

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
DE CUNIT AL PAU-7 VALPARAISO**

**Document per aprovació inicial**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**

**Cunit**

**Desembre 2021**

**JOAN PASCUAL – RAMON AUSIÓ ARQUITECTES, SLP  
Carrer Casp 108, 4t. 08010 BARCELONA**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL  
DE CUNIT AL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA-7 VALPARAISO**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA**

**ÍNDEX**

**1. Memòria informativa**

- 1.1. Objecte
- 1.2. Situació i emplaçament
- 1.3. Promoció, redacció i tramitació
- 1.4. Estructura de la propietat
- 1.5. Marc legal
- 1.6. Planejament urbanístic vigent

**2. Memòria justificativa**

- 2.1. Àmbit
  - 2.2. Justificació de la modificació
  - 2.3. Contingut de la modificació
    - 2.3.1. Descripció de la proposta
    - 2.3.2. Paràmetres urbanístics
    - 2.3.3. Cessió de sòl amb aprofitament
    - 2.3.4. Habitatges amb protecció oficial
    - 2.3.5. Cessió addicional de zona verda
    - 2.3.6. Agenda
    - 2.3.7. Documentació ambiental
    - 2.3.8. Mobilitat generada
    - 2.3.9. Memòria social
    - 2.3.10. Viabilitat econòmica
    - 2.3.11. Informe de sostenibilitat econòmica
    - 2.3.12. Programa de participació ciutadana
    - 2.3.13. Gestió urbanística
    - 2.3.14. Suspensió de llicències
  - 2.4. Avantprojecte arquitectònic
- Annex 1. Avaluació econòmica. Anàlisi comparada  
Annex 2. Estudi de mercat

### **3. Normes urbanístiques**

Títol I. Disposicions generals

Títol II. Disposicions zonals específiques

Annex. Comparativa fitxa polígon d'actuació PA7 Valparaíso

### **4. Plànols d'informació**

I.1. Situació (E 1:5.000)

I.2. Topogràfic (E 1:1.000)

I.3. Cadastral (E 1:750)

I.4. Ortofotoplà (E 1:1.500)

I.5a. Planejament urbanístic vigent: POUM 2006 (E 1:5.000 i 1:500)

I.5b1 Planejament urbanístic vigent: Modificació 2003 (E 1:1.000)

I.5b2 Planejament urbanístic vigent: Modificació 2003 (E 1:500)

### **5. Plànols d'ordenació**

O.1. Àmbit (E 1:1.000)

O.2. Qualificacions urbanístiques (E 1:1.000)

O.3. Ordenació física: gàlibs, alineacions i rasants (E 1:500)

O.4. Ordenació física: paràmetres normatius. Planta i secció (E 1:500 i 1:750)

O.5. Suspensió de llicències (E 1:1.000)

### **6. ANNEX: Avantprojecte arquitectònic**

A.1. Planta baixa (E 1:400)

A.2. Plantes pis (E 1:400)

A.3. Planta àtic (E 1:400)

A.4. Volumetria

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CUNIT AL POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PA-7 VALPARAISO**

### **MEMÒRIA INFORMATIVA**

#### **1.1. Objecte**

El present document proposa una modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Cunit, limitada a una illa no edificada inclosa en el polígon d'actuació urbanística PA-7 Valparaíso, ja executat en la seva major part.

La modificació té per objecte millorar la qualitat de l'ordenació que resulta de l'aplicació estricta de la normativa del planejament urbanístic vigent, establint una nova composició volumètrica i arquitectònica més adaptada a la topografia i a les característiques de l'entorn.

#### **1.2. Situació i emplaçament**

L'illa objecte de la modificació puntual està situada al nord del nucli antic de Cunit de l'avinguda de Barcelona, entre el carrer de les Julivardes, l'avinguda d'Europa, el carrer de Montserrat Roig i el carrer del Lligabosc, tal com es pot veure en els plànols d'informació I.1. ("Situació"), a escala 1:5.000, i I.4 ("Ortofotoplà"), a escala 1:750

Es tracta d'un terreny buit i sense cap edificació, però totalment urbanitzat, i amb alineacions i rasants definides.

El carrer de les Julivardes, en la cota alta i l'indant amb el bosc de cal Ros, qualificat com a parc urbà en el planejament general, constitueix el límit del sòl urbà amb el sòl no urbanitzable.

El terreny se situa entre les cotes 23,67, en la confluència del carrer dels Julivardes amb l'avinguda d'Europa, i la cota 17,64, en la confluència dels carrers de Montserrat Roig i del Lligabosc, amb una lleugera pendent, per tant, en el sentit de la diagonal entre aquests dos punts, segons s'indica en el plànol d'informació I.2 ("Topogràfic"), a escala 1:1.000.

#### **1.3. Promoció, redacció i tramitació**

Promou la present proposta de modificació puntual la societat limitada KAPUSTA SL, amb domicili al carrer Cabo Candelaria, 18, 28290-Las Rozas de Madrid, que és a la seva vegada propietària de la totalitat dels terrenys.

La present modificació puntual es redacta pels arquitectes Joan Pascual i Ramon Ausió, Arquitectes SLP, amb domicili al carrer Casp, 108, 08010-Barcelona, que són a la vegada autors de l'avantprojecte que, amb caràcter indicat i no vinculant, s'inclou en el document.

La modificació puntual del POUM, una vegada acceptada per l'ajuntament de Cunit, a qui correspon la iniciativa, es tramitarà d'acord amb el que s'especifica en l'article 96 TRLU, relatiu a modificacions de les figures de planejament urbanístic, que estableix que està subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions i particularitats que es relacionen en el mateix article, i en l'article 117.3 RLU.

#### **1.4. Estructura de la propietat**

La totalitat dels terrenys inclosos en la present modificació puntual pertany a un únic propietari, que és la societat limitada KAPUSTA SL, amb domicili al carrer Cabo Candelaria, 18, 28290-Las Rozas de Madrid, d'acord amb el que s'expressa en la informació cadastral recollida en el plànol d'informació I.3 ("Cadastral"), a escala 1:1.500.

#### **1.5. Marc legal**

La redacció de la present modificació puntual del planejament general vigent a la Cunit respon al marc legal constituït per la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLU) i el seu Reglament (RLU), i la resta de legislació urbanística catalana i estatal, així com a les disposicions sectorials que li són d'aplicació.

