7.1. CONDICIONS PER A UNA NOVA EDIFICACIÓ	9
7.2. APROFITAMENT URBANÍSTIC	10
7.3. CESSIÓ AL COMÚ	11
8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ	11
9. ANÀLISI DEL MERCAT	11
10. DADES I CàLCUL DELS VALORS TÈCNICS	13
10.1. NORMATIVA DE REFERÈNCIA	13
10.2. MÈTODES DE VALORACIÓ	13
10.3. COMPARABLES I HOMOGENEÏTZACIÓ	15
10.4. CàLCUL ESTÀTIC PEL VALOR RESIDUAL	20
11. VALORS DE TAXACIÓ, CONDICIONANTS I ADVERTIMENTS	22
12. DOCUMENTACIÓ ANNEXA A L'INFORME	23
13. DATA D'EMISSIÓ, CADUCITAT I SIGNATURES	23

1. SOL·LICITANT I FINALITAT

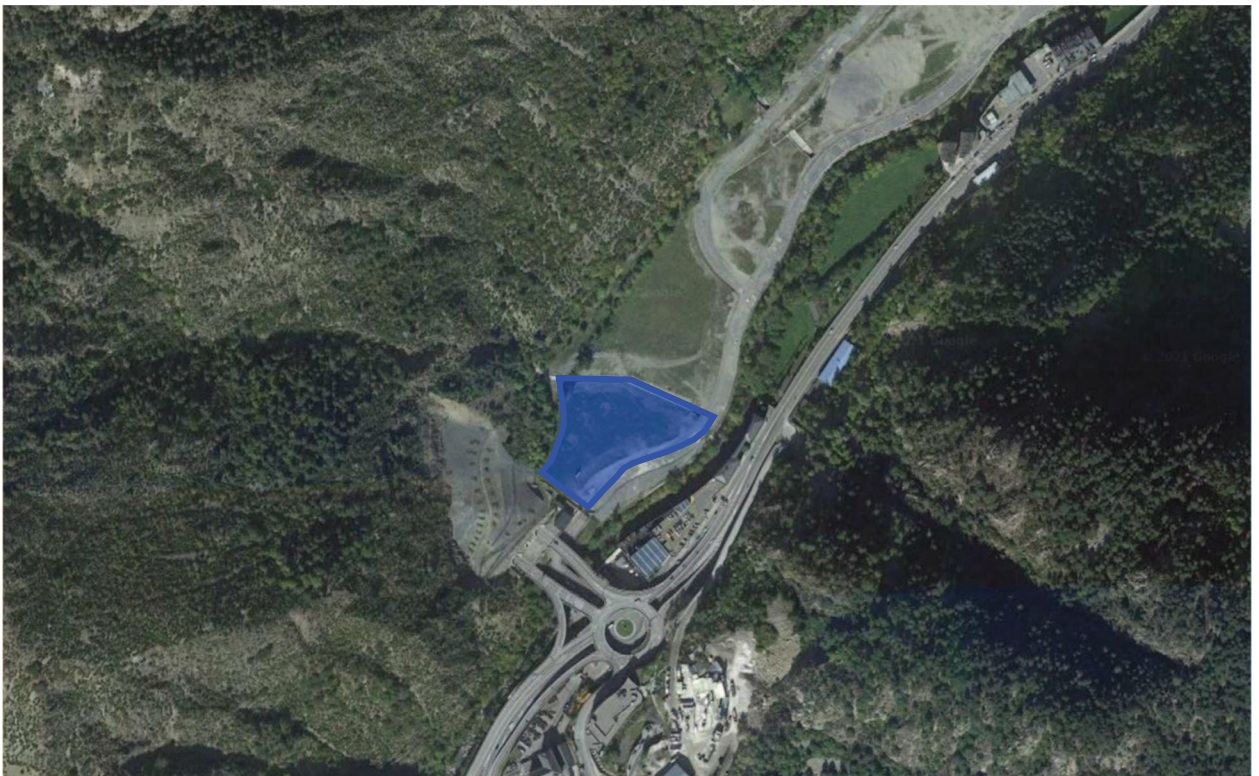
La present valoració econòmica es realitza per encàrrec del M.I. Govern d'Andorra , i té com a finalitat determinar el valor de mercat de la unitat que es detallarà a continuació.

La present valoració, es referencia en la Guia d'actuació per la realització de valoracions de béns immobles en l'àmbit tributari de Ministeri de Finances d'Andorra, i en l'Ordre /805/2003 del 27 de març del Ministeri d'Economia espanyol, que estableix les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres.

2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

Els terrenys a valorar tenen la denominació de Parcel·la 1 al Pla Parcial de la unitat d'actuació UA SUBLE Cabeca, i es troba a la part sud de la unitat d'actuació, a la part posterior de l'edifici del COEX.

Confronta a nord amb verd privat de la parcel·la 2, a est amb el vial d'accés a la unitat d'actuació, a sud amb el Túnel dels 2 Valires, i a oest amb sòl no urbanitzable.



3. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ

3.1. INSPECCIÓ OCULAR

El dia 23 de juliol del 2021 es va visitar la parcel·la, per comprovar el seu accés, situació, topografia i orientació, entre altres dades rellevants, per dur a terme la valoració.

A l'annex 1 es constata amb el corresponent reportatge fotogràfic.

3.2. DOCUMENTS

El client aporta:

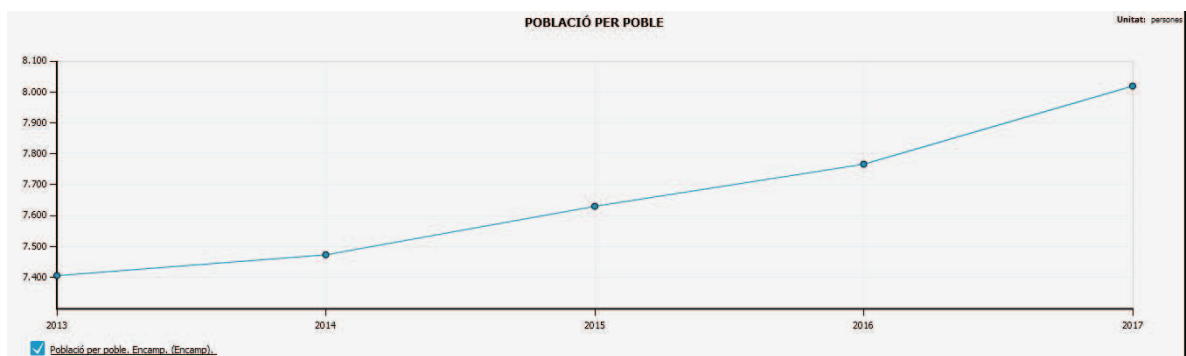
- Plànol d'emplaçament de la parcel·la, del projecte "Aparcament complementari edifici COEX a la zona de Cabeca", de data Abril de 2021.
- Límit de la parcel·la, en format dwg i en coordenades Lambert

Es consulta la següent informació:

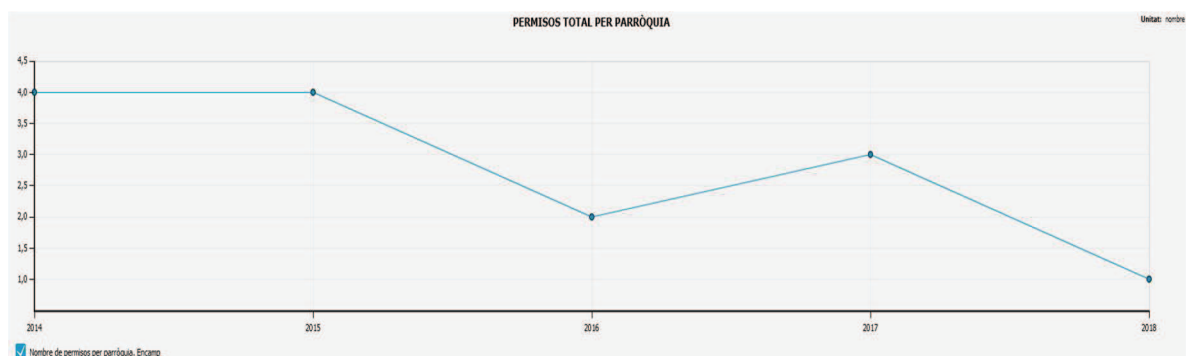
- Pla Parcial de la unitat d'actuació UA SUBLE Cabeca (normes urbanístiques, i plànols de zonificació, aprofitaments i alineacions).
- Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial d'Encamp.
- Nivell de perillositat per riscos naturals i d'allaus.

4. LOCALITAT I ENTORN

La vila d'Encamp és una localitat de primera residència, principalment de renda mitja. La població actual és de 7.648 persones, xifra que ha crescut en els darrers anys, tal com mostra el següent gràfic extret de la pàgina web *estadística.ad*.

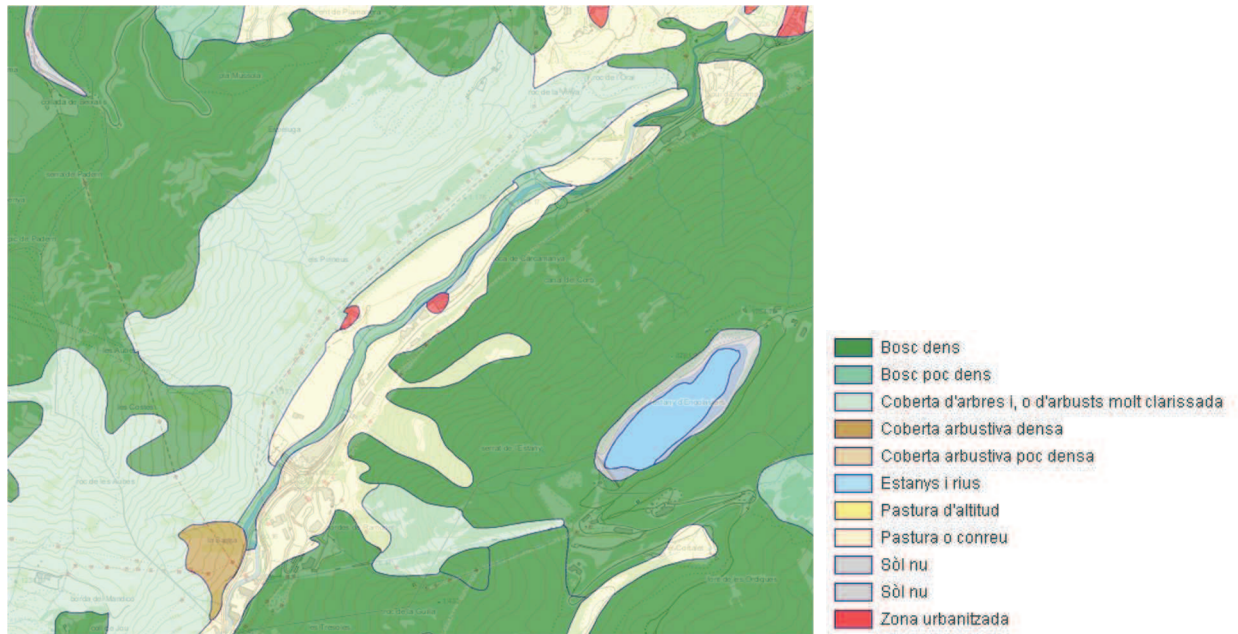


De la mateixa font, s'han obtingut el nombre de permisos constructius totals de la parròquia en el període 2014-2018, representats a continuació.



El poble està completament desenvolupat, amb una gran quantitat de promocions edificades. Abunden tant les construccions de segona mà més antigues com les d'obra nova, que tot i que molts habitatges encara estan per estrenar o són seminous, la seva construcció no és recent.

Segons dades de la infraestructura de dades espacials d'Andorra <http://www.ideandorra.ad>, la imatge següent ens mostra l'ocupació del sòl l'any 1995, permetent fer-nos una idea del creixement urbà de la zona els darrers anys.



