

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN MEDIANTE INDEMNIZACIÓN SUSTITUTIVA AV BADALONA 17
I BARCELONA DE ALELLA**

Real Estate Greencity Company SL

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN MEDIANTE INDEMNIZACIÓN SUSTITUTIVA AV BADALONA 17
I BARCELONA DE ALELLA**

ÍNDICE

0.- ANTECEDENTES

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- Identificación y superficie reparcelable
- 2.- Antecedentes. Planeamiento en ejecución
- 3.- Delimitación de la Unidad reparcelable.
- 4.- Objetivo y efectos del proyecto de reparcelación
- 5.- Determinaciones de los gastos de urbanización.
- 6.- Cesiones a favor de la administración actuante
- 7.- Criterios aplicados en la valoración:

II.- DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

**III.- VALORACIÓN ECONÓMICA INDEMNIZACIÓN SUSTITUTIVA_ JUSTIFICACIÓN DEL
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CESIÓN EQUIVALENTE**

0.- CRITERIOS

1.- CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO TOTAL

1.1.- CALCULO DE VALOR DE VENTA

1.2.- CÁLCULO COSTES

1.3.- VALOR DEL SUELO OBTENIDO

2.- CÁLCULO SUPERFICIE PARA INDEMNIZACIÓN SUSTITUTIVA

3.- VALOR INDEMNIZACIÓN SUSTITUTIVA

IV.- CUADROS

ANEXO 1: BOLETIN ECONOMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

ANEXO 2: COSTES DE CONSTRUCCION SEGÚN COAC

V.- PLANOS

PROYECTO DE REPARCELACIÓN MEDIANTE INDEMNIZACIÓN SUSTITUTIVA AV BADALONA 17 I BARCELONA DE ALELLA

0.- ANTECEDENTES

Se adjunta proyecto de reparcelación tras el informe técnico firmado por técnico municipal en fecha de 26 de abril de 2018 tras la presentación de una primera versión del proyecto en fecha 10 de noviembre de 2017, con número de registro 2017/9312

La estructura de la memoria y su contenido se ajusta al artículo 144 del decreto 305/2006 de 18 de julio por el cual se aprueba la Llei d'Urbanisme. Su parte gráfica al artículo 150 del citado decreto.

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Identificación y superficie reparcelable

Titularidad y aprovechamientos. -

Titular: Real Estate Greencity Company S.L. CIF B-66.626.961, representado por ANTONI ILLA en calidad de apoderado, con DNI 43.555.391-S y domicilio en c/ Forn d'en Masquet 4, 08328-Alella

Parcela: Superficie 1.433,92 m²

Referencia catastral: 1826001DF4912N0001DO

Se solicita mediante PMU incremento de Aprovechamiento:

Edificabilidad 0,8 m²/m² = 1,147,14 m²t / Edificabilidad 1,2 m²/m²= 1.720,70 m²t,

Diferencia de Aprovechamiento 573,56 m² de techo

2.- Antecedentes. Planeamiento en ejecución

En aplicación de lo previsto en el art. 238.1 del POUM de ALELLA (aprobado definitivamente el 16/07/2014ç9, donde se señala que la implantación de edificaciones plurifamiliares en parcelas superiores a 1.200 m² de suelo con el aumento de edificabilidad de 0,8 m²/m² a 1,2 m²/m², precisan un PLA DE MILLORA URBANA, PMU, que incorpore las cargas urbanísticas correspondientes al incremento de aprovechamiento que se produzca. Así lo ha acordado la CTU de Barcelona en sesión de 20 de Julio de 2017, punto 1.5, con el carácter de informe vinculante aprobando el resto del PMU.

El presente proyecto de reparcelación tiene pues por objeto la determinación de dichas cargas a través de una reparcelación voluntaria y materializada en términos económicos.

La necesidad de resolver estas cargas complementarias a las que en su momento determinó la adjudicación del parcelario actual y los gastos de urbanización, dada la consolidación de las parcelas y los viales del sector (que lindan con la parcela señalada) que hace impracticable la reparcelación material, obliga a atender esta compensación en términos económicos, y, en consecuencia, a establecer la INDEMNIZACIÓN SUSTITUTORIA que es el objeto del presente documento.

