

VALORS BÀSICS DEL SÒL I DE LA CONSTRUCCIÓ I ÍNDEXS
CORRECTORS PER COMPROVAR ELS VALORS DELS BÉNS
IMMOBLES DE NATURALESA URBANA SITUATS A
CATALUNYA, EN ELS IMPOSTOS SOBRE TRANSMISSIONS
PATRIMONIALS I ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS I SOBRE
SUCCESSIONS I DONACIONS

ÍNDEX

Introducció..... pàgina 1

Valor de les construccions :

1. Aspectes generals..... pàgina 2
2. Determinació del mòdul M..... pàgina 2
3. Factors multiplicadors del mòdul M..... pàgina 3
4. Factors de les diverses tipologies d'edificació..... pàgina 3
5. Factors de les diverses qualitats de les construccions o edificacions pàgina 4
6. Valor de les construccions, segons tipologia i qualitat, en €/m2 construït pàgina 8
7. Criteris d'assignació de la qualitat de les construccionspàgina 12

Costos d'urbanització..... pàgina 14

Valors de la repercussió del sòl

1. Aspectes generals..... pàgina 17
2. Valors de repercussió del sòl d'ús residencial (habitatges plurifamiliars i unifamiliars) pàgina 18
3. Valors de repercussió del sòl d'ús d'oficines (edificis d'oficines) pàgina 23
4. Valors de repercussió del sòl d'ús comercial (edificis i locals comercials) pàgina 24
5. Valors de repercussió del sòl d'ús hoteler..... pàgina 26
6. Valors de repercussió del sòl destinat a equipaments (edificis d'ús sanitari, cultural i docent) pàgina 27
7. Valors de repercussió del sòl d'ús industrial (edificis, locals industrials i naus-magatzem) pàgina 29
8. Valors de repercussió del sòl sota rasant (soterranis) pàgina 31
9. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús residencial pàgina 33
10. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús d'oficines pàgina 35
11. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús comercial pàgina 37
12. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús hoteler pàgina 38
13. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús sanitari, cultural i docent..... pàgina 38
14. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús industrial pàgina 38
15. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús sota rasant..... pàgina 39

- 16. Ubicacions de categoria màxima entre les màximes i mínima entre les mínimes pàgina 39
- 17. Altres consideracions respecte a les categories d'ubicació pàgina 39

Valors unitaris del sòl

- 1. Aspectes generals pàgina 41
- 2. Valors unitaris del sòl d'ús industrial pagina 41
- 3. Criteris d'assignació de les categories dels polígons industrials pàgina 45
- 4. Valors unitaris del sòl d'ús residencial..... pàgina 46
- 5. Criteris d'assignació de les categories dels polígons o urbanitzacions d'ús residencial pàgina 50
- 6. Valors unitaris del sòl dotacional pàgina 51
- 7. Polígons industrials i urbanitzacions d'ús residencial de categoria màxima entre les màximes i mínima entre les mínimes..... pàgina 52
- 8. Polígons industrials i urbanitzacions d'ús residencial de categoria especial pàgina 52

Coeficients correctors

- 1. Coeficients de realització..... pàgina 53
- 2. Coeficients reductors per antiguitat o estat de la construcció pàgina 55
- 3. Coeficients reductors per arrendament pàgina 58
- 4. Coeficients correctors per característiques especials pàgina 59

Altres consideracions referents al sòl i a la construcció

- 1. Superfícies de les edificacions a computar pàgina 61
- 2. Valoració d'oficines i despatxos ubicats en edificis d'ús residencial..... pàgina 61
- 3. Valoració de trasters..... pàgina 62
- 4. Supòsits de construccions ruïnoses pàgina 62
- 5. Edificabilitats a computar..... pàgina 62
- 6. Valoració de terrasses d'ús privatiu d'un habitatge.. pàgina 63
- 7. Valoració de les àrees enjardinades que envolten un habitatge i estan vinculades a aquest o són del seu ús exclusiu pàgina 63
- 8. Supòsits d'infradotació de serveis pàgina 63
- 9. Valoració del sòl urbanitzable..... pàgina 64

Valors de les places d'aparcament

- 1. Aspectes generals pàgina 65
- 2. Valors de les places d'aparcament de cotxes dels diferents quadres..... pàgina 65

3. Valors de les places d'aparcament de moto dels
diferents quadrespàgina 69
4. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació
a les places d'aparcament pàgina 70

**Participants i validesa temporal dels valors i dels
Índexs d'aquest estudi..... pàgina 73**

Annex I

Quadres assignats als diversos municipis a l'efecte de la
valoració del sòl per repercussió.

Annex II

Àrees assignades als diversos municipis a l'efecte de la
valoració del sòl per unitari.

INTRODUCCIÓ

En aquest estudi de valors bàsics i índexs correctors s'exposen els valors bàsics de les construccions i del sòl i els índexs correctors que els corregeixen. També s'hi especifica el procés seguit fins a arribar a aquests valors o bé la font documental consultada. Aquests valors bàsics i índexs correctors són els que s'han d'utilitzar en la formulació dels dictàmens pericials amb ocasió de la comprovació dels valors dels béns immobles de naturalesa urbana, situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions.

El que es vol és afavorir la coordinació de les valoracions i el contingut formal dels dictàmens pericials, en nom de l'equitat i dels requisits de motivació fixats pels tribunals.

En tot cas, aquest estudi de valors bàsics i índexs correctors no representa cap obstacle a l'hora de formular valoracions de forma singular si així ho exigeixen les peculiaritats dels béns que s'han de valorar.

En l'apartat corresponent s'exposa la validesa temporal d'aquests valors bàsics i índexs correctors.

VALORS DE LES CONSTRUCCIONS

1. Aspectes generals

Les construccions es valoren a partir del mòdul **M**, que expressa el cost del m² d'una construcció d'ús residencial plurifamiliar de categoria mitjana. L'import d'aquest cost està integrat pel cost d'execució material, el benefici industrial, els honoraris dels tècnics, les llicències i les assegurances del procés d'edificació.

En conseqüència, **M** fa referència als costos unitaris dels edificis d'habitatges plurifamiliars de caràcter urbà, en illa tancada, equivalents als considerats de categoria quarta en el quadre de coeficients de valor de les construccions del Reial decret 1020/93, pel qual s'aproven les normes tècniques i el quadre marc de valors del sòl i de les construccions a fi de determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

La quantia del mòdul **M** es corregeix, en cada cas, per coeficients o factors expressius de l'ús i de la qualitat o categoria de les construccions.

2. Determinació del mòdul M

D'acord amb el n^o 130 de la publicació "EME DOS, Agenda de la construcció", corresponent al 4rt trimestre de 2008, el cost, per m², d'execució material d'una construcció d'ús residencial plurifamiliar de categoria mitjana, entre mitgeres, similar a la dels habitatges plurifamiliars en illa tancada de caràcter urbà de la categoria quarta del quadre de coeficients del valor del Reial decret 1020/1993, oscil·la a Catalunya, entre un màxim de 762,85 € i un mínim de 552,75 €, segons la superfície de l'habitatge.

Si s'afegeix a aquesta última xifra de 552,75 €, un 20% en concepte de benefici industrial del constructor i un 10% per honoraris dels tècnics que intervenen en la

construcció, llicències i assegurances, resulta un cost unitari mínim de $552,75 \times 1,30 = 718,58 \text{ €}$. Això no obstant i atesa la ponderació amb que s'actua i les possibles rebaixes de preus per part dels contractistes, per la manca de feina, es fixa el mateix mòdul de valoració de l'any 2008; es a dir **M** de 630 €. Per consegüent, **M** = 630 €.

3. Factors multiplicadors del mòdul M

Els dos factors multiplicadors del mòdul **M** es refereixen, respectivament, a la tipologia i a la qualitat de les construccions.

A l'hora de determinar-los s'ha pres com a guia el quadre de coeficients de valors de les construccions del Reial decret 1020/93, així com els costos d'edificació de les diferents tipologies de les publicacions tècniques "El Boletín Económico de la Construcción", "Construc" i "Eme Dos".

4. Factors de les diverses tipologies d'edificació

Habitatges plurifamiliars	1,00
Habitatges unifamiliars entre mitgeres	1,10
Habitatges unifamiliars aïllats.....	1,25
Habitatges rurals	0,90
Edificis comercials.....	1,30
Edificis d'oficines	1,20
Hotels: categoria de 2*	1,35
Edificis d'ús sanitari.....	1,30
Edificis d'ús cultural	1,00
Edificis d'ús docent.....	1,00
Locals comercials.....	1,00
Locals industrials.....	1,00
Naus-magatzem	0,40
Edificis industrials.....	0,60
Soterranis	0,50

Piscines descobertes.....	0,60
Pistes esportives.....	0,45
Àrees enjardinades	0,10

5. Factors de les diverses qualitats de les construccions o edificacions

Habitatges plurifamiliars

Molt bona	1,60
Bona.....	1,25
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Habitatges unifamiliars entre mitgeres

Molt bona.....	1,60
Bona.....	1,25
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Habitatges unifamiliars aïllats

Molt bona.....	1,60
Bona.....	1,25
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Habitatges rurals

Molt bona.....	1,75
Bona.....	1,35
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80

Molt modesta.....0,60

Edificis comercials

Molt bona..... 1,70

Bona..... 1,30

Mitjana..... 1,00

Modesta0,80

Molt modesta.....0,60

Edificis d'oficines

Molt bona..... 1,60

Bona..... 1,25

Mitjana..... 1,00

Modesta0,80

Molt modesta.....0,60

Hotels

Categoria 5* (molt bona)2,00

Categoria 4* (bona) 1,50

Categoria 3* (mitjana) 1,20

Categoria 2* (modesta) 1,00

Categoria 1* (molt modesta)0,85

Edificis d'ús sanitari

Molt bona..... 1,70

Bona..... 1,30

Mitjana..... 1,00

Modesta0,80

Molt modesta.....0,60

Edificis d'ús cultural

Molt bona..... 1,60

Bona..... 1,25

Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Edificis d'ús docent

Molt bona.....	1,60
Bona.....	1,25
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Locals comercials

Molt bona.....	1,60
Bona.....	1,25
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Locals industrials

Molt bona.....	1,60
Bona.....	1,25
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Naus-magatzem

Molt bona.....	1,70
Bona.....	1,30
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Edificis industrials

Molt bona.....	1,70
Bona.....	1,30
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Soterranis

Molt bona.....	1,60
Bona.....	1,25
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Piscines descobertes

Molt bona.....	1,60
Bona.....	1,25
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Pistes esportives

Molt bona.....	1,60
Bona.....	1,25
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80
Molt modesta.....	0,60

Àrees enjardinades

Molt bona.....	1,60
Bona.....	1,25
Mitjana.....	1,00
Modesta	0,80

Molt modesta.....0,60

6. Valors de les construccions, segons la tipologia i la qualitat, en €/m² construït

Aquests valors s'obtenen multiplicant 630 € per dos coeficients: el de la tipologia i el de qualitat de l'edificació, els quals s'especifiquen en els apartats **4** i **5**, respectivament.

Habitatges plurifamiliars

Molt bona1008
 Bona.....788
 Mitjana.....630
 Modesta504
 Molt modesta.....378

Habitatges unifamiliars entre mitgeres

Molt bona.....1.109
 Bona866
 Mitjana.....693
 Modesta554
 Molt modesta.....416

Habitatges unifamiliars aïllats

Molt bona.....1.260
 Bona.....984
 Mitjana.....788
 Modesta630
 Molt modesta.....473

Habitatges rurals

Molt bona.....992
 Bona.....765

Mitjana.....	567
Modesta	454
Molt modesta.....	340

Edificis comercials

Molt bona.....	1.392
Bona.....	1.065
Mitjana.....	819
Modesta	655
Molt modesta.....	491

Edificis d'oficines

Molt bona.....	1.210
Bona.....	945
Mitjana.....	756
Modesta	605
Molt modesta.....	454

Hotels

Categoria 5* (molt bona) ...	1.701
Categoria 4* (bona).....	1.276
Categoria 3* (mitjana).....	1.021
Categoria 2* (modesta).....	851
Categoria 1* (molt modesta)	723

Edificis d'ús sanitari

Molt bona.....	1.392
Bona.....	1.065
Mitjana.....	819
Modesta	655
Molt modesta.....	491

Edificis d'ús cultural

Molt bona.....	1.008
Bona.....	788
Mitjana.....	630
Modesta	504
Molt modesta.....	378

Edificis d'ús docent

Molt bona.....	1.008
Bona.....	788
Mitjana.....	630
Modesta	504
Molt modesta.....	378

Locals comercials

Molt bona.....	1.008
Bona.....	788
Mitjana.....	630
Modesta	504
Molt modesta.....	378

Locals industrials

Molt bona.....	1.008
Bona.....	788
Mitjana.....	630
Modesta	504
Molt modesta.....	378

Naus-magatzem

Molt bona.....	428
Bona.....	328
Mitjana.....	252
Modesta	202

Molt modesta..... 151

Edificis industrials

Molt bona.....643

Bona.....491

Mitjana.....378

Modesta302

Molt modesta.....227

Soterranis

Molt bona.....504

Bona.....394

Mitjana.....315

Modesta252

Molt modesta..... 189

Piscines descobertes

Molt bona.....605

Bona.....473

Mitjana.....378

Modesta302

Molt modesta.....227

Pistes esportives

Molt bona.....454

Bona.....354

Mitjana.....284

Modesta227

Molt modesta..... 170

Àrees enjardinades

Molt bona..... 101

Bona..... 79

Mitjana.....	63
Modesta	50
Molt modesta.....	38

Observacions:

Els valors unitaris anteriors quedaran reduïts al 50% en les superfícies sobre rasant de les tipologies edificatòries dels usos residencial, comercial, oficines, sanitari, docent i cultural, mancades de distribució interior.

Igualment quedaran reduïts al 50% els dels locals comercials i industrials mancats de distribució interior o d'acabats.

Si es tracta de piscines cobertes amb estructura permanent, s'aplicaran els valors de les descobertes afectats pel coeficient 2,50, per analogia al que diu el quadre de valors la norma 20 del RD 1020/1933. Si la coberta és desmuntable, s'aplicarà el coeficient 1,50.

7. Criteris d'assignació de la qualitat de les construccions

L'assignació de la qualitat de la construcció s'ha de fer considerant la dels materials constructius utilitzats.

La qualitat mitjana s'ha d'assignar quan es consideri que els materials constructius són, en general, de la qualitat similar a la mitjana dels utilitzats en les edificacions de la mateixa tipologia que es construeixen actualment a Catalunya. Si són habitatges, aquesta qualitat, que és la que predomina en les construccions que es fan a Catalunya, coincideix amb la dels de protecció oficial (HPO) o protegits. Concorda amb la de les categories 4a i 5a del "Catálogo de Edificios y Construcciones de Carácter Urbano", editat pel "Instituto de Estudios Fiscales del Ministerio de Economía y Hacienda".

La qualitat bona s'ha d'assignar quan la qualitat dels materials constructius, en general, sigui superior a la mitjana dels utilitzats en les edificacions de la mateixa tipologia que es construeixen a Catalunya. Concorda amb les categories 2a i 3a del "Catálogo de Edificios y Construcciones de Carácter Urbano".

La qualitat modesta s'assigna quan la qualitat dels materials constructius sigui, en general, inferior a la mitjana dels utilitzats en les edificacions de la mateixa tipologia que es construeixen a Catalunya. Concorda amb la categoria 6a i 7a del "Catálogo de Edificios y Construcciones de Carácter Urbano".

La qualitat molt bona es reserva als supòsits d'utilització generalitzada de materials constructius d'alta qualitat. Concorda amb la Categoria 1a del "Catálogo de Edificios y Construcciones de Carácter Urbano".