5. CLIMA, RISCOS GEOLÒGICS I ALLAUS

- CLIMA

Segons dades de l'Atlas climàtic digital d'Andorra (www.acda.ad), aquestes són les dades climàtiques aproximades de la zona:

Model Digital d'Elevacions

Altitud(m): 1162

Temperatura mitjana (anual)

Anual(°C): 9.8

Precipitació (anual)

Anual(mm): 818.7
Coef. var. anual: 23

Radiació solar potencial (anual)

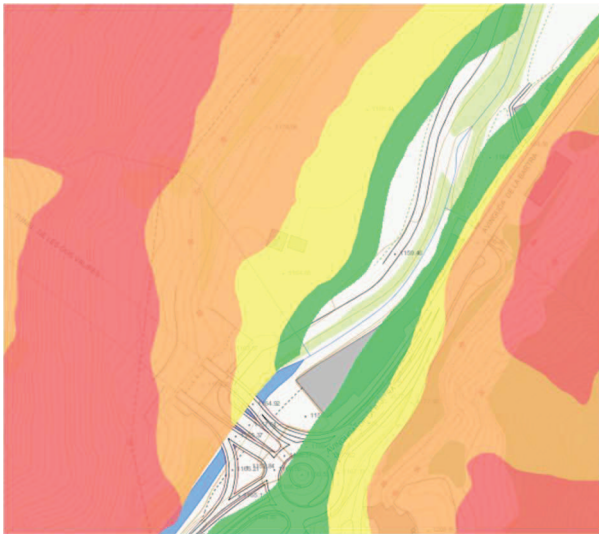
Anual(MJ/(m²*dia*µm)): 16.91

- RISCOS GEOLÒGICS

Segons dades de la infraestructura de dades espacials d'Andorra <http://www.ideandorra.ad>, la parcel·la es troba afectada per risc molt baix, baix i mitjà per caiguda de blocs, i per risc R5 (perillositat baixa) i R6 (perillositat màxima versemblant) per risc d'allaus, fet que suposa la necessitat d'elaborar un estudi específic que estableixi les mesures que cal prendre enfront dels riscos naturals que s'hi previnguin.

Tot i això, a la visita es constata que ja s'ha instal·lat les proteccions corresponents durant l'execució del projecte d'urbanització, i per tant, el estudis ja s'han completat. Per aquest motiu, aquestes afectacions no es tindran en consideració a la present valoració ja que han estat resoltes, i no suposa cap impediment per al desenvolupament d'un projecte constructiu.

CAIGUDA DE BLOCS



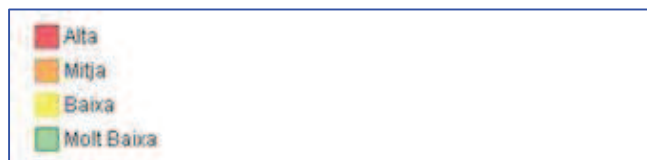
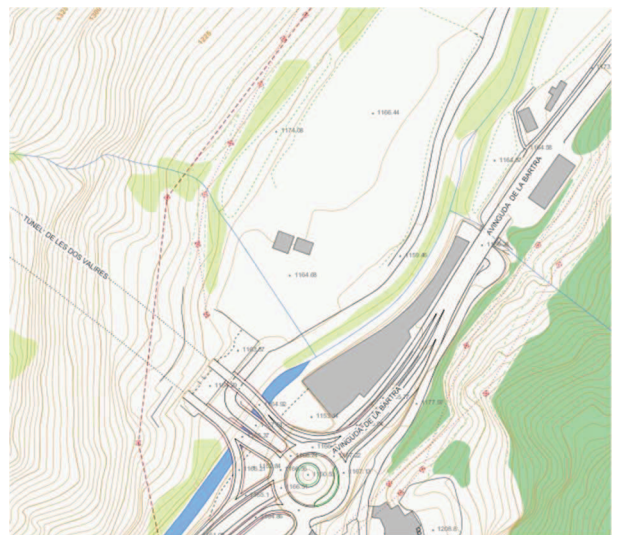
CORRENT D'ARROSSEGALLS



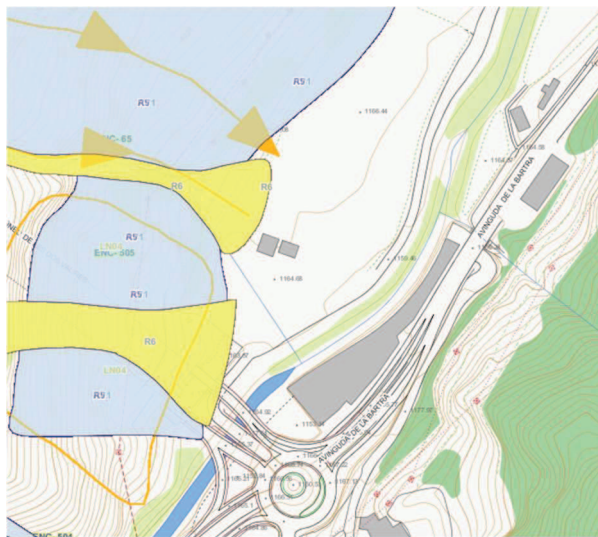
ESLLAVISSADES



GRANS MOVIMENTS



- RISCOS D'ALLAUS



Llegenda	
■	R1-Zona reglamentària de perillositat ALTA (Gran allau)
■	R2-Zona reglamentària de perillositat MITJANA (Gran allau)
■	R2B-Zona reglamentària de perillositat condicional MITJANA (Gran allau)
■	R3-Zona reglamentària de perillositat BAIXA / Corona de precaució
■	R4-Zona reglamentària de perillositat MITJANA (Allau vessant)
■	R5-Zona reglamentària de perillositat BAIXA (Allau vessant)
■	R6-Zona reglamentària de perillositat màxima versemblant
■	R7-Zona reglamentària per boscos de defensa

6. DESCRIPCIÓ DELS TERRENYS

6.1. SUPERFÍCIE

La parcel·la té una superfície neta de 8.484,00 m², segons els límits de parcel·la facilitats pel client. Aquest valor coincideix exactament amb el que apareix al Pla Parcial, i per tant és el que es considerarà a la present valoració

6.2. CARACTERÍSTIQUES DELS TERRENYS

La parcel·la està situada a la part sud de l'àmbit del Pla Parcial de la UA SUBLE Cabeca.

L'accés a la parcel·la es realitza per un vial de nova execució dins el projecte d'urbanització del Pla Parcial. Aquest nou vial s'hi accedeix mitjançant la rotonda que confronta amb l'edifici del COEX o per una rotonda en la seva part superior.

A l'interior de la parcel·la no s'hi ha realitzat cap actuació. Té una topografia amb poca pendent, tot i que el terreny s'eleva aproximadament entre 3 i 6 metres a la franja que confronta amb el vial, i disposa de vegetació de tipus baixa.

7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

El terreny forma part de la unitat d'actuació en sòl urbanitzable "UA SUBLE Cabeca", dins la Zona Urbana A (clau ZA), Subzones 4 (clau 4) i 6A (clau 6a). Tot i això, la pròpia fitxa de la unitat d'actuació estableix que els paràmetres d'ordenació i edificació venen establerts al Pla Parcial ja aprovat.

La definició de sòl urbanitzable segons l'article 14 del Reglament urbanístic és:

Terrenys que requereixin obres d'urbanització en més del seixanta per cent de la seva superfície i que no es classifiquin com a sòl no urbanitzable.

Per al desenvolupament d'una unitat d'actuació en sòl urbanitzable seria necessari:

- 1) Desenvolupar la unitat d'actuació (requereix l'acord entre propietaris de com a mínim de 75% de la superfície).
- 2) La redacció d'un pla parcial.

3) La urbanització de tota la zona.

En data 23/07/2021 es fa reunió amb el Sr. Òscar Bauzá, director del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme del Comú d'Encamp, on es tracten els punt següents:

- Tant el Pla Parcial com el projecte d'urbanització ja estan aprovats, i l'execució dels treballs d'urbanització estan molt avançat però no finalitzats, com s'ha constatat visualment durant la visita als terrenys.
- Des del Comú se'ns informa que actualment els treballs es troben aturats, tot i que de moment no sembla que es trobi en situació de bloqueig.
- No cal considerar import de cessió gratuïta al comú, ja que aquesta ja està establerta al Pla Parcial. Concretament, la parcel·la objecte del present estudi correspon als terrenys de cessió al Comú.

Tot i tenir tant el Pla Parcial com el projecte d'urbanització aprovat, el fet de que a data d'avui encara es tracti de sòl urbanitzable cal tenir-lo en compte a l'hora de la valoració, ja que en cas de voler edificar, seria necessari finalitzar la execució de la totalitat de la urbanització.

Això suposa un temps i un cost econòmic importants, fet pel qual s'aplicarà un factor corrector al valor del terreny (a criteri del taxador).

7.1. CONDICIONS PER A UNA NOVA EDIFICACIÓ

El Pla Parcial estableix unes normes urbanístiques pròpies per a les parcel·les resultants.

En el cas que ens ocupa, la parcel·la es pot regular tant per les condicions establertes per la clau 4a/b, zona residencial d'edificació separada plurifamiliar, com per les de la clau 6a/c, zona d'activitats secundàries.

A la present valoració ens basarem en les condicions de la clau 4, ja que és la més favorable a nivell de valor econòmic, i amb la que s'ha realitzat l'estudi de mercat.

Les normes urbanístiques també inclouen unes disposicions particulars per les parcel·les superiors a 5.000 m², on s'ajusten certs paràmetres com la dimensió màxima o les separacions a límits.

Les condicions d'ordenació i d'edificació serien les següents:

7.1.1. DETERMINACIONS GENERALS

- | | |
|-------------------------------------|---|
| • Alçada reguladora màxima: | 25 m (des del nivell més baix) |
| • Sostre edificable màxim: | 30 m en una ocupació màxima del 10% de sòl net definit al plànol normatiu |
| • Ocupació màxima parcel·la: | 75% de la parcel·la neta |
| • Parcel·la mínima: | 100% en plantes soterrani |
| | 800 m² a subzona 4a |
| | 2.000 m² a subzona 4b |
| | 600 m² a subzona 6a/c |
| • Fondària edificable: | no es defineix |
| • Dimensió en planta dels edificis: | · inscrit dins un quadrat de 40m x 40m, i ocupació inferior a 900 m² |
| | · Parcel·les de sup. superior a 5.000 m²: inscrit dins un quadrat de 100m x 100m, i ocupació inferior a 5.000 m² |
| • Separacions a límits: | Zona 4: 1 m a carrer, i 3 m a contorn |
| | Zona 6a: 2 m a carrer, i 3 m a contorn |
| | Zona 6c: 0,5 m a carrer, i 2 m a contorn |
| | Superfície > 5.000m²: 2 m a carrer, i 3 m a contorn |
| • Separacions entre edificacions: | 6 m |
| • Separacions amb rius i torrents: | 5 m de les alineacions definides |
| • Separacions amb camins comunals: | 1,5 m de les alineacions definides |
| • Planta baixa: | Alçada mínima lliure 2,60 m en un 70% |

- Adaptació topogràfica: **Màxim desnivell de 11 m (segons article 24 de les normes urbanístiques del POUP)**
- Cossos volats: **Separació 1 m respecte al límit de parcel·la
Longitud inferior a amplada de voravia menys 1 m
Longitud de volada inferior a 1 m**
- Coberta: **Coberta plana i enjardinada en un mínim del 60%
Majoritàriament transitable**
- Façanes: **acabat de pedra, fusta o similar
Composició amb elements horitzontals de gran format tipus brisolei**

7.2. APROFITAMENT URBANÍSTIC

Segons el POUP d'Encamp, per a obtenir l'aprofitament màxim de la parcel·la cal realitzar una simulació dels paràmetres d'ordenació i d'edificació establerts a la Subzona A, tant a les normes urbanístiques com a les condicions establertes a la OGUC.

En el cas que ens ocupa, la fitxa de la UA menciona que "els paràmetres de l'edificació són els establerts al Pla Parcial aprovat". Per tant, aquesta simulació no és necessària ja que el Pla Parcial ja ha establert un valor de sostre màxim:

	Superfície neta	Edificabilitat màxima
SUBLE CABECA	8.484,00 m ²	52.623,08 m ²

Es realitza un estudi volumètric basat en els paràmetres establerts a les pròpies normes urbanístiques del Pla Parcial, amb la finalitat de constatar si aquest valor es pot assolir.

De tot aquest estudi (veure annex 5, estudi volumètric), l'aprofitament urbanístic de la parcel·la serà sempre el valor més restrictiu.

7.2.1. CÀLCUL EDIFICABILITAT SEGONS VOLUMETRIA DEL POUP

Es procedeix a fer una estimació de quina seria la edificabilitat màxima que es podria assolir seguint els paràmetres del Pla Parcial i de la clau 4 (segons fitxa UA), ja que és la més favorable a nivell de valor econòmic, i amb la que ens basarem en l'estudi de mercat de la present valoració.

Els principals paràmetres que s'han considerat a l'estudi volumètric són els següents:

- Es considera necessari la previsió d'un vial interior, ja que les grans dimensions de la parcel·la (superior a 5.000 m²) dificultarien en gran mesura garantir les condicions mínimes d'habitabilitat i salubritat si no hi hagués un vial secundari. Aquest es projecta com un cul de sac que dona accés des del vial previst al Pla Parcial fins el punt central de la parcel·la.
- Es consideren dos edificis, donada la limitació que cadascun ha d'estar inscrit en un quadrat de 100 metres de costat.
- Es considera adient realitzar una modificació de terreny, que permeti que totes les plantes sobre rasant es situïn per sobre del nivell de terreny, amb la millora a nivell de salubritat que suposa.
- La modificació de terreny també permetria poder garantir les places d'aparcament requerides en base a l'elevat nombre d'habitages que s'hi podrien encabir.
- La normativa ens permet que un 10% de la superfície de cadascun dels edificis pugui elevar la seva alçada màxima dels 25 m als 30m.

