

VALORACIÓ DE LA SUBSTITUCIÓ ECONÒMICA DEL DEURE DE CESSIÓ PER INCREMENT D'APROFITAMENT I RESERVA DE SISTEMES A LES ACTUACIONS EN SÒL URBÀ QUE COMPOR TIN UN INCREMENT DE DENSITAT .



**Ajuntament
de Castelldefels**

Secció de Planejament i Llicències
JULIOL 2020

ÍNDIX

1. OBJECTE.....	3
2. ANTECEDENTS	3
3. PLANEJAMENT VIGENT.....	3
3.1. Contingut de la modificació	3
3.2. Cessions obligatòries derivades de l'increment de densitat	4
4. MARC JURÍDIC (revisar d'acord amb el document aprovat).....	5
4.1. Aprofitament urbanístic.....	5
4.2. Cessions per l'increment d'aprofitament	6
4.3. Cessions de sòl de sistemes d'espais lliures i equipaments	7
4.4. Valoracions urbanístiques.....	7
5. CONDICIONANTS I DEFINICIÓ DE CRITERIS	11
5.1. Condicionants	11
5.2. Increment d'aprofitament	12
5.3. Reserva zones verdes i equipaments.....	14
5.4. Zonificació	14
6. VALORACIONS	15
6.1. Valor de repercussió del sòl destinat a habitatge	15
6.2. Valor de repercussió del sòl destinat a local d'activitat econòmica	16
6.3. Valor de repercussió del sol destinat a zona verda i equipaments	17
6.4. Quadre resum dels valors obtinguts.....	17
7. APLICACIÓ PRÀCTICA AL PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES.....	18
7.1. Tipologies susceptibles d'aprofitament.....	18
7.2. Càlcul de l'increment d'aprofitament.....	18
8. CONSIDERACIONS FINALS	21

ANNEX

1.MODIFICACIÓ NNUU I OME DEL PGM AL MUNICIPI DE CASTELLDEFELS. Aprovació definitiva 21 de febrer de 2020.

ÍNDIX DE PLÀNOLS

Plànol 1. Zonificació	14
-----------------------------	----

ÍNDIX DE TAULES

Taula 1. Valor de venda plurifamiliar	15
Taula 2. Valor de construcció	16
Taula 3. Valor de repercussió habitatge.....	16
Taula 4. Valor de repercussió local.....	17
Taula 5. Valor de repercussió ZV i EQ.....	17
Taula 6. Resum valors obtinguts.....	18
Taula 7. Exemple càlcul	19
Taula 8. Total	19

1. OBJECTE

El motiu d'aquest document sorgeix de la necessitat d'establir un mètode sistemàtic d'aplicació a l'hora d'atorgar una llicència que suposi un increment de la densitat d'habitatges en aplicació de la modificació de les NNUU i les OME del Pla General Metropolità d'aplicació al municipi de Castelldefels. L'objectiu és calcular de manera objectiva el valor econòmic de substitució de les cessions de sòl de sistemes (espais lliures i equipaments), així com de l'increment d'aprofitament urbanístic que genera l'aplicació del nou planejament referent a la possibilitat de construir un major nombre d'habitatges a les parcel·les en sòl urbà.

Es proposa la definició d'uns criteris pel càlcul dels valors de repercussió dels usos que intervenen i del procediment de càlcul aplicat, d'acord amb la legislació urbanística vigent a l'àmbit de les valoracions urbanístiques.

2. ANTECEDENTS

Amb data 21 de febrer de 2020 es va aprovar Modificació puntual de les Normes urbanístiques i Ordenança metropolitana d'edificació del Pla general metropolità al municipi de Castelldefels, en relació al càlcul del nombre màxim d'habitatges que per parcel·la en zones de densificació urbana, 13b i d'edificació aïllada plurifamiliar 20a, així com d'altres qüestions, referents a les condicions de parcel·la mínima i millora de l'accessibilitat als edificis existents. La Modificació es va publicar al DOGC amb data 11 de març de 2020 i des de llavors és d'aplicació al municipi.

Aquesta modificació contempla, entre d'altres, la possibilitat d'incrementar el nombre d'habitatges per parcel·la i per això, d'acord Llei d'Urbanisme, preveu la obligatorietat de fer unes compensacions econòmiques com a resultat de l'increment d'aprofitament urbanístic i de les reserves de sòl per a sistemes que suposa aquest increment de densitat.

3. PLANEJAMENT VIGENT

El municipi de Castelldefels, es troba regulat pel *Pla General Metropolità de Barcelona (PGM)*, aprovat definitivament amb data 14 de juliol de 1976. Són aplicables les *Normes Urbanístiques (NNUU)* i les *Ordenances Metropolitanas d'edificació (OME) del PGM* aprovades definitivament el 8 d'Agost de 1.988, així com la *Modificació Puntual de les NNUU i les OME del PGM en el Municipi de Castelldefels*, aprovades definitivament el 25 de juny de 2012 i el 21 de febrer de 2020.

En aquesta última modificació on es planteja un canvi en la manera de calcular el nombre màxim d'habitatges per parcel·la i la reducció del mòdul de superfície construïda per habitatge de 100 m² a 80m².