La qualitat molt modesta es reserva als supòsits d'utilització generalitzada de materials constructius de molt baixa qualitat i a les naus-magatzem si l'edificació és tan senzilla que només disposa dels elements constructius indispensables per al seu ús com a tal. Concorda amb les categories 8a i 9a del "Catálogo de Edificios y Construcciones de Carácter Urbano".

COSTOS D'URBANITZACIÓ

Segons el número 130 de la publicació relacionada amb la construcció "Eme Dos", corresponent al 4rt trimestre de 2008, el cost mitjà d'urbanització a Catalunya, sense incloure ni el planejament ni el moviment preliminar de terres, és de 1.005,00 euros per metre lineal en carrers de 6 metres d'amplada; de 1.299,11 en carrers de 10 metres d'amplada; de 2.342,44 si l'amplada és de 16 metres i de 2.865,89 si l'amplada és de 20 metres. Aquestes quantitats són equivalents a 167,50; 129,91; 146,40 i 143,29 €/m² de vial, respectivament.

Com sigui que la mitjana d'aquestes darreres quantitats és de $(167,50 + 129,91 + 146,40 + 143,29) : 4 = 146,78$ €/m² i com sigui que el cost mitjà del moviment preliminar de les terres es pot fixar en 16 €/m² de vial i el del planejament en 13 €/m², resulta, doncs, un cost mitjà d'urbanització de 175,78 €/m². Això no obstant i ateses les possibles rebaixes de preus per part dels contractistes, per la manca de feina, es fixa el mateix cost de l'any 2008; es a dir 164,84 €/m² de vial.

Per a les altres qualitats d'urbanització s'apliquen els coeficients de valor que s'indiquen a continuació, els quals s'han deduït prenent com a referència el quadre de la norma 20 del Reial decret 1020/1993, resultant :

<u>Qualitat d'urbanització</u>	<u>Coeficient</u>	<u>Cost €/m² de vial</u>
molt bona	1,60	263,75
bona	1,25	206,05
mitjana	1,00	164,84
modesta	0,80	131,87
molt modesta	0,60	98,90

Considerant que actualment les superfícies dels vials, incloent-hi les voreres, representen, de mitjana, el 20% de la superfície del sòl a urbanitzar, resulten el costos següents per m² de sòl urbanitzable:

<u>Qualitat d'urbanització</u>	<u>Cost, €/m² de sòl urbanitzable</u>
Molt bona.....	52,75
Bona.....	41,21
Mitjana.....	32,97
Modesta	26,37
Molt modesta.....	19,78

En el sòl urbanitzat, atès que la relació entre les superfícies del sòl urbanitzat i les del sòl urbanitzable es pot fixar en 0,60, s'obtenen els costos següents:

<u>Qualitat d'urbanització</u>	<u>Cost, €/m² de sòl urbanitzat</u>
Molt bona.....	87,92
Bona.....	68,68
Mitjana o normal.....	54,95
Modesta	43,96
Molt modesta.....	32,97

Si s'arrodoneixen les xifres anteriors a múltiples d'euro, resulten els costos següents, en €/m²

<u>Qualitat d'urbanització</u>	<u>Sòl urbanitzable</u>	<u>Sòl urbanitzat</u>
Molt bona	53	88
Bona	41	69
Mitjana	33	55
Modesta	26	44
Molt modesta	20	33

La qualitat d'urbanització respon a la naturalesa i a la qualitat dels serveis.

Es considera que qualitat mitjana si els serveis corresponents es limiten a complir amb els estàndards que s'exigeixen actualment a les obres d'urbanització, cosa que comporta una situació similar a la següent: el paviment és asfàltic, només hi ha una

simple conducció per les aigües residuals, hi han fanals per a l'enllumenat públic tot i que no estan situats regularment, no s'asseguren sobrants d'aigua i les voreres i les zones verdes no estan enllestides.

Les qualitats bona i modesta corresponen a les obres d'urbanització que comporten dotacions de serveis superiors o inferiors, respectivament, a les de la qualitat mitjana.

La qualitat molt bona correspon a les obres d'urbanització que, a més de comportar uns serveis superiors als de la qualitat mitjana, s'hagin fet amb materials de molt alta qualitat.

La qualitat molt modesta correspon a les obres d'urbanització que, a més de comportar uns serveis inferiors als de la qualitat mitjana, s'hagin fet amb materials de molt baixa qualitat.

VALORS DE LA REPERCUSSIÓ DEL SÒL

1. Aspectes generals

Els valors de repercussió del sòl es determinen d'acord amb els usos i les categories de les ubicacions de les edificacions.

A aquest efecte s'han confeccionat cinc tipus de quadres: els **A**; **B(B1, B2, B3, B4, B5)**; **C(C1, C2, C3, C4)**; **D(D1, D2, D3, D4)** i **E**.

El quadre **A** s'han d'aplicar a Barcelona ciutat.

Els quadres **B(B1, B2, B3, B4, B5)** s'han d'aplicar a les poblacions de l'àrea d'influència de Barcelona amb més interès residencial i a poblacions importants amb especial interès residencial de la resta de Catalunya i a municipis turístics de gran qualitat.

Els quadres **C(C1, C2, C3, C4)** s'han d'aplicar a les grans poblacions no referenciades abans, a les poblacions mitjanes amb cert atractiu residencial, als municipis turístics de certa qualitat i als municipis ubicats en les àrees d'influència de Barcelona que no s'han indicat amb anterioritat.

Els quadres **D(D1, D2, D3, D4)** s'han d'aplicar a les poblacions mitjanes mancades d'especial atractiu residencial i a les poblacions petites que tenen un cert atractiu residencial i que no s'han especificat abans.

El quadre **E** s'ha d'aplicar a les poblacions petites mancades d'atractiu residencial.

A l'annex I d'aquest estudi es relacionen els quadres corresponents als diversos municipis.

2. Valors de repercussió del sòl d'ús residencial (habitatges plurifamiliars i habitatges unifamiliars)

Per a la fixació dels valors de repercussió del sòl d'ús residencial es consideren set categories d'ubicació (1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a i 7a) en el quadre **A**; cinc (1a, 2a, 3a, 4a i 5a) en els quadres **B i C** i tres (1a, 2a i 3a) en els quadres **D i E**.

L'assignació dels valors a les diverses categories dels quadres **A, B, C i D**, pel 2002, es va fer prenent com a referència el documentadíssim estudi titulat "Valors del sòl a Catalunya. 2002" realitzat pel Consell de Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya. Per contra, com que en els municipis als que s'assigna el quadre **E** gairebé no hi havia mercat immobiliari, els valors assignats a les diverses categories es van determinar pel mètode de cost o de reposició.

Els valors assignats, en €/m², a les diverses categories d'ubicació, van ser els següents:

Quadre A.	2.200, 1.600, 1.300, 1.050, 800, 600 i 400
Quadre B1.	1.600, 1.200, 900, 700 i 500
Quadre B2.	1.200, 1.000, 800, 650 i 500
Quadre B3.	900, 750, 625, 525 i 450
Quadre B4.	700, 600, 525, 450 i 400
Quadre B5.	600, 500, 450, 375 i 300
Quadre C1.	525, 450, 400, 325 i 250
Quadre C2.	450, 400, 350, 275 i 200
Quadre C3.	400, 350, 300, 230 i 175
Quadre C4.	350, 300, 250, 200 i 150
Quadre D1.	300, 200 i 125
Quadre D2.	250, 160 i 100
Quadre D3.	200, 125 i 75
Quadre D4.	150, 90 i 50
Quadre E.	100, 60 i 35

- Els increments dels valors de repercussió del sòl dels últims set anys s'obtenen a partir dels increments dels valors dels immobles que en ells s'ubiquen, d'acord amb el següent plantejament:

El valor unitari del immoble nou es pot expressar mitjançant la fórmula:

$$V_i = (V_s + C_c) K, \text{ essent,}$$

V_i , el valor unitari del immoble, en €/m²

V_s , el valor de repercussió del sòl, en €/m²

C_c , el cost unitari de la construcció, en €/m²

K , el coeficient de realització o de mercat

En conseqüència, l'increment del valor unitari de l'immoble, durant un període determinat, resulta de la següent equació:

$$\Delta V_i = (\Delta V_s + \Delta C_c) K$$

essent, ΔV_i , ΔV_s i ΔC_c , els increments del valor unitari del immoble, del valor de repercussió del sòl i del cost unitari de la construcció, respectivament.

De l'anterior equació, es dedueix:

$$\Delta V_s = \Delta V_i / K - \Delta C_c$$

Amb aquesta última fórmula, i tenint en compte que $\Delta V_i = V_i \times \% \Delta V_i$ i que $\% \Delta V_s = V_s \times \Delta V_s$, es determinen els percentatges d'increment del valor de la repercussió del sòl de les ubicacions de categoria mitjana en el període que compren els anys 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 i 2008.

Els resultats obtinguts s'exposen a la taula de la pàgina número 21. A l'efecte, cal fer constar que els $\% \Delta V_i$ de la ciutat de Barcelona en el període que compren els anys

2002, 2003, 2004, 2005, 2006 i 2007 ha estat del 138,08%, doncs han passat, pels habitatges plurifamiliars, d'una mitjana de 2.500 €/m² construït a finals del 2001, a 5.952 a finals de 2007, segons la Web de la Secretaria d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Admetent, ponderadament, una disminució dels valors dels edificis d'habitatges nous de la ciutat de Barcelona d'un 10% per l'any 2008, resulta un valor mitjà de 5.952 x 0,90 = 5.357 €/m² construït.

Ara bé, tant el preu de 2.500 €/m² com el de 5.920 €/m² són d'oferta i és sabut que el preu de realització de finals del 2001 s'aproximava molt al d'oferta mentre que no succeïa el mateix amb el de finals de 2008, en que podien arribar, de mitjana, a prop del 20%. Per això es part d'una mitjana de 5.357 x 0,80 = 4.286 €/m², la qual cosa significa un increment de valors de mercat en l'esmentat període del 71,42 %,

Percentatges d'increment total similars, i fins i tot lleugerament superiors, es van produir als municipis més importants de Catalunya, és a dir, als municipis dels quadres B I C, segons els estudis dels valors dels immobles de la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, publicats en la corresponent pàgina Web.

D'altra banda, l'increment de valor dels habitatges nous dels municipis del quadre E, en el període que compren els anys 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 i 2008, s'ha estimat, amb molta prudència, en un 55%, que resulta de suposar un increment anual acumulatiu dels immobles del 6% l'any 2002; del 8% l'any 2003, del 10% els anys 2004, 2005 i 2006, del 5% l'any 2007 i un -3% l'any 2008.

Per tot això s'han fixat, ponderadament, pels diversos quadres, l'escala de percentatges d'increment dels valors dels edificis d'habitatges nous, % ΔVi , que s'indiquen a la propera taula.

Igualment, cal fer constar que els valors de Vs i de Vi són els que resulten, per a la categoria d'ubicació mitjana, de l'estudi titulat "Valors bàsics del sòl i de la

construcció i índex corrector per a comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions. 2002”, fet pels tècnics valoradors de la Direcció General de Tributs, a partir de l'estudi “Valors del sòl a Catalunya. 2002”; que el valor de K és l'1,40, normalment utilitzat en el R.D. 1020/1993, sobre valoració cadastral, tret del supòsit dels quadres D4 i E, que és 1,35 i 1,25 respectivament, en atenció a les menors despeses de la promoció en els municipis petits i sense interès residencial, i que el valor de ΔCc és el que han experimentat els habitatges plurifamiliars de categoria mitjana en el període que compren els anys 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 i 2008, que és de 180 €/m², ja que passa dels 450 €/m² de l'esmentat estudi de 2002 als 630 €/m² del present estudi.

<u>Quadre</u>	<u>% ΔVi</u>	<u>V_i</u>	<u>ΔVi</u>	<u>k</u>	<u>ΔCc</u>	<u>V_s</u>	<u>ΔVs</u>	<u>% ΔVs</u>
A	70	2100	1470	1,40	180	1050	870	83
B1	70	1755	1229	1,40	180	900	698	78
B2	70	1625	1138	1,40	180	800	633	79
B3	70	1398	979	1,40	180	625	519	83
B4	70	1268	888	1,40	180	525	454	86
B5	70	1170	819	1,40	180	450	405	90
C1	70	1105	774	1,40	180	400	373	93
C2	70	1040	728	1,40	180	350	340	97
C3	70	975	683	1,40	180	300	308	103
C4	70	910	637	1,40	180	250	275	110
D1	70	780	546	1,40	180	200	210	105
D2	70	732	512	1,40	180	160	186	116
D3	68	690	469	1,40	180	125	155	124
D4	65	648	421	1,35	180	90	132	147
E	55	612	337	1,25	180	60	89	149

En conseqüència, els valors de repercussió del sòl d'ús residencial dels diversos quadres i categories d'ubicació de l'ús residencial, per a l'any 2009, s'haurien d'obtenir incrementant els del 2002 en els percentatges anteriors. Això no obstant i donada la ponderació amb que s'actua, els percentatges d'augment aplicats són del 80% pels quadres **A, B1, B2, B3, B4, B5, C1 i C2**; del 90% pels quadres **C3, C4 i**

D1; del 100% pel quadre D2; del 115% pels quadres D3 i del 130% pels quadres D4 i E.

Cal dir que en els dos últims dos quadres els valors mitjos dels habitatges que s'obtenen amb aquests percentatges d'increment de valor del sòl, encara són inferiors als preus màxims en venda dels habitatges de protecció oficial de règim general.

A la taula següent s'exposen, arrodonits a múltiple d'euro, els valors de repercussió del sòl d'ús residencial que en resulten:

Quadres de valors de repercussió del sòl d'us residencial, €/m²
(habitatges unifamiliars i plurifamiliars)

<u>Quadre</u>	<u>Categoria d'ubicació</u>						
	<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>	<u>4^a</u>	<u>5^a</u>	<u>6^a</u>	<u>7^a</u>
A	3960	2880	2340	1890	1440	1080	720
B1	2880	2160	1620	1260	900		
B2	2160	1800	1440	1170	900		
B3	1620	1350	1125	945	810		
B4	1260	1080	945	810	720		
B5	1080	900	810	675	540		
C1	945	810	720	585	450		
C2	810	720	630	495	360		
C3	760	665	570	437	333		
C4	665	570	475	380	285		
D1	570	380	238				
D2	500	320	200				
D3	430	269	161				
D4	345	207	115				
E	230	138	81				

Amb aquest valors de repercussió del sòl, els de la construcció referits anteriorment i els coeficients de realització que després es detallen, s'arriba a valors unitaris dels habitatges plurifamiliars nous clarament inferiors als de l'Estudi d'Oferta d'Obra Nova, realitzat pel Instituto Apolda, del 2n semestre de 2008, la qual cosa demostra la ponderació amb la que es fixen els valors bàsics.

3. Valors de repercussió del sòl d'ús oficines (edificis d'oficines)

En els plans d'ordenació, el sòl d'ús d'oficines acostuma a ser alternatiu al residencial, no un ús exclusiu, fet que aconsella que el ventall de valors de repercussió de l'ús d'oficines sigui el mateix que el de l'ús residencial. A la mateixa conclusió també arriba l'estudi realitzat pel Consell de Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya, indicat anteriorment.

Per tant, s'adopten per a cadascun del tipus de quadres, **A, B (B1, B2, B3, B4, B5), C (C1, C2, C3, C4), D (D1, D2, D3, D4) i E** els escalonaments de valors de repercussió que ja s'han especificat per a l'ús residencial.

A la taula següent s'exposen els valors de repercussió del sòl d'ús d'oficines dels diversos quadres i categories d'ubicació.