3.- Delimitación de la Unidad reparcelable.

EL polígono corresponde a una parcela única con un único propietario, así que se desarrolla en este documento por el sistema de reparcelación por compensación básica.

4.- Objetivo y efectos del proyecto de reparcelación

Según la DL 1/2010, del 3 de agosto de la Generalitat Catalana corresponde a los Ayuntamientos la aprobación de los Planes de Mejora Urbana que afecten a su término municipal y que son promovidos de acuerdo con las determinaciones de un plan de ordenación urbanística municipal o de un programa de actuación urbanística municipal, tras la emisión de un informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo del organismo competente (art 81.1 del texto refundido de la Llei d'urbanisme del 1/2010 y mod 1/2012). En ese sentido y en relación al artículo 238.1 del POUM se ha de redactar un Proyecto de reparcelación del polígono delimitado en el plano adjunto (punto V de este proyecto de reparcelación), correspondiente a la parcela objeto del PMU, todo ello debido al aumento opcional de edificabilidad de 0,8 a 1,2

5.- Determinaciones de los gastos de urbanización.

No existen.

6.- Cesiones a favor de la administración actuante

No hay cesiones físicas sino una valoración económica que se detalla en el punto III de este documento.

7.- Criterios aplicados en la valoración:

Al ser de una única parcela solo se refieren a los establecidos para el cálculo de la indemnización. Así pues, figuran en el punto III de esta memoria.

II.- DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Se trata de una parcela de 1.433,92m² situada en el ámbito de la urbanización La Solella en la intersección entre las avenidas Badalona y Barcelona en una zona calificada por el Plan general de Ordenación Urbana Municipal de Alella con los datos siguientes:

PLANEJAMENT VIGENT	Plan General de Ordenación Urbana Municipal de Alella
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	13 Ciutat Jardí- Residencial aïllada
CLAU	13b1
USOS	Ús intensiu d'habitatge unifamiliar aïllat, amb determinades excepcions.

La topografía presenta una importante pendiente de un máximo del 9,3% con un desnivel máximo de 5.70m

El Polígono de Actuación Urbanística para el proceso de gestión de este suelo urbano se ciñe a la parcela en cuestión, situada en la avenida de Badalona 17 esquina a Barcelona 49-53 del Sector 13b1-Ciutat Jardí intensiva unifamiliar aislada de Alella.

III.- VALORACIÓN ECONÓMICA INDEMNIZACIÓN SUSTITUTIVA

JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CESIÓN EQUIVALENTE

0.- CRITERIOS

Con el objeto de explicitar los puntos establecidos en el artículo 144 del decreto 305/2006 de 18 de julio por el cual se aprueba la Llei d'Urbanisme, se establece:

- a) La justificación de la cuenta de liquidación provisional
 - a. Presupuesto provisional de gastos de urbanización: no proceden
 - b. Gastos generados por la redacción del proyecto: están integrados en el punto 1.2.2 de este epígrafe. Gastos generados por el proyecto de urbanización: no proceden.
 - c. Previsión de gastos de indemnizaciones. No procede
- b) Identificación de cargas de urbanización. No procede
- c) Cuantificación del deber de cesión de suelo con aprovechamiento.
Figura detallada en el punto 2 de este epígrafe. Se establece por la ley un 15% del valor de plusvalía
- d) Identificación de elementos que no se tienen que indemnizar. No procede
- e) Derechos de realojamiento: No procede

El resto de valores aplicados (porcentaje de Gastos Generales y promoción, así como el porcentaje de beneficio del promotor, figuran justificados en los puntos correspondientes.

