



AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

En Josep Ramon Amer i Elies, arquitecte municipal urbanista, en relació a la valoració dels m² de sostre que els correspon als hereus del senyor Puig en la Unitat d'Actuació Sud delimitada en el Pla Especial de Reforma Interior del front occidental de l'Avinguda Pau Casals em cal emetre el següent

I N F O R M E

Antecedents:

El Pla Especial de Reforma Interior va ser aprovat definitivament en data de 26 de juny de 1996 i acordada l'executivitat en data de 20 de febrer de 1997. Conté tres unitats d'actuació, al nord dues i al sud de la riera Burgada, l'altra.

La unitat d'actuació Sud (punt 4 de les determinacions del PERI) , té els següents paràmetres:

Zona suburbana en fronts continus (U2) : 666,0 m² ocupables per edifici + 390,0 m² de pati no edificable + 21 m² de pati lateral = 1077 m².

Parc Urbà: 518 m² exclosos 5 m de llera pública de riera (2,5 m a cada unitat d'actuació).

Vial: 489,8 m².

Total sòl: 2084,8 m²

Sostre edificable : 1998 m² .

El sòl edificable és el 51,66% de l'extensió total .

Edificabilitat bruta: 0,5787 m²s/m²s.

Si bé en el cadastre del PERI figura una única propietat i una sola finca , la 5 de l'illa 93321, constant com a titular el senyor Lluís Puig Coma , s'ha acreditat actualment que hi ha dues propietats : la dels hereus del senyor Puig Coma , els quals ostenten la propietat de la zona verda i vial de la unitat d'actuació y la dels senyors Manuel y Jose Antonio Amate Martínez que són propietaris del pati no edificable i de la part edificable de la unitat d'actuació.

Del repartiment de càrregues del PERI resulta que als hereus del senyor Puig els correspon un sostre de 557 m²/m², resultant de multiplicar la superfície de la zona verda i vial de la que són propietaris (962,5 m² x 0,5787 m²s/ m²s) .

Legislació aplicable:

- Llei 6/98 , de 13 d'abril sobre règim de sòl i valoracions.
- Real Decret 1020/1993 , de 25 de juny sobre normes de valoració i quadre marc de valors de sòl i construccions.
- Llei d'Hisendes Locals , de 28 de desembre de 1988.

L'article 25 de la llei 6/98 estableix que el sòl es valorarà segons la seva classe i situació, en la forma establerta en aquesta llei.

Es tracta de sòl urbà sense urbanització consolidada, dons es tracta d'una finca ubicada en una unitat d'actuació , pel que serà d'aplicació a efectes de valoració el que disposa l'article 28,1 de la Llei 6/98, segons el qual “ el valor del sòl urbà sense urbanització consolidada, es determinarà, excepte el que disposa en l'apartat 2 d'aquest article, per aplicació a l'aprofitament resultant del corresponent àmbit de gestió en que estigui inclòs , del **valor bàsic de repercusió** més específic recollit en les **ponències de valors** cadastrals pel terreny concret a valorar”.

La última ponència de valors cadastrals que es va aprovar a Palafolls és de l'any 1.989 , pel que de conformitat amb el que disposa la Llei d'Hisendes Locals (art.70) , en haver transcorregut més de 10 anys , sense que aquesta s'hagi revisat o modificat , hauria perdut la seva vigència.

L'article 28,4 de la Llei 6/98 estableix que “ En els supòsits d'inexistència o perduda de vigència dels valors de les ponències cadastrals, s'aplicaràn els **valors de repercusió obtinguts pel mètode residual**”.No concreta el precepte si s'ha d'aplicar el mètode residual estàtic o el dinàmic , pel que entenc que dona llibertat per a la seva elecció, aplicant en aquest cas el mètode residual estàtic establert en el Real Decret 1020/1993, per a l'obtenció del valor de repercusió, i per tant del valor real del bé.

Valor del Sostre = valor del producte immobiliari de venda / 1,4 fl – Cost de Construcció.

Valor del Sostre = 12.567.- Ptes/m2

Valor del sostre edificable dels hereus del senyor Puig = m2 de sostre que els correspon en la Unitat d'Actuació x valor residual.

D'acord amb l'ordenança del Pla Especial de Reforma Interior de l'Avinguda Pau Casals, li correspon un sostre edificable de 557 m2 .

Valor del sostre = 12.567.- Ptes/m2 Sostre X 557 m2 Sostre = 7.000.000.-Ptes..

Valor del sostre = 7.000.000.-pessetes.

La llicència d'obres atorgada en data de 30 de juny de 1998 imposa com a condició, entre d'altres, que d'acord amb el PERI del Front Occidental de l'Avinguda Pau Casals, s'haurà de cedir la part de sistema viari (S1) i del sistema de parc urbà (S6) que



AJUNTAMENT DE PALAFOLLS

li correspon a la Unitat d'Actuació, en conseqüència, amb l'entrega de la quantitat de 7.000.000.- de pessetes per part del promotor de l'edifici, podem considerar garantitzada la condició imposada per la llicència d'obres, podent-se atorgar la llicència de primera ocupació.

Palafolls, 6 de març de 2001.