El marc legal de referència inclou les següents disposicions:

##### Legislació catalana:

- Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RPLU).
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), text consolidat amb les esmenes introduïdes posteriorment derivades de l'aprovació d'altres textos legals que hi incideixen.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat
- Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

##### Legislació estatal:

- Reial Decret 2960/1976, de 12 novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació d'habitatges de protecció oficial.

- Reial Decret Llei 4/2000, de 23 juny. Mesures Urgents de Liberalització en el Sector Immobiliari i Transports.
- Real Decret 173/2010 de 19 de febrer, de mesures mínimes sobre accessibilitat en els edificis.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Llei 3/2020, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

### **1.6. Planejament urbanístic vigent**

El planejament urbanístic vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) de Cunit, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de de Tarragona amb data de 30 de novembre de 2006 (DOGC de 25 d'abril de 2007).

Amb anterioritat al POUM de 2006, el sector corresponia a un sòl urbanitzable pel desenvolupament d'un conjunt de naus industrials, sector que va ser objecte d'una modificació puntual aprovada definitivament amb data de 25 de juny de 2003, per la qual es va canviar l'ús a residencial, amb una ordenació consistent en tres agrupacions d'habitatges de PB+2P, amb un total de 13 unitats, amb front a l'avinguda Europa, i un edifici plurifamiliar de PB+3P amb una densitat màxima de 49 habitatges, amb front al carrer de Montserrat Roig.

El POUM va recollir aquesta darrera modificació de forma explícita, incloent l'illa en un polígon d'actuació urbanística, denominat PA-7 Valparaíso, en la qual s'indica que "el polígon correspon a l'antic Pla parcial urbanístic "Valparaíso", aprovat definitivament, l'edificabilitat i les condicions del qual es mantenen en tot allò no específicament modificat per aquest Pla", tot afegint el quadre de paràmetres procedents de la modificació anteriorment aprovada, dades que es reproduïxen en aquest apartat.

La illa a la que es fa referència va rebre les següents qualificacions urbanístiques. Veure plànol d'informació I.5a ("Planejament urbanístic vigent: POUM"), a escala 1.5.000, amb detall a escala 1:500:

	<b>Superfície</b> (m <sup>2</sup> s)
Zona 7bp7 (Conjunt d'ordenació unitària: volumetria específica)	3.068,00
Zona 7ap7 (Conjunt d'ordenació unitària: fileres de cases)	2.399,00
Sistema C3 (Jardí urbà)	2.345,00
<b>Total illa</b>	<b>7.812,00</b>

D'acord amb les normes urbanístiques vigents, els paràmetres urbanístics són els que es resumeixen en els quadres següents.

**Zona 7bp7 (Conjunt d'ordenació unitària: volumetria específica )**

1	Sistema d'ordenació de l'edificació	Volumetria específica: bloc lineal
2	Altura reguladora màxima	14 metres
3	Nombre màxim de plantes	PB+3P
4	Sostre màxim edificable	5.500 m2st
5	Nombre màxim d'habitatges	49
6	Gàlibs	Segons mod puntual vigent

**Zona 7ap7 (Conjunt d'ordenació unitària: fileres de cases)**

1	Sistema d'ordenació de l'edificació	Volumetria específica: cases en filera
2	Altura reguladora màxima	9 metres
3	Nombre màxim de plantes	PB+2P
4	Sostre màxim edificable	1.955,59 m2st
5	Nombre màxim d'habitatges	13
6	Gàlibs	Segons mod puntual vigent

**Sistema C3 (Jardí urbà)**

1	Superfície cessió	2.345 m2s
---	-------------------	-----------

Els gàlibs corresponents als volums previstos segons el conjunt d'ordenació unitària establert en el planejament urbanístic vigent són els que apareixen en els plànols originals als que la fitxa normativa del PA7 Valparaíso, del POUM, fa referència, i que es reproduïxen en el plànol d'informació I.6a i I.6b ("Planejament urbanístic vigent: Modificació 2003"), a escales 1:1.000 i 1:500, respectivament..

El polígon d'actuació disposa de projecte d'urbanització i de projecte de reparcel·lació definitivament aprovats per l'ajuntament de Cunit. Ha estat cedit el sòl corresponent als sistemes i resta pendent el lliurament d'un local de 76,67 m2st., corresponent als acords relatius a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, segons el conveni urbanístic aprovat l'any 2002.

Amb la present modificació puntual es faran efectives les obligacions pendents derivades de la execució del polígon d'actuació.

## **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1. Àmbit**

L'àmbit de la modificació puntual coincideix amb els límits de l'illa delimitada pel carrer de les Julivardes, l'avinguda d'Europa, el carrer de Montserrat Roig i el carrer del Lligabosc, tal com es pot veure en el plànol d'ordenació O.1 ("Àmbit"), a escala 1:1.000. No inclou els vials, ja cedits a l'ajuntament de Cunit i urbanitzats.

### **2.2. Justificació de la modificació**

La modificació del POUM vigent a Cunit es tramita d'acord amb les determinacions de l'article 96 TRLU. La justificació legal de la modificació que es desenvolupa en el present apartat s'adequa a l'establert en l'article 97 TRLU i, en aquest sentit:

- a) No comporta increment del sostre edificable ni la transformació global dels usos previstos anteriorment. El lleuger augment del nombre d'habitatges previst respecte del POUM vigent no s'inclou en el supòsit al que fa referència aquest article 97.2.a TRLU.
- b) És coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general, atès que la modificació únicament afecta a la ordenació física de la edificació i la seva tipologia arquitectònica.
- c) No comporta cap actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.
- d) Es justifica adequadament tant des dels interessos públics i privats concurrents, al millorar considerablement la ordenació física i facilitar la seva execució en uns espais que havien quedat sense edificar, a més de reservar 6 habitatges amb protecció oficial i incrementar el sòl destinat a sistema d'espais lliures en relació al planejament vigent.
- e) Incorpora la franja verda de 405 m<sup>2</sup> que l'ajuntament de Cunit va realitzar va uns anys en el front del carrer de Lligabosc, no prevista en el planejament anterior.

D'altra banda, la modificació no suposa tampoc pèrdua de sòls qualificats com a sistemes urbanístics destinats a viari, espais verds o equipaments, a que fa referència l'article 97.2 i 2bis i 98 TRLU.

És d'aplicació l'article 99 TRLU, referit a les modificacions que comporten increment de la intensitat d'ús, i també l'article 100 TRLU, referit als sectors que requereixen increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

La modificació cerca únicament millorar la ordenació física de l'illa, substituint les cases en filera i el bloc residencial plurifamiliar anteriorment previst per tres nous



volums aïllats d'habitatges, quin dimensionat i implantació en el territori -que es descriuen en l'apartat 2.3 següent- milloren considerablement la relació amb la topografia i amb els edificis ja construïts en l'entorn, la percepció visual des dels carrers i la integració en el paisatge.