1.- CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO TOTAL

Para establecer los valores de acuerdo con el método residual estático, se realiza de acuerdo con la orden ministerial ECO/805/2003, así como la orden EHA/3011/2007 y la orden EHA/564/2008

De tal manera, determinamos el Valor de Venta (VV) de la siguiente manera

$$VV = VS + CC + CG + CP + BP$$

De donde extraeremos el valor del Suelo (VS) de la siguiente manera_

$$VS = VV - (CC + GC + CP + BP)$$

Donde

CC= Coste construcción

GG= Gastos generales (proyectos, licencias, entidades de control, seguros)

GP= Gastos de Promoción

BP= Beneficio del Promotor

1.1.- CALCULO DE VALOR DE VENTA

De esta ecuación tenemos que

VV= 3.320€ m² t de venta de según la memoria económico financiera del Plan de Alella. Según el anteproyecto desarrollado se construye un total de 1.199,60m² útiles de vivienda + 384,26m² de terraza y balcón computados para venta al 50%.

Ello supone una venta de

VVviviendas= c que se venden junto con plaza de aparcamiento y trastero.

Obtenemos un total de **VV= 5.712.724,0 €€**

1.2.- CÁLCULO COSTES

1.2.1.- Coste de Construcción

De los datos el proyecto tenemos 1.704m² sobre rasante + 677,38 m² bajo rasante

Según los precios publicados por el Boletín Económico de la Construcción para el tercer trimestre de 2017 y siendo ésta una promoción de casas de renta de lujo (no alto standing) obtenemos un precio de construcción sin honorarios ni permisos de **1.603,82€/m²** sobre rasante (pag 207 BEC-3/2017 que adjuntamos en anexo 1).

Para el valor de la construcción del sótano adoptamos el valor que figura en el mismo Boletín Económico de la Construcción del 45% del precio anterior al ser una topografía muy accidentada (muros de 6m en el lado Noroeste de la parcela), contener mucha distribución por los trasteros y dos núcleos de zonas comunes y calidad alta.

Obtendremos pues un precio m² de **721,72 €/m²**, justificado además por tratarse de una construcción implantada en un solar de topografía muy accidentada, con muros de contención de más de 6m en el lado Oeste (av.Barcelona) y una promoción de lujo con numerosos trasteros en los sótanos (albañilería, carpintería etc)

Por todo ello, CCedif= 2.732.909,3 € + 488.878 € = 3.221.787,3 €

A esta cifra le hemos de añadir la urbanización incluyendo piscina descubierta, zonas pavimentadas con rampas (por topografía) y solárium, jardines públicos y privados.

Consideramos para este cálculo los coeficientes relativos que considera el Colegio de Arquitectos de Cataluña para su cálculo de PEM a efectos de referencia de honorarios (página 4 del documento, que adjuntamos en anexo 2). El coeficiente relativo por uso (Cu) es de 1,6 para viviendas entere 100 y 150m² y de 1 para piscinas descubiertas (un 62,5% del módulo general= 1.002,38€/m²) y de 0,3 para el resto de urbanización (19% del general plurifamiliares=304,72€/m²)

CCurb= 56.133,3€+ 245.101,5 €

Por lo que el coste total de construcción será:

CC=3.523.022,1 €

1.2.2.- Otros costes

GASTOS GENERALES (Proyectos, licencias, entidades de control, seguros)

En relación a los gastos Generales el BEC especifica:

- Honorarios técnicos: 9,5%
- Seguridad y Salud: 2%

A estos datos se le ha de añadir

Seguro decenal 0,5%

OCT 0,5%

A estos porcentajes se le añade el coste de la ET estimado en un 3% respecto al CC

Total= 16%

GG= 16% x 3.523.022,1 € = 563.683,5 €

GASTOS DE LA PROMOCIÓN, FINANCIEROS Y COMERCIALES.

La experiencia en operaciones similares y aplicada para esta en particular se fija en un 7% sin tener en cuenta los retrasos del expediente que han acarreado importantes sobrecostes financieros

GP= 7% x 5.712.724,0 € = 399.890,7 €

BENEFICIO DEL PROMOTOR

El porcentaje de beneficio del promotor para uso residencial será del 18% según Orden ECO 805/2003

BP= 18% x 3.523.022,1 € = 634.144,0 €

1.3.- VALOR DEL SUELO OBTENIDO

Por todo ello

VS= VV- (CC+GC+CP+BP) = **VS= 591.983,7 €**

Siendo éste el valor correspondiente a la totalidad de la parcela de 1.433,92m²

2.- CÁLCULO SUPERFICIE PARA INDEMNIZACIÓN SUSTITUTIVA

Se trata de calcular las cargas urbanísticas correspondientes al incremento de aprovechamiento, en concreto de 573,56 m² de techo, correspondientes (edificabilidad de 1,2m²/m²s) a 477,97m² de suelo.