Quadres de valors de repercussió del sòl d'us oficines, €/m²
(Edificis d'oficines)

<u>Quadre</u>	<u>Categoria d'ubicació</u>						
	<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>	<u>4^a</u>	<u>5^a</u>	<u>6^a</u>	<u>7^a</u>
A	3960	2880	2340	1890	1440	1080	720
B1	2880	2160	1620	1260	900		
B2	2160	1800	1440	1170	900		
B3	1620	1350	1125	945	810		
B4	1260	1080	945	810	720		
B5	1080	900	810	675	540		
C1	945	810	720	585	450		
C2	810	720	630	495	360		
C3	760	665	570	437	333		
C4	665	570	475	380	285		
D1	570	380	238				
D2	500	320	200				
D3	430	269	161				
D4	345	207	115				
E	230	138	81				

4. Valors de la repercussió del sòl d'ús comercial (edificis i locals comercials)

La norma 18 del Reial decret 1020/1993 estableix un quadre de coeficients de valors, essent el seu ventall, en molt, força més obert per a l'ús comercial que per a l'ús residencial, especialment en les ubicacions de les categories superiors dels municipis importants, la qual cosa sembla indicar que el ventall de valors ha de superar, de forma significativa, la frontera superior de l'ús residencial i així ho confirmen les anàlisis del mercat de locals comercials.

D'altra banda, a l'estudi titulat "Valor del sòl a Catalunya. 2002" realitzat pel Consell de Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya, es diu que el valor de repercussió del sòl d'ús comercial és superior en un 30 o un 60% al de l'ús residencial a les zones de forta activitat comercial, mentre que a les zones sense cap interès comercial els valors de repercussió del sòl d'aquest ús poden estar fins i tot per sota dels d'ús residencial.

Per això els valors de repercussió del sòl d'ús comercial que es fixen són els de l'ús residencial afectats pels coeficients que a continuació s'indiquen:

Quadre A

- Categoria de la ubicació 1a = 1,40
- Categoria de la ubicació 2a = 1,25
- Categoria de la ubicació 3a = 1,10
- Categoria de la ubicació 4a = 1,00
- Categoria de la ubicació 5a = 1,00
- Categoria de la ubicació 6a = 1,00
- Categoria de la ubicació 7a = 1,00

Quadres B(B1, B2, B3, B4, B5) i C(C1, C2, C3, C4)

- Categoria de la ubicació 1a = 1,40
- Categoria de la ubicació 2a = 1,20
- Categoria de la ubicació 3a = 1,00
- Categoria de la ubicació 4a = 1,00

Categoria de la ubicació 5a = 1,00

Quadres D(D1, D2, D3, D4)

Categoria de la ubicació 1a = 1,30

Categoria de la ubicació 2a = 1'00

Categoria de la ubicació 3a = 1,00

Quadre E

Categoria de la ubicació 1a = 1,20

Categoria de la ubicació 2a = 1,00

Categoria de la ubicació 3a = 1,00

A la taula següent s'exposen els valors de repercussió del sòl d'ús comercial de dels diversos quadres i categories d'ubicació:

Quadres de valors de repercussió del sòl d'us comercial, €/m²

(edificis i locals comercials)

<u>Quadre</u>	<u>Categoria d'ubicació</u>						
	<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>	<u>4^a</u>	<u>5^a</u>	<u>6^a</u>	<u>7^a</u>
A	5544	3600	2574	1890	1440	1080	720
B1	4032	2592	1620	1260	900		
B2	3024	2160	1440	1170	900		
B3	2268	1620	1125	945	810		
B4	1764	1296	945	810	720		
B5	1512	1080	810	675	540		
C1	1323	972	720	585	450		
C2	1134	864	630	495	360		
C3	1064	798	570	437	333		
C4	931	684	475	380	285		
D1	741	380	238				
D2	650	320	200				
D3	559	269	161				
D4	449	207	115				
E	299	138	81				

5. Valors de repercussió del sòl d'ús hoteler

En el plans d'ordenació, el sòl d'ús hoteler acostuma a ser un ús alternatiu al residencial, no un ús exclusiu, la qual cosa aconsella que el ventall de valors de repercussió de l'ús hoteler sigui el mateix que el de l'ús residencial.

Per tant, s'adopta per a cadascun dels tipus de quadres, **A, B (B1, B2, B3, B4, B5), C (C1, C2, C3,C4), D (D1, D2, D3, D4) i E** els escalonaments de valors de repercussió que anteriorment s'ha especificat per a l'ús residencial.

A la taula següent s'exposen els valors de repercussió del sòl d'ús hoteler dels diversos quadres i categories d'ubicació:

Quadres de valors de repercussió del sòl d'us hoteler, €/m²

<u>Quadre</u>	<u>Categoria d'ubicació</u>						
	<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>	<u>4^a</u>	<u>5^a</u>	<u>6^a</u>	<u>7^a</u>
A	3960	2880	2340	1890	1440	1080	720
B1	2880	2160	1620	1260	900		
B2	2160	1800	1440	1170	900		
B3	1620	1350	1125	945	810		
B4	1260	1080	945	810	720		
B5	1080	900	810	675	540		
C1	945	810	720	585	450		
C2	810	720	630	495	360		
C3	760	665	570	437	333		
C4	665	570	475	380	285		
D1	570	380	238				
D2	500	320	200				
D3	430	269	161				
D4	345	207	115				
E	230	138	81				

6. Valors de repercussió del sòl destinat a equipaments (edificació d'ús sanitari, cultural i docent)

A l'article 59 del Reial decret legislatiu 1/1992, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei de règim del sòl i ordenació urbana, el valor de repercussió del sòl destinat a equipaments es fixa en el 75% del d'ús residencial.

D'altra banda, a l'estudi titulat "Valor del sòl a Catalunya. 2002" realitzat pel Consell del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya, abans esmentat, es diu que actualment els valors de repercussió del sòl destinat a equipaments oscil·len entre el 70% i el 50% de valor de l'ús predominant, en aquest cas el residencial, essent més baix el percentatge a les zones de menor dinàmica immobiliària.

Per això, els valors de repercussió del sòl destinat a equipaments (edificació sanitària, cultural i docent) que es fixen són els de l'ús residencial, afectats pels coeficients següents:

Quadre A

Categoria de la ubicació 1a = 0,70

Categoria de la ubicació 2a = 0,67

Categoria de la ubicació 3a = 0,63

Categoria de la ubicació 4a = 0,60

Categoria de la ubicació 5a = 0,57

Categoria de la ubicació 6a = 0,53

Categoria de la ubicació 7a = 0,50

Quadres B(B1, B2, B3, B4, B5) i C(C1, C2, C3, C4)

Categoria de la ubicació 1a = 0,65

Categoria de la ubicació 2a = 0,62

Categoria de la ubicació 3a = 0,58

Categoria de la ubicació 4a = 0,54

Categoria de la ubicació 5a = 0,50

Quadres D(D1, D2, D3, D4)

Categoria de la ubicació 1a = 0,60

Categoria de la ubicació 2a = 0,55

Categoria de la ubicació 3a = 0,50

Quadre E

Categoria de la ubicació 1a = 0,60

Categoria de la ubicació 2a = 0,55

Categoria de la ubicació 3a = 0,50

A la taula següent s'exposen els valors de repercussió del sòl destinat a equipaments (edificació sanitària, cultural i docent) dels diversos quadres i categories d'ubicació:

Quadres de valors de repercussió del sòl destinat a equipaments, €/m² (edificació d'us sanitari, cultural i docent)

<u>Quadre</u>	<u>Categoria d'ubicació</u>						
	<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>	<u>4^a</u>	<u>5^a</u>	<u>6^a</u>	<u>7^a</u>
A	2772	1930	1474	1134	821	572	360
B1	1872	1339	940	680	450		
B2	1404	1116	835	632	450		
B3	1053	837	653	510	405		
B4	819	670	548	437	360		
B5	702	558	470	365	270		
C1	614	502	418	316	225		
C2	527	446	365	267	180		
C3	494	412	331	236	167		
C4	432	353	276	205	143		
D1	342	209	119				
D2	300	176	100				
D3	258	148	81				
D4	207	114	58				
E	138	76	41				

7. Valors de repercussió del sòl d'ús industrial (edificis industrials, locals industrials i naus-magatzems)

El sòl d'ús industrial s'ha de valorar, normalment, per unitari (per m² de sòl). Si es valora per repercussió, la norma 18 del Reial decret 1020/1993 estableix un ventall de coeficients de valors que indica que la relació entre el valor de la repercussió de l'ús industrial i el valor de la repercussió de l'ús residencial es pot establir en un mínim d'un 0,42 en el cas de les ubicacions molt bones d'un municipi molt important i que aquesta relació pot anar augmentant fins arribar a 1,00 en municipis de poca entitat. També creix al disminuir la categoria de la ubicació.

Això no obstant, considerant, per una banda, que no sembla lògic fixar els valors de la repercussió del sòl d'ús industrial superiors als dels equipaments i , per una altra banda, que a vegades els edificis industrials es destinen a aparcaments i que la vigent normativa d'habitatges de protecció pública fixa el preu màxim en venda d'aquestes superfícies en el 60% del preu de les superfícies habitables annexes, sembla oportú que la relació entre els valors de la repercussió del sòl industrial i els valors de la repercussió del sòl d'ús residencial no superi la xifra de 0,60.

Per tot el que s'ha dit, els valors de repercussió del sòl d'ús industrial que es fixen són els de l'ús residencial afectats pels següents coeficients:

Quadre A

Categoria de la ubicació 1a = 0,42

Categoria de la ubicació 2a = 0,45

Categoria de la ubicació 3a = 0,48

Categoria de la ubicació 4a = 0,51

Categoria de la ubicació 5a = 0,54

Categoria de la ubicació 6a = 0,57

Categoria de la ubicació 7a = 0,60

Quadres B(B1, B2, B3, B4, B5) i C(C1, C2, C3, C4)

Categoria de la ubicació 1a = 0,50

Categoria de la ubicació 2a = 0,52

Categoria de la ubicació 3a = 0,54

Categoria de la ubicació 4a = 0,57

Categoria de la ubicació 5a = 0,60

Quadres D(D1, D2, D3, D4)

Categoria de la ubicació 1a = 0,50

Categoria de la ubicació 2a = 0,55

Categoria de la ubicació 3a = 0,60

Quadre E

Categoria de la ubicació 1a = 0,50

Categoria de la ubicació 2a = 0,55

Categoria de la ubicació 3a = 0,60

Al quadre següent s'exposen els valors de repercussió del sòl d'ús industrial dels diferents quadres i categories d'ubicació:.

Quadres de valors de repercussió del sòl d'us industrial, €/m²
(edificis industrials i naus-magatzems)

<u>Categoria d'ubicació</u>							
<u>Quadre</u>	<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>	<u>4^a</u>	<u>5^a</u>	<u>6^a</u>	<u>7^a</u>
A	1663	1296	1123	964	778	616	432
B1	1440	1123	875	718	540		
B2	1080	936	778	667	540		
B3	810	702	608	539	486		
B4	630	562	510	462	432		
B5	540	468	437	385	324		
C1	473	421	389	333	270		
C2	405	374	340	282	216		
C3	380	346	308	249	200		
C4	333	296	257	217	171		
D1	285	209	143				
D2	250	176	120				
D3	215	148	97				
D4	173	114	69				
E	115	76	49				

8. Valors de repercussió del sòl sota rasant (soterranis)

D'acord amb l'estudi titulat "Valors del sòl a Catalunya. 2002", del Consell de Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya, el valor de repercussió del sòl dels soterranis destinats a aparcament oscil·len, en centres urbans consolidats, entre el 33% i el 20% del d'ús residencial. Aquests percentatges disminueixen fins arribar a anul·lar-se en ocasions, a mesura que disminueix la mida i la densitat del centre urbà o es tracta de plantes inferior al primer soterrani.

No obstant el que s'ha dit i atès que les ponències de valoració cadastral dels municipis de Catalunya aprovades el 2005 amb freqüència fixen aquest percentatge en el 20% i la ponderació amb la que s'actua, els valors de repercussió del sòl dels soterranis que es fixen són els de l'ús residencial afectats pels coeficients següents.

Quadre A

Categoria de la ubicació	1r soterrani	2n soterrani	3r soterrani
1a	0,20	0,15	0,10
2a	0,20	0,15	0,10
3a	0,20	0,15	0,10
4a	0,20	0,15	0,10
5a	0,20	0,15	0,10
6a	0,20	0,15	0,10
7a	0,20	0,15	0,10

Quadres B(B1, B2a, B3, B4, B5) i C(C1, C2, C3, C4)

Categoria de la ubicació	1r soterrani	2n soterrani
1a	0,20	0,15
2a	0,20	0,15
3a	0,20	0,15
4a	0,20	0,15
5a	0,20	0,15

Quadres D(D1, D2, D3, D4)

Categoria de la ubicació	1r soterrani
1a	0,20
2a	0,20
3a	0,20

Quadre E

Categoria de la ubicació	1r soterrani
1a	0,20
2a	0,20
3 ^a	0,20

A la taula següent s'exposen els valors de repercussió del sòl sota rasant dels diferents quadres i categories d'ubicació:

Quadres de valors de repercussió del sòl sota rasant, €/m²

<u>Quadre</u>	<u>Soterrani</u>	<u>Categoria ubicació</u>						
		<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>	<u>4^a</u>	<u>5^a</u>	<u>6^a</u>	<u>7^a</u>
A	primer	792	576	468	378	288	216	216
	segon	594	432	351	284	216	162	144
	tercer	396	288	234	189	144	108	72
B1	primer	576	432	324	252	180		
	segon	432	324	243	189	135		
B2	primer	432	360	288	234	180		
	segon	324	270	216	176	135		
B3	primer	324	270	225	189	162		
	segon	243	203	169	142	122		
B4	primer	252	216	189	162	144		
	segon	189	162	142	122	108		
B5	primer	216	180	162	135	108		
	segon	162	135	122	101	81		
C1	primer	189	162	144	117	90		
	segon	142	122	108	88	68		
C2	primer	162	144	126	99	72		
	segon	122	108	95	74	54		
C3	primer	152	133	114	87	67		
	segon	114	100	86	66	50		
C4	primer	133	114	95	76	86		
	segon	100	86	71	57	43		
D1	primer	114	76	48				
D2	primer	100	64	40				
D3	primer	86	54	32				
D4	primer	69	41	23				
E	primer	46	28	16				

9. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús residencial

Quadre A

Integren la categoria 4a les ubicacions de qualitat mitjana per a l'ús residencial, en el context del municipi, en atenció a l'entorn que les envolta. Les construccions d'ús residencial situades en aquestes ubicacions són predominantment de qualitat similar a les de protecció oficial, llevat en el seu cas, de les antigues.

Integren la categoria 1a les ubicacions de més qualitat per a l'ús residencial, en atenció a l'element esmentat. Les construccions noves d'ús residencial situades en aquestes ubicacions són, generalment, de qualitat bona o molt bona.

Integren la categoria 7a les ubicacions de menys qualitat per a l'ús residencial. Les construccions noves d'ús residencial situades en aquestes ubicacions són, generalment, una barreja de les qualitats molt modesta, modesta i mitjana.

Integren la categoria 3a les ubicacions de qualitat lleugerament superior a la mitjana per a l'ús residencial. Les construccions noves d'aquestes ubicacions són una barreja de les qualitats mitjana i bona, encara que amb predomini de la mitjana.

Integren la categoria 2a les ubicacions de qualitat força superior a la mitjana de l'ús residencial. Les noves construccions d'aquestes ubicacions són, predominantment, de qualitat bona.

Integren la categoria 5a les ubicacions de qualitat lleugerament inferior a la mitjana per a l'ús residencial. Les construccions d'aquestes ubicacions són, predominantment, una barreja de les qualitats modesta i mitjana però amb predomini de la mitjana, llevat de les antigues, si fa al cas.