A la vegada, s'incrementa en 100 m<sup>2</sup> la superfície de zona verda, que en total ara serà de 2.445 m<sup>2</sup>, al incrementar-se a raó de 10 m<sup>2</sup> per cada un dels 10 nous habitatges, tal com s'indica posteriorment (punts 2.3.1 i 2.3.5). Es distribueixen 405 m<sup>2</sup> en el front del carrer Lligabosc i 2.040 m<sup>2</sup> en la cantonada Europa/Julivardes/Montserrat Roig.

Aquesta modificació ha incloure en la documentació les especificacions que es detallen en l'article 99 TRLU:

***“Article 99 Modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos***

*1. Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat, de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment, han d'incloure en la documentació les especificacions següents:*

*a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat. Refosa DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.*

*b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcional a la magnitud de l'actuació.*

*c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

*2. (...)*

*3. (...)*”

No és d'aplicació el número 2 de l'article transcrit, ja que el planejament que es modifica té una vigència superior a cinc anys, ni el número 3 ja que la modificació no afecta al sostre edificable aprovat, que es manté.

Pel que fa a les dades a aportar d'acord amb l'apartat 1a, són les següents:

- Actual propietari: la societat KAPUSTA SL va adquirir la totalitat dels terrenys amb data de 13 de novembre de 2020, amb escriptura pública davant del notari Josep Maria Valls i Xufre. S'acompanya a l'expedient la certificació pel Registre de la Propietat.

- Anterior propietari: l'anterior propietari fou la societat PARISMINA S.A., constituïda notarialment amb data de 15 de juliol de 1988, amb CIF A-58-820.903, CNAE 4110, i domiciliada al carrer Nau de Sant Martí, 1-3, 3er,1ª, 08017-Barcelona,

Els apartats 2.3.6 i 2.3.10 d'aquesta Memòria, per la seva banda, fan referència a les Dades corresponents als apartats 1b i 1c

Cal complir, tanmateix, les reserves de sòl de l'article 100.2 TRLU:

***“Article 100 Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics***

1. (...)

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.*

2 bis. (...)

3. (...)

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) (...)

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) (...)

No és d'aplicació el número 1 de l'article transcrit, ja que la modificació no incrementa el sostre edificable, ni el número 2bis, que es refereix a sòl urbà consolidat, ni el número 3, ja que la modificació no comporta la transformació global dels usos previstos en el planejament. D'acord amb el número 4.b, les cessions són les corresponents al número 2.

En la present modificació s'augmenta la densitat d'habitatges, de 62 a 72 unitats, i es destinen 6 unitats a habitatges amb protecció oficial. Addicionalment, s'incrementa la superfície de la reserva per a sistema d'espais lliures en la proporció d'un mínim de 10 m<sup>2</sup>s per cada nou habitatge, amb un total de:

10 m <sup>2</sup> s/habitatge x 10 nous habitatges =	100 m <sup>2</sup> s
Sistema d'espais lliures planejament vigent:	2.345 m <sup>2</sup> s
Sistema d'espais lliures mínim en modificació:	2.445 m <sup>2</sup> s
Sistema d'espais lliures en avantprojecte:	2.776 m <sup>2</sup> s

Atès que no es modifica la edificabilitat ni els usos previstos en el planejament, no són necessaris els informes de caràcter paisatgístic o ambiental, ni tampoc els referits a la mobilitat obligada, ja que es mantindran els valors anteriors.

### **2.3. Contingut de la modificació**

#### **2.3.1. Descripció de la proposta**

La proposta es limita a definir una nova ordenació volumètrica del sostre edificable, cercant una millora en la implantació topogràfica i paisatgística. En concret, es vol prolongar l'esponjament visual que es dona en el solar adjacent, promogut i edificat per INCASOL i, a aquest efectes, passar de 1 a 3 edificis separats entre sí i desplaçats en relació als carrers de Montserrat Roig i l'avinguda Europa.

Topogràficament, aquesta ordenació suposa una millor adaptació al terreny, tant en sentit longitudinal nord-sud (carrers Julivardes/Lligabosc), com en sentit transversal est-oest (avinguda Europa/carrer Montserrat Roig), adaptant-se cada edifici a la rasant del front de carrer corresponent.

L'ordenació de 2003 preveia la construcció d'un gran paral·lelepípede de 77,58 per 17,72 metres, i PB+3P, amb una contundència completament aliena al sector. Més encara, en la parcel·la veïna a sud, amb front a l mateix carrer de Montserrat Roig, l'INCASOL va construir fa uns anys tres edificis amb una planta quadrada d'aproximadament 20 x 20 metres, evitant formar muralla, tant en la seva relació amb el carrer com amb el solar d'equipaments (clau B5) i amb l'espai lliure (clau C3) amb el que finalitza la part alta del sector.

Entre el carrer de Montserrat Roig y l'avinguda Europa, que presenten un desnivell d'aproximadament una planta, les seccions dels tres edificis proposats es divideixen en el seu centre per tal de complir en les dues façanes tant l'altura reguladora màxima com el nombre de plantes admès.

Amb aquest ajust de paràmetres, compatible amb les especificacions pròpies del sistema d'ordenació de l'edificació en la zona com a ordenació volumètrica específica, es redistribueixen els sostres computables, millorant de forma evident la ordenació del conjunt, aprofitant també l'avantatge de la seva construcció unitària, al correspondre l'illa a una única propietat.

En definitiva es proposen tres edificis plurifamiliars aïllats i desplaçats en planta i secció, en comptes del bloc lineal compacte previst en el carrer de Montserrat Roig i de les agrupacions de cases en filera previstes en l'avinguda Europa pel planejament vigent que es proposa modificar. Aquesta nova ordenació volumètrica implica un lleuger augment del nombre d'habitatges -part dels quals destinats a habitatges amb protecció oficial-, sense augment d'edificabilitat, per tal d'assegurar la coherència tipològica dels nous volums projectats.