	Ocupació màxima permesa (75%)	Ocupació màxima en planta baixa	Estudi
SUBLE CABECA	6.363,00 m ²	4.769,45 m ²	OK

	Edificacions	Ocupació màx	Nº plantes	Edificabilitat
SUBLE CABECA	E1. Planta tipus	4.101,80 m ²	8 plantes	32.814,40 m ²
	E1. Planta àtic (≤10%)	410,18 m ²	2 plantes	820,36 m ²
	E2. Planta tipus	667,65 m ²	8 plantes	5.341,20 m ²
	E1. Planta àtic (≤10%)	66,77 m ²	2 plantes	133,53 m ²
TOTAL EDIFICABILITAT MÀXIMA			39.109,49 m²	

Es conclou que, buscant la màxima volumetria possible en base als paràmetres establerts a la normativa, i sempre mantenint un enfocament constructiu lògic i realitzable a nivell funcional i de salubritat, la edificabilitat establerta al Pla Parcial no es podria assolir.

Per tant, el valor de sostre màxim que es considerarà als càlculs de la valoració és l'obtingut a l'estudi volumètric, de **39.109,49 m²**.

7.3. CESSIÓ AL COMÚ

No cal considerar import de cessió gratuïta al comú, ja que aquesta ja està establerta al Pla Parcial. Concretament, la parcel·la objecte del present estudi correspon als terrenys de cessió al Comú.

8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, TINENÇA I OCUPACIÓ

Segons es constata a la visita, el terreny actualment es troba desocupat.

9. ANÀLISI DEL MERCAT

En aquest moment, existeix oferta d'unitats immobiliàries similars.

Segons les darreres informacions referents al mercat immobiliari de compravenda, publicades al diari d'Andorra el 29 de juliol del 2021, la venda d'habitatges i edificis augmenta un 151%, mentre que el preu mitjà per metre quadrat dels pisos ha baixat un 3,2% respecte a l'any passat:

"El mercat immobiliari ha continuat a l'alça en el segon trimestre de l'any, segons publica Estadística aquest matí amb un balanç que mostra un increment de les transaccions del 158,1% respecte el període d'abril a juny del 2020, que es concreta en 480 operacions davant les 186 de l'any passat. I la pujada

és del 38,2% si es compara l'acumulat dels darrers dotze mesos per l'evolució de 1.268 vendes fins a les 1.752.

La variació més destacada s'ha registrat en pisos, habitatges unifamiliars i edificis amb un 150,9% en passar de 171 el segon trimestre de l'any passat a 429 enguany. El valor d'aquestes operacions ha estat de 115,25 milions d'euros, davant dels 52,07 del a suma de tres mesos de l'any passat. Molt similar és l'increment de la venda de terrenys i places d'aparcament que augmenten de 205 a 514 i en el cas de locals comercials i naus es passa de 9 a 18 en el mateix període analitzat.

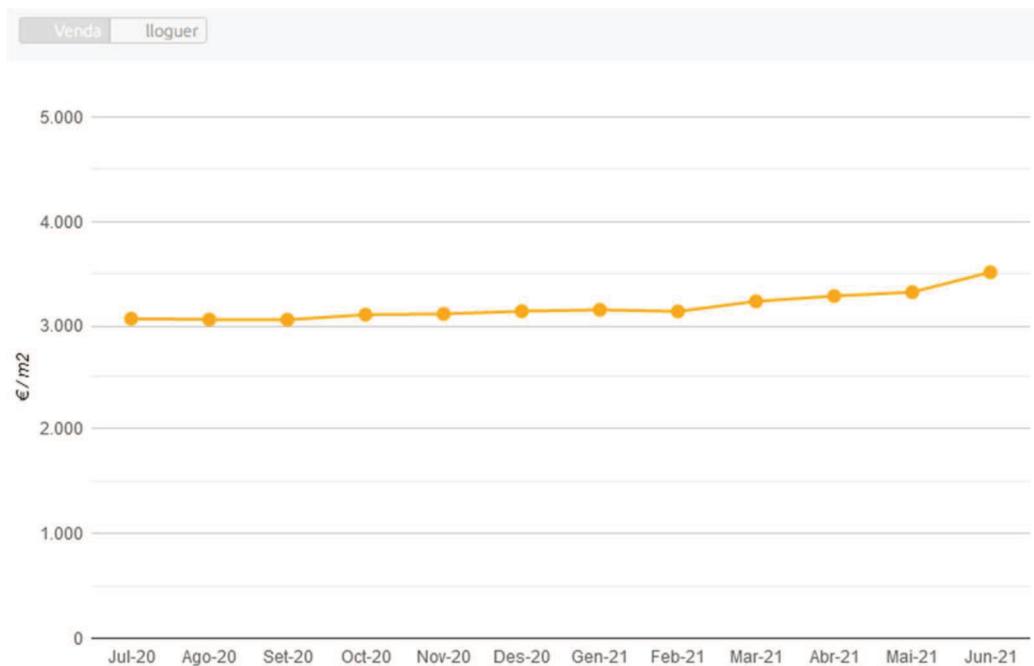
Estadística informa que les xifres mostren que el preu mitjà per metre quadrat dels pisos venuts entre l'abril i el juny del 2021 està un 3,2% per sota respecte els que es van transaccionar al segon trimestre de l'any anterior. La xifra de l'any passat era 2.836,7 euros el metre quadrat i la d'aquest trimestre ha quedat en 2.746,4 euros. I si es tenen en compte a més dels pisos les operacions d'habitatges unifamiliars i d'edificis la mitjana és de 2.590,9 euros enguany pels 2.767,9 del període anterior.

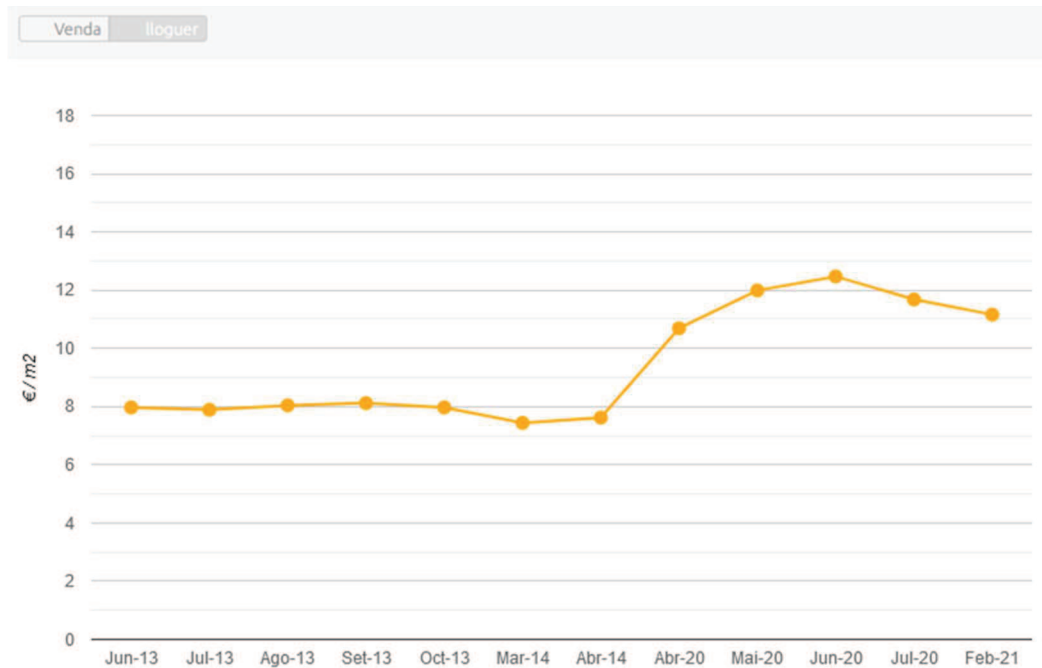
Pel valor dels béns immobles venuts l'augment és del 174,2% en el segon trimestre d'aquest any i "totes les agrupacions de béns immobles han incrementat", assenyala la nota de premsa d'Estadística, que hi afegeix que la variació anual de l'acumulat dels darrers dotze mesos revela una pujada del 33,11%. La xifra de les vendes tancades ha passat de 75,58 milions d'euros fa un any a 207,25 milions des de l'abril al juny passats. I l'acumulat dels darrers dotze mesos puja un 17,2%, segons les dades publicades.

El nombre de metres quadrats de les operacions immobiliàries del període analitzat és un 155% superior a la registrada en el segon trimestre de l'any passat, amb creixement en tot els tipus de bens immobles."

Segons el portal web de Habitaclia (<http://www.habitaclia.com>):

EVOLUCIÓ DEL PREU MIG D'OFERTA DE VENDA A ENCAMP



EVOLUCIÓ DEL PREU MIG D'OFERTA DE LLOGUER A ENCAMP

Nota: El càlcul s'ha realitzat tenint en compte anuncis d'habitatges no unifamiliars a habitaclia.com en zones geogràfiques amb una mostra superior als 50 anuncis.

10. DADES I CàLCUL DELS VALORS TÈCNICS**10.1. NORMATIVA DE REFERÈNCIA**

La present valoració es referencia en els articles 120-127 del Reglament urbanístic d'Andorra (BOPA núm. 50, any 24, de data 10/10/2012), i en la "Guia d'actuació per la realització de valoracions de béns immobles en l'àmbit tributari" de Ministeri de Finances d'Andorra, publicada al BOPA núm. 31 del 18 de maig del 2016, que estableix els criteris d'avaluació de les valoracions a efectes tributaris.

10.2. MÈTODES DE VALORACIÓ**MÈTODE DE VALORACIÓ RESIDUAL**

Per la present valoració s'aplicarà el mètode de valoració residual, mètode requerit pel Ministeri de Finances per a les valoracions de terrenys dins l'àmbit tributari. Per al seu procediment cal el compliment dels següents requisits:

- Existència d'informació per determinar la promoció immobiliària més probable per nova edificació d'acord amb la normativa establerta al POUP vigent, o en el cas de terrenys amb edificacions, per comprovar si s'adeqüen a aquesta.
- Existència d'informació sobre costos de construcció, despeses de promoció, financeres i de comercialització, que permeti estimar el preu de les partides per un promotor de tipus mig i per una promoció de característiques similars a la que es considera la més probable.
- Existència d'informació de mercat per calcular els preus de venda segons els usos, de les unitats que es preveuen incloses en la promoció (calculat pel mètode de comparació).

PROCEDIMENT DE CàLCUL ESTÀTIC PEL VALOR RESIDUAL

Per calcular el valor residual, que es basa en el principi de major i millor ús, el procediment és el següent:

1. Estimació dels costos de construcció i despeses necessàries per un promotor de tipus mig i per una promoció de característiques similars a l'analitzada. En el cas d'immobles en rehabilitació i en aquells terrenys que tinguin un projecte d'obra nova, també es tindran en compte els costos pressupostats.
2. Càlcul del valor de venda de l'immoble més probable, considerat que estigués acabats en la data d'emissió de la taxació. S'aplicarà per aquest punt doncs, el mètode del valor per comparació.
3. Càlcul dels costos d'urbanització necessaris perquè el sòl adquireixi la consideració de solar.
4. Càlcul de la resta de despeses necessàries perquè el sòl pugui ser objecte de l'aprofitament urbanístic previst al planejament.
5. Aplicar la fórmula de càlcul:

$$V_s = \frac{V_e}{1,40 \cdot i} - V_c - V_u - V_a$$

V_s = Valor de repercussió del sòl per cada m^2 edificable en el sòl objecte de valoració.

V_e = Valor en venda segons el mercat del m^2 construït de l'edificació del tipus i els usos que el planejament preveu en el sòl objecte de valoració.

V_c = Cost de contrata del m^2 de construcció de les edificacions previstes pel planejament.

V_u = Cost de repercussió per m^2 de construcció de les obres d'urbanització necessàries perquè el sòl adquireixi la consideració de solar.

V_a = Cost de repercussió per m^2 de la resta de les despeses necessàries (enderrocs, indemnitzacions per cessament d'activitats existents, etc) perquè el sòl pugui ser objecte de l'aprofitament urbanístic previst pel planejament.

i = Índex de ponderació en aquells casos en què els beneficis o les despeses de la promoció altres que les ja previstes a la fórmula siguin per raons objectives diferents de les considerades normals (variable entre 0,9 i 1,1, segons estimació)

MÈTODE DE COMPARACIÓ

Per la present valoració es considera adient utilitzar el mètode de comparació, donat que es compleixen els següents requisits:

- Existència de mercat representatiu d'immobles comparables.
- Disposar de dades suficients de transaccions o ofertes que permetin identificar els paràmetres per la homogeneïtzació de comparables.
- Comptar amb informació suficient de sis transaccions o ofertes de comparables com a mínim, les quals mostrin adequadament la situació actual del mercat.