Integren la categoria 6a les ubicacions força inferiors a la mitjana del municipi per a l'ús residencial. Les construccions situades en aquestes ubicacions són,

predominantment, una barreja de les qualitats modesta i mitjana però amb predomini de la mitjana , llevat de les antigues, si fa el cas.

Quadres B i quadres C

Integren la categoria 3a les ubicacions de qualitat mitjana per a ús residencial dins del context del municipi, en atenció a l'entorn que les envolta. Les construccions noves d'ús residencial d'aquestes ubicacions són, predominantment, de qualitat similar a les de protecció oficial, llevat, si és el cas, de les antigues.

La categoria 1a la integren les ubicacions de més qualitat per a l'ús residencial, en atenció a l'element esmentat. Les construccions noves d'ús residencial situades en aquestes ubicacions són, predominantment, de qualitat bona o molt bona

La categoria 5a la integren les ubicacions de menys qualitat per a l'ús residencial. Les construccions d'ús residencial d'aquestes ubicacions són, en general, una barreja de les qualitats molt modesta, modesta i mitjana.

La categoria 2a queda integrada per les ubicacions de qualitat superior a la mitjana per a l'ús residencial. Les noves construccions d'ús residencial d'aquestes ubicacions són, predominantment, de qualitat bona.

Quadre D

La categoria 2a d'aquest quadre la integren les ubicacions de qualitat mitjana per a l'ús residencial, en el context del municipi, en atenció a l'entorn que les envolta. Les construccions d'ús residencial d'aquestes ubicacions són, predominantment, de qualitat similar a la de protecció oficial, llevat, si escau, de les antigues.

La categoria 1a la integren les ubicacions de més qualitat per a l'ús residencial, en atenció a l'element esmentat. Les construccions noves d'ús residencial d'aquestes ubicacions són, en general, una barreja de les qualitats bona i mitjana.

La categoria 3a la integren les ubicacions de menys qualitat per a l'ús residencial. Les construccions d'ús residencial d'aquestes ubicacions són, en general, una barreja de les qualitats molt modesta, modesta i mitjana.

Quadre E

La categoria 2a d'aquest quadre la integren les ubicacions de qualitat mitjana per a l'ús residencial en el context del municipi, en atenció a l'entorn que les envolta. Les construccions d'ús residencial d'aquestes ubicacions són, en general, de qualitat similar o lleugerament inferior a la de les protecció oficial, llevat, en el seu cas, de les antigues.

La categoria 1a la integren les ubicacions de més qualitat per a l'ús residencial, en atenció a l'element esmentat. Les construccions noves d'ús residencial d'aquestes ubicacions són una barreja de les qualitats bona i mitjana, però predominant la mitjana.

La categoria 3a integren les ubicacions de menys qualitat per a l'ús residencial. Les construccions d'ús residencial que s'hi ubiquen són, bàsicament, una barreja de la qualitat modesta i de la molt modesta.

10. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús d'oficines

Quadre A

La categoria 1a la integren les ubicacions molt centríques i ben dotades de transport públic. Els nombrosos edificis d'oficines que es troben en aquestes ubicacions són, per regla general, de qualitat molt bona o bona. També s'integren en aquesta categoria les ubicacions d'ús residencial de 1a categoria.

La categoria 2a la integren les ubicacions centríques i relativament ben dotades de transport públic. Els abundants edificis d'oficines situats en aquestes ubicacions, són, per regla general, de qualitat bona. També queden integrades en aquesta categoria les ubicacions d'usos residencials de 2a categoria.

La categoria 3a la integren les ubicacions poc centríques però acceptablement dotades de transport públic. Tenen gran abundància d'edificis d'oficines, normalment de qualitat bona. També queden integrades en aquesta categoria les ubicacions de la 3a categoria de l'ús residencial.

Les ubicacions de la resta de les categories coincideixen amb les de les d'ús residencial.

Quadres B i quadres C

La categoria 1a la integren les ubicacions molt centríques i relativament ben dotades de transport públic. En aquestes ubicacions hi ha certa abundància d'edificis d'oficines, els són, normalment, de bona qualitat. En aquesta categoria s'integren, també, les ubicacions corresponents a la mateixa categoria, la 1a, del sòl d'ús residencial.

La categoria 2a la integren les ubicacions centríques i acceptablement ben dotades de transport públic. També s'integren en aquesta categoria les d'ús residencial de 2a categoria.

Les ubicacions de la resta de categories coincideixen amb les de l'ús residencial.

Quadres D

La 1a categoria la integren les ubicacions molt centríques i amb un bon accés. En aquesta categoria s'integren, també, les ubicacions corresponents a la 1a categoria del sòl d'ús residencial.

Les ubicacions de la resta de categories coincideixen amb les de l'ús residencial.

Quadre E

Les ubicacions de les diferents categories d'aquest quadre coincideixen amb les de l'ús residencial.

11. Criteris d'assignació de les categories del sòl d'ús comercial

Quadre A

La categoria 1a la integren les ubicacions molt centríques i ben dotades de transport públic on la pràctica totalitat de les plantes baixes estan ocupades per botigues o comerços.

La categoria 2a la integren les ubicacions molt centríques i ben dotades de transport públic on la majoria de les plantes baixes estan ocupades per comerços. També s'inclouen en aquesta categoria les ubicacions centríques, no referenciades abans, on la pràctica totalitat de les plantes baixes són locals ocupats per comerços.

La categoria 3a la integren les ubicacions centríques, no referenciades abans, en les quals la majoria de les plantes baixes estan ocupades per comerços. També la integren les ubicacions poc centríques on la pràctica totalitat de les plantes baixes són locals ocupats per comerços.

La categoria 4a la integren les ubicacions no referenciades abans i que a l'efecte de l'ús residencial comprenen les categories 1a, 2a, 3a i 4a.

Les ubicacions de la resta de les categories coincideixen amb les de l'ús residencial, tret dels supòsits indicats anteriorment.

Quadres B i quadres C

Integren la categoria 1a les ubicacions centríques en les quals la pràctica totalitat de les plantes baixes són comerços.

Integren la categoria 2a les ubicacions centríques en les quals la majoria de les plantes baixes són comerços i també la integren les ubicacions poc centríques on la pràctica totalitat de les plantes baixes estan ocupades per comerços.

Integren la categoria 3a les ubicacions no referenciades abans, les quals, a l'efecte del sòl d'ús residencial, comprenen les categories 1a, 2a i 3a.

Les ubicacions de la resta de les categories coincideixen amb les de l'ús residencial.

Quadres D i quadre E

Integren la categoria 1a les ubicacions molt centríques en les quals la majoria de les plantes baixes estan ocupades per comerços.

Integren la categoria 2a les ubicacions no referenciades abans, les quals a l'efecte del sòl d'ús residencial comprenen les categories 1a i 2a.

Les ubicacions de la resta de les categories coincideixen amb les de l'ús residencial.

12. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús hotelier

Les ubicacions de les categories del sòl d'ús hotelier coincideixen amb les del sòl d'ús d'oficines.

13. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús sanitari, cultural i docent

Les ubicacions de les categories del sòl d'ús sanitari, cultural i docent coincideixen amb les de les categories del sòl d'ús residencial.

14. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús industrial

Les ubicacions de les categories del sòl industrial coincideixen amb les de les del sòl d'ús d'oficines.

15. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació del sòl d'ús sota rasant

Les ubicacions de les categories del sòl d'ús sota rasant coincideixen amb les de les del sòl d'ús d'oficines.

16. Ubicacions de categoria màxima entre les màximes i mínima entre les mínimes

Els valors de repercussió dels diversos quadres i diferents usos corresponents a la categoria primera, s'incrementaran un 20% per a les ubicacions en que concorrin de forma molt notòria les característiques que configuren la categoria primera. Per contra, els valors de repercussió corresponents a la categoria última es reduiran un 20% a les ubicacions en que concorrin de forma molt notòria les circumstàncies que conformen la categoria mínima.

17. Altres consideracions respecte a les categories d'ubicació

Si en un municipi no es donen les circumstàncies que configuren una de les categories d'ubicació d'un ús determinat, això comporta que aquesta categoria en concret no es pugui aplicar en aquest municipi.

Sense perjudici del que s'ha exposat anteriorment, en línies generals les diverses categories d'ubicació dels diferents usos dins del context d'un municipi, es poden resumir tal com s'indica a continuació:

Quadre	Categoria	Característiques
A	1a	categoria màxima
	2a	categoria sensiblement superior a la mitjana
	3a	categoria lleugerament superior a la mitjana
	4a	categoria similar a la mitjana
	5a	categoria lleugerament inferior a la mitjana
	6a	categoria sensiblement inferior a la mitjana
	7a	categoria mínima

B i C	1a	categoria màxima
	2a	categoria superior a la mitjana
	3a	categoria similar a la mitjana
	4a	categoria inferior a la mitjana
	5a	categoria mínima

D i E	1a	categoria màxima
	2a	categoria similar a la mitjana
	3a	categoria inferior a la mitjana

VALORS UNITARIS DEL SÒL

1. Aspectes generals

Com a norma general el sòl s'ha de valorar per repercussió, és a dir, per m² de sòl edificable. Això no obstant, el sòl d'ús industrial s'ha de valorar generalment per unitari, és a dir, per m² de terreny, mentre que el sòl d'ús residencial només es valora per unitari en els supòsits d'edificació unifamiliar aïllada quan no s'esgota l'edificació permesa pel planejament o en els supòsits d'edificacions unifamiliars en nuclis en què, pel escàs valor del sòl, el mercat no acostuma a contemplar les edificabilitats susceptibles de materialitzar-se.

2. Valors unitaris del sòl d'ús industrial

De l'anàlisi de l'estudi titulat "Valors del sòl a Catalunya. 2002", realitzat pel Consell de Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya, es dedueix que el valor del sòl industrial depèn de la ubicació i, en menor grau, dels accessos als principals nuclis urbans de l'entorn i de la qualitat de les obres d'urbanització.

A aquest efecte, els sòls d'ús industrial de Catalunya, a l'hora de la seva valoració, s'han agrupat en deu àrees, cadascuna de les quals es caracteritza pels seus respectius intervals de valors unitaris.

Les cinc primeres àrees integren els polígons de la zona d'influència de Barcelona; les dues següents els de les zones de major pes industrial de Catalunya fora de la zona d'influència de Barcelona; la vuitena i la novena els de les zones de mitjà pes industrial, mentre que la desena està integrada pels polígons industrials situats a les zones marginals.

En l'annex II d'aquest estudi s'indiquen les àrees en què s'integren els diversos municipis.

Si calen valoracions en un municipi que no té assignada cap àrea, es considerarà a aquests efectes integrat, tret que en el dictamen emès se'n justifiqui una altra, en l'àrea de menor valor dintre dels grups abans esmentat; és a dir, a l'àrea cinquena si es tracta d'un municipi de zona d'influència de Barcelona, a l'àrea sisena si el municipi s'ubica en una de les zones de major pes industrial de Catalunya fora de la zona d'influència de Barcelona, a l'àrea vuitena si la zona on s'ubica és de mitjà pes industrial, a l'àrea novena si és de poc pes industrial i a l'àrea desena si la zona d'ubicació és marginal per a l'ús industrial.

En cada una d'aquestes àrees s'estableixen tres categories de polígons industrials: 1a, 2a i 3a.

El valors unitaris del sòl industrial de cada àrea i categoria d'ubicació, amb els serveis necessaris per a ser edificables, es va fixar l'any 2002, d'acord amb l'esmentat estudi, en les xifres següents, en €/m²:

Àrea primera; de 600 a 325. Àrea segona; de 500 a 275. Àrea tercera; de 400 a 225. Àrea quarta; de 325 a 175. Àrea cinquena; de 260 a 135. Àrea sisena; de 200 a 100. Àrea setena; de 150 a 75. Àrea vuitena; de 100 a 60. Àrea novena; de 75 a 40. Àrea desena; de 50 a 30.

Considerant que els increments de valors unitaris del sòl d'us industrial en el període 2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008 son almenys com els dels valors unitaris del del sòl d'us residencial, segons es desprèn dels estudis "Sistema d'Informació Geogràfica Industrial", corresponents als esmentats anys, del Servei de Programació Econòmica de la Mancomunitat de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona; de la Radiografia del mercat industrial, publicada periòdicament a "Expansión"; dels estudis de les Cambres de Comerç de Catalunya; d'AtisReal(www.atisreal.fr); d'Aguirre Newmen (www.aguirrenewman.es); de GESTINMÒBIL (www.gestimobil.com); d'INTEREMPRESAS (www.iterempresa.net); de www.miparcela.com així com dels preus d'oferta de sòl industrial públic a Catalunya del Institut Català del Sòl, els valors unitaris del sòl industrial de les diverses àrees pel 2009 s'obtenen, ponderadament, aplicant als del 2002 uns percentatges

d'increment similars als de la taula de la pàgina 21. Per això s'aplica un increment del 80% per a les àrees primera, segona, tercera, quarta i cinquena; del 90% per a l'àrea sisena, del 100% per a la setena i del 120% per a la vuitena.

Per a les àrees novena i dècima el percentatge és del 140% i tot això els valors unitaris que en resulten condueixen a valors simbòlics de sòl urbanitzable, la qual cosa demostra la ponderació amb la que s'actua.

En conseqüència, el ventall de valors unitaris del sòl industrial de cada àrea, amb els serveis necessaris per a ser edificable, es fixa en les xifres següents, en €/m²:

Àrea primera:de 1080 a 585

Àrea segona:de 900 a 495

Àrea tercera:de 720 a 405

Àrea quarta:de 585 a 305

Àrea cinquena:de 468 a 243

Àrea sisena:de 380 a 190

Àrea setena:de 300 a 150

Àrea vuitena:de 215 a 129

Àrea novena:de 180 a 96

Àrea desena:de 120 a 72

Aquestes xifres també coincideixen en línies generals amb els resultats del mètode de cost.

Així, essent:

V_{si} = valor unitari del sòl industrial amb serveis, en €/m², que es tracta de determinar.

V_{su} = valor unitari del sòl urbanitzable, en €/m².

C_u = cost unitari d'urbanització, en €/m² de sòl urbanitzable.

R = coeficient expressiu de la relació superfície de sòl industrial/superfície de sòl urbanitzable.

K = coeficient de realització.

en resulta:

$$V_{si} \times R = (V_{su} + C_u) K$$

o bé

$$V_{si} = (V_{su} + C_u) K/R$$

Si s'aplica aquesta fórmula al ventall de valors dels terrenys i als seus paràmetres valoratius (valors unitaris del sòl urbanitzable d'acord amb l'estudi "Valors del sòl a Catalunya. 2002", actualitzats amb els coeficients anteriors; costos d'urbanització anàlegs als que es determinen en el present estudi; relacions entre les superfícies de sòl industrial i les superfícies de sòl urbanitzable conforme a la realitat del planejament i coeficients de realització significatius de les despeses i del benefici d'aquests tipus de promocions), en resulten les xifres següents:

<u>Àrea</u>	<u>Categoria</u>	<u>Vsu</u>	<u>Cu</u>	<u>R</u>	<u>K</u>	<u>Vsi</u>
primera	alta	300	53	0,45	1,40	1098
	baixa	180	33	0,50	1,40	596
segona	alta	240	53	0,45	1,40	912
	baixa	145	33	0,50	1,40	498
tercera	alta	180	53	0,45	1,40	725
	baixa	110	33	0,50	1,40	400
quarta	alta	140	53	0,45	1,35	579
	baixa	85	33	0,50	1,35	319
cinquena	alta	120	53	0,50	1,35	467
	baixa	65	33	0,55	1,35	241
sisena	alta	105	41	0,50	1,30	380
	baixa	50	33	0,55	1,30	196
setena	alta	75	41	0,50	1,30	302
	baixa	40	26	0,55	1,30	156
vuitena	alta	50	33	0,50	1,30	216
	baixa	25	26	0,55	1,30	121
novena	alta	45	33	0,55	1,30	184
	baixa	25	20	0,60	1,30	98
desena	alta	20	33	0,55	1,25	120
	baixa	15	20	0,60	1,25	73

En cadascuna de les deu àrees s'estableixen tres categories de polígons industrials: 1a, 2a i 3a, els valors de les quals, en €/m² són els que a continuació s'indiquen:

<u>Àrea</u>	<u>Categoria del polígon</u>		
	<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>
Primera	1080	795	585
Segona	900	667	495
Tercera	720	540	405
Quarta	585	429	315
Cinquena	468	337	243
Sisena	380	269	190
Setena	300	212	150
Vuitena	215	167	129
Novena	180	131	96
Desena	120	93	72

En el supòsit de parcel·les amb excés de superfície sobre la màxima usual a la zona, l'excés es valorarà aplicant el 70% d'aquests valors unitaris.