La ley señala dos tipos de compensación, por plusvalía y por zonas verdes estipuladas en el 15% del suelo y 20m² de zona verde cada 100m², ésta última no procede al tratarse de un PMU y no de un POUM.

Obtenemos así

- 15% valor de plusvalía= Valor del suelo correspondiente a 573,56m² de techo x 15%= 477,97x15%= **71,70 m²**

Así pues, obtenemos un valor total de cesión de **71,7 m² de suelo**

3.- VALOR INDEMNIZACIÓN SUSTITUTIVA

Si para la totalidad de la parcela de 1.433,92m² teníamos un valor del suelo de 488.616,6 € para el valor equivalente de indemnización sustitutiva de **71,70m²** de suelo obtendremos un valor de indemnización de 29.598,8 € cantidad que no deberá ser superior a la carga urbanística exigible.

De esta forma, se considera, de acuerdo con el art. 238.1 del POUM de Alella, que la carga urbanística correspondiente al incremento de aprovechamiento que se produce en esta parcela es de VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO euros con ochenta céntimos máximo.

IV.- CUADROS

Los cálculos arriba mencionados quedan reflejados en los siguientes cuadro resumen:

CUADRO 1: Cálculo Valor residual del suelo

VV=VS+CC+CG+XP+BP				
<i>Donde VV (Valor de Venta) VS (Valor del Suelo) CC (precio construcción) GP (Gastos Promoción) BP (Beneficio promotor)</i>				
VV	PRECIO VENTA	Superficie	Precio POUM	Total
	Viviendas	1.720,70	3320	5.712.724,0 €
				5.712.724,0 €
			VV=	5.712.724,0 €
CC	PRECIO CONSTRUCCION	Superficie	Módulo	
	Sobre Rasante	1.704,0 €	1603,82	2.732.909,3 €
	Bajo rasante	677,4 €	721,72	488.878,0 €
				3.221.787,3 €
	Urbanización, vallados y jardines privados	804,4 €	304,72	245.101,5 €
	Piscina	56,0 €	1002,38	56.133,3 €
				56.133,3 €
			CC=	3.523.022,1 €
GG	Gastos Generales sobre CC	16,0%		563.683,5 €
GP	Gastos Promoción sobre VV	7,0%		399.890,7 €
BP	Beneficio del promotor sobre CC	18,0%		634.144,0 €
				1.597.718,2 €
VS	VALOR SUBSIDIARIO SUELO	VS=VV-(CC+GC+CP+BP)		591.983,7 €
			Superficie total	Unitario/m2
VuS	Valor unitario del suelo		1433,92	412,8 €

CUADRO 2: Cálculo superficie para indemnización sustitutiva

Compensación por 15% valor de plusvalía del suelo correspondiente a incremento edif	
Incremento edif	573,56 m2t
Suelo correspondiente a 1,2m2t/m2s	477,97 m2s
15% valor plusvalía	71,70 m2
TOTAL SUPERFICIE PARA INDEMNIZACIÓN Si=	71,70 m2

CUADRO 3: Valor Indemnización Sustitutiva

Indemnización Sustitutiva=SixVuS=	71,70	412,8 €	29.598,8 €
-----------------------------------	-------	---------	------------