Pel que fa a la forma i posició dels espais lliures, es respecten els 2.345 m<sup>2</sup>s qualificats com a sistema clau C3, tenint en compte que l'ajuntament de Cunit va construir una part en el front del carrer Lligabosc. S'incrementa aquesta reserva fins a 2.776 m<sup>2</sup>s, és a dir en 431 m<sup>2</sup>s respecte de la actual (superfície

superior a la mínima de 100 m<sup>2</sup>s), d'acord amb la justificació de l'apartat 2.2 anterior i s'introdueix un gir en planta, per tal d'afavorir un millor assentament, al encarar-se a l'avinguda Europa, formant una L que afavoreix la relació visual amb el tram final de l'avinguda Europa, repetint la mateixa relació que s'observa en el tram final del carrer de Montserrat Roig amb un altre espai veí amb la mateixa qualificació de sistema d'espais lliures (clau C3), d'acord amb la modificació de l'art. 68.3 de les normes del POUM aprovada el 18.03.2010.

### **2.3.2. Paràmetres urbanístics**

L'actualització de la densitat d'habitatges permet ajustar la ràtio de superfície útil/superfície construïda dels habitatges, que en el planejament anterior de 2003 no es corresponen amb les necessitats del sector i amb les característiques d'aquest emplaçament en concret.

En efecte, pel que fa al bloc plurifamiliar de 49 habitatges de la parcel·la amb clau 7bp7, amb un sostre total computable de 5.500 m<sup>2</sup>st, aquesta ràtio és de 112,24 m<sup>2</sup>st/hbtge.

En el cas dels habitatges en filera de la parcel·la amb clau 7ap7, amb un total de 13 habitatges (en grups de 5, 4 i 4 cases), amb un sostre total computable de 1.955,59 m<sup>2</sup>st, la ràtio és de 150,66 m<sup>2</sup>st/hbtge.

El sostre total computable del sector, incloent-hi les parcel·les amb qualificació urbanística clau 7ap7 i 7bp7, és de: 5.500 m<sup>2</sup>st + 1.955,59 m<sup>2</sup>st, és a dir de 7.455,59 m<sup>2</sup>st., tal com s'ha explicar en l'apartat 1.6 anterior.

La proposta comporta un total de 72 habitatges, amb una mitjana de 103,54 m<sup>2</sup>st construït i una superfície útil mitjana de 82,84 m<sup>2</sup>st. per habitatge, que es correspon més amb les demandes actuals.

Es proposa un total de 6 habitatges amb protecció oficial, amb una superfície útil prevista de 71,70 m<sup>2</sup>+ 7,17 m<sup>2</sup> terrassa (total 78,87 m<sup>2</sup>), el que representa una superfície útil total de 78,87 x 6 = 473,22 m<sup>2</sup> útils totals, que es transformen segons l'avantprojecte realitzat en 556,73 m<sup>2</sup> construïts totals, el que dona un 17,64% de relació entre sostre útil i construït.

Els paràmetres urbanístics que resulten de la nova ordenació són els que es detallen en els plànols d'ordenació O.3 ("Ordenació física: gàlils, alineacions i rasants), a escala 1:500, i O.4 ("Ordenació física: paràmetres normatius. Planta i secció") a escales 1:500 i 1:750, i apareixen resumits en els quadres adjunts.

	<b>Superfície (m<sup>2</sup>s)</b>
Zona 7bpm7 (Conjunt d'ordenació unitària: volumetria específica)	5.036,00
Sistema C3 (Jardí urbà)	2.776,00
<b>Total illa</b>	<b>7.812,00</b>

**Zona 7bpm7 (Conjunt d'ordenació unitària: volumetria específica )**

1	Sistema d'ordenació de l'edificació	Volumetria específica
2	Altura reguladora màxima	14 metres
3	Nombre màxim de plantes	PB+3P
4	Sostre màxim edificable	7.455,59 m2st
5	Nombre màxim d'habitatges	72
6	Gàlibs	Segons definició gràfica en plànols d'ordenació

**Sistema C3 (Jardí urbà)**

1	Superfície cessió	2.776 m2s
---	-------------------	-----------

Es proposa qualificar la totalitat de l'illa amb la qualificació urbanística de conjunt d'ordenació unitària: volumetria específica (clau 7bpm7) i de sistema d'espais lliures: jardí urbà (clau C3), tal com es pot veure en el plànol d'ordenació O.2 ("Qualificacions urbanístiques"), a escala 1:1.000, en substitució de les anteriors qualificacions claus 7ap7 i 7bp7.

Tal com s'ha explicat, el sostre edificable total es manté sense variacions, ja que únicament varia el nombre total d'habitatges. La comparació en relació al planejament vigent s'expressa en el quadre següent.

Codi/zona	POUM VIGENT		Codi/zona	MODIFICACIÓ POUM VIGENT	
	Sostre edificable	Habitatges		Sostre edificable	Habitatges
uf7a/7ap7	738,22	5	A/7bpm7	2.485,00	24
uf7b/7ap7	600,76	4	B/7bpm7	2.485,00	24
uf7c/7ap7	616,59	4	C/7bpm7	2.485,00	24
VE/7bp7	5.500,00	49			
<b>Total</b>	<b>7.455,57</b>	<b>62</b>		<b>7.455,00</b>	<b>72</b>

Aquests canvis no alteren en cap cas l'equilibri de beneficis i càrregues de la resta d'illes, atès que els sistemes urbanístics s'entenen substituïts per altres amb major superfície de cessió.

Caldrà únicament adequar la urbanització existent a la nova ordenació, mitjançant l'aprovació del corresponent projecte d'urbanització per aquesta adequació i zona verda, tot i que, d'acord amb el RPLU es pugui desenvolupar simultàniament.

**2.3.3. Cessió de sòl amb aprofitament**

La cessió de sòl amb aprofitament que correspon al 10% de l'aprofitament del polígon d'actuació urbanística PA-7 delimitat pel Pla d'ordenació urbanística municipal ja es va materialitzar amb motiu del projecte de reparcel·lació aprovat, quedant pendent únicament la cessió d'un local de 76,67 m2st, tal com es va establir en el Conveni Urbanístic aprovat en 2002. Aquesta cessió

es farà efectiva amb l'aprovació definitiva de la present modificació actual, que comportarà la execució de la nova ordenació.

D'acord amb l'article 46.2.b del TRLU:

*“b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit d'actuació o, subsidiàriament, pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.”*

En aquest sentit, i donat que és evident que no existeix la possibilitat de materialitzar la cessió de sòl, per manca de solars on situar l'aprofitament, es proposa l'alternativa d'efectuar la cessió de l'equivalent monetari del valor del local, que passarà a integrar-se al patrimoni municipal del sòl i habitatge municipal (PMSH) amb la destinació que li preveu la legislació vigent.

La quantificació d'aquest valor s'establirà en el projecte de reparcel·lació, a partir de l'anàlisi dels valors en venda de locals similars en el nucli urbà de Cunit, aplicant els coeficients ponderadors adequats.