3. Criteris d'assignació de categories dels polígons industrials

Les categories 1a, 2a i 3a corresponen, respectivament, a polígons de categoria superior, similar o inferior a la mitjana de l'àrea corresponent.

Els elements que fonamentalment condicionen les categories dels polígons són els accessos als principals nuclis urbans de la zona i la qualitat d'urbanització.

En la categoria 1a s'integraran, per regla general, els polígons que compleixin els dos requisits següents: ràpid accés als nuclis urbans de la zona i bona qualitat d'urbanització.

En la 2a categoria s'integraran, per regla general, els polígons que només reuneixen un dels dos requisits referenciats.

En la 3a categoria s'integraran, per regla general, els polígons que no reuneixen cap dels dos requisits indicats.

No obstant això, s'integraran en la 1a categoria els d'urbanització molt bona i en la 3a categoria els d'urbanització molt modesta.

4. Valors unitaris del sòl d'ús residencial

De l'anàlisi de l'estudi titulat "Valors del sòl a Catalunya. 2002", realitzat pel Consell de Col·legis d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Catalunya, es dedueix que el valor del sòl residencial depèn de la ubicació i, en menor grau, dels accessos als principals equipaments de la zona i de la qualitat de les obres d'urbanització.

A efectes de la seva valoració, els sòls d'ús residencial de Catalunya destinats a l'edificació aïllada en els que normalment no s'esgota l'edificabilitat permesa pel planejament, s'han agrupat en deu àrees, cadascuna de les quals es caracteritza pels seus respectius intervals de valors unitaris.

Les cinc primeres àrees integren en general les urbanitzacions de la zona d'influència de Barcelona; les dues següents les de les zones de major atractiu residencial de Catalunya no referenciades abans; la vuitena i la novena, les de les zones de mitjà atractiu residencial, mentre que la desena està integrada per les urbanitzacions situades en zones marginals.

En l'annex II d'aquest estudi s'indiquen les àrees en què s'integren els diversos municipis.

Si calen valoracions en un municipi que no té assignada cap àrea, es considerarà a aquests efectes integrat, tret que en el dictamen emès se'n justifiqui una altra, en l'àrea de menor valor dintre dels grups abans esmentat; és a dir, a l'àrea cinquena si es tracta d'un municipi de la zona d'influència de Barcelona, a l'àrea sisena si el

municipi s'ubica en una de les zones de major atractiu residencial de Catalunya fora de la zona d'influència de Barcelona, a l'àrea vuitena si la zona on s'ubica es de mitjà atractiu residencial, a l'àrea novena si és de poc atractiu residencial i a l'àrea desena si la zona d'ubicació és marginal per a l'ús residencial.

El ventall de valors unitaris del sòl residencial de cada àrea, amb els serveis necessaris per a ser edificables, es va fixar l'any 2002, d'acord amb l'esmentat estudi, en les xifres següents, en €/m²:

Àrea primera; de 600 a 325. Àrea segona; de 450 a 280. Àrea tercera; de 350 a 220. Àrea quarta; de 280 a 170. Àrea cinquena; de 220 a 125. Àrea sisena; de 170 a 90. Àrea setena; de 125 a 65. Àrea vuitena; de 90 a 50. Àrea novena; de 65 a 40. Àrea desena; de 50 a 30

Per les raons indicades al determinar els valors de repercussió del sòl residencial, els valors unitaris del sòl residencial de les diverses àrees, pel 2009, s'obtenen aplicant un increment del 80% per a les àrees primera, segona, tercera, quarta i cinquena; del 90% per a l'àrea sisena, del 100% per a la setena i del 120% per a la vuitena.

Per a les àrees novena i dècima el percentatge és del 140% i tot això els valors unitaris que en resulten condueixen a valors simbòlics de sòl urbanitzable, la qual cosa demostra la ponderació amb la que s'actua.

En conseqüència, el ventall de valors unitaris del sòl residencial de cada àrea, en els serveis necessaris per a ser edificable, es fixa en les xifres següents, en €/m²:

Àrea primera:	de 1080 a 585
Àrea segona:	de 810 a 504
Àrea tercera:	de 630 a 396
Àrea quarta:	de 504 a 306
Àrea cinquena:	de 396 a 225

Àrea sisena:	de 323 a 171
Àrea setena:	de 250 a 130
Àrea vuitena:	de 194 a 108
Àrea novena:	de 156 a 96
Àrea desena:	de 120 a 72

Aquestes xifres també coincideixen en línies generals amb els resultats del mètode de cost.

Així, essent:

Vsr = valor unitari del sòl residencial amb serveis, en €/m², que es tracta de determinar.

Vsu = valor unitari del sòl urbanitzable, en €/m².

Cu = cost unitari d'urbanització, en €/m² de sòl urbanitzable.

R= coeficient expressiu de la relació superfície de sòl residencial/superfície de sòl urbanitzable.

K = coeficient de realització.

en resulta:

$$Vsr \times R = (Vsu + Cu) K$$

o bé

$$Vsr = (Vsu + Cu) K/R$$

Si s'aplica aquesta fórmula al ventall de valors dels terrenys i als seus paràmetres valoratius (valors unitaris del sòl urbanitzable d'acord amb l'estudi "Valors del sòl a Catalunya. 2002", actualitzats amb els coeficients anteriors; costos d'urbanització

anàlegs als que es determinen en el present estudi; relacions entre les superfícies de sòl residencial i les superfícies de sòl urbanitzable conforme a la realitat del planejament i coeficients de realització significatius de les despeses i del benefici d'aquests tipus de promocions), en resulten les xifres de la pàgina següent:

<u>Àrea</u>	<u>Categoria</u>	<u>Vsu</u>	<u>Cu</u>	<u>R</u>	<u>K</u>	<u>Vsi</u>
primera	alta	300	53	0,45	1,40	1098
	baixa	180	33	0,50	1,40	596
segona	alta	210	53	0,45	1,40	818
	baixa	150	33	0,50	1,40	512
tercera	alta	150	53	0,45	1,40	632
	baixa	110	33	0,50	1,40	400
quarta	alta	120	53	0,45	1,35	519
	baixa	80	33	0,50	1,35	305
cinquena	alta	95	53	0,50	1,35	400
	baixa	60	33	0,55	1,35	228
sisena	alta	85	41	0,50	1,30	328
	baixa	40	33	0,55	1,30	173
setena	alta	55	41	0,50	1,30	250
	baixa	30	26	0,55	1,30	132
vuitena	alta	45	33	0,50	1,30	203
	baixa	20	26	0,55	1,30	109
novena	alta	35	33	0,55	1,30	161
	baixa	25	20	0,60	1,30	98
desena	alta	20	33	0,55	1,25	120
	baixa	15	20	0,60	1,25	73

En cadascuna de les deu àrees esmentades s'estableixen tres categories de polígons o d'urbanitzacions d'ús residencial: 1a, 2a i 3a, els valors de les quals, en €/m² són els que a continuació s'indiquen:

<u>Àrea</u>	<u>Categoria del polígon/urbanització</u>		
	<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>
Primera	1080	795	585
Segona	810	639	504
Tercera	630	499	396
Quarta	504	393	306
Cinquena	396	298	225
Sisena	323	235	171
Setena	250	180	130
Vuitena	194	145	108
Novena	156	122	96
Desena	120	93	72

En el supòsit de parcel·les amb excés de superfície sobre la màxima usual a la zona, l'excés es valorarà aplicant el 70% d'aquests valors unitaris.

5. Criteris d'assignació de categories dels polígons o urbanitzacions d'ús residencial

Les categories 1^a, 2^a i 3^a, corresponen, respectivament, a polígons o urbanitzacions d'ús residencial de categoria superior, similar o inferior a la mitjana de l'àrea corresponent.

Els elements que bàsicament condicionen les categories dels polígons residencials són els accessos als principals equipaments de la zona i una bona qualitat d'urbanització.

En la categoria 1^a s'integraran, per regla general, els polígons que reuneixen els dos requisits següents: un ràpid accés als principals equipaments de la zona i una bona qualitat d'urbanització (s'entén com a tal la que es defineix en el capítol dels costos d'urbanització).

En la categoria 2^a s'integraran els polígons que, per regla general, només reuneixen un dels dos requisits anteriors.

En la categoria 3^a s'integraran, per regla general, els polígons que no reuneixen cap dels dos requisits indicats.

No obstant això, s'integraran en la categoria 1^a els polígons d'urbanització molt bona i en la categoria 3^a els polígons d'urbanització molt modesta.

6. Valors unitaris del sòl d'ús dotacional

El sòl d'ús dotacional s'ha de valorar per unitari en les circumstàncies indicades per al sòl d'ús residencial, però reduint els mòduls al 65% en els categories primeres, al 60% en les categories segones i al 55% en les categories terceres, per les raons esmentades al tractar de la valoració d'aquest sòl per repercussió.

En conseqüència, els valors d'ús dotacional, amb serveis, que s'adopten en les diverses àrees i categories dels polígons són els següents, en €/m²:

<u>Àrea</u>	<u>Categoria del polígon/urbanització</u>		
	<u>1^a</u>	<u>2^a</u>	<u>3^a</u>
Primera	702	477	322
Segona	527	383	277
Tercera	410	300	218
Quarta	328	236	168
Cinquena	257	179	124
Sisena	210	141	94
Setena	163	108	72
Vuitena	126	87	59
Novena	101	73	53
Desena	78	56	40

Les àrees i les categories dels polígons del sòl d'ús dotacional coincideixen amb les del sòl residencial.

L'excés de superfície de les parcel·les sobre l'usual a la zona es valorarà aplicant el 70% d'aquests valors unitaris.

7. Polígons industrials i urbanitzacions d'ús residencial de categoria màxima entre les màximes i mínima entre les mínimes

Els valors unitaris del sòl d'ús industrial i d'ús residencial corresponents a la categoria primera, s'incrementaran un 20% quan concorrin de forma molt notòria les característiques que configuren aquesta categoria. Per contra, els valors unitaris corresponents a la categoria tercera es reduiran en un 20% quan concorrin de forma molt notòria les característiques que configuren aquesta categoria.

8. Polígons industrials i urbanitzacions d'ús residencial de categoria especial

Aquells polígons industrials i urbanitzacions d'ús residencial on el valor unitari del sòl estigui puntualment reflectit en un estudi, podran ser considerats de categoria especial. En aquest cas, el valor del sòl es determinarà directament, a partir del que s'indiqui en l'estudi.

COEFICIENTS CORRECTORS

1. Coeficients de realització

- La norma 16 del Reial decret 1020/1993 fixa, per als immobles de construcció nova, un coeficient de realització de valor 1,40 x FL.

FL és un factor de localització que avalua les diferències de valor dels productes immobiliaris, semblants quant a la ubicació i les característiques constructives, degut a circumstàncies socioeconòmiques de caràcter local que afecten la producció immobiliària. Si es té en compte que, en general,

FL és igual a 1,00, el coeficient de realització que en resulta és 1,40, la qual cosa significa que la suma de les despeses de la promoció i del benefici del promotor s'estimen en un 40% de la suma del valor del sòl i del cost de la construcció.

No obstant això, si el sòl es valora per repercussió sembla més apropiat fixar, atesa la ponderació amb què s'actua i el funcionament heterogeni de la promoció immobiliària, l'escala de coeficients de realització següents: 1'40, 1'35, 1,30, 1,25 i 1'20, segons els municipis, les categories de les ubicacions i les qualitats constructives.

- El coeficients de realització que s'han d'aplicar són els següents:

Si el sòl es valora per repercussió

QUADRE A	Categoria de la ubicació						
	1 ^a	2 ^a	3 ^a	4 ^a	5 ^a	6 ^a	7 ^a
Qualitat de la construcció							
Molt bona	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Bona	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Mitjana	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Modesta	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Molt modesta	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,30

QUADRES B1, B2, B3, B4, B5,C1 i C2 Categoria de la ubicació

Qualitat de la construcció	1a	2a	3a	4a	5a
Molt bona	1,40	1,40	1,40	1,40	1,30
Bona	1,40	1,40	1,40	1,40	1,30
Mitjana	1,40	1,40	1,40	1,40	1,30
Modesta	1,40	1,40	1,40	1,30	1,30
Molt modesta	1,30	1,30	1,30	1,30	1,25

QUADRES C3 i C4

Categoria de la ubicació

Qualitat de la construcció	1a	2a	3a	4a	5a
Molt bona	1,40	1,35	1,35	1,35	1,30
Bona	1,35	1,35	1,35	1,35	1,30
Mitjana	1,35	1,35	1,35	1,35	1,30
Modesta	1,35	1,35	1,35	1,30	1,30
Molt modesta	1,30	1,30	1,30	1,30	1,20

QUADRES D1 i D2

Categoria de la ubicació

Qualitat de la construcció	1a	2a	3a
Molt bona	1,35	1,30	1,25
Bona	1,30	1,30	1,25
Mitjana	1,30	1,30	1,25
Modesta	1,30	1,25	1,25
Molt modesta	1,25	1,25	1,20

QUADRES D3 i D4

Qualitat de la construcció

	1a	2a	3a
Molt bona	1,30	1,25	1,20
Bona	1,25	1,25	1,20
Mitjana	1,25	1,25	1,20
Modesta	1,25	1,20	1,20
Molt modesta	1,20	1,20	1,20

Categoria de la ubicació

QUADRE E

Qualitat de la Construcció

	1a	2a	3a
Molt bona	1,30	1,25	1,20
Bona	1,25	1,25	1,20
Mitjana	1,25	1,25	1,20
Modesta	1,25	1,20	1,20
Molt modesta	1,20	1,20	1,20

Categoria de la ubicació

Si el sòl es valora per unitari

Àrees 1^a, 2^a i 3^a..... K = 1,30

Àrees 4^a i 5^a, 6^a, 7^a i 8^a K = 1,25

Àrea 9^a i 10^aK = 1,20

2. Coeficients reductors per l'antiguitat o per l'estat de la construcció

- Aquests coeficients no afecten el valor del sòl sinó el de la construcció, el qual està integrat, a aquest efecte, pel de l'obra nova de la construcció més el de les despeses i el benefici del promotor.

Com sigui que la depreciació física de l'immoble depèn de l'edat real, de la qualitat dels materials, de l'ús, de les condicions ambientals i de l'estat de conservació, els coeficients reductors establerts fan referència a l'antiguitat equivalent, o sigui la real,

d'una edificació de la mateixa tipologia, utilitat i qualitat de construcció que la que es valora i amb una conservació normal per a la seva antiguitat, entenent-se per conservació normal la resultant del manteniment usual.