Barcelona, 4 de junio de 2018

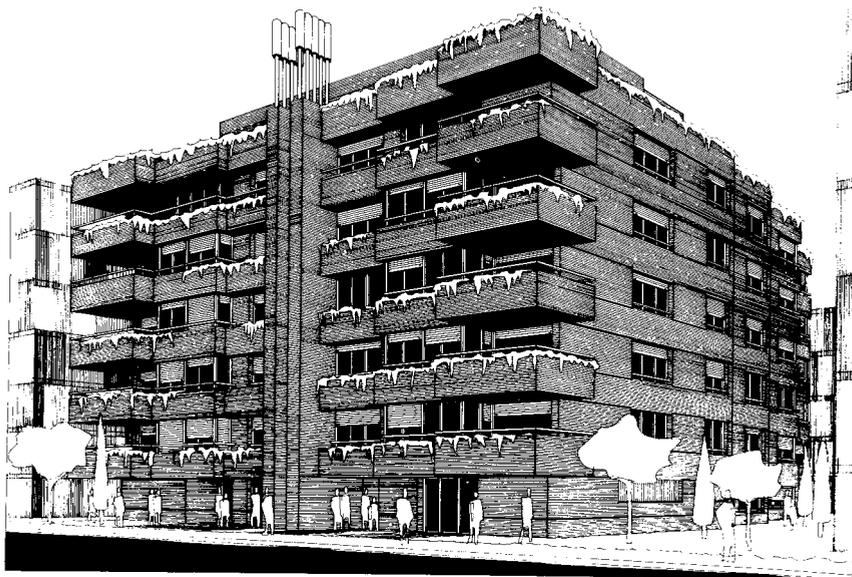
EL PROMOTOR
Antoni Illa, Greency

EL ARQUITECTO,
Alberto Peñín, Peñín Arquitectos

ANEXO 1: BOLETIN ECONOMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Justificación costes de construcción

CASA DE RENTA DE LUJO



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	6,68	*Energía solar (A.C.S.)	45,04
Cimentación	13,31	Material sanitario y grifería	41,07
Estructura	170,58	Electricidad	84,18
Saneamiento (horizontal y vertical) .	34,47	Aire acondicionado (Frí+Calor) ...	90,58
Albañilería gruesa	185,66	Calefacción	50,59
» azoteas e impermeab. ...	39,08	Instalaciones especiales	21,14
» acabados de fachada ...	54,96	Fumistería y muebles de cocina ...	50,60
» solados	168,31	Ascensores	11,21
» acabados interiores	61,69	Vidriería	12,47
» ayudas a industriales	59,75	Pintura y estuco	45,98
Yesería y cielorrasos	64,75	Total	1.603,82
Cerrajería	36,41	Seguridad y salud, 2 %	32,07
Carpintería exterior	70,92	Honorarios técnicos y permisos de	
» interior	83,36	obra, 9,5 %	152,36
Persianas	20,81	Total €/m²	1.788,25
Fontanería	65,03		
Renovación aire	15,19		

*Agua caliente sanitaria

DESCRIPCION

Movimiento de tierras: La necesaria para cimentación. – **Cimentación:** Hormigón armado. – **Estructura:** Pilares de hormigón y forjado reticular. – **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. – **Albañilería gruesa:** Fábrica de ladrillo de 15 cm en antepechos fachada, tabicones de 7+7 cm, aislamiento térmico-acústico con paneles de fibra mineral (MW) de espesor 4 cm entre viviendas y elementos comunes, divisiones interiores con supermahon de 6x25x50 cm y trasdosado fachada de 4x25x50 cm. – **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Azotea transitable. – **Albañilería acabados de fachada:** Ladrillo manual visto. – **Albañilería solados:** Parquet flotante de Roble lama ancha (16 cm. y 2 cm. de longitud), en servicios; gres monococción pulido, piezas de 30x50 cm. – **Albañilería cielorrasos interiores:** Plaqueta de mármol en baño principal y cerámica en el resto. – **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. – **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos maestreados. – **Cerrajería:** Combinada hierro, madera y aluminio. – **Carpintería exterior:** Aluminio lacado color con rotura de puente térmico en servicios y pasillos y aluminio en cocina. – **Carpintería interior:** En madera noble barnizada, incluye armarios empotrados. – **Persianas:** Aluminio con motor. – **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de cobre, caldera mixta con acumulador de 150 l, e instalación de gas en tubo de hierro. – **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. – **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. – **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad o importación. – **Electricidad:** Grado de electrificación elevada (12 circuitos). – **Aire acondicionado:** Sistema inverter con recuperador de calor. – **Calefacción:** Suelo radiante con tubo de polipropileno – **Instalaciones especiales:** Video-portero, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM, extracción en garaje e infraestructura de telecomunicaciones. – **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno eléctrico, campana extractora y 5 ml de muebles de cocina acabados en melamina. – **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. y motor incorporado en hueco. – **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. – **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m² construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 35 % y el 45 % del valor construido sobre rasante.