3.1. Contingut de la modificació

La Modificació de les NNUU, pel que fa a la densitat del nombre d'habitatges per parcel·la planteja el següent:

- Modificació de la forma de càlcul del nombre màxim d'habitatges permesos en la zona de densificació urbana semi intensiva (clau 13b) i a les actuacions de reforma interior (clau 16).

- Reducció del mòdul de superfície construïda per habitatge de 100 m² a 80 m² a les zones d'ordenació segons alineació de vial, 13b i zones d'edificació aïllada plurifamiliar, 20a/5, 20a/6, 20a/7, 20a/8 i 20a9.

Així, es modifiquen els següents articles de les NNUU de les OME:

MODIFICACIÓ ARTICLES NNUU

Article 323. Es modifica l'article 323, pel que fa a la limitació del nombre màxim d'habitatges per parcel·la a la zones de densificació urbana, subzona II, semi intensiva. Així es substitueix la utilització de l'índex màxim de 250 hab./ha, pel número que resulti , per defecte, de dividir el sostre màxim edificable de la parcel·la pel mòdul de 80 m² .

S'estableixen les condicions per tal de calcular el sostre màxim edificable de la parcel·la als efectes d'aquest article.

Article 325. Es deroga l'article 325, quant a la limitació de 175 hab./ha per als plans de Reforma Interior en zones de densificació urbana, subzona II, semi intensiva. Se estableix la densitat màxima d'habitatges la que resulti de dividir el sostre màxim edificable pel mòdul de 80 m².

Article 341. Es modifica l'article 341, referent a les actuacions de reforma interior en les zones d'ordenació en edificació aïllada, en el sentit d'eliminar els índex d'habitatges màxims per Ha, com a limitació del nombre màxim d'habitatges, pel resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la pel mòdul de 80 m², en subzones plurifamiliars i el resultat de dividir la superfície neta de la zona per la superfície de parcel·la mínima, en zones unifamiliars.

Article 342. Es modifica l'article 342.10, referent a les condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars, en el sentit de reduir el mòdul per tal de calcular el nombre màxim d'habitatges per parcel·la a 80 m² arrodonit per defecte, en lloc del mòdul de 100 m² arrodonit per defecte.

MODIFICACIÓ ARTICLES OME

Article 179. Es deroga aquest article, com a resultat de la modificació de l'article 323 de les NNUU.

Article 180. Es modifica l'article 180, pel que fa al càlcul del nombre màxim d'habitatges en zones de densificació urbana, en el sentit que coincideixi amb les determinacions de l'article 323 e les NNUU. Així es determina que el nombre màxim d'habitatges no serà superior que el que resulti de dividir la sup. construïda de l'edifici pel mòdul de 80 m² .

S'estableixen les condicions per tal de calcular la sup. construïda de l'edifici.

3.2. Cessions obligatòries derivades de l'increment de densitat

S'introdueix una disposició addicional a la Normativa que determina les condicions per a l'aplicació d'aquest possible increment de densitat que preveu la Modificació.

Disposició addicional 3a

S'estableix com a condició prèvia a l'atorgament de llicències que suposin un increment del nombre d'habitatges, la obligatorietat de fer les reserves de sistemes d'espais verds i equipaments previstes a l'article 100.2 del TRLU, així com la cessió del percentatge de l'increment d'aprofitament urbanístic, d'acord amb la Disposició addicional 2a apartat 3 del TRLUC.

Per tant:

-s'haurà de cedir una reserva per a sistemes de 10 m2 de sòl destinat a zones verdes i equipaments per cada habitatge nou.

-s'haurà de cedir el 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació per l'augment de densitat.

El compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic i del deure de cessió de sòl per a sistemes, es poden substituir per llur equivalent econòmic, d'acord amb l'article 100.4.c del TRLUC.

El càlcul d'aquest equivalent econòmic corresponent a les cessions se sol que s'haurien de realitzar, és l'objecte d'aquest document.

En aquestes condicions, es preveu la possibilitat que en una determinada parcel·la es plantegi el nombre d'habitatges determinat pel planejament anterior, amb la qual cosa no es produiria un increment de densitat i per tant no s'haurien de fer cessions per increment d'aprofitament, ni per increment de reserves de zones verdes. Només en el cas de fer ús del nou planejament s'haurien de fer les cessions corresponents derivades de l'increment de densitat.

4. MARC JURÍDIC (revisar d'acord amb el document aprovat)

En el present apartat s'estableix la normativa que regula tant les cessions de sòl per l'increment de l'aprofitament urbanístic com per l'augment de reserves de sistemes d'espais lliures i equipaments.

4.1. Aprofitament urbanístic

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, al seu article número 37 estableix l'aprofitament urbanístic, de la següent manera:

"1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.

(...)

Actuació aïllada de dotació

La disposició addicional 2a.3 preveu la manera de fer efectives aquestes cessions quan es tracta d'actuacions aïllades de transformació urbanística. En aquest sentit, als efectes de la Modificació de les NNUU, es considera que l'aplicació del nou mòdul de densitat en una parcel·la en sòl urbà consolidat, tindrà la consideració **d'actuació aïllada de dotació**.