Tal com es demostra en l'estudi econòmic annex, no hi ha un augment addicional de l'aprofitament urbanístic com a conseqüència dels nous habitatges afegits, per raó de la major repercussió del cost d'urbanització de la zona verda ampliada i de la disminució del valor en venda dels habitatges amb protecció oficial.

#### **2.3.4. Habitatges amb protecció oficial**

La present modificació puntual comporta la reserva d'un total de 6 habitatges amb protecció oficial, amb una superfície construïda equivalent a 556,73 m<sup>2</sup>st.

#### **2.3.5. Cessió addicional de zona verda**

No obstant la reserva de 6 habitatges amb protecció oficial, dels 10 habitatges nous previstos, s'incrementa també, addicionalment, la superfície de sòl destinada a sistema d'espais lliures (clau 3C) en un total de 10 m<sup>2</sup>s per cada nou habitatge, és a dir, en un total de, com a mínim, 10 m<sup>2</sup>st x 10 habitatges = 100 m<sup>2</sup>s. L'increment proposat és de 431 m<sup>2</sup>s > 100 m<sup>2</sup>s

#### **2.3.6. Agenda**

La present modificació manté el règim de sòl urbà i la qualificació urbanística com a conjunt d'ordenació unitària (clau 7bpm7) i la seva execució és directa en sòl urbà.

Les normes urbanístiques contenen les condicions i paràmetres urbanístics aplicables a efectes de la seva execució.

La vigència del Pla serà indefinida.

D'acord amb l'article 99.1.b de TRLU:



b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

A aquests efectes, s'estableix un termini de sis mesos, a partir de l'entrada en vigor de la present Modificació puntual, per incorporar el projecte d'urbanització de la illa amb les zones verdes i la modificació del projecte de reparcel·lació, quina aprovació definitiva facultarà el promotor per iniciar la construcció dels habitatges.

### **2.3.7. Documentació ambiental**

Atesa la escassa entitat de la modificació i vist que no existeix canvi d'ús respecte del previst en el planejament general vigent, el que no suposa impactes ambientals de cap mena, diferents o addicionals als ja existents en la ordenació anterior, no es considera necessari adjuntar documentació de caràcter ambiental.

La proposta de modificació que es presenta no comporta, així doncs, efectes ambientals significatius, tenint en compte el seu abast i característiques, més enllà de les petites incidències que poden derivar-se tant la ordenació vigent com la que deriva de la present modificació puntual.

D'acord amb la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015.

Dita Disposició addicional vuitena, en el seu apartat 6.c), estableix que "no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes h ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general: Primer: (...) i Segon: Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà".

Atès que la present modificació puntual no està inclosa en cap dels supòsits de dita apartat quart de la lletra a citada, resulta innecessària l'aportació d'un document d'avaluació ambiental estratègica,.

### **2.3.8. Mobilitat generada**

L'article 3.1 del Decret 244/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, indica que les modificacions de planejament que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada com a document independent.

Atès que no es modifica la classificació del sòl, ni tampoc les qualificacions urbanístiques que admeten usos o activitats generadores de mobilitat, mantenint-se els usos existents, amb un lleuger augment de la densitat

d'habitatges, resulta obvi que és innecessari un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, ja que no es genera nova mobilitat significativa com a conseqüència de la modificació puntual. No correspon, doncs, incloure en la modificació puntual del Pla general cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada, ja que aquesta modificació no comporta tampoc nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

### **2.3.9. Memòria social**

La modificació incrementa, respecte de les previsions del planejament general, el parc d'habitatges amb protecció oficial del municipi en un total de sis unitats.

### **2.3.10. Viabilitat econòmica**

La modificació incideix simplement en la tipologia edificatoria del conjunt d'ordenació unitària definit en el planejament vigent, mantenint la edificabilitat i augmentant lleugerament el nombre d'habitatges previst. Els vials que defineixen l'illa es troben ja urbanitzats.

La proposta no modifica sensiblement la viabilitat econòmica de la ordenació, tot i l'augment del nombre d'habitatges queda compensat per l'increment de la superfície de sòl de cessió per a sistema d'espais lliures, que suposa també un increment del cost d'urbanització, i pel destí de part dels habitatges a habitatges amb protecció oficial.

S'adjunta en Annex l'estudi comparatiu d'avaluació econòmica a que es refereix l'article 99.1.c TRLU, on es pot comprovar com el valor del sòl no varia significativament amb la modificació puntual del planejament general que es proposa, donat que la repercussió del valor en venda del sostre protegit i l'augment del cost d'urbanització de la zona verda, compensa sobradament el lleuger augment del nombre d'unitats, respectant sempre el sostre màxim establert pel planejament general.

### **2.3.11. Informe de sostenibilitat econòmica**

No procedeix tampoc la redacció de l'informe de sostenibilitat econòmica definit en l'article 66 de la Llei d'urbanisme, ja que l'impacte de les actuacions previstes en la modificació puntual sobre les finances públiques municipals és pràcticament nul, atès que el cost de manteniment dels 100 m<sup>2</sup>s. addicionals de zona verda -sobre el total de 2.345 m<sup>2</sup>s previst en el planejament vigent- es considera mínim.

Tanmateix, és evident que les xarxes de subministrament i serveis municipals es veuran optimitzades, atès que es preveuen tres úniques escomeses de tres edificacions, enfront de les que resultarien per a cada una de les cases en filera en l'ordenació vigent, el que compensa el major manteniment derivat de l'increment de 100 m<sup>2</sup>s de zones verdes.

### **2.3.12. Programa de participació ciutadana**

La present modificació puntual ha de ser objecte d'aprovació inicial municipal i informació pública, període en el qual les entitats i persones interessades



poden formular els escrits d'al·legació que considerin necessaris en relació a la nova ordenació volumètrica proposada, els quals seran objecte d'anàlisi i resolució per l'ajuntament de Cunit.

### **2.3.13. Gestió urbanística**

No es defineix cap sistema d'actuació o gestió urbanística, ja que la present modificació puntual no comporta modificacions registrals respecte de les finques incloses en el seu àmbit ni dels titulars de les mateixes.

### **2.3.14. Suspensió de llicències**

L'article 73.2 del TRLUC indica que l'aprovació inicial dels instruments de planejament obliga l'administració competent a acordar suspendre la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, i d'atorgament de llicències, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'àmbit de suspensió de llicències és el mateix àmbit de la modificació i queda delimitat en el plànol d'ordenació O.5 ("Suspensió de llicències", a escala 1:1.000..