Prenent com a referència les prescripcions normatives sobre valoració cadastral i sobre valoració de béns en el mercat hipotecari, es fixen els coeficients correctors següents:

<u>Antiguitat equivalent</u>	<u>Coeficient</u>
0 - 5 anys	1,00
6 - 14 anys	0,85
15 - 29 anys	0,70
30 - 49 anys	0,55
50 - 69 anys	0,40
70 - 99 anys	0,30
més de 100 anys	0,20

- En lloc de l'escala anterior de coeficients per antiguitat equivalent, es pot utilitzar la següent, la qual fa referència a l'estat de la construcció:

<u>Estat de la construcció</u>	<u>Coeficient</u>
Excel·lent	1,00
Molt bo	0,85
Bo	0,70
Regular	0,55
Deficient	0,40
Dolent	0,30
Molt dolent	0,20

Els criteris per determinar l'estat de la construcció són els següents:

Excel·lent

No necessita cap reforma ni reparació per assolir la mateixa funcionalitat que una de nova.

Molt bo

Només necessita reformes poc importants per assolir la mateixa funcionalitat que una de nova.

Bo

Necessita reformes de certa importància, però no gaires reparacions, per tal d'assolir una funcionalitat similar a una de nova.

Regular

Necessita importants reparacions, encara que no queda compromesa la normal condició d'ús.

Deficient

Necessita importants reparacions, ja que, encara que no estan afectats els elements estructurals, si que està compromesa la normal condició d'ús.

Dolent

Necessita reparacions importants, les quals afecten fins i tot els elements estructurals, quedant compromesa la normal condició del seu ús, encara que no s'arrisca l'estabilitat.

Molt dolent

Necessita reparacions importants, fins i tot en els elements estructurals, quedant compromeses tant la normal condició d'ús com l'estabilitat.

3. Coeficients reductors per arrendament

Si l'arrendament comporta pròrroga forçosa del contracte s'ha d'aplicar un coeficient ponderatiu de la pèrdua de valor que origina aquesta situació.

La disposició transitòria única del Reial decret 1020/1993 avalua aquesta pèrdua en un 30%. Ara bé, la posterior aprovació de la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, minva els valors dels drets arrendataris al possibilitar l'actualització de les rendes. Per això ha disminuït, per regla general, l'esmentat percentatge.

Com sigui que l'actualització de la renda es fa, normalment, en deu anys a partir de l'1-1-95 i que des d'aquesta data han transcorregut més de deu anys, la pèrdua de valor que actualment comporta l'arrendament amb pròrroga forçosa del contracte es teòricament nul·la, per la qual cosa no s'hauria d'aplicar cap coeficient reductor .

Així no obstant, atesa la ponderació amb que s'actua i atès que els increments de l'IPC en els que es recolzen les actualitzacions d'aquestes rendes són actualment inferiors als dels mercat de lloguer, es fixen els coeficients reductors següents:

<u>Data del contracte</u>	<u>Coeficient</u>
posterior al 1985	1,00
de 1985 o anterior.....	0,80

Si no es pot actualitzar la renda perquè els ingressos de l'arrendatari i els de les persones que conviuen amb ell no arriben a les quantitats indicades en la regla 7a de la disposició transitòria segona de la Llei 24/1994 d'arrendaments urbans, aleshores s'aplicaran els coeficients següents:

<u>Data del contracte</u>	<u>Coeficient</u>
de 1985 o anterior.....	0,70

4. Coeficients correctors per característiques especials

En cas d'una depreciació funcional, d'una apreciació o de depreciació econòmica o d'una afectació urbanística, que incideixi significativa en el valor d'un immoble, s'han d'aplicar els coeficients següents:

De depreciació funcional0,80

D'apreciació o depreciació econòmica:

. d'apreciació econòmica 1,20

. de gran apreciació econòmica 1,50

. de depreciació econòmica.....0,80

. de gran depreciació econòmica.....0,60

D'afectació urbanística0,70

Aquests coeficients afecten a la suma del valor del sòl i de la construcció, incloses les despeses i el benefici de la promoció.

El coeficient de depreciació funcional s'ha d'aplicar a les construccions de disseny o grandària clarament inadequades als estàndards de vida o de producció actual.

El coeficient d'apreciació econòmica s'ha d'aplicar als immobles que, per la seva especial naturalesa o ubicació o per l'alta demanda que d'ells se'n fa, estiguin sobrepreciats. Si el sobrepreu és molt important s'aplicarà el coeficient de gran apreciació econòmica.

El coeficient de depreciació econòmica s'ha d'aplicar als immobles que per la seva especial naturalesa o ubicació o per la manca de demanda estiguin depreciats. Si la depreciació és molt notable s'haurà d'aplicar el coeficient de gran depreciació econòmica.

El coeficient d'afectació urbanística s'ha d'aplicar als immobles amb inconcreció urbanística, als afectats per expropiacions i als inclosos en catàlegs especials de protecció.

El ventall d'aquests coeficients s'acomoda al que disposa la norma 14 del Reial decret 1020/1993.

ALTRES CONSIDERACIONS REFERENTS AL SÒL I A LA CONSTRUCCIÓ

1. Superfícies de les edificacions a computar

- Els mòduls de valoració fan referència a la superfície construïda.
- Les terrasses, balcons, porxos i altres elements similars que estan coberts, s'han de valorar mitjançant l'aplicació dels mòduls de les superfícies a les quals estan adossades. Així, s'ha de computar el 50% de la seva superfície, la qual cosa significa que es poden valorar reduint els mòduls al 50%, llevat que 3 de les seves 4 orientacions estiguin tancades a l'exterior, ja que, en aquests casos, es computarà el 100 %, d'acord amb la norma 11 del Reial decret 1020/1993.

Les terrasses descobertes s'han de valorar també mitjançant l'aplicació dels mòduls de les superfícies a les quals estan adossades. S'ha de computar el 25% de la superfície que ocupen, la qual cosa significa que es poden valorar aplicant els mòduls reduïts al 25%.

- Les superfícies dels locals situats en semisoterranis o semientresols s'han d'afectar del coeficient 0,70, si la seva alçària és similar a la de les plantes baixes,. Si l'alçària és inferior, el coeficient que s'ha d'aplicar és el 0,50.

2. Valoració del despatxos i oficines ubicats en edificis d'ús residencial

Les superfícies destinades a oficines, despatxos professionals i similar ubicades en edificis d'ús residencial, s'han de valorar com si fossin habitatges d'aquest ús, aplicant els corresponents mòduls.

3. Valoració de trasters

Els trasters sobre rasant es consideraran, a efectes de la seva valoració, com locals d'ús industrials.

Si s'ubiquen sota rasant se'ls valora com a soterranis.

4. Supòsits de construccions ruïnoses

No s'assignarà cap valor a les construccions ruïnoses. En aquest cas només es valorarà el sòl.

5. Edificabilitats a computar

Les parcel·les edificades s'han de valorar per l'edificabilitat materialitzada, llevat que aquesta resulti inferior a la menor de les dues següents: la mitjana generalitzada de la zona o la permesa pel planejament, ja que en aquest cas s'ha d'adoptar la més petita d'aquestes dues edificabilitats.

Les parcel·les lliures s'han de valorar per l'edificabilitat permesa pel planejament, tret que sigui superior a la mitjana generalitzada de la zona, ja que en aquest cas s'ha d'aplicar la mitjana de la zona.

A les parcel·les no edificables se'ls ha d'assignar, a l'hora de valorar-les, una edificabilitat fictícia de $0,2 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$, quantia anàloga a la que estableix l'article 169 del Pla general metropolità de Barcelona.

6. Valoració de les terrasses d'ús privatiu d'un habitatge

Quan es valori un habitatge, les terrasses d'ús privatiu del propi habitatge es consideraran com a terrasses descobertes d'aquest.

7. Valoració d'àrees enjardinades que envolten un habitatge i estan vinculades a aquest o són del seu ús privatiu

Al sòl de les àrees enjardinades que envolten un habitatge i estan vinculades a aquest o són del seu ús privatiu se li assignarà, a efectes de la seva valoració i d'acord amb un criteri força utilitzat en la valoració immobiliària, un valor de repercussió igual al 20% del de l'habitatge. Igualment es farà en la valoració dels terrenys que envolten l'habitatge.

8. Supòsits d'infradotació de serveis

La infradotació de serveis urbanístics en les parcel·les lliures comportarà la disminució corresponent dels valors del sòl en la quantitat equivalent al cost d'execució dels serveis que manquen, tret que el valor del sòl s'hagi obtingut considerant la manca de serveis.

Els costos dels serveis pendents d'execució (10%, 20%, etc.) es determinaran, normalment, per m² de sòl urbanitzat, a partir dels costos d'urbanització fixats en aquest estudi.

En les parcel·les edificades es sostraurà del resultat de la valoració el cost estimat de les millores dels serveis exigides per a l'ús de l'immoble, tret que aquest cost ja s'hagués considerat al determinar el valor assignat o si el valor del sòl s'hagués obtingut considerant la manca de serveis.

9. Valoració del sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable s'ha de valorar, per regla general, per metodologia residual, és a dir, deduïnt del valor del producte immobiliari (el sòl urbanitzat) el cost de la producció (el planejament i la urbanització) més les despeses de la promoció i el benefici del promotor.

El valor del sòl urbanitzat i els costos del planejament i de la urbanització s'han de determinar amb els paràmetres valoratius indicats en aquest estudi de valors bàsics i índexs correctors.

Les despeses de la promoció i el benefici del promotor s'han d'avaluar, per regla general, en el 40% de la suma del valor del sòl urbanitzable i del cost de la producció, encara que aquest percentatge es pot incrementar si es considera que la urbanització es demorarà en excés.

El sòl que, malgrat no disposar de serveis ni estar classificat com a urbà, tingui, o pugui tenir, un ús urbà, s'assimilarà, degut a aquestes circumstàncies i a fi de la seva valoració, al sòl urbanitzable, com a regla general.

VALORS DE LES PLACES D'APARCAMENT

1. Aspectes generals

Com sigui que la ubicació és el factor més important de les places d'aparcament, s'adopten, per a la seva valoració, els tipus de quadres ja esmentats: A, B, C, D i E, els quals tenen diverses categories d'ubicació.

2. Valors de les places d'aparcament de cotxes dels diferents quadres

QUADRE A

En els estudis i en les anàlisis del mercat en venda de les places d'aparcament de cotxes (per exemple l'Estudi d'Oferta d'Obra Nova del 2n semestre de 2008), realitzat pel Instituto Apolda per a la Secretaria d'Habitatge i altres organismes, consta que a la ciutat de Barcelona els preus mitjans per districtes oscil·len entre els 26.267 i els 37.491 €, amb una mitjana global de 28.538 €.

D'altra banda, els preus dels lloguers de les places d'aparcament a la ciutat de Barcelona, publicades en els diaris, publicacions o premsa en general, oscil·len entre els 160 i els 90 € mensuals.

Si s'admet un 30% de buit i d'impagats i una relació entre la renda neta i la renda bruta del 80%, que és la mitjana del percentatge que tradicionalment constava en la normativa del mercat hipotecari per a habitatges i per a immobles industrials, s'obtenen unes rendes netes anuals que oscil·len entre $160 \times 0,70 \times 0,80 \times 12 = 1.075$ € i $90 \times 0,70 \times 0,80 \times 12 = 605$ €.

Si aquestes rendes es capitalitzen al 3%, tipus admissible en inversions de béns immobles de naturalesa urbana amb poca depreciació per l'ús, s'obtenen els valors següents:

$$1075 : 0,03 = 35.833 \text{ €}$$

$$605 : 0,03 = 20.166 \text{ €}$$

El que s'acaba de dir evidencia un notable paral·lelisme entre el valor del mercat i el valor de la capitalització de les rendes.

Ateses les xifres anteriors, s'adopta, doncs, un ventall de valors de les places d'aparcament de cotxes del quadre **A**, que va de 34.000 a 20.000 €, que s'escalona en cinc valors, els imports dels quals són: 34.000, 30.000, 26.000, 23.000 i 20.000 €

En conseqüència, els valors en euros de les places d'aparcament de cotxe de les diverses categories d'ubicació del municipi del quadre **A** són els següents :

1a.....	34.000
2a.....	30.000
3a.....	26.000
4a.....	23.000
5a.....	20.000

QUADRES B1, B2, B3, B4, B5 i C1

En els municipis en què s'aplica els esmentats quadres, els preus dels lloguers oscil·len, segons les àrees, entre els 125 i les 65 € mensuals, la qual cosa implica uns valors de capitalització compresos entre $125 \times 0,70 \times 0,80 \times 12 : 0,03 = 28.000$ i $65 \times 0,70 \times 0,80 \times 12 : 0,03 = 14.560$ €. A similars conclusions arriba l'esmentat l'Estudi d'Oferta d'Obra Nova del 2n semestre de 2008, realitzat pel Instituto Apolda .

D'acord amb aquests resultats, s'adopta un ventall de valors que va del 26.000 als 13.000 €, escalonat en cinc valors: 26.000, 22.000, 19.000, 16.000 y 13.000 €, respectivament.

Per tant, els valors en euros de les places d'aparcament de cotxe de les diverses categories d'ubicació dels municipis dels quadres **B1, B2, B3, B4, B5 i C1**, són els següents:

1a	26.000
2a	22.000
3a	19.000
4a	16.000
5a	13.000

QUADRES C2, C3 i C4

En els municipis en què s'aplica els esmentats quadres, els preus de lloguer de les millors àrees és almenys de 90 euros mensuals. Això significa un valor de capitalització de $90 \times 0,70 \times 0,80 \times 12 : 0,04 = 20.160 \text{ €}$

A les àrees d'inferior categoria el valor d'una plaça d'aparcament de cotxe es fixa en 11.000 €, la qual cosa respon, ponderadament, al cost de reposició, integrat pel cost de la construcció, el mínim valor de repercussió del sòl sota rasant per a aquestes tipus de quadres (54 €), les despeses de la promoció i el benefici del promotor. En efecte, si es té en compte que una plaça d'aparcament situada en aquestes àrees exigeix una superfície construïda que, de mitjana, normalment no baixa de 22 m² de superfície, que el mòdul de valor de la construcció a què fa referència el quadre de coeficients de valors de la norma 20 del Reial decret 1020/93, sobre valoració cadastral, és pot fixar de manera ponderada, d'acord en el que es va dir anteriorment al tractar de costos de construcció, en 630 € i que als locals d'aparcament s'acostuma a aplicar el coeficient de valor de les construccions 0,50, resulta un cost del sòl i construcció de $22 \times (54 + 630 \times 0,50) = 8.118 \text{ €}$. Si es consideren unes despeses de finançament al 7% durant 2 anys i un benefici de la promoció del 20%, en resulta un cost de la reposició de $8.118 \times (1,07 \times 1,07 + 0,20) = 11.012 \text{ €}$

D'acord amb aquests resultats, s'adopta un ventall de valors que van de 20.000 a 11.000 €, escalonats en cinc valors, els quals són: 20.000, 17.750, 15.500, 13.250 i 11.000 €. Aquest ventall concorda amb les conclusions de l'Estudi d'Oferta d'Obra Nova del 2n semestre de 2008, realitzat pel Instituto Apolda .

Per això, els valors en euros de les places d'aparcament de cotxes de les diverses categories d'ubicació dels municipis dels quadres **C2, C3 i C4**, es fixa en les xifres següents:

1a	20.000
2a	17.750
3a	15.500
4a	13.250
5a	11.000

QUADRES D(D1,D2, D3, D4)

En els municipis en què s'han d'aplicar els quadres **D**, el valor d'una plaça d'aparcament de cotxe en les àrees de categoria inferior es fixa en 8.500 €, la qual cosa respon, ponderadament, al cost de la construcció, al mínim valor de repercussió del sòl sota rasant per a aquestes tipus de quadres (23 €), a les despeses de finançament i a un benefici de la promoció del 15%. Pel que s'ha dit anteriorment, resulta: $22 \times (630 \times 0,50 + 23) \times (1,07 \times 1,07 + 0,15) = 9.629 \text{ €}$

La quantitat de 9.000 € que s'adopta, s'incrementa, de manera prudencial, en 2.000 € al augmentar en una unitat la categoria de la ubicació.