Disposició Addicional Segona

Actuacions de transformació urbanística

(...)

*3. A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, **són actuacions de transformació urbanística de dotació aquelles actuacions aïllades previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dona lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments prevista a l'article 100.4.***

4.2. Cessions per l'increment d'aprofitament

L'art 43 del TRLU estableix el deure de cessió per l'increment d'aprofitament urbanístic derivat d'un modificació de planejament.

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

(...)

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, **el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació**, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

(...)

4.3. Cessions de sòl de sistemes d'espais lliures i equipaments

L'article 100.4 del TRLU, estableix les reserves mínimes de cessió a realitzar en una actuació aïllada quan s'incrementa la densitat d'habitatges.

Article 100. 2 i 4

Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

4.4. Valoracions urbanístiques

Per tal de procedir a valorar les corresponents cessions derivades, tant de l'increment d'aprofitament com de les reserves de sistemes que comportarà l'actuació de dotació, serà d'aplicació el **Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana**, així com **Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl**, els quals regulen les valoracions referents a les transformacions urbanístiques.

L'article 34 del RDL 7/2015. Àmbit del règim de valoracions, estableix:

" 1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb aquests, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en què la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.

(...)”

Aquest mateix Reial Decret, determina quin tipus de mètode de càlcul utilitzar en funció de la situació bàsica del sol. A continuació, es transcriuen els articles que regulen les valoracions en sòl urbanitzat, situació en la què ens trobem en el cas que ens ocupa.

Article 37. 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:

a) Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

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.

2. Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:

a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja feta.

b) El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja feta.

3. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors considera els usos i les edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.

En aquest context, ens trobarem en situacions de sòl urbanitzat no edificat sense edificabilitat assignada, pel càlcul del valor del sol destinat a zona verda; sòl urbanitzat no edificat, en el cas de valorar l'increment d'aprofitament en actuacions de nova construcció; i sòl urbanitzat edificat en cas de canvis d'us de local a habitatge en edificis existents.”

L'article 21 del Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, estableix l'edificabilitat mitja del àmbit espacial homogeni, de la següent manera:

"A l'efecte del que es disposa a l'apartat tercer de l'article anterior, per determinar l'edificabilitat mitja de l'àmbit espacial homogeni s'aplicarà la següent expressió:

$$EM = \frac{\sum E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r \cdot (SA - SD)}$$

Sent:

EM = Edificabilitat mitja de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat assignada a cada parcel·la i, integrada a l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

S_i = Superfície de sòl de cada parcel·la i, en metres quadrats.

VRS_i = Valor de repercussió de sòl corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la i, en euros per metre quadrat d'edificació.

VRS_r = Valor de repercussió del sòl corresponents a l'ús de referència adoptat per la legislació urbanística per a la comparació amb la resta d'usos, en euros per metre quadrat d'edificació.

SA = Superfície de sòl de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats.

SD = Superfície de sòl dotacional públic existent a l'àmbit espacial homogeni ja afectat al seu destí, en metres quadrats.

L'article 22 del mateix Reial Decret (1492/2011) regula la valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat, de la següent manera:

" 1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o curs sigui legal o es trobi en situació de ruïna física, s'obtindrà aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el disposat a l'article anterior, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord a la següent expressió.

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

Sent:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cadascun dels usos considerats als que fa referència l'apartat anterior, es determinarà per mitjà del mètode residual estàtic d'acord amb la següent expressió:

$$V_{rep} = \frac{V_v}{k} - V_c$$

Sent:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

V_v = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K , que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat (...)

V_c = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, els gestos generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres gestos necessaris per la construcció de l'immoble.

Tots els valors hauran de ser referits a la data que correspongui d'acord a l'objecte de la valoració en els termes establerts a l'apartat 2 de l'article 21 dels text refós de la Llei del sòl.

(...)

D'altra banda, l'article 23 del mateix Reial Decret (1492/2011) regula les valoracions en situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació, de la següent manera:

"Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de taxació serà el superior dels següents:

a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat d'acord a l'establert a l'article 5 d'aquest Reglament, pel mètode de la comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, d'acord a l'article 24 d'aquest Reglament.

b) *El determinat pel mètode residual, regulat a l'article 22 d'aquest Reglament, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.*

(...)

Per tal de dur a terme el mètode de comparació, i d'acord a l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, s'han disposat de dades sobre ofertes, a les diferents zones, identificant paràmetres adequats per tal de realitzar la homogeneïtzació dels comparables.

A l'hora d'obtenir els valors aplicables es té en consideració la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic per la que es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i el Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Així mateix, s'ha tingut en consideració l'establert al Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, concretament l'establert com a caràcter general de l'aplicació d'un 6 per cent de benefici industrial a l'article 131.

5. CONDICIONANTS I DEFINICIÓ DE CRITERIS

En aquest apartat es definiran els condicionants i criteris establerts a l'hora de calcular els valors del sòl necessaris per aplicar a les diferents situacions en que ens podem trobar en l'aplicació de la Modificació Normativa aprovada.