## **2.4. Avantprojecte arquitectònic**

L'avantprojecte arquitectònic que acompanya el document de modificació puntual del planejament vigent no té caràcter vinculant. Es formula per tal de detallar les característiques tipològiques i formals que justifiquen la modificació i també per visualitzar la ordenació física i la volumetria dels tres edificis resultants.

S'han estudiat diverses propostes d'implantació, de les quals s'adjunta la que s'estima de major interès.

Es proposen tres edificis de planta baixa i tres plantes pis (PB+3P) quines traces, inclosos els cossos sortints oberts, han de quedar inserides dins dels gàlils màxims de la volumetria específica definida normativament, tal com s'indica en la documentació gràfica. Els edificis se situen desplaçats entre sí i, en els àmbits on es superposen, separats un mínim, de 12,50 metres, que és aproximadament la seva altura. Aquesta disposició dona lloc a tres zones diferenciades d'espais comunitaris enjardinats.

La seva posició en el terreny permet una bona adaptació topogràfica, amb una escassa incidència en la modificació de la topografia original del terreny.

Des del punt de vista de la tipologia edificatòria, cada edifici disposa d'un únic nucli vertical d'accessos, que serveixen a 6 habitatges per replà. La col·locació de dos grans patis centrals facilita la ventilació creuada dels habitatges, que podran disposar de terrasses, molt útils atenent a la suavitat del clima a Cunit,

Es pot optar per projectar un aparcament per a cada un dels tres edificis, facilitant així la seva construcció per fases, o bé per formar una planta d'aparcament conjunta en planta soterrani, amb un únic accés.

## **ANNEX 1**

### **Avaluació econòmica. Anàlisi comparada**

S'ha d'entendre que la promoció és econòmicament viable si els imports de la venda dels productes immobiliaris compensen les càrregues urbanístiques i els beneficis mínims exigits. La ordenació que es proposa no comporta un augment d'aprofitament urbanístic en relació a la actualment vigent, encara que s'augmenta la densitat residencial en 10 habitatges, 6 dels quals amb protecció oficial, ateses les càrregues urbanístiques addicionals derivades de la major superfície de zona verda i la reserva de sostre per habitatges amb protecció oficial.

Cal tenir en compte que el polígon d'actuació urbanística està ja executat, amb la cessió de sòl amb aprofitament i les cessions de sòl per sistemes ja efectuades i rebudes per l'ajuntament de Cunit.

D'altra banda, el valor del sòl i el cost de la construcció serà el mateix pels habitatges lliures que pels protegits, si bé el preu de venda dels protegits pot ser lleugerament inferior al lliure.

### **1) Valoració del sòl segons la ordenació vigent**

#### Paràmetres urbanístics:

Superfície sòl: 7.812 m<sup>2</sup>s  
Superfície sostre: 7.455,59 m<sup>2</sup>st  
Coeficient d'edificabilitat: 0,95 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s  
Nombre d'habitatges: 62  
Cessió zona verda: 2.345 m<sup>2</sup>s

D'acord amb el RD 1492/2011, de 24 d'octubre, del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, el valor de repercussió del sòl, en una situació de sòl ja urbanitzat (si bé pendent de la urbanització de la zona verda), serà de:

$$Vrs = (Vv/K) - Vc$$

on:

Vrs = valor de repercussió del sòl

Vv = Valor en venda en €/m<sup>2</sup>

K = coeficient ponderador de les despeses generals de gestió, promoció i finançament, inclòs el benefici empresarial necessari per la viabilitat de l'operació. Amb caràcter general és igual a 1,40 i no s'aprecien en aquest cas factors que en justifiquin la seva reducció.

Vc = valor de la construcció en €/m<sup>2</sup>s.

I el valor del sòl serà de:

$$Vs = \text{edificabilitat} \times Vrs$$

A aquest valor del sòl s'ha de deduir el cost de la urbanització de la zona verda.

$$Vso = Vs - G (1 + TLR + PR)$$

on:

Vso = valor del sòl descomptades les càrregues pendents

Vs = valor del sòl urbanitzat no edificat en euros

G = costos d'urbanització pendents

TLR = taxa lliure de risc en tant per u

PR = prima de risc en tant per u

#### Estudi de mercat: valor en venda

S'han seleccionat productes immobiliaris similars al proposat, amb un bon nivell de conservació i de qualitat alta, situats preferentment en l'àmbit de Cunit Residencial. S'aplica un coeficient de transacció de 0,85 en tots els casos, ates que els testimonis s'han obtingut a través d'una empresa intermediària, així com un coeficient d'antiguitat i estat de conservació segons el citat RD 1492/2011, de 24 d'octubre.

Veure Annex. El valor en venda mitjà és de 1.946,93 €/m<sup>2</sup>st per l'habitatge lliure

#### Valor de la construcció:

Es pren el mòdul M= 800 €/m<sup>2</sup>st com a mitjana per a construcció d'habitatges en edificis plurifamiliars similars als projectats, procedent del butlletí de "Valors bàsics immobles urbans sòl, construcció", que per a 2021 es va fixar, per a Catalunya, entre un màxim de 916,09 € i un mínim de 655,29 €, segons la superfície de l'habitatge. Per a l'any 2019 aquest valor s va fixar exactament de 800 €/m<sup>2</sup>st, valor que està dins la forquilla que el mateix butlletí va incorporar a partir de 2020.

PEM 800 €/m<sup>2</sup>st + 12% CG + 19% BI = 800 + 96 + 152 = 1.048 €/m<sup>2</sup>st

#### Valor de repercussió del sòl:

Vrs = (1.946,93 €/m<sup>2</sup>st/ 1,40) – 1.048 €/m<sup>2</sup>st = 342,66 €/m<sup>2</sup>st

Valor del sòl:

Vs = 7.455,59 m<sup>2</sup>st x 342,66 €/m<sup>2</sup>s = 2.554.732,47 €

Es considera un cost de 70 €/m<sup>2</sup>s per la urbanització de la zona verda. Aquest preu és una estimació per a una zona verda de qualitat mitjana, i se situa dins d'una forquilla molt ampla, que va des de 30 €/m<sup>2</sup>s per a una simple plantació d'arbres, fins a 150 €/m<sup>2</sup>s, o més, per a una zona amb espais pavimentats, mobiliari urbà, jardineria, rec, enllumenat, etc. El mòdul de 70€/m<sup>2</sup>s admet l'enjardinament i enllumenat amb balises, amb algun element de mobiliari urbà, però sense espais pavimentats.