Per tant, si s'admeten tres categories d'ubicació en aquests municipis, els valors en euros de les places d'aparcament de cotxe de les diverses categories d'ubicació dels municipis d'aquests quadres són els següents:

1a	13.000
2a	11.000
3a	9.000

QUADRE E

En els municipis en què s'han d'aplicar el quadre **E**, el valor d'una plaça d'aparcament de cotxe en les àrees de categoria inferior es fixa en 8.000 €, la qual cosa respon, ponderadament, al cost de la construcció, al mínim valor de

repercussió del sòl sota rasant per a aquestes tipus de quadres (18 €), a les despeses de finançament i a un benefici de la promoció del 10%. Pel que s'ha dit anteriorment, resulta: $22 \times (640 \times 0,50 + 16) \times (1,06 \times 1,06 + 0,10) = 8.560 \text{ €}$

La quantitat de 8.000 € que s'adopta, s'incrementa, de manera prudencial, en 1.500 € al augmentar en una unitat la categoria de la ubicació.

Per tant, si s'admeten tres categories d'ubicació en aquests municipis, els valors en euros de les places d'aparcament de cotxe de les diverses categories d'ubicació, són els següents:

1a	11.000
2a	9.500
3a	8.000

3. Valors de les places d'aparcament de moto dels diferents quadres

Atès que en una plaça normal d'aparcament de cotxes caben, com a màxim, quatre motos, els valors en euros d'una plaça d'aparcament de moto es fixa; ponderadament, en la quarta part de la de cotxe.

En conseqüència, els valors en euros de les places d'aparcament de moto de les diverses categories d'ubicació dels municipis dels diferents quadres, són els següents:

QUADRE A

1a	8.500
2a	7.500
3a	6.500
4a	5.750
5a	5.000

QUADRES B1, B2, B3, B4, B5 i C1

1a	6.500
2a	5.500
3a	4.750
4a	4.000
5a	3.250

QUADRES C2, C3 i C4

1a	5.000
2a	4.438
3a	3.875
4a	3.313
5a	2.750

QUADRES D1, D2, D3 i D4

1a	3.250
2a	2.750
3a	2.250

QUADRE E

1a	2.750
2a	2.375
3a	2.000

4. Criteris d'assignació de les categories d'ubicació a les places d'aparcament

Quadre A

Integren la categoria 1a les ubicacions molt centríques i amb abundància d'edificis d'oficines.

La categoria 2a la integren les ubicacions molt cèntriques, no referenciades abans, on les plantes baixes dels edificis situats en aquestes ubicacions estan ocupades, majorment, per comerços.

La categoria 3a la integra les ubicacions no cèntriques, on les plantes baixes dels edificis situats en aquestes ubicacions estan ocupades, majorment, per comerços així com les ubicacions no referenciades abans que per a l'ús residencial siguin de qualitat inferior a la mitjana del municipi.

La categoria 5a la integra les ubicacions marginals per a l'ús residencial i sense cap interès per a l'ús comercial .

Quadres B i C

Integren la categoria 1a d'aquest quadre les ubicacions cèntriques i amb abundància d'oficines.

La categoria 2a la integren les ubicacions cèntriques, no referenciades abans, on la pràctica totalitat de les plantes baixes estan ocupades per comerços.

La categoria 3a està integrada per les ubicacions cèntriques no referenciades abans i també per les que no ho són però que per a l'ús residencial són d'igual o superior qualitat a la mitjana del municipi.

La categoria 4a la integra les ubicacions no cèntriques que per a l'ús residencial són de qualitat inferior a la mitjana del municipi.

La categoria 5a la integra les ubicacions marginals per a l'ús residencial i sense cap interès per a l'ús comercial.

Quadres D i E

Integren la categoria 1a d'aquest quadre les ubicacions cèntriques i amb abundància de comerços.

La categoria 2a la integren les ubicacions centríques sense abundància de comerços i les no centríques que per a l'ús residencial són de qualitat igual o superior a la mitjana del municipi.

La categoria 3a la integra les ubicacions no centríques, de qualitat inferior a la mitjana del municipi per a l'ús residencial.

Observacions:

- Els valors unitaris abans indicats fan referència a una plaça d'aparcament de característiques normals, és a dir de 9 – 13 m² de superfície útil per a cotxes o de 2,25 a 3,25 m² de superfície útil per a motos. Si la superfície útil supera els 13 m² s'aplicarà el coeficient d'apreciació econòmica i si no arriba a 9 m² s'aplicarà el de depreciació econòmica.
- Si en una plaça d'aparcament hi cap més d'un cotxe o d'una moto, llavors s'han de computar tantes places d'aparcament com cotxes hi càpiguen.
- Els valors de les places d'aparcament, tant de cotxe com de moto, només s'afectaran pels coeficients correctors per a característiques especials.

PARTICIPANTS I VALIDESA TEMPORAL DELS VALORS BÀSICS I ÍNDEXS CORRECTORS D'AQUEST ESTUDI

Aquest estudi, coordinat per qui subscriu, l'han fet tots els caps dels dels serveis de valoració de l'Agència Tributària de Catalunya i la resta d'arquitectes d'aquesta.

Els valors bàsics i índexs correctors que s'hi especifiquen són els que s'han d'aplicar a les transmissions i als actes documentats del 2009. També s'aplicaran als dels anys posteriors, tret que es modifiquin aquests valors bàsics i índex correctors o s'elaborin uns nous a aquest efecte.



Jesús Marín Martínez
Coordinador de valoracions

Barcelona, gener de 2009

ANNEX I

Quadres assignats als diversos municipis als efectes de la
valoració del sòl per repercussió.

QUADRES DELS MUNICIPIS DE LA DEMARCACIÓ DE BARCELONA

<i>CODI INE</i>	<i>NOM MUNICIPI</i>	<i>QUADRE</i>
08001	Abdera	C2
08002	Aguilar de Segarra	D3
08014	Aiguafreda	D1
08003	Alella	B4
08004	Alpens	D3
08005	Ametlla del Vallès, l'	C2
08006	Arenys de Mar	B4
08007	Arenys de Munt	C2
08008	Argençola	D3
08009	Argentona	B5
08010	Artés	D1
08011	Avià	D1
08012	Avinyó	D1
08013	Avinyonet del Penedès	D1
08015	Badalona	B3
08904	Badia del Vallès	C3
08016	Bagà	D2
08017	Balenyà	D1
08018	Balsareny	C4
08252	Barberà del Vallès	B5
08019	Barcelona	A
08020	Begues	C1
08021	Bellprat	D3
08022	Berga	C3
08023	Bigues i Riells	D1
08024	Borredà	D4
08025	Bruc, el	C4
08026	Brull, el	D2
08027	Cabanyes, les	D1
08029	Cabrera de Mar	B4
08028	Cabrera d'Anoia	D3
08030	Cabrils	B4
08031	Calaf	D2
08034	Calders	D2
08033	Caldes de Montbui	C3
08032	Caldes d'Estrac	B4
08035	Calella	C1
08037	Calldetenes	D1
08038	Callús	D1
08036	Calonge de Segarra	D3
08039	Campins	D3
08040	Canet de Mar	B5
08041	Canovelles	C2
08042	Cànoves i Samalús	D3
08043	Canyelles	D1
08044	Capellades	D1
08045	Capolat	D4
08046	Cardedeu	C2
08047	Cardona	D2
08048	Carme	D3
08049	Casserres	D3
08057	Castell de l'Areny	D4
08052	Castellar de N'Hug	D2

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
08050	Castellar del Riu	D4
08051	Castellar del Vallès	C1
08053	Castellbell i el Vilar	D1
08054	Castellbisbal	C1
08055	Castellcir	D3
08056	Castelldefels	B2
08058	Castellet i la Gornal	D1
08060	Castellfollit de Riubregós	D3
08059	Castellfollit del Boix	D3
08061	Castellgalí	C4
08062	Castellnou de Bages	D2
08063	Castellolí	D1
08064	Castellterçol	D1
08065	Castellví de la Marca	D2
08066	Castellví de Rosanes	C2
08067	Centelles	C4
08268	Cercs	D3
08266	Cerdanyola del Vallès	B3
08068	Cervelló	C1
08069	Collbató	C1
08070	Collsuspina	D3
08071	Copons	D3
08072	Corbera de Llobregat	C2
08073	Cornellà de Llobregat	B3
08074	Cubelles	C1
08075	Dosrius	D1
08076	Esparreguera	C2
08077	Esplugues de Llobregat	B1
08078	Espunyola, l'	D4
08079	Estany, l'	D3
08134	Figaró-Montmany	D1
08080	Fígols	D4
08082	Fogars de la Selva	D1
08081	Fogars de Montclús	D3
08083	Folgueroles	D2
08084	Fonollosa	D3
08085	Font-rubí	D1
08086	Franqueses del Vallès, les	C1
08090	Gaià	D3
08087	Gallifa	D2
08088	Garriga, la	C1
08089	Gavà	B3
08091	Gelida	C1
08092	Gironella	D2
08093	Gisclareny	D4
08094	Granada, la	D1
08095	Granera	D3
08096	Granollers	B4
08097	Gualba	D1
08099	Guardiola de Berguedà	D3
08100	Gurb	C4
08101	Hospitalet de Llobregat, l'	B2
08162	Hostalets de Pierola, els	D1
08102	Igualada	C2
08103	Jorba	D3
08104	Llacuna, la	D3
08105	Llagosta, la	C2
08107	Lliçà d'Amunt	C4

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
08108	Lliçà de Vall	C3
08106	Llinars del Vallès	C2
08109	Lluçà	D3
08110	Malgrat de Mar	C1
08111	Malla	D3
08112	Manlleu	D1
08113	Manresa	C2
08242	Marganell	D3
08114	Martorell	C1
08115	Martorelles	C2
08116	Masies de Roda, les	D3
08117	Masies de Voltregà, les	D3
08118	Masnou, el	B3
08119	Masquefa	C4
08120	Matadepera	B4
08121	Mataró	B3
08122	Mediona	D1
08138	Moià	D1
08123	Molins de Rei	B4
08124	Mollet del Vallès	B4
08128	Monistrol de Calders	D3
08127	Monistrol de Montserrat	C4
08125	Montcada i Reixac	B3
08130	Montclar	D4
08131	Montesquiu	D1
08126	Montgat	B3
08132	Montmajor	D4
08133	Montmaneu	D3
08135	Montmeló	C2
08136	Montornès del Vallès	C2
08137	Montseny	D3
08129	Muntanyola	D3
08139	Mura	D2
08140	Navarcles	C4
08141	Navàs	D2
08142	Nou de Berguedà, la	D4
08143	Òdena	C4
08145	Olèrdola	D1
08146	Olesa de Bonesvalls	D1
08147	Olesa de Montserrat	C2
08148	Olivella	D1
08149	Olost	D3
08144	Olvan	D3
08150	Orís	D3
08151	Oristà	D3
08152	Orpí	D3
08153	Òrrius	D1
08154	Pacs del Penedès	D1
08155	Palafolls	C4
08156	Palau-Solità i Plegamans	C1
08157	Pallejà	B5
08905	Palma de Cervelló, la	C1
08158	Papiol, el	B5
08159	Parets del Vallès	C2
08160	Perafita	D3
08161	Piera	C4
08163	Pineda de Mar	C1
08164	Pla del Penedès, el	D1

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
08165	Pobla de Claramunt, la	C4
08166	Pobla de Lillet, la	D3
08167	Polinyà	C1
08182	Pont de Vilomara i Rocafort, el	C4
08168	Pontons	D3
08169	Prat de Llobregat, el	B4
08171	Prats de Lluçanès	D3
08170	Prats de Rei, els	D3
08230	Premià de Dalt	B4
08172	Premià de Mar	B4
08174	Puigdàlber	D2
08175	Puig-reig	D1
08176	Pujalt	D3
08177	Quar, la	D4
08178	Rajadell	D3
08179	Rellinars	D2
08180	Ripollet	B5
08181	Roca del Vallès, la	C1
08183	Roda de Ter	D1
08184	Rubí	B5
08185	Rubió	D3
08901	Rupit i Pruit	C4
08187	Sabadell	B3
08188	Sagàs	D4
08190	Saldes	D3
08191	Sallent	C4
08194	Sant Adrià de Besòs	B3
08195	Sant Agustí de Lluçanès	D3
08196	Sant Andreu de la Barca	C1
08197	Sant Andreu de Llavaneres	B4
08198	Sant Antoni de Vilamajor	C3
08199	Sant Bartomeu del Grau	D3
08200	Sant Boi de Llobregat	B4
08201	Sant Boi de Lluçanès	D3
08203	Sant Cebrià de Vallalta	C3
08202	Sant Celoni	C3
08204	Sant Climent de Llobregat	C1
08205	Sant Cugat del Vallès	B1
08206	Sant Cugat Sesgarrigues	D1
08207	Sant Esteve de Palautordera	C4
08208	Sant Esteve Sesrovires	C2
08210	Sant Feliu de Codines	C4
08211	Sant Feliu de Llobregat	B2
08212	Sant Feliu Sasserra	D3
08209	Sant Fost de Campsentelles	C2
08213	Sant Fruitós de Bages	D1
08215	Sant Hipòlit de Voltregà	D2
08193	Sant Iscle de Vallalta	C4
08216	Sant Jaume de Frontanyà	D3
08218	Sant Joan de Vilatorrada	C4
08217	Sant Joan Despí	B2
08903	Sant Julià de Cerdanyola	D3
08220	Sant Julià de Vilatorra	D2
08221	Sant Just Desvern	B1
08222	Sant Llorenç d'Hortons	D1
08223	Sant Llorenç Savall	C4
08225	Sant Martí d'Albars	D3
08224	Sant Martí de Centelles	D1

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
08226	Sant Martí de Tous	D3
08227	Sant Martí Sarroca	D1
08228	Sant Martí Sesgueioles	D3
08229	Sant Mateu de Bages	D3
08231	Sant Pere de Ribes	B5
08232	Sant Pere de Riudebitlles	D1
08233	Sant Pere de Torelló	D2
08234	Sant Pere de Vilamajor	D1
08189	Sant Pere Sallavinera	D3
08235	Sant Pol de Mar	B5
08236	Sant Quintí de Mediona	D1
08237	Sant Quirze de Besora	D1
08238	Sant Quirze del Vallès	B4
08239	Sant Quirze Safaja	D2
08240	Sant Sadurní d'Anoia	C1
08241	Sant Sadurní d'Osormort	D3
08098	Sant Salvador de Guardiola	C4
08262	Sant Vicenç de Castellet	C4
08264	Sant Vicenç de Montalt	B4
08265	Sant Vicenç de Torelló	D3
08263	Sant Vicenç dels Horts	B5
08243	Santa Cecília de Voltregà	D3
08244	Santa Coloma de Cervelló	B5
08245	Santa Coloma de Gramenet	B4
08246	Santa Eugènia de Berga	D1
08247	Santa Eulàlia de Riuprimer	D3
08248	Santa Eulàlia de Ronçana	D1
08249	Santa Fe del Penedès	D1
08250	Santa Margarida de Montbui	C4
08251	Santa Margarida i els Monjos	C4
08253	Santa Maria de Besora	D3
08254	Santa Maria de Corcó	D2
08256	Santa Maria de Martorelles	D1
08255	Santa Maria de Merlès	D4
08257	Santa Maria de Miralles	D3
08259	Santa Maria de Palautordera	C4
08258	Santa Maria d'Oló	D3
08260	Santa Perpètua de Mogoda	C1
08261	Santa Susanna	C2
08192	Santpedor	C4
08267	Sentmenat	C1
08269	Seva	C4
08270	Sitges	B1
08271	Sobremunt	D3
08272	Sora	D3
08273	Subirats	D1
08274	Súria	C4
08276	Tagamanent	D3
08277	Talamanca	D1
08278	Taradell	D2
08275	Tavèrnoles	D3
08280	Tavertet	D1
08281	Teià	B4
08279	Terrassa	B4
08282	Tiana	B3
08283	Tona	C4
08284	Tordera	C4
08285	Torelló	D1