El municipi de Castelldefels presenta una estructura territorial molt diversa pel que fa a la tipologia edificada i a l'ordenament urbanístic i l'aplicació de la normativa en matèria d'urbanisme té moltes restriccions.

5.1. Condicionants

Per tal de preveure un criteri d'aplicació en el cas que ens ocupa, s'han de tenir en compte els diferents condicionants:

- Variabilitat en els preus de venda en funció de la zona del municipi.
- Diferències en el còmput de l'edificabilitat o la superfície construïda pel que fa a les zones en sòl urbà en densificació urbana o aïllades, en la situació anterior a la Modificació de les Normes Urbanístiques.
 - En les zones en densificació urbana el número d'habitatges s'estableix.
 - Nombre màxim d'habitatges per parcel·la
 - Límit a la porció de parcel·la inclosa a la profunditat edificable respectiva a raó de 358 habitatges per hectàrea
 - Nombre màxim d'habitatges
 - Superfície construïda entre el mòdul de 100 m²
 - En les zones aïllades
 - Parcel·les amb superfície inferior a la parcel·la mínima

- El nombre màxim d'habitatges s'estableix mitjançant Superfície construïda (amb limitacions) entre el mòdul de 100 m²
- Parcel·les iguals o superiors a la parcel·la mínima
 - El nombre màxim d'habitatges s'estableix mitjançant Superfície construïda entre el mòdul de 100 m²
- Diferències en l'aprofitament urbanístic pel que fa a l'obra nova o als canvis d'usos.
- Dificultat d'obtenir la diferència del valor del sol en funció el nombre d'habitatges que es poden materialitzar, atès que els valors de repercussió del sòl es calculen a partir de l'aprofitament urbanístic considerant la superfície construïda i no el número d'habitatges.
- Volatilitat dels preus
- Agilització en l'atorgament de llicències degut a que es realitzarà un càlcul gairebé immediat de la quantitat a compensar.
- Quantificació del valor de manera objectiva.
- Agilitat en l'actualització dels valors.
- Garantir l'interès general amb justificació tècnica i urbanística.

Així, s'estableixen els següents criteris a l'hora de definir el procediment de càlcul del valor de les cessions que s'han de realitzar per aplicar la nova normativa.

Tal com determina la normativa, els propietaris que demanin una llicència per a la construcció o canvi d'ús a habitatge aplicant el nou planejament, hauran de cedir a l'administració el sòl corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporta l'actuació així com el sòl destinats a sistemes a raó de 10m² per cada habitatge de més.

Així, també es preveu la possibilitat d'establir la substitució econòmica de l'esmentat deure de cessió per l'equivalent del seu valor econòmic, que ha de destinar-se a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl.

En el cas que ens ocupa, generalment, es donarà la impossibilitat material d'individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir ni l'espai destinat a zona verda, tant per quantia, com per la consolidació de las parcel·les en sòl urbà, pel que establirem la forma de calcular aquests valors econòmics des substitució de la cessió d'aprofitament i de reserva de sistemes.

5.2. Increment d'aprofitament

Es considera com a increment d'aprofitament urbanístic, l'increment del valor de la parcel·la o immoble on es produeix un increment del nombre d'habitatges amb respecte a la situació d'origen del planejament. És a dir, s'estableix com a unitat bàsica d'aprofitament el nombre d'habitatges de més que es materialitzen a la llicència sol·licitada.

Per calcular l'increment d'aprofitament, es calcularà el valor del sol abans i després de la modificació de planejament, mitjançant el càlcul del valor de repercussió del sòl en es

diferents situacions, tenint en compte l'afectació dels elements comuns i les superfícies resultants:

En aquest punt, ens podem trobar en dos situacions diferents:

5.2.1. Obra nova

En aquest cas, davant la impossibilitat d'obtenir un valor de repercussió diferent, abans i després de la modificació, atès que no hi ha un increment de superfície construïda ni transformació de l'ús, s'estableix que l'increment d'aprofitament es troba directament relacionat amb el benefici esperat d'una promoció immobiliària, amb un major nombre d'habitatges, resultant de l'aplicació del nou planejament.

Per tal d'obtenir de manera objectiva aquest increment, s'ha considerant la existència de deferències zonals al terme municipal.

Per les diferents zones, s'han disposat de com a mínim 6 mostres que reflecteixen la situació actual del mercat actual.

Entre els paràmetres aplicats trobem l'antiguitat de l'edificació, la disponibilitat d'aparcament, la disposició de traster, ascensor, piscina i jardí, la proximitat al nucli urbà, les vistes, les reformes, la qualificació energètica i la disponibilitat d'instal·lacions d'aire condicionat i calefacció.

Mitjançant la realització del mètode de comparació del mercat per zones, s'han calculat uns valors de venda unitaris. Atribuïnt aquests valors a una superfície construïda mitjana d'habitatge, tenint en compte la viabilitat tècnica aplicant la nova normativa, s'obté el valor de venda de cada nou habitatge.