PROCEDIMENT DE CàLCUL DEL VALOR PER COMPARACIÓ

Per calcular el valor per comparació, que es basa en el principi de substitució, el procediment és el següent:

1. Establir les qualitats i característiques de l'immoble taxat que influeixin en el seu valor
2. Analitzar el segment del mercat immobiliari de comparables i, en base a informacions concretes sobre transaccions reals i ofertes fermes degudament corregides, en el cas que calgui, s'obtenen preus actuals de compravenda al comptat de dits immobles.
3. Seleccionar entre els preus obtinguts a l'anàlisi, una mostra representativa dels comparables, als quals, s'aplica el procés d'homogeneïtzació necessari.
4. Homogeneïtzació de comparables amb els criteris, coeficients i/o ponderacions per tal que aquests s'assimilin al màxim amb la unitat objecte de taxació

10.3. COMPARABLES I HOMOGENEÏTZACIÓ

10.3.1.1. OFERTES DE COMPARABLES SELECCIONATS

COMPARABLE 1 – IMMOBILIÀRIA GALÍ



ÀTIC DÚPLEX A ENCAMP ZONA LA BARTRA Ref: 02419

Àtic dúplex - Encamp (La Bartra) , Superfície Construïda 97m2, 2 Habitacions, 2 Banys, Ascensor.

Venda 285.000 €



COMPARABLE 2 – IMMOBILIÀRIA GALÍ



PLANTA BAIXA A ENCAMP ZONA LA BARTRA Ref: 02418

Planta baixa - Encamp (La Bartra) , Superfície Construïda 70m2, 2 Habitacions, 1 Banys, Ascensor, Tot Exterior.

Venda 275.000 €



COMPARABLE 3 – HANSON PROMOCIONS

Pis en venda a Encamp
VALIRA NOVA (Encamp)

REF.: 000568
215.660 €



Preu	Referència	Zona	Pàrquing
215.660 €	000568	VALIRA NOVA - Encamp	Sí

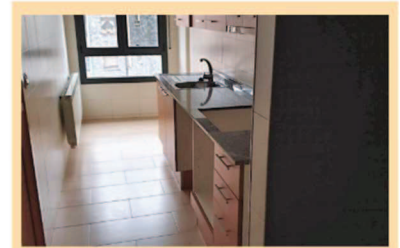
COMPARABLE 4 – ROLS IMMOBILIÀRIA



PIS A ENCAMP ZONA LA BARTRA Ref: 11898

Pis - Encamp (La Bartra) , Superfície Construïda 74m2, 2 Habitacions, 2 Banys.

Venda 220.000 €



COMPARABLE 5 – ROLS IMMOBILIÀRIA



PIS A ENCAMP ZONA LA BARTRA Ref: 10956

Pis - Encamp (La Bartra) , Superfície Construïda 57m2, 2 Habitacions, 1 Banys, Ascensor.

Venda 205.000 €

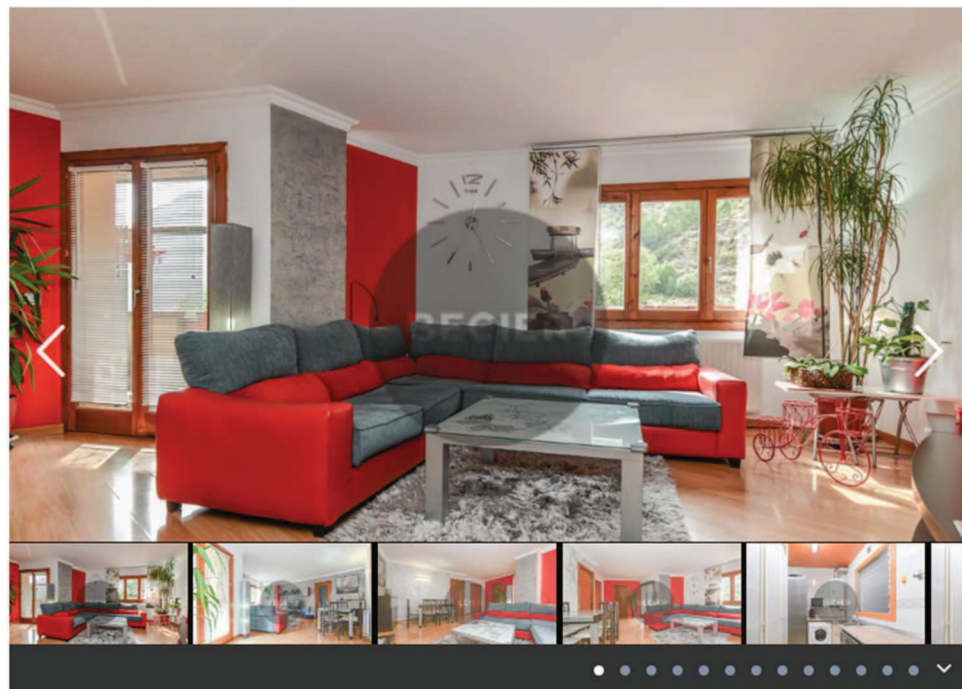


COMPARABLE 6 – IMMOBILIÀRIA BECIER

Apartament Venda Encamp

Apartament in Encamp, Encamp

220.000 €



COMPARABLE 7 – ROLS IMMOBILIÀRIA



PIS A ENCAMP Ref: 4567

Pis - Encamp , Superfície Construïda 117m2, 4 Habitacions, 2 Banys, Ascensor, Tot Exterior.

Venda 263.000 €



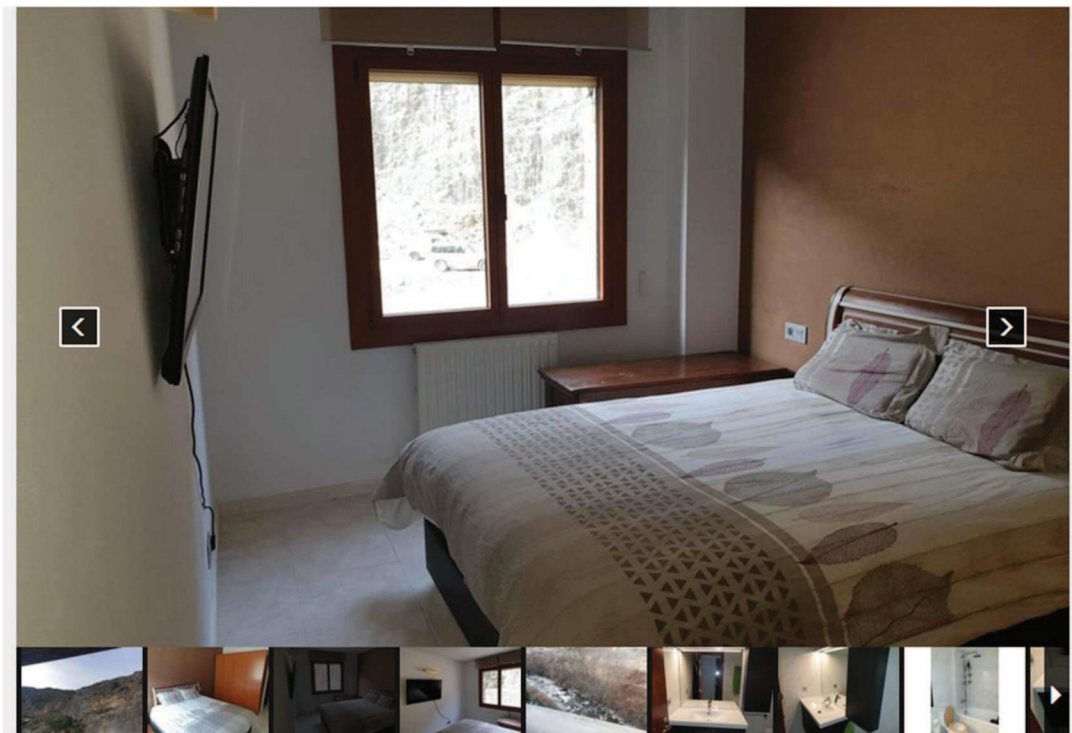
COMPARABLE 8 – HANSON PROMOCIONS

Apartament en venda a Encamp

Encamp

REF.: 002716

265.000 €



COMPARABLE 9 – IMMOBILIÀRIA GALÍ



PIS A ENCAMP Ref: 01478

Pis - Encamp , Superfície Construïda 76m2, 2 Habitacions, 1 Banyes, Ascensor.

Venda 224.000 €



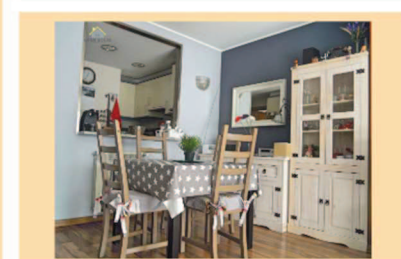
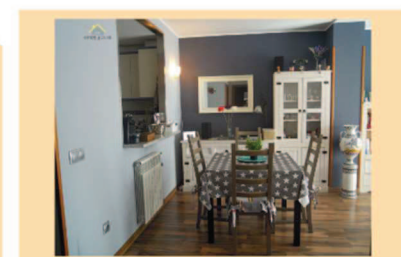
COMPARABLE 10 – IMMOBILIÀRIA OPENHOUSE



PIS A ENCAMP Ref: 00011

Pis - Encamp , Superfície Construïda 65m2, 2 Habitacions, 1 Banyes, Ascensor.

Venda 220.500 €



10.3.1.2. RESUM DE MOSTRES DE COMPARABLES

Mostra	Tipus	Planta	Any de construcció	Estat de conservació	Superfície	Aparcament	Vistes i sol	Zona	Font	PVP	€/m² PVP
1	Dúplex	Àtic	Es desconeix	Reformat	97 m²	Sí (1 plaça)	Sí	La Bartra	Immobilària	285.000 €	2.721,65 €/m²
2	Pis	Baixa	1995	Reformat	70 m²	Sí (1 plaça)	Sí	La Bartra	Immobilària	275.000 €	3.321,43 €/m²
3	Pis	Es desconeix	Es desconeix	Obsolet	74 m²	Sí (1 plaça)	Estàndard	Valira Nova	Immobilària	215.660 €	2.630,54 €/m²
4	Pis	Es desconeix	Es desconeix	Correcte	74 m²	Sí (1 plaça)	Estàndard	La Bartra	Immobilària	220.000 €	2.729,73 €/m²
5	Pis	Es desconeix	Es desconeix	Reformat	57 m²	Sí (1 plaça)	Estàndard	La Bartra	Immobilària	205.000 €	3.280,70 €/m²
6	Pis	2a	Es desconeix	Correcte	86 m²	Sí (2 places)	Sí	La Bartra	Immobilària	220.000 €	2.139,53 €/m²
7	Pis	Es desconeix	Es desconeix	Correcte	117 m²	Sí (1 plaça)	Estàndard	La Bartra	Immobilària	263.000 €	2.094,02 €/m²
8	Pis	2a	Es desconeix	Correcte	86 m²	Sí (1 plaça)	Estàndard	La Bartra	Immobilària	265.000 €	2.872,09 €/m²
9	Pis	1a	2006	Bo	76 m²	Sí (1 plaça)	Sí	Prada de Moles	Immobilària	224.000 €	2.710,53 €/m²
10	Pis	2a	2006	Bo	65 m²	Sí (1 plaça)	Estàndard	Prada de Moles	Immobilària	220.500 €	3.038,46 €/m²
Mitjana										2.753,87 €/m²	

10.3.1.3. HOMOGENEÏTZACIÓ DE MOSTRES COMPARABLES

Mostra	Tipus	Planta	Any de construcció	Estat de conservació	Superfície	Aparcament	Vistes i sol	Zona	Serveis	Altres	€/m² PVP corregit
1	0,98	0,95	1,1	1,03	1	1	1	0,96	1	1	2.756,02 €/m²
2	1	1	1,1	1,03	1	1	1	0,96	1	1	3.612,65 €/m²
3	1	1	1,1	1,1	1	1	1,05	1	1	1	3.342,10 €/m²
4	1	1	1,1	1,08	1	1	1,05	0,96	1	1	3.268,86 €/m²
5	1	1	1,1	1,03	1	1	1,05	0,96	1	1	3.746,77 €/m²
6	1	1	1,1	1,08	1	1	1	0,96	1	1	2.440,10 €/m²
7	1	1	1,1	1,08	1	1	1,05	0,96	1	1	2.507,59 €/m²
8	1	1	1,1	1,08	1	1	1,05	0,96	1	1	3.439,34 €/m²
9	1	1	1,05	1,03	1	1	1	0,96	1	1	2.814,18 €/m²
10	1	1	1,05	1,03	1	1	1,05	0,96	1	1	3.312,38 €/m²
Mitjana homogeneïtzació											3.124,00 €/m²
Mitjana corregida (-5%)											2.967,80 €/m²

El valor de la mitjana de les mostres comparables homogeneïtzades es corregeix un 5%, degut a que es té constància que en molts casos les transaccions s'acaben realitzant per un valor inferior al preu €/m² publicat per les immobiliàries.