Superfície zona verda: 2.345 m<sup>2</sup>s

Cost zona verda = 2.345 m<sup>2</sup>s x 70 €/m<sup>2</sup>s = 164.150 €

Repercussió = 164.150 € / 7.455,59 m<sup>2</sup>st = 22,02 €/m<sup>2</sup>st

#### Valor del sòl descomptat el cost de la zona verda:

Vso = Vs - G (1 +TLR + PR)

on:

G = 164.150 €

TLR = 1

PR = 0,8

Vso = 2.554.732,47 – 164.150 (1+1+0,8) = **2.095.112,47 €**

## **2) Valoració del sòl segons la modificació proposada**

### Paràmetres urbanístics:

Superfície sòl: 7.812 m<sup>2</sup>s

Superfície sostre: 7.455,59 m<sup>2</sup>st

Coefficient d'edificabilitat: 0,95 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Nombre d'habitatges lliures: 66 (6.898,86 m<sup>2</sup>st) 92,53 %

Nombre d'habitatges HPO: 6 (556,73 m<sup>2</sup>st) 7,47 %

Cessió zona verda: 2.776 m<sup>2</sup>s

D'acord amb el RD 1492/2011, de 24 d'octubre, del Reglament de Valoracions de la Llei del sòl, el valor de repercussió del sòl, en una situació de sòl ja urbanitzat (si bé pendent de la urbanització de la zona verda), serà de:

$$Vrs = (Vv/K) - Vc$$

on:

Vrs = valor de repercussió del sòl

Vv = Valor en venda en €/m<sup>2</sup>

K = coeficient ponderador de les despeses generals de gestió, promoció i finançament, inclòs el benefici empresarial necessari per la viabilitat de l'operació. Amb caràcter general és igual a 1,40 i no s'aprecien en aquest cas factors que en justifiquin la seva reducció.

Vc = valor de la construcció en €/m<sup>2</sup>s.

I el valor del sòl serà de:

$$Vs = edificabilitat \times Vrs$$

A aquest valor del sòl s'ha de deduir el cost de la urbanització de la zona verda.

$$Vso = Vs - G (1 + TLR + PR)$$

on:

Vso = valor del sòl descomptades les càrregues pendents

Vs = valor del sòl urbanitzat no edificat en euros

G = costos d'urbanització pendents

TLR = taxa lliure de risc en tant per u

PR = prima de risc en tant per u

### Estudi de mercat: valor en venda

L'estudi de mercat és el mateix considerat en la opció anterior, corresponent a la ordenació vigent.

### Valor de la construcció:

$$PEM 800 \text{ €/m}^2\text{st} + 12\% \text{ CG} + 19\% \text{ BI} = 800 + 96 + 152 = 1.048 \text{ €/m}^2\text{st}$$

### Valor de repercussió del sòl:

Habitatge lliure:

$$Vrs = (1.946,93 \text{ €/m}^2\text{st} / 1,40) - 1.048 \text{ €/m}^2\text{st} = 342,66 \text{ €/m}^2\text{st}$$

Habitatge protegit::

D'acord amb el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, que modifica els preus establerts pel Decret 7572014, de 27 de maig, Cunit es triba en Zona B, quina preu de venda mig és de 1.938,32 €/m<sup>2</sup> de sup. útil, equivalent a 1.647,57 €/m<sup>2</sup> sup. construïda.

$$Vrs = (1.647 \text{ €/m}^2 \text{st} / 1,40) - 1.048 \text{ €/m}^2 \text{st} = 128,43 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

Valor ponderat.

$$Vrs = (342,66 \times 92,53/100) + (128,43 \times 7,47/100) / 100 = 317,16 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

Valor del sòl:

$$Vs = 7.455,59 \text{ m}^2 \text{st} \times 317,16 \text{ €/m}^2 \text{st} = 2.364.609,22 \text{ €}$$

Es considera un cost de 70 €/m<sup>2</sup>s per la urbanització de la zona verda

Superfície zona verda: 2.776 m<sup>2</sup>s

$$\text{Cost zona verda} = 2.445 \text{ m}^2 \text{s} \times 70 \text{ €/m}^2 \text{s} = 194.320 \text{ €}$$

$$\text{Repercussió} = 194.320 \text{ €} / 7.455,59 \text{ m}^2 \text{st} = 26,06 \text{ €/m}^2 \text{st}$$

Valor del sòl descomptat el cost de la zona verda:

$$Vso = Vs - G (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

on:

$$G = 194.320 \text{ €}$$

$$\text{TLR} = 1$$

$$\text{PR} = 0,8$$

$$Vso = 2.364.609,22 - 194.320 (1+1+0,8) = \mathbf{1.820.518,92 \text{ €}}$$

Com es pot veure, el valor del sòl és aproximadament el mateix en les dues opcions, i fins i tot una mica menor en la ordenació urbanística modificada, per la repercussió del valor en venda una mica menor del sostre protegit i l'augment del cost d'urbanització de la zona verda, tot i el lleuger l'augment del nombre d'unitats -amb el mateix sostre.

**Cunit-IIIa Valparaiso. Planejament vigent**

Tipologia	Plurifamiliar		
Superfície	7.812,00	m2s	
Sostre total	7.455,59	m2st	
Sostre resid total	7.455,59	62	hbtges
Sostre resid NI	0,00	m2st	

	Sostre (m2st)	Valor sòl (€/m2) (€)	Cost urbanització (€/m2) (€)	Cost construcció (€/m2) (€)	Cost proj+gestió (€/m2) (€)	Cost total (€/m2) (€)	Preu venda (€/m2) (€)	Diferència (€/m2) (€)	Cost urbanització	Superfície (m2s)	Preu unitari (€/m2s)	Cost total (€)
100% Lliure	7.455,59	342,66	22,02	952,00	96,00	1.412,68	1.946,93	534,25	Zona verda	2.345	70	164.150
		2.554.732,47	164.150,00	7.097.721,68	715.736,64	10.532.340,79	14.515.511,84	3.983.171,05	<b>TOTAL</b>			<b>164.150</b>
		24,26	1,56	67,39	6,80	100,00						
0% Règim general	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Repercusió sobre m2st resid total (€/m2st)			<b>22,02</b>
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
<b>Total</b>	<b>7.455,59</b>	<b>2.554.732,47</b>	<b>164.150,00</b>	<b>7.097.721,68</b>	<b>715.736,64</b>	<b>10.532.340,79</b>	<b>14.515.511,84</b>	<b>3.983.171,05</b>	<b>Cost construcció</b>	<b>PEM</b>	<b>BI 19%</b>	<b>Total</b>
		24,26	1,56	67,39	6,80	100,00		27,44	Lliure	800,00	152,00	952,00
									Protegit			