Per obtenir el benefici de la promoció, a aquest valor de venda li apliquen el percentatge del 6 per cent, y el valor resultant ens indica directament l'aprofitament.

El percentil del 6 per cent, s'ha pres de referència, com a valor comunament acceptat, com a norma general, ja que és l'establert al marc jurídic de la contractació del sector públic.

5.2.2. Canvi d'ús

En el cas d'edificis existents, on es plantegi el canvi d'ús d'un local existent a habitatge, es determina l'increment d'aprofitament a partir de la diferència del valor del sòl abans i després del canvi d'ús. És així que, s'han obtingut els valors de repercussió de l'ús comercial, com a ús general de qualsevol local destinat a activitat econòmica, i el valor de repercussió de l'ús habitatge. La diferència de valor de l'immoble amb l'ús anterior i el nou ús, determinarà el valor de l'increment d'aprofitament.

Quan es tracti d'edificis existents, en situació de disconformitat amb el planejament, en què la superfície construïda existent sobrepassi la prevista pel planejament i es plantegi un canvi d'ús dins d'un projecte de gran rehabilitació de l'edifici, l'increment d'aprofitament serà la diferència entre el Valor del sòl abans i després de la modificació de les NNUU, és a dir, la

diferència entre el valor del sol de l'edifici existent destinat a l'ús d'habitatge i el de l'ús anterior, aplicant els valor de repercussió obtinguts per cadascuna de les zones a la superfície construïda legalment de l'edifici.

5.3. Reserva zones verdes i equipaments

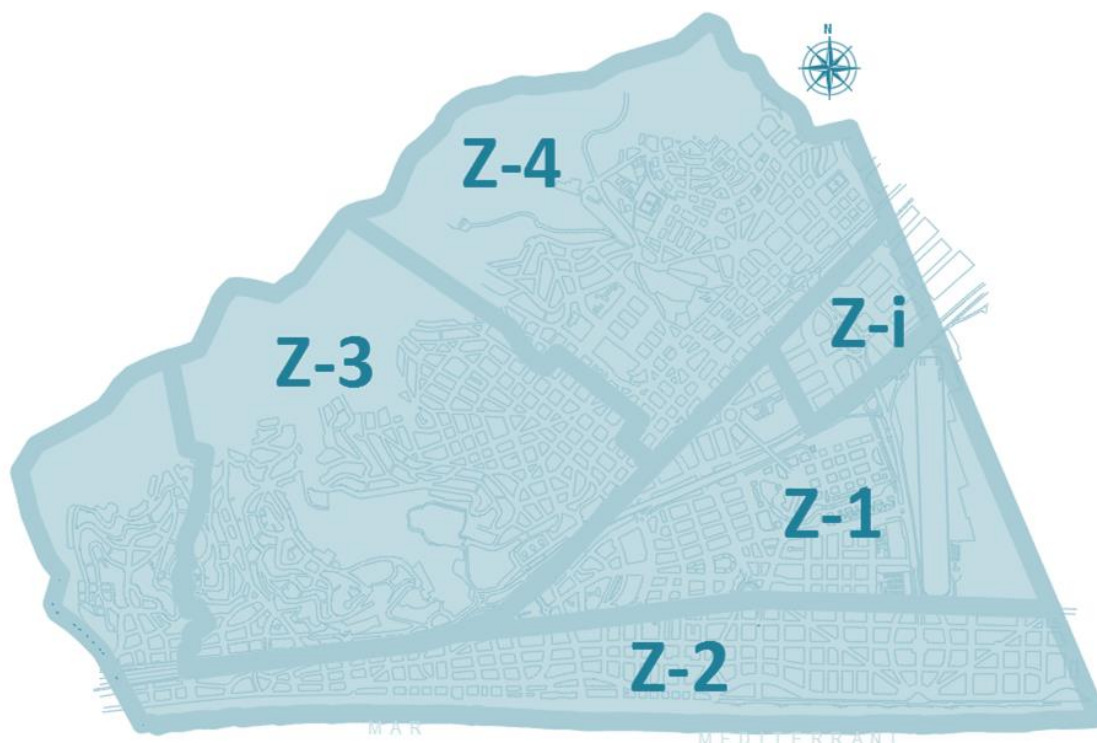
Per tal de fer efectiva la cessió corresponent a la reserva complementària d'espais verds i equipaments, valorem el sòl destinat a zona verda a les diferents zones del municipi. Pel càlcul del valor de repercussió del sol destinat a zona verda, partim també dels valors de repercussió per a ús habitatge calculats anteriorment, aplicats al sòl amb una edificabilitat mitjana bruta que s'estableix a tot el municipi de $0,5 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sol}$.

Aquest índex d'edificabilitat brut, té en compte el sostre edificable sobre la totalitat del sol, incloent les reserves de sistemes previstes al municipi. Aquest ha estat d'aplicació a les sentències del Jurat d'expropiació pel que fa a la determinació dels valors de zones verdes en procediments d'expropiació.

Així, una vegada obtingut el valor unitari del sòl destinat a zona verda, en cadascuna de les zones, es calcularia la quantitat resultant a raó de 10 m^2 per cadascun dels habitatges extra.

