



Ajuntament de Búger

Expedient núm.: 281/2023
Informe dels Serveis Tècnics
Procediment: Contractacions Patrimonials
Tipus d'Informe: Esborrany Provisional Definitiu

INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

En compliment de la Provisió d'Alcaldia de data 5 de desembre de 2023, en la qual se sol·licita informe tècnic en relació a l'adquisició d'un bé amb les següents característiques:

Solar dins el nucli urbà de Búger que permeti escometre la necessitat urgent i prioritària de dotar d'aparcaments al poble, ja que la disponibilitat de nous llocs per aparcar és mol urgent atès l'augment de vehicles en els mesos de primavera i estiu, a causa de l'elevat nombre d'habitatges vocacionals existents en el poble, així com també la necessitat de l'existència de noves zones verdes necessàries per fer front a les exigències per l'elaboració de les normes subsidiàries, les quals obliguen a disposar de determinats metres de zones verdes públiques.

Vist que el bé adquirit es destinarà a:

Aparcament i zona verda

En relació a la valoració econòmica del bé i de conformitat amb l'article 11 del Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, s'emet el següent,

INFORME

PRIMER. Descripció completa del bé

L'Ajuntament de Búger té mancances de zones verdes i aparcaments dins el casc urbà de Búger, i molt concretament dins el casc antic; de fet, no compleix els ratios mínims per desenvolupament del Pla General de Búger.

Segons punt 2.4.3, concretament art. 11.2.d) de la Delimitació de sòl urbà, l'ús públic de "Parques y jardines públicos" consta com a permès.

Concretament i per tal que en el solar a adquirir es puguin desenvolupar els usos abans esmentats, es considera que aquest hauria de complir el següent:

- Localització: Solar emplaçat dins el casc antic
- Superfície mínima: 300 m2
- Altres circumstàncies rellevants: Solar amb possibilitat de dos accessos diferents per tal de poder desenvolupar les dos usos sense possibles interferències. Solar preferiblement sense edificacions.





Ajuntament de Búger

SEGON. Valoració

Per tal de poder determinar el valor unitari del sòl, i tenint en compte que no es podrà utilitzar el mètode de comparació, es determinarà la repercussió del sòl utilitzant el sistema de valor unitari residual estàtic

Per això es considerarà un solar de 300 m2 amb una edificabilitat del 60% en pl baixa i pl pis, es a dir uns edificabilitat total de 360 m2.

$$Vrs = (PV - PC) / K$$

Vrs – Valor de repercussió del sòl

PV- Preu de venda

PC- Preu de construcció

K – Despeses generals i Benefici industrial – 1,49.

$$Vrs = (2.620 - 2.000) / 1,49 = 416,10 \text{ €/m}^2$$

Tenint en compte que es podrien construir 360 m2, el valor del sòl seria:

$$Vs = 360 \text{ m}^2 \times 416,10 \text{ €/m}^2 = 149.798,66 \text{ €}.$$

Per tant el valor unitari del sòl seria:

$$149.798,66 \text{ €} / 300 \text{ M}^2 = 499,33 \text{ €/m}^2$$

VALOR UNITARI A CONSIDERAR: 499,33 €/m2

L'arquitecte tècnic municipal

Joan Palou Cantallops

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