ANEXO 2: COSTES DE CONSTRUCCION SEGÚN COAC

2,00 Cafeteries. Centres mèdics. Edificis d'oficines. EGB-BUP i FP.
Hotels de 2*. Locals bancaris. Pavellons esportius coberts.
Residències universitàries. Restaurants. Habitatges > 200m2.

1,80 Asils. Dispensaris. Estacions d'autobusos. Hostals. Hotels d'1*.
Parvularis. Pensions. Habitatges < 50 m2. Habitatges entre 200 m2 i 150 m2.

1,60 Bars. Escorxadors. Habitatges entre 150 m2 i 100 m2.

1,40 Vestuaris. Habitatges entre 100 m2 i 50 m2.

1,20 Edificis d'aparcaments i garatges amb equipament.
Plantes altes per a locals sense ús específic.
Sotacobertes compartides com a locals comunitaris o no vinculades.

1,00 Locals comercials en planta baixa sense ús específic.
Aparcaments sense activitat en edificis plurifamiliars.
Garatges d'habitatges unifamiliars.

0,70 Magatzems i naus industrials amb llums > 12 m. i coberta lleugera autoportant.

0,60 Magatzems i naus industrials amb llums fins 12 m. i coberta lleugera autoportant.

NOTA ESPAIS SOTACOBERTA VINCULATS A L'HABITATGE (GOLFES)

Els espais sotacoberta amb possibilitat de vincular-se a l'habitatge inferior, entre 1,50 i 2,50 m. d'altura, caldrà valorar-los com l'habitatge inferior, sense augmentar el Cu per superfície total. Els espais sotacoberta no habitables en edificis plurifamiliars (trasters) tindran la consideració de locals en planta alta.

2.5.2. Obra civil

Cu USOS

1,00 Piscines (sense cobrir).

0,40 Parcs infantils a l'aire lliure.

0,20 Urbanització bàsica.

- Moviment de terres 15%
- Xarxa de clavegueram 35%
- Xarxa d'aigua 15%
- Xarxa d'electricitat 20%
- Telecomunicacions 15%

0,10 Urbanització complementaria.

- Pavimentació 50%
- Voreres 25%
- Enllumenat 10%
- Jardineria i mobiliari urbà 15%

0,20 Pistes d'asfalt, formigó o gespa. Terrasses amb drenatge.