5.4. Zonificació

S'han proposat diferents zones en funció la tipologia demogràfica, socioeconòmica i parc edificat. A continuació, s'adjunta un plànol on podem observar les zones.



Plànol 1. Zonificació

A continuació, es defineixen les diferents zones proposades:

- Z1- Aquesta zona representa un àmbit heterogeni pel que fa a la diversitat dels usos, incloent habitatges, usos comercials i la zona universitària. La proximitat a la zona centre i a la zona de platja remarca la bona ubicació dels edificis,
- Z2- En aquesta zona s'inclou tota la franja marítima, on s'ubiquen habitatges habituals amb habitatges de segona residència i coexisteixen edificis plurifamiliars amb habitatge unifamiliar.
- Z3- Aquesta zona representa una tipologia edificada menys densa que la resta de zones, amb majoria d'habitatges de tipologia unifamiliar i un teixit social amb una renda per càpita major que la resta de zones.
- Z4- Es tracta de la zona més densa del municipi, ubicada a la zona més cèntrica amb majoria d'edificacions plurifamiliars i consolidades. Aquesta zona inclou una zona d'especial protecció, ja que es tracta d'un barri d'auto-construcció de creació dels anys 60-70, que encara que es troba pròxim a la zona centre i ben comunicat els habitatges per majoria son de superfícies reduïdes en edificis antics.
- Zi- Aquesta zona inclou la zona industrial que quedarà fora de l'estudi ja que no hi ha habitatges.

6. VALORACIONS

6.1. Valor de repercussió del sòl destinat a habitatge

Calculem el valor de repercussió del sòl destinat a habitatge a cadascuna de les zones aplicant el mètode residual estàtic d'acord amb la fórmula prevista pel Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

$$V_{rep} = \frac{V_v}{k} - V_c$$

Valor de venda (V_v)

Per determinar el valor en venda (V_v) en el mercat immobiliari, s'ha realitzat un estudi de mercat d'habitatges ubicats en edificis plurifamiliars per a cada zona ubicada al plànol i definida anteriorment.

ZONA	Valor de venda plurifamiliar
ZONA 1	3.573,93 €/m ²
ZONA 2	4.187,56 €/m ²
ZONA 3	3.415,29 €/m ²
ZONA 4	2.953,59 €/m ²
Mitjana	3.532,59 €/m ²

Taula 1. Valor de venda plurifamiliar

Valor de construcció (V_c)

Pel càlcul del valor de construcció s'ha utilitzat el Bolletí Econòmic de la Construcció (BEC).

El següent quadre detalla el pressupost d'execució material adoptat, per a un edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres, en €/m², més el Benefici Industrial i les despeses generals segons les dades del BEC del segon trimestre del 2019.

Edifici plurifamiliar entre mitgeres	BEC 2on T 2019
PEM + 20% Benefici industrial i despeses generals (inclòs seguretat i salut (2%) i Honoraris tècnics i permisos (11,5%))	1.290,38 €/m²

Taula 2. Valor de construcció

Coefficient de ponderació (k)

$$k = 1,4$$

Així obtenim,

$$V_{rep} = \frac{V_v}{k} - V_c$$

ZONA	V_v plurifamiliar	V_{rep} habitatge
ZONA 1	3.573,93 €	1.262,43 €
ZONA 2	4.187,56 €	1.700,73 €
ZONA 3	3.415,29 €	1.149,11 €
ZONA 4	2.953,59 €	819,33 €

Taula 3. Valor de repercussió habitatge

6.2. Valor de repercussió del sòl destinat a local d'activitat econòmica

Per tal d'establir un valor de repercussió per l'ús dels locals existents, destinats a usos que no sigui habitatge, s'ha elaborat un estudi de mercat tenint en consideració la totalitat del municipi, ja que al mercat hi ha escassetat de mostres comparables. No obstant, s'han utilitzat criteris de homogeneïtzació adequats a les diferents tipologies i tenint en compte les possibilitats urbanístiques de les diferents zones.

Els criteris de homogeneïtzació utilitzats han estat l'antiguitat de l'edificació, la façana i la possibilitat de disposar d'aparador, la eficiència energètica i la disponibilitat d'instal·lacions d'aire condicionat i calefacció, els possibles extres i l'estat de conservació del local.

D'acord amb l'estudi realitzat es pot extreure que, en general es possible establir una relació entre el valor de repercussió dels locals destinats a activitat econòmica d'un 30% inferior al valor de repercussió de l'ús habitatge. Així, s'obtenen els següents valors de repercussió de l'ús de locals comercial per les diferents zones del municipi.