10.4. Càlcul Estàtic pel Valor Residual

Per al càlcul estàtic pel valor residual s'ha considerat una construcció d'habitatges de qualitat mitja, amb un preu de cost per a la seva execució de 1.450 €/m², basats en fonts pròpies segons preus mitjos d'execució material del país.

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.

Els càlculs d'honoraris API s'estimen en base a una superfície de venda un 12% inferior a la construïda, degut a l'espai destinat a zones comuns.

Els costos de les taxes i les despeses financeres s'han considerat en base a l'ordinació tributària per a l'any 2021 del Comú d'Encamp, publicat al BOPA núm. 15 de data 30 de desembre de 2020.

Es considera un índex de ponderació amb valor 1, ja que es preveu una promoció de despeses considerades normals.

Es considera una estimació de 150.000 € en concepte de costos d'urbanització, referent al vial en cul de sac previst a l'estudi volumètric (o altres que degut a la gran superfície de la parcel·la calguessin executar-se).

COST DE CONTRATA (Vc)

Costos d'execució			
Ús	Superfície	Cost /m ²	Cost
Habitatge	39.109,49 m ²	1.450,00 €/m ²	56.708.760,50 €
Serveis	39.109,49 m ²	30,00 €/m ²	1.173.284,70 €
Taxes d'embranchament			
Concepte	Fix	Cost /m ²	Cost
Embranchament aigua potable	2.989,95 m ²		2.989,95 €
Embranchament residuals i pluvials	39.109,49 m ²	1,61 €/m ²	62.966,28 €
Despeses financeres			
Concepte	Superfície	Cost /m ²	Cost
Taxa atorgament llicència urbanística	23,60€ + 171,60€		195,20 €
Taxa revisió del projecte al Comú	39.109,49 m ²	0,90 €/m ²	35.198,54 €
Impost de la construcció	39.109,49 m ²	41,60 €/m ² x 1,30	2.115.041,22 €
Tramitació administrativa Govern	39.109,49 m ²	1,06 €/m ²	41.456,06 €
Honoraris tècnics		6,00%	3.472.922,71 €
Estudis i informes varis		-	50.000,00 €
Honoraris API		5,00%	5.107.043,37 €
Total costos de construcció			68.769.858,53 €
TOTAL COST DE CONTRATA PER M²			1.758,39 €/m²

COST DE L'URBANITZACIÓ (Vu)

Despeses d'urbanització previstes	150.000,00 €
TOTAL COST DE L'URBANITZACIÓ PER M²	3,84 €/m²

VALOR DE MERCAT (Ve)

Superfície	Zones Comuns	Preu venda/m ²	Preu venda/ús
39.109,49 m ²	12%	2.967,80 €/m ²	102.140.867,36 €
VALOR VENDA PER M²			2.967,80 €/m²

COST RESTA DE DESPESES NECESSÀRIES (Va)

Concepte	Cost	Cost /m ²
Costos d'enderrocs existents	0,00 €	- €
Riscos geològics/allaus	0,00 €	- €
TOTAL COSTOS DE RESTA DE DESPESES PER M²		0,00 €/m²

ÍNDEX DE PONDERACIÓ (i)

Índex de ponderació estimat en base a promocions normals	1,00
--	-------------

VALOR DEL TERRENY

$$V_s = \frac{2.967,80 \text{ €/m}^2}{1,4} - 1.758,39 \text{ €/m}^2 - 3,84 \text{ €/m}^2 = \mathbf{357,63 \text{ €/m}^2}$$

	Edificabilitat considerada	Valor de repercussió	VALOR TOTAL
Parcel·la 01 del PP Cabeca	39.109,49 m ²	357,63 €/m ²	13.986.689,65 €

No obstant, com s'ha comentat al capítol 7, caldrà ponderar-lo amb un factor corrector, ja que el fet de tractar-se de sòl urbanitzable i tenir el projecte d'urbanització inacabat suposen un temps i un cost econòmic a tenir en compte. Es ponderarà amb un factor del 5% (a criteri del taxador).

Factor	Correcció	Valor corregit	Preu de repercussió
Projecte d'urbanització inacabat	5%	699.334,48 €	
VALOR FINAL PARCEL·LA 01 DEL PLA PARCIAL CABECA		13.287.355,17 €	339,75 €/m²

11. VALORS DE TAXACIÓ, CONDICIONANTS I ADVERTIMENTS

El valor final de taxació, realitzada pel mètode de valoració residual, de la Parcel·la1, dins del Pla Parcial UA SUBLE Cabeca, és d'un total de **13.287.355,17 €**.

Els costos estimats de promoció per la valoració són basats en fonts pròpies segons preus mitjos d'execució material del país.

Els càlculs d'honoraris API s'estimen en base a una superfície de venda un 12% inferior a la construïda, degut a l'espai destinat a zones comuns.

El present informe té un total de 23 pàgines inclosa la portada, més els annexes que s'enumeren a l'apartat 12.

12. DOCUMENTACIÓ ANNEXA A L'INFORME

Annex 1	Fotografies
Annex 2	Normativa urbanística del POUP
Annex 3	Pla Parcial UA SUBLE Cabeca
Annex 4	Ordinació tributària del Comú d'Encamp (any 2021)
Annex 5	Estudi volumètric

13. DATA D'EMISSIÓ, CADUCITAT I SIGNATURES

La visita a les parcel·les valorades es va realitzar el 23 de juliol del 2021.

Aquesta taxació s'emet a Andorra la Vella, el 30 de juliol del 2021, i té una validesa de 6 mesos.

L'arquitecte

Sr. Bonaventura Riberaygua Zamora

ANNEX 1 Fotografies









ANNEX 2 Normativa urbanística del POUP

CABECA

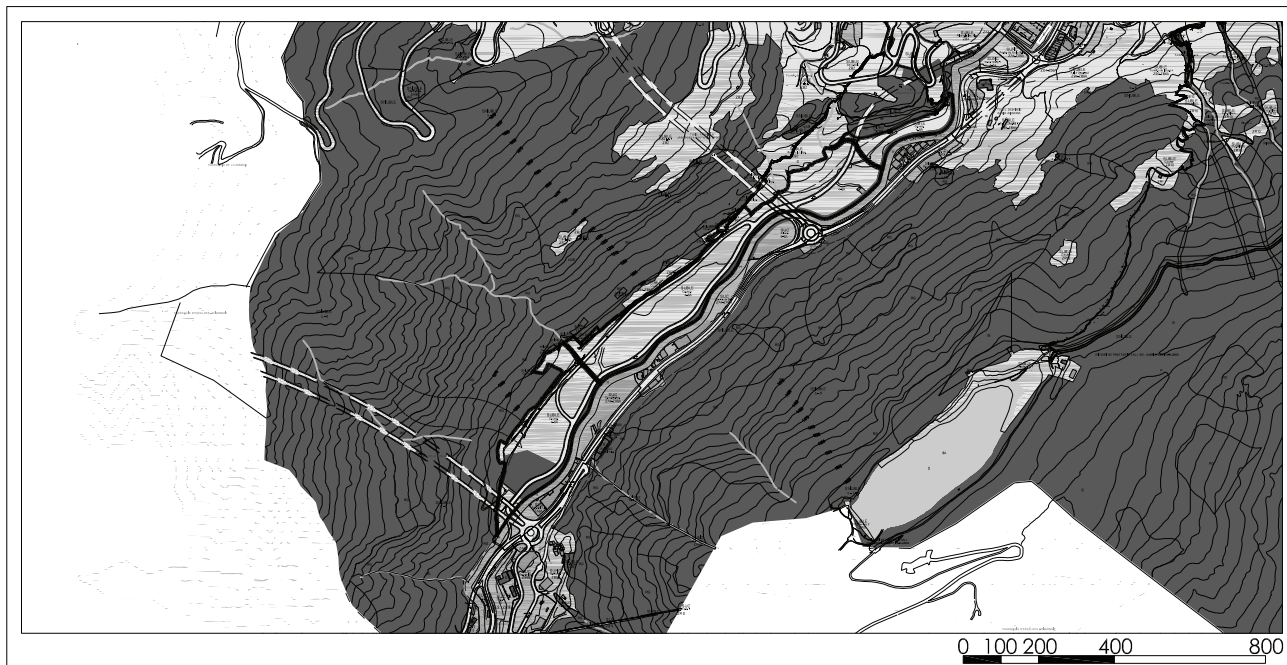
1. Descripció

Unitat d'actuació amb classificació de sòl urbànitzable (SUBLE).

Es situa a la Bartra, a la riba dreta del riu Valira d'Orient.

La superfície de la unitat d'actuació és de 174.827 m².

Limita amb les unitats d'actuació Costes 1, Costes 2 i Roc de la Vinya, en SUBLE.



Veure plànols de classificació i ordenació. S'exclou de la unitat d'actuació la possible existència de terreny comunal no patrimonial, altre que el destinat a sistemes d'infraestructures, serveis i equipaments i espais lliures, que queda classificat, per defecte, com a sòl no urbanitzable sense designació específica.

2. Condicions d'ordenació i edificació

L'edificabilitat màxima privada de la unitat d'actuació és de 526.229,33 m².

Els paràmetres d'ordenació de l'edificació són els establerts al Pla Parcial aprovat. Tots aquells paràmetres que no estiguin regulats al Pla Parcial es regulen mitjançant els paràmetres d'ordenació de la Subzona 4 (Clau 4) i la Subzona 6A (Clau 6A) de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp Revisió Any 2019.

3. Condicions d'ús

Usos: per a aquesta unitat d'actuació es permeten els usos establerts a la subzona excepte l'ús de discoteques.

4. Condicions de gestió i execució

Gestió per pla parcial. Per al desenvolupament de la unitat d'actuació s'han de justificar i ajustar tots els paràmetres estimats en la present fitxa, i tenir en compte, si es dona el cas, els convenis urbanístics.

Cal confirmar, prèviament, els graus d'afectació dels terrenys que es deriven dels riscos naturals, de la protecció del patrimoni cultural i natural, i dels sistemes urbanístics.

Els límits de propietat han d'estar justificats mitjançant el cadastre comunal.

5. Marc legal

Subsidiàriament, la regulació d'aquesta unitat d'actuació està subjecta a la resta del contingut del Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (POUPE) i amb les disposicions del Consell General i del Govern.