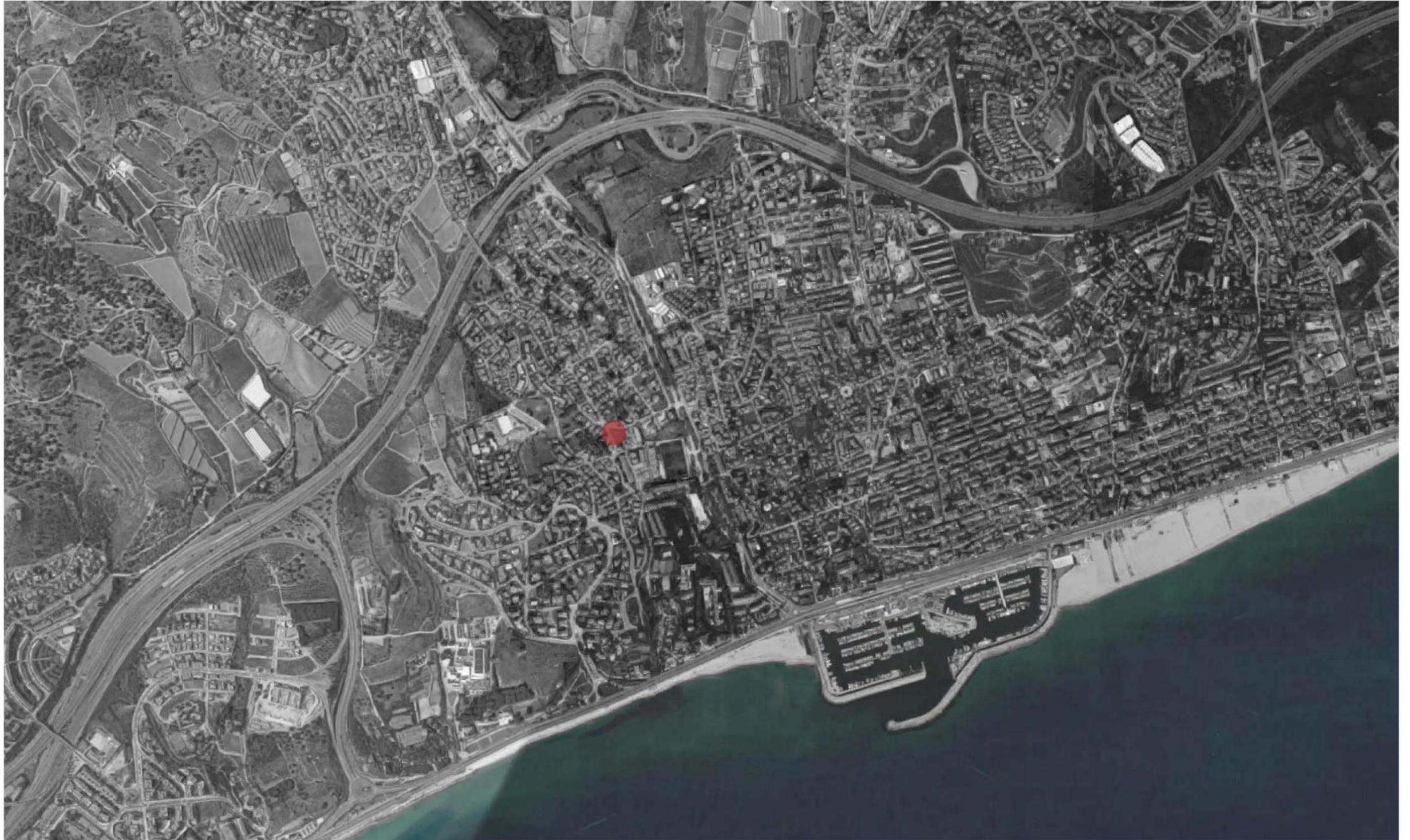
V.- PLANOS

(Documentación gráfica según artículo 150 del decreto 305/2006 de 18 de julio)

R 01.- Plano de Situación del polígono de actuación urbanística objeto de reparcelación_1/10.000

R 02.- Ordenación prevista en el planeamiento vigente_ 1/1000

R 03.- Plano de finca aportada, finca resultante y parcelario_ 1/1000



PROYECTO DE REPARCELACIÓN_ PARCELA SITUADA ENTRE LAS AVENIDAS BADALONA Y BARCELONA DE ALELLA

Mayo de 2018

Dirección: Av Badalona 17y Av. Barcelona 49-53, Alella.

Promotor :Antonio Illa Martí por **REAL ESTATE GREENCITY COMPANY SA**

Arquitecto: Alberto Peñín Llobell por **OAB + PEÑÍN ARQUITECTOS**


PENIN ARQUITECTOS, S.L.P.
SOCIEDAD PROFESIONAL DE ARQUITECTURA
C.I.F. B-59.737.916
C/ Lluís Companys, 50 - 1º - B
Tel. y Fax 965 17 41 95 - 965 41 72 20
46008 VALÈNCIA

PLANOS

TÍTULO PLANO SITUACIÓN DEL POLÍGONO

ESCALA E 1/ 10.000

Nº PLANO R 01