PEM=preu d'execució material  
 BI=benefici industrial  
 NI=nova implantació

**Cunit-IIIa Valparaiso. Modificació puntual**

Tipologia Plurifamiliar  
 Superfície 7.812,00 m2s  
 Sostre total 7.455,59 m2st  
 Sostre resid total 7.455,59 m2st 72 hbtges  
 Sostre resid NI 0,00 m2st

	Sostre (m2st)	Valor sòl (€/m2) (€)	Cost urbanització (€/m2) (€)	Cost construcció (€/m2) (€)	Cost proj-gestió (€/m2) (€)	Cost total (€/m2) (€)	Preu venda (€/m2) (€)	Diferència (€/m2) (€)	Cost urbanització	Preu unitari (€/m2s)	Cost total (€)
92,53% Lliure	6.898,86	317,16	26,06	952,00	96,00	1.391,22	1.946,93	555,71	Zona verda	2.776	194.320
		2.188.042,44	179.804,30	6.567.714,72	662.290,56	9.597.852,01	13.431.597,50	3.833.745,49	<b>TOTAL</b>	70	<b>194.320</b>
		22,80	1,87	68,43	6,90	100,00					
7,47% Règim general	556,73	317,16	26,07	952,00	96,00	1.391,23	1.647,00	-255,77	Repercusió sobre m2st resid total (€/m2st)		<b>26,06</b>
		176.572,49	14.515,70	530.006,96	53.446,08	774.541,23	916.934,31	142.393,08			
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
<b>Total</b>	<b>7.455,59</b>	<b>2.364.614,92</b>	<b>194.320,00</b>	<b>7.097.721,68</b>	<b>715.736,64</b>	<b>10.372.393,24</b>	<b>14.348.531,81</b>	<b>3.976.138,57</b>	<b>Cost construcció</b>	<b>PEM</b> (€/m2st)	<b>Total</b> (€/m2st)
		22,80	1,87	68,43	6,90	100,00	27,71		Lliure	800,00	952,00
									Protegit	800,00	952,00

PEM=preu d'execució material  
 BI=benefici industrial  
 NI=nova implantació

**ANNEX 2. Estudi de mercat**

	Font	Data	Tipus i zona	Any	Estat	Sostre (m2st)	Preu (€)	Preu unitari (€/m2st)	Coef G (%)	Coef A-C	Preu unitari (E/m2st)
1	Habitaclia	26.07.21	Pis. CR-Rambla del Prat	1981	Normal	70	129.000,00	1.842,86	15,00	0,2800	2.005,03
2	Habitaclia	26.07.21	Pis. CR-Rambla del Prat	2007	Normal	70	176.000,00	2.514,29	15,00	0,0798	2.307,69
3	Habitaclia	26.07.21	Pis. Cunit residencial	2000	Normal	120	176.000,00	1.466,67	15,00	0,1261	1.403,87
4	Habitaclia	26.07.21	Pis. Cunit Centre	1978	Normal	75	140.000,00	1.866,67	15,00	0,3075	2.074,57
5	Habitaclia	26.07.21	Pis. CR-Valparaiso	1978	Normal	84	138.000,00	1.642,86	15,00	0,3075	1.825,83
6	Habitaclia	26.07.21	Pis. CR	1980	Normal	95	179.000,00	1.884,21	15,00	0,2891	2.064,60
	<b>Mitjana</b>										<b>1.946,93</b>

Coef G: coeficient de gestió (preu anunci/transacció)

Coef A-C: coeficient antiguitat/Conservació (RD 1492/2011, de 24 d'octubre, Annex II)

Signat,  
 JOAN PASCUAL – RAMON AUSIÓ ARQUITECTES, SLP



Habitaclia, 26/07/2021



### Piso Zona rambla del prat. Gran piso rambla prat,...

Cunit - Cunit Residencial

70m<sup>2</sup> - 3 habitaciones - 1 baño - 1.843€/m<sup>2</sup>

Bonito Piso en Cunit, piso primero sin ascensor, con Plaza de Parking. Se encuentra ubicado en la zona más céntrica y al...

Anuncio Premium+ actualizado hace 12 días

Oportunidad

129.000 €

ha bajado 3.000 €



### Piso Zona rambla del prat. Gran piso con piscina y...

Cunit - Cunit Residencial

70m<sup>2</sup> - 3 habitaciones - 1 baño - 2.514€/m<sup>2</sup>

Bonito Piso en Cunit, con Piscina, Plaza de Parking, Ascensor, solarium, y bonita zona comunitaria con piscina. El inm...

176.000 €

 Avísame si baja



## Planta baja en Cunit Residencial. Gran planta baja...

Cunit - Cunit Residencial


120m<sup>2</sup> - 4 habitaciones - 2 baños - 1.467€/m<sup>2</sup>

Planta baja en Cunit, 120 m. de superficie, 300 m. superficie parcela, 12 m2 de cocina, 20 m2 de comedor, 150 m2 de terr...

Anuncio Premium actualizado ayer

176.000 €

ha bajado 800 €

 Avísame si baja

Cunit-4, sector Centre.

Habitaclia, 26/07/2021



**Piso en Centre. Precioso piso en cunit!!**

Cunit - Centre

75m<sup>2</sup> - 3 habitaciones - 1 baño - 1.867€/m<sup>2</sup>

Esta vivienda se encuentra ubicada en pleno centro de Cunit, pueblo! La vivienda está completamente reformada, dispone...

Anuncio Premium

140.000 €



18 fotos

VISTO



### Planta baja en Cunit Residencial. Planta baja con ...

Cunit - Cunit Residencial

84m<sup>2</sup> - 3 habitaciones - 1 baño - 1.643€/m<sup>2</sup>

Planta baja en Cunit zona VALPARAISO, 84 m. de superficie, 1000 m. de la playa, 3 habitaciones dobles, un baño, propied...

Anuncio Premium actualizado hace 2 días

138.000 €





45 fotos

### Planta baja en Cunit Residencial. Planta baja con ...

Cunit - Cunit Residencial

95m<sup>2</sup> - 3 habitaciones - 1 baño - 1.884€/m<sup>2</sup>

Vivir en un piso con vistas despejadas y una parcela de 150 metros donde hacer barbacoas con amigos, disfrutar de un bon...

Anuncio Premium actualizado hace 2 días

179.000 €

 Avísame si baja