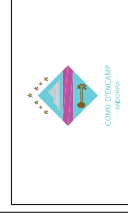
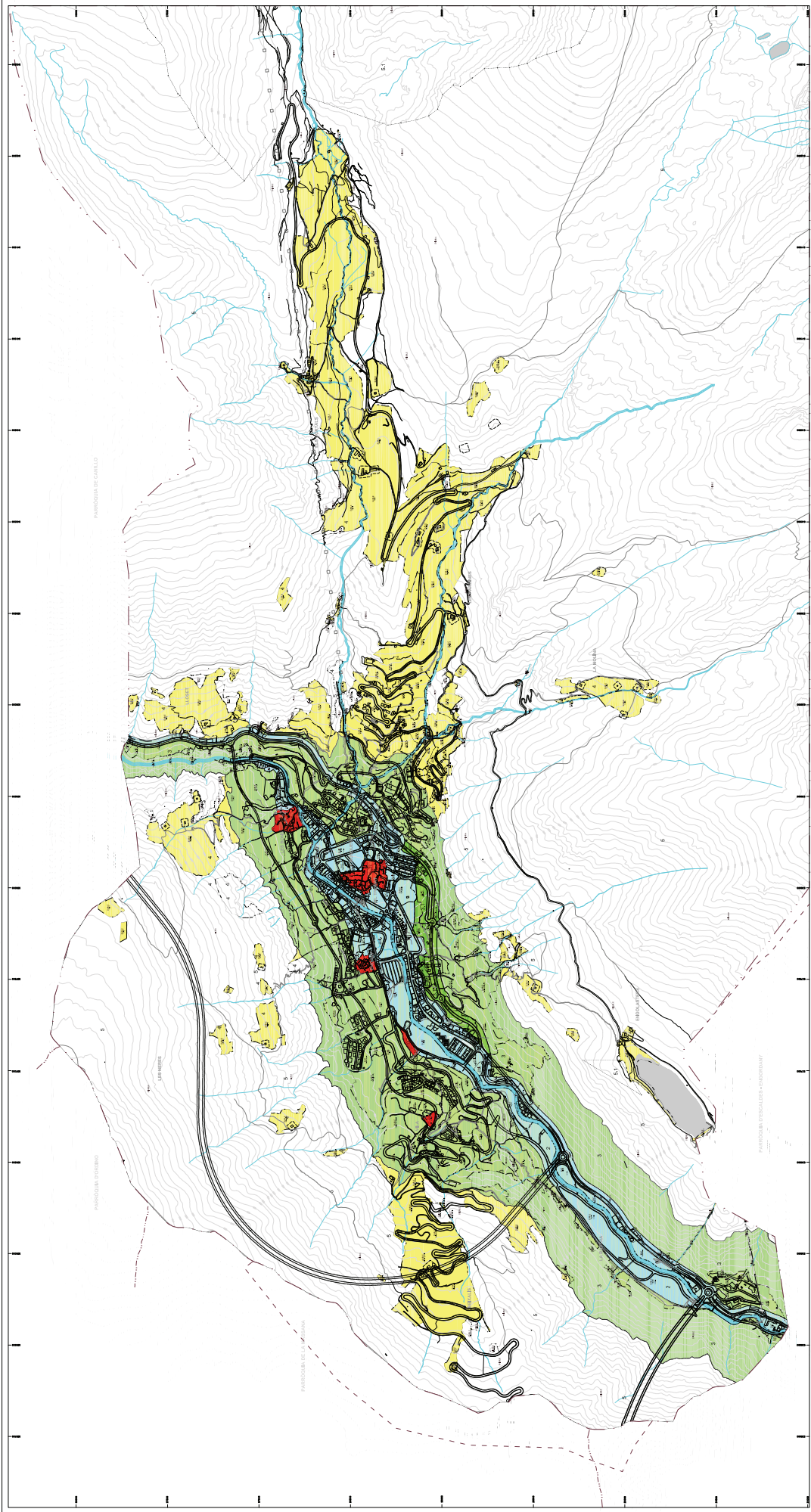
<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> █ Zona de reserva ambiental █ Zona de reserva de biosfera █ Zona de reserva de fauna y flora █ Zona de reserva de patrimonio cultural █ Zona de reserva de patrimonio natural █ Zona de reserva de patrimonio histórico 	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> █ Zona de reserva ambiental █ Zona de reserva de biosfera █ Zona de reserva de fauna y flora █ Zona de reserva de patrimonio cultural █ Zona de reserva de patrimonio natural █ Zona de reserva de patrimonio histórico 	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> █ Zona de reserva ambiental █ Zona de reserva de biosfera █ Zona de reserva de fauna y flora █ Zona de reserva de patrimonio cultural █ Zona de reserva de patrimonio natural █ Zona de reserva de patrimonio histórico
---	---	---

Este documento es un informe técnico que describe el proceso de planificación territorial y ambiental. El objetivo principal es establecer un ordenamiento que respete los valores naturales, culturales e históricos del territorio, garantizando al mismo tiempo el desarrollo sostenible y la calidad de vida de la población.

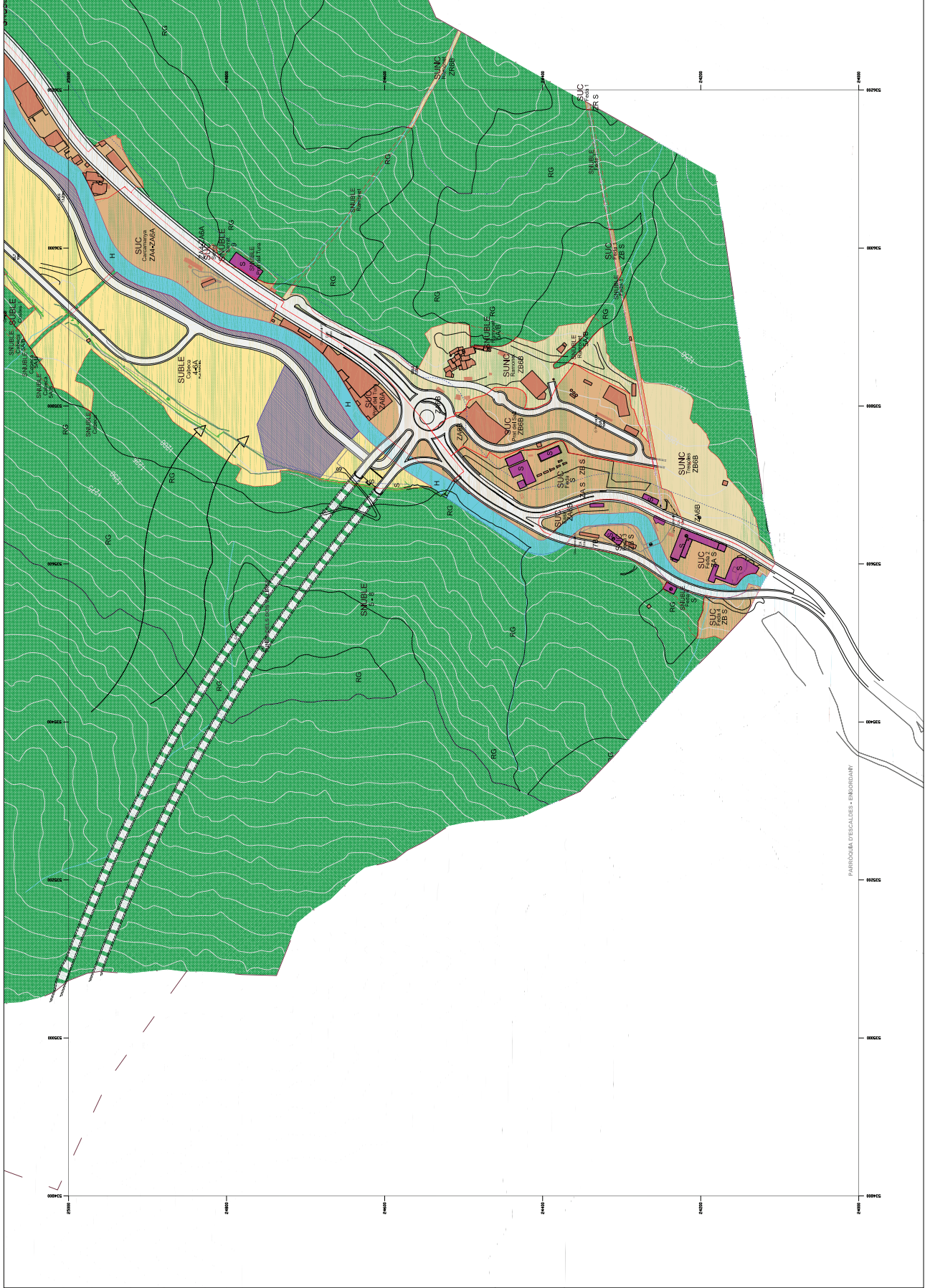
El estudio se ha realizado a través de una metodología rigurosa que incluye el análisis de cartografía topográfica, estudios de campo, consultas a la comunidad y expertos en el área. Los resultados muestran que existen áreas críticas que requieren especial protección, así como zonas con potencial para un desarrollo urbano ordenado.

Se recomienda la implementación de medidas de conservación en las zonas de reserva ambiental y de patrimonio natural, así como la promoción de actividades económicas compatibles con el medio ambiente en las zonas de reserva de patrimonio cultural e histórico.

Este informe sirve como base para la toma de decisiones y la elaboración de instrumentos de planificación territorial y ambiental.



<p>PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL DEL MUNICIPIO DE PASTO</p>	
<p>ACTIVIDAD</p>	<p>ELABORACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AMBIENTAL</p>
<p>FECHA</p>	<p>2023</p>
<p>ESCALA</p>	<p>1:50,000</p>
<p>PROYECTADO POR</p>	<p>[Firma]</p>
<p>REVISADO POR</p>	<p>[Firma]</p>
<p>APROBADO POR</p>	<p>[Firma]</p>



REINTEJIDO DEL SÓL

CLASIFICACIÓN DEL SÓL

SUBLE (Suburban) - SUNC (Urban) - SUNC (Urban)

TIPOLOGÍA DE USOS

U1 (Urban) - U2 (Urban) - U3 (Urban)

SIMBOLOGÍA

U1 - U3 (Urban) - U4 (Urban) - U5 (Urban)

LEYENDA

1. Suburban... 2. Urban... 3. Urban... 4. Urban... 5. Urban... 6. Urban... 7. Urban... 8. Urban... 9. Urban... 10. Urban... 11. Urban... 12. Urban...

COMÚ D'ENCAMP
ANDORRA

INSTRUMENT DE PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE LA PARROQUIA D'ENCAMP - REVISIÓ ANY 2019

APROVACIÓ DEFINITIVA

Referència: 498
Data: 19.08.22
Escala: 1:20.000

Elaborat per: [Nom]
Dissenyat per: [Nom]

ORDENACIÓ DETALLADA DEL SÓL
VALL D'ENCAMP

REVISIÓ DEL 2019

Mapa de l'ordenació

Plantilla: [Nom]
Revisió: [Nom]

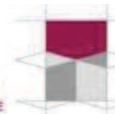
Mapa de l'ordenació

Plantilla: [Nom]
Revisió: [Nom]

Mapa de l'ordenació

Plantilla: [Nom]
Revisió: [Nom]

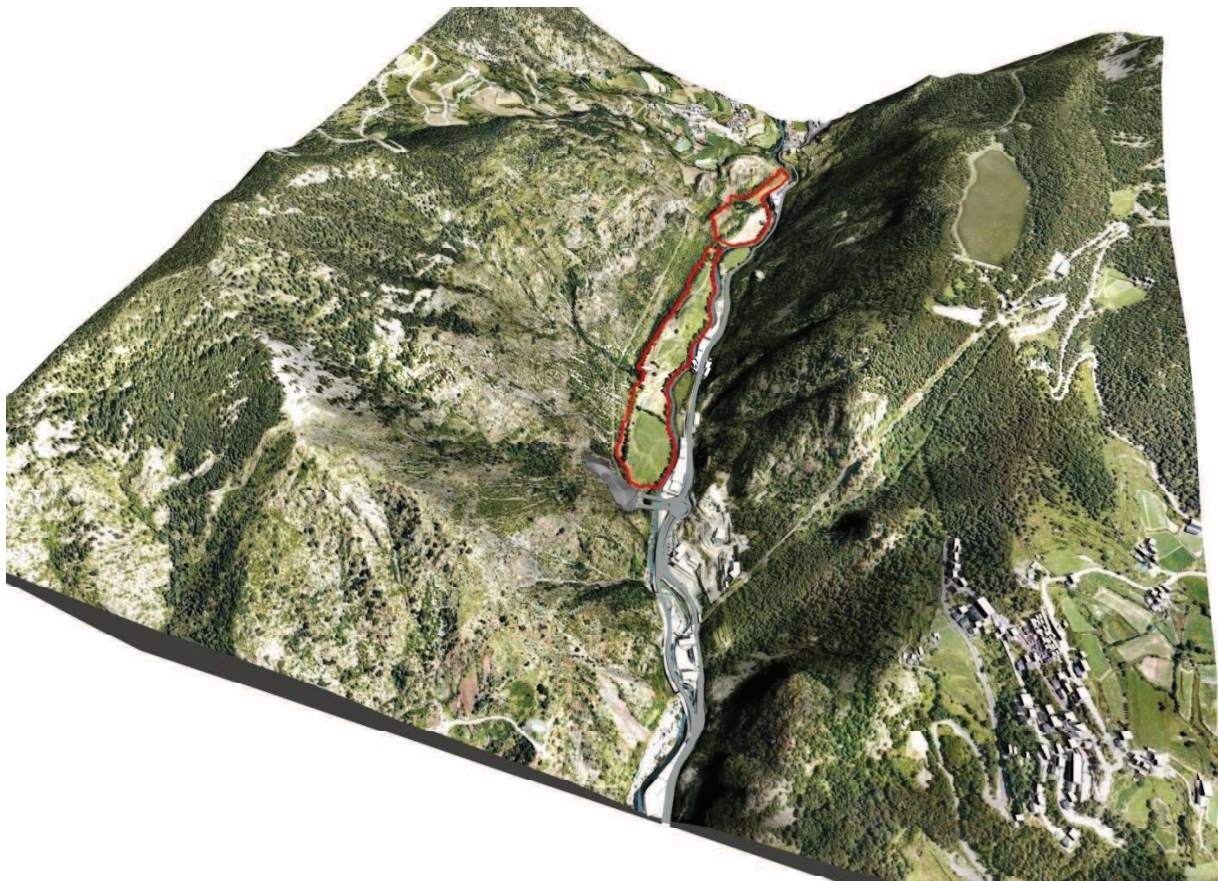
ANNEX 3 Pla Parcial UA SUBLE Cabeca



PLA PARCIAL

UNITAT ACTUACIÓ SUBLE CABECA DEL POUPE ESMENAT SEGONS LES RESOLUCIONS DE LA CTU AJUSTAT A LA MODIFICACIÓ 4.02

PARROQUIA D'ENCAMP



PROMOTOR: ELS ARBRES DE LA TARDOR SLU

EMPLAÇAMENT: UNITAT ACTUACIÓ CABECA. PARROQUIA D'ENCAMP.
PRINCIPAT D'ANDORRA

26 de MAIG de 2.014

4. NORMES URBANÍSTIQUES

Unitats Urbanes definides per Pla Parcial i que queden incorporades en el plànol zonificació d'aquest Pla Parcial, són:

UNITATS URBANES AMB APROFITAMENTS									
UNITATS URBANES (PARCEL·LA)	SUPERFICIE (m2)		CLAU		SUPERFICIE PARCIAL			SOSTRE MÀXIM	
1	8.484,00 m2		4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	8.484,00 m2	100,00%		52.623,08 m2	st*
2	19.175,19 m2		VP	VERD PRIVAT	3.438,07 m2	17,93%			
			CP	VIAL PEATONAL	970,48 m2	5,06%			
			PP	PLAÇA	0,00 m2	0,00%			
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	14.766,64 m2	77,01%			80.152,57 m2
3	6.994,00 m2		VP	VERD PRIVAT	990,88 m2	14,17%			
			CP	VIAL PEATONAL	611,68 m2	8,75%			
			PP	PLAÇA	0,00 m2	0,00%			
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	5.391,44 m2	77,09%			29.235,02 m2
4	17.687,24 m2		VP	VERD PRIVAT	2.996,41 m2	16,94%			
			CP	VIAL PEATONAL	1.633,18 m2	9,23%			
			PP	PLAÇA	1.030,83 m2	5,83%			
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	12.026,82 m2	68,00%			73.932,92 m2
5	13.467,64 m2		VP	VERD PRIVAT	1.111,66 m2	8,25%			
			CP	VIAL PEATONAL	1.174,78 m2	8,72%			
			PP	PLAÇA	1.463,63 m2	10,87%			
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	9.717,57 m2	72,15%			56.294,93 m2
6	6.704,38 m2		VP	VERD PRIVAT	0,00 m2	0,00%			
			CP	VIAL PEATONAL	780,47 m2	11,64%			
			PP	PLAÇA	936,47 m2	13,97%			
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	4.987,44 m2	74,39%			28.024,41 m2
7	25.883,41 m2		VP	VERD PRIVAT	1.402,87 m2	5,42%			
			CP	VIAL PEATONAL	0,00 m2	0,00%			
			PP	PLAÇA	2.331,63 m2	9,01%			
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	22.148,91 m2	85,57%			108.193,03 m2
8	13.585,01 m2		VP	ESPÀI LLIURE VERD	2.734,28 m2	32,23%			
			CP	VIAL PEATONAL	0,00 m2	0,00%			
			PP	PLAÇA	528,56 m2	6,23%			
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	10.322,17 m2	75,98%			56.785,54 m2



9	1.769,88	m2	VP	VERD PRIVAT	302,79	m2	1,58%		
			CP	VIAL PEATONAL	0,00	m2	0,00%		
			PP	PLAÇA	0,00	m2	0,00%		
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	1.467,09	m2	7,65%		7.398,12 m2 st
10	1.069,56	m2	VP	VERD PRIVAT	0,00	m2	0,00%		
			CP	VIAL PEATONAL	0,00	m2	0,00%		
			PP	PLAÇA	0,00	m2	0,00%		
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	1.069,56	m2	15,29%		4.059,68 m2 st
11	1.274,40	m2	VP	VERD PRIVAT	0,00	m2	0,00%		
			CP	VIAL PEATONAL	0,00	m2	0,00%		
			PP	PLAÇA	0,00	m2	0,00%		
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	1.274,40	m2	7,21%		5.195,63 m2 st
12	641,06	m2	VP	VERD PRIVAT	0,00	m2	0,00%		
			CP	VIAL PEATONAL	0,00	m2	0,00%		
			PP	PLAÇA	0,00	m2	0,00%		
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	641,06	m2	4,76%		2.000,00 m2 st
13	1.135,92	m2	VP	VERD PRIVAT	0,00	m2	0,00%		
			CP	VIAL PEATONAL	0,00	m2	0,00%		
			PP	PLAÇA	0,00	m2	0,00%		
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	1.135,92	m2	16,94%		4.669,02 m2 st
14	1.824,50	m2	VP	VERD PRIVAT	0,00	m2	0,00%		
			CP	VIAL PEATONAL	0,00	m2	0,00%		
			PP	PLAÇA	0,00	m2	0,00%		
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	1.824,50	m2	7,05%		7.626,44 m2 st
15	1.833,46	m2	VP	VERD PRIVAT	0,00	m2	0,00%		
			CP	VIAL PEATONAL	0,00	m2	0,00%		
			PP	PLAÇA	0,00	m2	0,00%		
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	1.833,46	m2	27,35%		4.138,19 m2 st
16	2.529,01	m2	VP	VERD PRIVAT	0,00	m2	0,00%		
			CP	VIAL PEATONAL	0,00	m2	0,00%		
			PP	PLAÇA	0,00	m2	0,00%		
			4a/b, 6a/c	EDIFICABLE	2.529,01	m2	9,77%		5.900,74 m2 st
								526.229,33 m2 st	

* SI LA PARCEL·LA 1 (DE CESSIÓ AL COMÚ D'ENCAMP) NO ES DESTINA A UN EQUIPAMENT PÚBLIC, SINÓ QUE ES DESTINA A UN APROFITAMENT PRIVAT S'HURAN DE RESPECTAR LES CONDICIONS D'URBANITZACIÓ I D'EDIFICACIÓ PREVISTES EN EL PLA PARCIAL.



Títol VIII: NORMATIVA APLICABLE PARCEL·LA PER PARCEL·LA

Art. 30: Normativa aplicable Parcel·la 1

PARCEL·LA 1.

NORMATIVA APLICABLE.

SI LA PARCEL·LA 1 (DE CESSIÓ AL COMÚ D'ENCAMP) NO ES DESTINA A UN EQUIPAMENT PÚBLIC, SINÓ QUE ES DESTINA A UN APROFITAMENT PRIVAT S'HAURAN DE RESPECTAR LES CONDICIONS D'URBANITZACIÓ I D'EDIFICACIÓ PREVISTES EN EL PLA PARCIAL..

1. Determinacions generals:

1. Alçada reguladora màxima:

Altura màxima a carener dels edificis serà de 30 m i 25 m des del punt més baix d'intersecció de les façanes amb el sòl.

L'ocupació màxima del sòl net amb una altura a carener de 30 m és del 10%.

2. Sostre edificable màxim:

Es fixa un sostre edificable màxim per a cada parcel·la d'acord amb els paràmetres definits al plànol normatiu.

S'entén per superfície construïda d'una edificació la superfície total de cada planta delimitada pel perímetre exterior. Inclou les terrasses, els balcons, els cossos volats, els patis de parcel·la interiors, els forats d'escala i d'ascensor, els espais verticals de comunicacions i instal·lacions, continguts dins del perímetre exterior de cada planta, així com les plantes dels porxos i altres espais coberts i edificis auxiliars que no formin part de l'edifici. No es considera com a superfície construïda tota edificació que tingui la consideració de planta soterrània, les cobertes que no tinguin la consideració de terrasses o balcons, ni les cobertes de les plantes soterrànies lliures d'edificació, ni els recintes enterrats d'instal·lacions, ni els elements sortints.

3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la en la zona de clau 4 és 75% de la parcel·la neta.

En plantes soterrànies tant de caràcter privat com públic, podran ocupar el 100% del subsòl destinant-les a aquells usos compatibles amb el Pla Parcial.

4. Parcel·la mínima

En la subzona 4a, la superfície mínima de parcel·la és de 800m², i en la subzona amb la clau 4b de 2.000m².

En la subzona 6a/c la parcel·la mínima es de 600m².

5. Fondària edificable

No es defineix una fondària edificable màxima.

6. Dimensions en planta dels edificis.

Els edificis separats al contorn s'han d'inscriure en planta dins d'un quadrat de 40 m de costat i tenir una superfície d'ocupació en planta no superior a 900 m². Els edificis separats al contorn



d'ús d'hotel o apartotel i d'ús industrial, s'han d'inscriure en planta dins d'un quadrat de 50 m de costat i tenir una superfície d'ocupació en planta no superior a 1.600 m².

En el cas de parcel·les d'una superfície neta superior a 5.000 m², els edificis separats al contorn s'han d'inscriure en planta dins d'un quadrat de 100 m de costat i tenir una superfície d'ocupació en planta no superior a 5.000 m².

Pels edificis agrupats adossats s'apliquen aquestes mateixes limitacions, pel conjunt de les edificacions.

Els edificis separats dins d'una mateixa parcel·la es poden unir a través de connexions d'amplada no superior a 3 m, i en una sola altura no superior a 4,50 m

7. Separacions a límits

En la zona 4, les edificacions mantindran unes separacions mínimes a carrer d'1 metres i al contorn de 3metres.

En la subzona 6a, les edificacions mantindran unes separacions mínimes a carrer de 2 metres i al contorn de 3metres.

En la subzona 6c, les edificacions mantindran unes separacions mínimes a carrer de 0,5 metres i al contorn de 2metres.

8. Separacions entre edificacions

Les diferents edificacions dintre de la mateixa parcel·la estaran separades un mínim de 6 metres.

9. Separació de l'edificació amb rius i torrents

Les edificacions mantindran una separació mínima de 5 metres a cada costat de les alineacions definides als rius i torrents.

10. Separació de l'edificació amb camins comunals

Les edificacions es separaran 1,5m de distància respecte de les alineacions perimetrals definides per als camins comunals.

L'amplada de reserva per els camins comunals serà de 5 metres d'amplada, lleva que es vulgui redimensionar per part del comú d'Encamp.

11. Planta baixa

L'alçada interior mínima de les plantes baixes dels edificis serà, com a mínim en un 70% de la seva superfície construïda, de 2,60 m mesurat de terra acabat a sostre acabat Planta pis

12. Còmput de sostres:

S'entén per superfície edificada d'una edificació la superfície construïda deduint la superfície de les plantes soterrànies. No es considera com a superfície edificada les terrasses destinades a aparcament, ni les terrasses destinades a espais oberts lliures d'edificació i d'ús públic, amb accessos independents a l'edifici.

La superfície construïda dels espais d'accés i els nuclis de comunicació dels edificis que es contemplin en planta soterrani, i que tinguin com a finalitat donar accés des de l'exterior, es computaran com a superfície edificada.

En els edificis que contemplen plantes d'una altura interior superior a 5,35 m, es computa com a superfície edificada plantes teòriques no construïdes a raó d'una planta cada 2,85 m d'altura, dins del perímetre exterior de cada planta. En el cas de l'existència d'una planta parcialment construïda, en el còmput de les plantes teòriques es té en consideració la prolongació d'aquesta planta. En les plantes sotacoberta, amb una altura superior a 4,50 m respecte al carener, es computa com a superfície edificada una planta teòrica a una altura de 2,85 m.



No es considera com a superfície edificada aquestes plantes teòriques quan se situen en la projecció vertical d'espais oberts i d'ús públic, amb accessos independents a l'edifici.

13. Garatges:

Es podran situar a la planta baixa o soterrània.

Per a tots els usos compatibles en la Unitat d'Actuació i especialment en el cas dels usos comercials, caldrà tenir en compte les places d'aparcament necessàries que estableixi la legislació sectorial i comunal vigent.

14. Definició d'usos en el Pla Parcial:

Tal i com disposa el POUPE en la Unitat d'Actuació CABECA, els Usos previstos en el Pla Parcial són:

100 % residencial / 50% terciari o bé 100 % industrial lleugera o logística. Equipaments i serveis tècnics al 100 %.

Aquests percentatges es consideren màxims, i per tant, en el cas de que en una unitat urbana/parcel·la s'opti per inquirir-hi diferents usos, el seu percentatge màxim serà: en ús residencial d'un màxim del 100%, en el terciari d'un màxim del 50% i en el industrial lleuger o logístic d'un màxim del 100%.

15. Estalvi d'aigua

Les mesures d'estalvi d'aigua previstes en la legislació comunal i en la legislació sectorial seran d'obligat compliment.

16. Estalvi energia

Les mesures d'estalvi energètic previstes en la legislació comunal i en la legislació sectorial seran d'obligat compliment.

2.Determinacions, Zona residencial d'edificació separada plurifamiliar (4 a/b)

1. Definició

1.1 La zona residencial d'edificació separada plurifamiliar correspon a l'edificació plurifamiliar o conjunt d'elles que no defineixen una alineació de vial i es pot tractar diversament a nivell individual. Poden comprendre edificis dels nuclis tradicionals. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

1.2. El POUPE estableix les següents subzones:

Subzona d'edificació separada 4a

Subzona d'edificació agrupada 4b

4a, Subzona d'edificació separada:

1. Descripció Comprèn l'edificació separada plurifamiliar sense alineació de vial.

2. Subzones La planificació derivada pot establir subzones en la mesura que regulen de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions d'ús Les condicions d'ús són residencial i terciari de manera general.