ZONA	V_v plurifamiliar	V_{rep} habitatge	V_{rep} local
ZONA 1	3.573,93 €/m ²	1.262,43 €/m ²	845,83 €/m ²
ZONA 2	4.187,56 €/m ²	1.700,73 €/m ²	1.139,49 €/m ²
ZONA 3	3.415,29 €/m ²	1.149,11 €/m ²	769,91 €/m ²
ZONA 4	2.953,59 €/m ²	819,33 €/m ²	548,95 €/m ²

Taula 4. Valor de repercussió local

S'ha de tenir en compte, que hi ha determinats àmbits del municipi, que per la seva centralitat i funcionalitat, el valor de venda dels locals podrà ser superior al dels habitatges, però depreciam aquests casos, entenent que la llibertat de mercat optarà pel major i millor ús dins les possibilitats urbanístiques de la zona.

6.3. Valor de repercussió del sol destinat a zona verda i equipaments

Pel càlcul del valor de repercussió del sol destinats a sistemes d'espais lliures o equipaments, obtenim els valors unitaris següents aplicant les valors de venda d'habitatges residència de cadascuna de les zones, per l'índex d'edificabilitat brut establert pel municipi de 0,5 m²st/m²sol.

ZONA	V_v plurifamiliar	V_{rep} habitatge	V unitari Z. Verdes i equipaments
ZONA 1	3.573,93 €/m ²	1.262,43 €/m ²	631,21 €/m ²
ZONA 2	4.187,56 €/m ²	1.700,73 €/m ²	850,37 €/m ²
ZONA 3	3.415,29 €/m ²	1.149,11 €/m ²	574,56 €/m ²
ZONA 4	2.953,59 €/m ²	819,33 €/m ²	409,66 €/m ²

Taula 5. Valor de repercussió ZV i EQ

6.4. Quadre resum dels valors obtinguts

Valors residual estàtic cadastre (zones verdes amb edificabilitat mitjana bruta 0,50 m²st/m²sol.

ZONA	V_v plurifamiliar	V_{rep} habitatge	V_{rep} local	V unitari Z. Verdes i equipaments
ZONA 1	3.573,93 €/m ²	1.262,43 €/m ²	845,83 €/m ²	631,21 €/m ²
ZONA 2	4.187,56 €/m ²	1.700,73 €/m ²	1.139,49€/m ²	850,37 €/m ²
ZONA 3	3.415,29 €/m ²	1.149,11 €/m ²	769,91 €/m ²	574,56 €/m ²
ZONA 4	2.953,59 €/m ²	819,33 €/m ²	548,95 €/m ²	409,66 €/m ²

Taula 6. Resum valors obtinguts

7. APLICACIÓ PRÀCTICA AL PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LICÈNCIES

7.1. Tipologies susceptibles d'aprofitament

Per tal de poder aplicar amb objectivitat aquesta obligació, s'ha considerat oportú, diferenciar entre les tipologies casuístiques susceptibles d'increment d'aprofitament.

- Construcció d'obra nova i ampliacions en zones en sòl urbà d'ordenació en edificació aïllada.
- Construcció d'obra nova i ampliacions en zones en sòl urbà en densificació urbana semiintensiva.
- Canvis d'usos a habitatge en zones en sòl urbà d'ordenació en edificació aïllada i en zones en sòl urbà en densificació urbana semiintensiva.

7.2. Càlcul de l'increment d'aprofitament

Al següent apartat es detalla per a cada tipologia casuística quina es la metodologia de càlcul de l'aprofitament urbanístic pel fet d'aplicar la reducció del mòdul de densitat d'habitatges.

7.2.1. Construcció d'obra nova i ampliacions en zones en sòl urbà d'ordenació en edificació aïllada.

El càlcul del l'augment de l'aprofitament urbanístic es realitzarà a partir de la diferència d'habitatges. Es calcularà el nombre màxim d'habitatges aplicant el mòdul de 100 i el nombre màxim d'habitatges aplicant el mòdul de 80.

Es considerarà el preu unitari per m² d'habitatge calculat a l'estudi de mercat per cada zona i s'aplicarà

A continuació, es detalla un exemple de càlcul d'aprofitament.

ZONA	Habitatges mòdul 100	Habitatges mòdul 80	Δ	Preu de venda ($\text{€}/\text{m}^2$)	Preu habitatge Sup. ($80 \text{ m}^2 - 20\%$)	BI (6%)	10% aprofitament	Valor sol ZV i EQ. (10 m^2)
1	1	2	1	3.573,93 $\text{€}/\text{m}^2$	228.731,52 €	13.723,89 €	1.372,38 €	6.312,10 €

Taula 7. Exemple càlcul

TOTAL
7.684,48 $\text{€}/\text{m}^2$

Taula 8. Total

El valor de l'habitatge nou es calcula per un rati d'un habitatge cada 80 m^2 de superfície construïda. Així, suposem sobre un habitatge de 80 m^2 dels quals el 20% es destina a elements comuns i un 80% a superfície construïda efectiva de l'habitatge.

D'aquest valor del nou habitatge, es considera un 6% com a increment d'aprofitament, pel que el valor de la cessió que s'ha de materialitzar del 10% d'aquest increment .

D'altra banda es calcula el valor de 10 m^2 de zona verda, aplicant el valor unitari d'obtenció de sistemes a la zona.

La suma d'aquests dos valors, serà la quantitat que s'ha de fer efectiva per cada nou habitatge, abans de l'atorgament de la llicència.

7.2.2. Construcció d'obra nova i ampliacions en zones en sòl urbà en densificació urbana semiintensiva.

Per aquesta tipologia es realitzarà el mateix càlcul que a l'apartat anterior, però tenint en compte que la limitació de densitat d'habitatges no era únicament per l'aplicació del mòdul de 100, sinó també per l'aplicació de la densitat d'habitatges per hectàrea, per tant, hi havia dues limitacions. Es així, que la diferencia d'habitatges es calcularà amb la limitació més restrictiva.

7.2.3. Canvis d'usos a habitatge en zones en sòl urbà d'ordenació en edificació aïllada i en zones de densificació urbana semiintensiva.

Canvi d'ús global d'un edifici existent

El càlcul del l'augment de l'aprofitament urbanístic en cas de canvi d'ús global d'un edifici existent sotmès a una actuació de gran rehabilitació, es realitzarà a partir del càlcul de l'increment de valor de l'immoble sobre el que es planteja fer el canvi d'ús a habitatge.

Així, s'obtindrà el valor del sol de l'immoble existent amb ús comercial ($V_{i \text{ comercial}}$) i el valor de l'immoble amb l'ús residencial ($V_{i \text{ residencial}}$), calculant el valor en cada cas com

a resultat d'aplicar a la superfície construïda de l'immoble el valor de repercussió de l'ús anterior i proposat.

La diferència entre aquests dos valors constitueix l'increment d'aprofitament, de la qual s'haurà de cedir el 10%.

$$\text{Increment d'aprofitament} = V_{i \text{ ús residencial}} - V_{i \text{ ús comercial}}$$

$$V_{i \text{ residencial}} = V_{rep \text{ residencial}} \times \text{sup. construïda edifici}$$

$$V_{i \text{ comercial}} = V_{rep \text{ comercial}} \times \text{sup. construïda edifici}$$

$$\text{Cessió} = 10\% \text{ Increment d'aprofitament}$$

En cas d'edificis en situació de volum disconforme per l'aprovació del Pla General, que tenen sobrepassada l'edificabilitat prevista pel planejament vigent, l'increment d'aprofitament es calcularà de la mateixa manera sobre la superfície legalment construïda tal com es defineix a la modificació de les NNUU.

D'altra banda es calcula el valor de 10 m² de zona verda, aplicant el valor unitari d'obtenció de sistemes a la zona.

La suma d'aquests dos valors, serà la quantitat que s'ha de fer efectiva pel canvi d'ús d'un local a habitatge, abans de l'atorgament de la llicència.

Local existent

El càlcul del l'augment de l'aprofitament urbanístic en cas de canvi d'ús en un local d'un edifici existent, es realitzarà a partir del càlcul de l'increment de valor de la unitat sobre la que es planteja fer el canvi d'ús a habitatge.

Així, s'obtindrà el valor del local existent amb ús comercial ($V_{l \text{ comercial}}$) i el valor del local amb l'ús residencial ($V_{l \text{ residencial}}$), aplicant a la superfície construïda del local existent, el valor de repercussió de l'ús comercial, i el valor de repercussió com a ús habitatge. La diferència entre aquests dos valors constitueix l'increment d'aprofitament, de la qual s'haurà de cedir el 10%.

$$\text{Increment d'aprofitament} = V_{l \text{ ús residencial}} - V_{l \text{ ús comercial}}$$

$$V_{l \text{ residencial}} = V_{rep \text{ residencial}} \times \text{sup. construïda local}$$

$$V_{l \text{ comercial}} = V_{rep \text{ comercial}} \times \text{sup. construïda local}$$

$$\text{Cessió} = 10\% \text{ Increment d'aprofitament}$$

D'altra banda es calcula el valor de 10 m² de zona verda, aplicant el valor unitari d'obtenció de sistemes a la zona.

La suma d'aquests dos valors, serà la quantitat que s'ha de fer efectiva pel canvi d'ús d'un local a habitatge, abans de l'atorgament de la llicència.

8. CONSIDERACIONS FINALS

- En les parcel·les objecte d'aprofitament s'hauran de liquidar dos imports:
 - o El corresponent al major aprofitament de la finca pel que fa a la densitat d'habitatges.
 - o El corresponent a la cessió de zones verdes i equipaments.
- Aquests imports es liquidaran abans l'aprovació per Junta de l'Acord d'atorgament de la Llicència d'obres de nova construcció o canvi d'ús a residencial.
- La destinació d'aquests imports compliran les determinacions establertes a la normativa vigent.
- S'haurà de preveure la revisió anual dels increments d'aprofitament i dels preus de zones verdes, prenent com a valor de venda mitjà del municipi el publicat a la web d'Habitatge de la Generalitat com a compravendes d'habitatges registrades al municipi de Castelldefels el 4T de l'any en curs.

http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-dhabitatges-registrades-i-el-preu-de-venda-Catalunya/

Castelldefels, 24 de juliol de 2020

Celia Castaño Arroyo
Arquitecta Tècnica

Henar Herrera Yenes
Arquitecta

Josep Benet Pallás
Cap Secció Jurídica Administrativa