4b. Subzona d'edificació agrupada:

1. Descripció Comprèn el conjunt aïllat d'edificis plurifamiliars sense alineació de vial.

2. Subzones La planificació derivada pot establir subzones en la mesura que regulen de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions d'ús Les condicions d'ús són residencial i terciari de manera general.



3. Determinacions, Zona d'activitats secundàries (6 a/c)

1. Definició: La zona d'activitats econòmiques secundàries inclou les zones destinades a acollir específicament les activitats industrials.
2. Aquesta zona es caracteritza per la falta de continuïtat de l'edificació. El planejament pretén, per tant, ordenar l'edificació existent i de nova creació en àrees específiques amb la fi de millorar la seguretat i qualitat de l'edificació. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.
3. L'ús general d'aquest sector és l'industrial. L'ús general terciari només es considera compatible en aquelles zones en que ho estableix el pla.
4. El POUPE estableix les subzones següents: Subzona industrial lleugera 6a. Subzona industrial logística 6c

Contingut

1. Descripció Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials lleugeres, intenses i logístiques que precisen de sòl especialment apte per al desenvolupament de les activitats que li són pròpies i separades de la resta de construccions.
2. Subzones La planificació derivada pot establir subzones en la mesura que regulen de forma més precisa els perímetres establerts en aquesta zona.
3. Condicions d'ús La subzona d'activitat econòmica industrial lleugera és compatible amb l'ús residencial i terciari en edificis separats. La subzona d'activitat econòmica industrial intensa no és compatible amb cap altre ús. La subzona d'activitat econòmica industrial logística és compatible amb l'ús terciari. La subzona d'activitat econòmica industrial logística és compatible amb l'ús d'activitat econòmica industrial lleugera i l'ús d'activitat econòmica industrial intensa.

4. DISPOSICIONS PARTICULARS PER LES PARCEL·LES SUPERIORS A 5.000m²

Amb la voluntat de generar un conjunt homogeni entre les diferents edificacions, i degut a la gran dimensió d'alguna de les parcel·les resultants, és defineixen uns articles específics per a les parcel·les més gran de la Unitat, s'aplicarà aquelles parcel·les superiors a 5.000m².

1. Unitats Urbanes

El Pla Parcial preveu per a l'execució de la Unitat d'Actuació la creació d'unes Unitats Urbanes, formades per les parcel·les incloses al Títol II de la present normativa.

La Unitat és urbana és aquella parcel·la urbanística que es correspon amb la adjudicada per el projecte de reparcel·lació i que el present Pla Parcial planifica i ordena volumètricament.

Les unitats urbanes s'entendran independents unes de les altres i constitueixen una porció de sol amb aprofitament urbanístic on s'hi podran dur a terme tots els usos que preveu la normativa urbanística, amb l'objectiu d'afavorir la diversitat i intensitat d'usos i per tant l'autosuficiència d'aquesta.

Cada unitat urbana podrà iniciar procés constructiu quant ho consideri la propietat, sempre i quant prèvia o simultàniament iniciï les obres d'urbanització internes pròpies de cada una d'elles, obligatòries que li atribueixi assigna el Pla Parcial. Tot aquest procés es posterior a l'aprovació del Pla Parcial present, i li correspondrà a la iniciativa privada dur el seu desenvolupament i la futura gestió.

Aquesta unitat presentarà un avant projecte conjunt d'edificació al Comú per el seu vist i plau d'acord amb el Pla, previ o simultàniament a la concessió de llicència de la primera edificació de la unitat urbana.

2. Coberta

La coberta de les edificacions, atenent al programa funcional proposat per el Pla Parcial, serà plana i enjardinada i majoritàriament de caràcter transitable.



Es defineixen dos tipologies de coberta enjardinada, la Intensiva i l'extensiva:

- S'entén per coberta intensiva, aquella que permet la plantació d'arbustos i arbres. Caldrà preveure, per garantir la supervivència de la flora, un gruix mínim de terres per efectuar la plantació de 60cm.

- S'entén per coberta extensiva, aquella que està conformada per un enjardinament de creixement baix i entapissant, el necessita un gruix de terres de com a mínim de 15cm.

La superfície de la coberta pot anar altre qualsevol tractament sempre que es compleixi un 60% mínim de la superfície de la coberta sigui enjardinada.

Per la seva millor integració en el territori, La major part possible dels enjardinaments de coberta es realitzaran amb vegetació autòctona.

Es permet que el 100% de la superfície de la coberta sigui plana i transitable en tots els edificis públics d'equipaments i en tots els edificis on la coberta tingui la consideració de terrassa destinada a espais oberts lliures d'edificació i d'ús públic, amb accessos independents a l'edifici.

En tots els casos es projectaran les cobertes amb sistemes pròpies de recollida d'aigües pluvials i de reg que minimitzin el consum d'aigua d'aquestes.

Es preveuran en els projecte d'edificació els plans d'evacuació de les activitats de la coberta segons la normativa vigent i d'acord amb el projecte de gestió de cada una de les unitats urbanes de negoci o activitats.

3. Separacions a límits

S'homogeneïtzen els criteris de les separacions mínimes de la següent manera, les edificacions mantindran unes separacions mínimes a carrer de 2 metres i a contorn de 3 metres.

4. Composició i acabats de façanes

Les edificacions amb façana al sistema viari principal del sector, tindran un tractament de façana unitari per a tota la parcel·la. Aquesta està formada per elements de pedra o fusta, o similars. La composició façana es realitzarà amb uns elements horitzontals de gran format tipus "brisolei", que tenen per objectiu generin una façana continua per a tota la Unitat d'Actuació. Aquests elements de façana exterior s'estendran per tota la superfície d'aquesta amb l'objectiu que totes les edificacions tinguin un caràcter unitari en la seva composició i estètica. Aquest tractament de la façana a la vialitat principal es perllongarà pels laterals de les edificacions com a mínim la meitat de la profunditat d'aquest.

Previ al projecte d'edificació de cada una de les diferents edificacions de la parcel·la, es presentarà un projecte unitari de composició de façana de la Unitat Urbana amb l'objectiu de definir una composició de façanes d'obligat compliment per a la resta de les edificacions.

5. Places: Zones verdes privades de caràcter comunitari (PP):

En el plànol normatiu es defineixen un zones verdes, que tenen per objectiu vertebrar cadascuna de les unitats urbanes del Pla Parcial, les quals es podran ajustar si en el projecte d'edificació se'n justifica la seva necessitat. En cas que el projecte a desenvolupar a la Unitat urbana justifiqui l'eliminació d'aquesta plaça, per que ha pogut resoldre la mobilitat de la unitat urbana d'un altre manera, o be que el programa final proposat justifiqui la incompatibilitat amb dites places, no serà obligada aquesta reserva d'espai, i s'aplicarà a aquesta part de la parcel·la la normativa genèrica d'aquesta.

Aquestes zones verdes seran de titularitat privada, i d'ús comunitari. Tenen per objectiu donar accés a les diferents edificacions de cadascuna de les Unitats Urbanes del Pla Parcial i es podran situar, en el cas que així s'indiqui en la proposta d'ordenació volumètrica en les cobertes de les edificacions. La voluntat d'aquests espais que siguin oberts al públic, però això ho podrà decidir els propietaris de cada una de les unitats urbanes.



Aquestes zones verdes de titularitat privada també donaran a les plantes soterrànies de la resta de les edificacions de la parcel·la, ja sigui rodat com peatonal.

En el cas de que es vulguin modificar/ajustar, amb l'objectiu de donar cobertura a les necessitats de l'agent privat que vulgui desenvolupar una unitat urbana, caldrà que la nova proposta sigui compatible tant estètica, com constructiva, com funcionalment, a la proposta original. Aquesta modificació de la proposta volumètrica necessitarà el vis-i-plau dels serveis tècnics del comú i incorporarà el projecte d'urbanització de tots aquells espais destinats a zona verda i vialitat de caràcter privats.

Aquest projecte haurà d'incorporar una proposta de connexió en planta soterrani entre les diferents edificacions.

Les edificacions no restaran obligades a mantenir cap distància de separació obligatòria respecte d'aquestes zones verdes privades.

6. Verd privat (VP):

En el plànol normatiu es defineix, en la proposta volumètrica de la Unitat d'Actuació, la situació i definició geomètrica dels verds privats, que són de caràcter normatiu i obligatoris, i que es podran ajustar, si es justifica correctament, sense reduir-ne la seva superfície.

Els espais de verds privats tindran la consideració de zones verdes per a ús comunitari i de pública concurrència i restaran oberts a tothom mentre l'activitat privada segueixi oberta i en funcionament.

No es permetran les tanques de separació entre parcel·les ni edificacions, llevat que es justifiqui adequadament i tingui l'autorització expressa del comú. Els projectes urbanització d'aquests espais s'incorporaran en els d'edificació i tindran en compte els nivells topogràfics de les zones verdes privades veïnes, amb l'objectiu de facilitar la connectivitat i la circulació transversals entre les diferents Unitats urbanes, edificacions i parcel·les.

Els espais de verds privats, seran de pública concurrència i amb accés lliure.

Aquests espais verds privats s'hauran d'enjardinar i els que es prevegin pavimentats tindran una limitació en superfície de com a màxim del 25%.

Per afavorir la integració de la proposta arquitectònica respecte del territori, la vegetació que s'utilitzarà estarà composta per espècies autòctones. Igualment es permetrà la plantació d'altres espècies com a elements de jardineria singulars sempre se s'adaptin al medi i no siguin espècies agressives amb els seu entorn.

Les edificacions no tindran que mantenir cap distància de separació respecte els verds privats.

Està permès la construcció de soterranis sota les zones de verd privat, sempre que es prevegi un sistema construcció que permeti l'execució de l'ajardinament de la coberta.

7. Espais lliures d'edificació (CP)

En el plànol normatiu es defineix, en la proposta volumètrica de la Unitat d'Actuació, la situació i definició geomètrica dels vials privats, de pública concurrència i d'ús comunitari, que són de caràcter normatiu i obligatoris, i que es podran ajustar, si es justifica correctament, sense reduir-ne la seva superfície.

Aquests espais són privats, de pública concurrència, d'ús comunitari i per tant d'accés lliure.

Són vials de vianants que hauran de permetre el pas de vehicles de servei, manteniment i emergències, per la qual caldrà que la seva definició geomètrica es realitzi conforme la normativa comunal i sectorial vigent.

Les edificacions podran i hauran d'alinejar-se a aquests espais lliures d'edificació.

Està permès la construcció de soterranis sota els espais lliures d'edificació de titularitat privada.

Nomes es cas que la activitat final a desenvolupar a la Unitat urbana justifiqui que no es necessari o inclús que es perjudicial per aquesta l'existència aquests espais, es podran eliminar, en aquest cas s'aplicarà la normativa genèrica de la unitat urbana per aquesta superfície.



8. Parcel·lació

Cada una de les parcel·les definides i adjudicades en el projecte de reparcel·lació i definides en el plànol de finques resultants conformarà una unitat urbana que haurà executar les obres d'urbanització simultànies a les d'edificació. La definició de les obres d'urbanització a executar vindran recollides en el projecte d'edificació presentat per obtenir la corresponent llicència d'obres. La parcel·la urbana adjudicada no podrà iniciar cap edificació si no inicia les obres d'urbanització especificades al projecte d'urbanització interior.

La parcel·la definida al Pla Parcial i al Projecte de reparcel·lació que l'acompanya és indivisible, ja que formarà part d'una comunitat de propietaris que gestionarà la totalitat dels espais comuns de la parcel·la. Excepcionalment es contempla la possibilitat de reparcel·lar la unitat urbana en diferents parcel·les sempre que aquesta compleixi els mínim exigits per la llei de parcel·la mínima, tingui els serveis necessaris per a ser considerada com a tal i tots els propietaris afectats estiguin d'acord. En aquest cas, el projecte d'urbanització interior de cada una de les Unitats s'encarregarà de fer arribar els serveis i comunicacions necessaris per que el sòl tingui la consideració de parcel·la.

Dintre de la parcel·la es podran construir diferents edificacions que respectaran les alienacions, les distàncies entre edificacions.

9. Definició d'Edifici:

S'entendrà per edifici, totes aquelles unitats constructives que poden assumir diferents programes i usos, compatibles segons normativa i que tinguin accessos independents, tot i que físicament estiguin adossats/units amb altres edificis, tant horitzontalment com verticalment. Per tant, aquells edificis que tinguin accessos independents encara que estiguin adossats/units per costat o per sobre, tindran la consideració d'edificis separats, a efectes d'aplicació de la compatibilitat d'usos.