<i>CODI INE</i>	<i>NOM MUNICIPI</i>	<i>QUADRE</i>
08286	Torre de Claramunt, la	D1
08287	Torrelavit	D1
08288	Torrelles de Foix	D2
08289	Torrelles de Llobregat	C1
08290	Ullastrell	C4
08291	Vacarisses	C4
08292	Vallbona d'Anoia	D2
08293	Vallcebre	D4
08294	Vallgorguina	D2
08295	Vallirana	C2
08296	Vallromanes	C1
08297	Veciana	D3
08298	Vic	C1
08299	Vilada	D4
08301	Viladecans	B4
08300	Viladecavalls	C2
08305	Vilafranca del Penedès	C1
08306	Vilalba Sasserra	D3
08303	Vilanova de Sau	D3
08302	Vilanova del Camí	C3
08902	Vilanova del Vallès	C2
08307	Vilanova i la Geltrú	B4
08214	Vilassar de Dalt	B4
08219	Vilassar de Mar	B3
08304	Vilobí del Penedès	D1
08308	Viver i Serrateix	D4

DEMARCATIÓ DE GIRONA

QUADRES DELS MUNICIPIS DE LA DEMARCATIÓ DE GIRONA

<i>CODI INE</i>	<i>NOM MUNICIPI</i>	<i>QUADRE</i>
17001	Agullana	D3
17002	Aiguaviva	D3
17003	Albanyà	D3
17004	Albons	D4
17006	Alp	C1
17007	Amer	D3
17008	Anglès	D1
17009	Arbúcies	D1
17010	Argelaguer	D2
17011	Armentera, l'	D2
17012	Avinyonet de Puigventós	D3
17015	Banyoles	C2
17016	Bàscara	D2
17013	Begur	C2
17018	Bellcaire d'Empordà	D3
17019	Besalú	C4
17020	Bescanó	D1
17021	Beuda	D4
17022	Bisbal d'Empordà, la	C4
17234	Biure	D3
17023	Blanes	C1
17029	Boadella i les Escaules	D3
17024	Bolvir	C1
17025	Bordils	D2
17026	Borrassà	D3
17027	Breda	D2
17028	Brunyola	D3
17031	Cabanelles	D3
17030	Cabanes	D3
17032	Cadaqués	C1
17033	Caldes de Malavella	C4
17034	Calonge	C2
17035	Camós	D4
17036	Campdevàrol	D2
17037	Campelles	D3
17038	Campllong	D2
17039	Camprodon	C3
17040	Canet d'Adri	D3
17041	Cantallops	D3
17042	Capmany	D3
17044	Cassà de la Selva	C4
17046	Castellfollit de la Roca	D3
17047	Castelló d'Empúries	C2
17048	Castell-Platja d'Aro	C1
17189	Cellera de Ter, la	D2
17049	Celrà	D1
17050	Cervià de Ter	D4
17051	Cistella	D3
17054	Colera	C4
17055	Colomers	D4
17057	Corçà	D3
17056	Cornellà del Terri	D2

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
17058	Crespà	D3
17901	Cruïlles, Monells i St. Sadurní de l'Heura	D2
17060	Darnius	D3
17061	Das	C2
17062	Escala, l'	C2
17063	Espinelves	D3
17064	Espolla	D3
17065	Esponellà	D3
17005	Far d'Empordà, el	D3
17066	Figueres	C2
17067	Flaçà	D3
17068	Foixà	D2
17069	Fontanals de Cerdanya	C2
17070	Fontanilles	D3
17071	Fontcoberta	D4
17902	Forallac	D2
17073	Fornells de la Selva	C4
17074	Fortià	D2
17075	Garrigàs	D3
17076	Garrigoles	D3
17077	Garriguella	D3
17078	Ger	C2
17079	Girona	B5
17080	Gombrèn	D3
17081	Gualta	D3
17082	Guils de Cerdanya	C2
17083	Hostalric	D1
17084	Isòvol	C2
17085	Jafre	D4
17086	Jonquera, la	D1
17087	Juià	D4
17088	Lladó	D3
17089	Llagostera	D1
17090	Llambilles	D1
17091	Llanars	C3
17092	Llançà	C2
17093	Llers	D3
17094	Llívia	C1
17095	Lloret de Mar	C2
17096	Llosses, les	D3
17102	Maçanet de Cabrenys	D3
17103	Maçanet de la Selva	D1
17097	Madremanya	D2
17098	Maià de Montcal	D3
17100	Masarac	D3
17101	Massanes	D2
17099	Meranges	C2
17105	Mieres	D2
17106	Mollet de Peralada	D3
17107	Molló	D3
17109	Montagut i Oix	D2
17110	Mont-ras	D2
17111	Navata	D2
17112	Ogassa	D4
17114	Olot	C2
17115	Ordis	D3
17116	Osor	D4
17117	Palafrugell	C1-C3*

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
17118	Palamós	C1
17119	Palau de Santa Eulàlia	D3
17121	Palau-sator	D2
17120	Palau-saverdera	D2
17123	Palol de Revardit	D4
17124	Pals	C2
17125	Pardines	D3
17126	Parlavà	D2
17128	Pau	D2
17129	Pedret i Marzà	D3
17130	Pera, la	D3
17132	Peralada	C4
17133	Planes d'Hostoles, les	D2
17134	Planoles	D3
17135	Pont de Molins	D3
17136	Pontós	D4
17137	Porqueres	D1
17140	Port de la Selva, el	C1
17138	Portbou	D1
17139	Preses, les	D1
17141	Puigcerdà	C1
17142	Quart	C4
17043	Queralbs	D1
17143	Rabós	D3
17144	Regencós	D1
17145	Ribes de Freser	C4
17146	Riells i Viabrea	D2
17147	Ripoll	C4
17148	Riudarenes	D2
17149	Riudaura	D3
17150	Riudellots de la Selva	D1
17151	Riumors	D3
17152	Roses	C2
17153	Rupià	D1
17154	Sales de Llierca	D4
17155	Salt	C3
17157	Sant Andreu Salou	D2
17183	Sant Aniol de Finestres	D4
17158	Sant Climent Sescebes	D3
17159	Sant Feliu de Buixalleu	D3
17160	Sant Feliu de Guíxols	C1
17161	Sant Feliu de Pallerols	D2
17162	Sant Ferriol	D4
17163	Sant Gregori	C4
17164	Sant Hilari Sacalm	D1
17165	Sant Jaume de Llierca	D2
17167	Sant Joan de les Abadesses	D2
17168	Sant Joan de Mollet	D4
17185	Sant Joan les Fonts	D2
17166	Sant Jordi Desvalls	D4
17169	Sant Julià de Ramis	C4
17903	Sant Julià del Llor i Bonmatí	D2
17171	Sant Llorenç de la Muga	D3
17172	Sant Martí de Llémena	D4
17173	Sant Martí Vell	D3
17174	Sant Miquel de Campmajor	D4
17175	Sant Miquel de Fluvià	D3
17176	Sant Mori	D2

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
17177	Sant Pau de Segúries	D2
17178	Sant Pere Pescador	C4
17180	Santa Coloma de Farners	C4
17181	Santa Cristina d'Aro	C3
17182	Santa Llogaia d'Àlguema	D3
17184	Santa Pau	D2
17186	Sarrià de Ter	C2
17187	Saus i Camallera i Llampaiés	D4
17188	Selva de Mar, la	C4
17190	Serinyà	D3
17191	Serra de Daró	D3
17192	Setcases	C4
17193	Sils	D1
17052	Siurana	D3
17194	Susqueda	D4
17195	Tallada d'Empordà, la	D3
17196	Terrades	D3
17197	Torrent	D2
17198	Torroella de Fluvià	D3
17199	Torroella de Montgrí	C2-C3*
17200	Tortellà	D3
17201	Toses	D3
17202	Tossa de Mar	C1
17204	Ullà	D3
17205	Ullastret	D3
17203	Ultramort	D3
17206	Urús	C2
17014	Vajol, la	D3
17208	Vall de Bianya, la	D2
17207	Vall d'en Bas, la	D1
17170	Vallfogona de Ripollès	D4
17209	Vall-llobrega	D2
17210	Ventalló	D3
17211	Verges	D4
17212	Vidrà	D3
17213	Vidreres	C4
17214	Vilabertran	D2
17215	Vilablareix	C4
17217	Viladamat	D3
17216	Viladasens	D4
17218	Vilademuls	D4
17220	Viladrau	D1
17221	Vilafant	D2
17223	Vilajuïga	D2
17224	Vilallonga de Ter	D2
17225	Vilamacolum	D3
17226	Vilamalla	D3
17227	Vilamaniscle	D3
17228	Vilanant	D3
17230	Vila-sacra	D2
17222	Vilaür	D3
17233	Vilobí d'Onyar	D1
17232	Vilopriu	D4

*** OBSERVACIONS**

Palafrugell: zona costanera C-1, resta municipi C-3

Torroella de Montgrí: zona costanera C-2, resta municipi C-3

DEMARCATIÓ DE LLEIDA

QUADRES DELS MUNICIPIS DE LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA

<i>CODI INE</i>	<i>NOM MUNICIPI</i>	<i>QUADRE</i>
25001	Abella de la Conca	E
25002	Àger	D4
25003	Agramunt	D4
25038	Aitona	D4
25004	Alamús, els	D4
25005	Alàs i Cerc	D4
25006	Albagés, l'	E
25007	Albatàrrec	D3
25008	Albesa	E
25009	Albi, l'	E
25010	Alcanó	E
25011	Alcarràs	D4
25012	Alcoletge	D4
25013	Alfarràs	D3
25014	Alfés	E
25015	Algerri	E
25016	Alguaire	D3
25017	Alins	D1
25019	Almacelles	D4
25020	Almatret	E
25021	Almenar	D3
25022	Alòs de Balaguer	E
25023	Alpicat	D2
25024	Alt Àneu	D1
25027	Anglesola	D4
25029	Arbeca	E
25031	Arres	D2
25032	Arsèguel	D4
25033	Artesa de Lleida	D4
25034	Artesa de Segre	D3
25036	Aspa	E
25037	Avellanes i Santa Linya, les	E
25039	Baix Pallars	D3
25040	Balaguer	D2
25041	Barbens	E
25042	Baronia de Rialb, la	E
25044	Bassella	E
25045	Bausen	D2
25046	Belianes	E
25170	Bellguarda	E
25047	Bellcaire d'Urgell	E
25048	Bell-lloc d'Urgell	D4
25049	Bellmunt d'Urgell	E
25050	Bellpuig	D3
25051	Bellver de Cerdanya	C3
25052	Bellví	E
25053	Benavent de Segrià	D4
25055	Biosca	E
25057	Bòrdes, es	C4
25058	Borges Blanques, les	D3
25059	Bossòst	C2

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
25056	Bovera	E
25060	Cabanabona	E
25061	Cabó	E
25062	Camarasa	E
25063	Canejan	D2
25904	Castell de Mur	E
25064	Castellar de la Ribera	E
25067	Castellans	E
25068	Castellnou de Seana	E
25069	Castelló de Farfanya	E
25070	Castellserà	E
25071	Cava	E
25072	Cervera	D1
25073	Cervià de les Garrigues	E
25074	Ciutadilla	E
25075	Clariana de Cardener	E
25076	Cogul, el	E
25077	Coll de Nargó	D4
25163	Coma i la Pedra, la	D4
25161	Conca de Dalt	E
25078	Corbins	D3
25079	Cubells	E
25081	Espluga Calba, l'	E
25082	Espot	D2
25088	Estamariu	D4
25085	Estaràs	E
25086	Esterri d'Aneu	C3
25087	Esterri de Cardós	D2
25089	Farrera	D3
25908	Fígols i Alinyà	E
25092	Floresta, la	E
25093	Fondarella	D3
25094	Foradada	D4
25096	Fuliola, la	E
25097	Fulleda	E
25098	Gavet de la Conca	E
25912	Gimenells i Pla de la Font	D4
25099	Golmés	D3
25100	Gósol	D4
25101	Granadella, la	E
25102	Granja d'Escarp, la	D4
25103	Granyanella	E
25105	Granyena de les Garrigues	E
25104	Granyena de Segarra	E
25109	Guimerà	D4
25903	Guingueta d'Aneu, la	D3
25110	Guissona	D3
25111	Guixers	E
25115	Isona i Conca Dellà	E
25112	Ivars de Noguera	E
25113	Ivars d'Urgell	E
25114	Ivorra	E
25910	Josa i Tuixén	E
25118	Juncosa	E
25119	Juneda	D4
25121	Les	C2
25122	Linyola	D4

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
25123	Lladorre	D3
25124	Lladurs	E
25125	Llardecans	E
25126	Llavorsí	D2
25120	Lleida	C-1
25127	Lles de Cerdanya	D1
25128	Llimiana	E
25129	Llobera	E
25133	Maials	E
25130	Maldà	E
25131	Massalcoreig	E
25132	Massoteres	E
25134	Menàrguens	D4
25135	Miralcamp	D4
25137	Mollerussa	D2
25136	Molsosa, la	E
25139	Montellà i Martinet	D1
25140	Montferrer i Castellbó	D2
25138	Montgai	E
25142	Montoliu de Lleida	E
25141	Montoliu de Segarra	E
25143	Montornès de Segarra	E
25145	Nalec	E
25025	Naut Aran	B2
25146	Navès	E
25148	Odèn	E
25149	Oliana	D4
25150	Oliola	E
25151	Olius	D2
25152	Oluges, les	E
25153	Omellons, els	E
25154	Omells de Na Gaia, els	E
25155	Organyà	D4
25156	Os de Balaguer	E
25157	Ossó de Sió	E
25158	Palau d'Anglesola, el	D4
25164	Penelles	E
25165	Peramola	D4
25166	Pinell de Solsonès	E
25167	Pinós	E
25911	Plans de Sió, els	E
25168	Poal, el	E
25169	Pobla de Cérvoles, la	D4
25171	Pobla de Segur, la	D3
25030	Pont de Bar, el	D4
25173	Pont de Suert, el	D2
25172	Ponts	D3
25174	Portella, la	E
25175	Prats i Sansor	C4
25176	Preixana	E
25177	Preixens	E
25179	Prullans	D1
25180	Puiggròs	E
25181	Puigverd d'Agramunt	E
25182	Puigverd de Lleida	D4
25183	Rialp	D1
25905	Ribera d'Ondara	E

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
25185	Ribera d'Urgellet	D4
25186	Riner	E
25913	Riu de Cerdanya	D1
25189	Rosselló	D2
25190	Salàs de Pallars	D4
25191	Sanaüja	E
25196	Sant Esteve de la Sarga	E
25192	Sant Guim de Freixenet	D4
25197	Sant Guim de la Plana	E
25193	Sant Llorenç de Morunys	D2
25902	Sant Martí de Riucorb	E
25194	Sant Ramon	E
25201	Sarroca de Bellera	E
25200	Sarroca de Lleida	E
25202	Senterada	D4
25035	Sentiu de Sió, la	E
25204	Seròs	D4
25203	Seu d'Urgell, la	C3
25205	Sidamon	E
25206	Soleràs, el	E
25207	Solsona	D1
25208	Soriguera	D3
25209	Sort	C3
25210	Soses	D4
25211	Sudanell	D4
25212	Sunyer	E
25215	Talam	D4
25216	Talavera	E
25217	Tàrrega	C4
25218	Tarrés	E
25219	Tarroja de Segarra	E
25220	Térmens	D4
25221	Tírvia	D1
25222	Tiurana	E
25223	Torà	D4
25224	Torms, els	E
25225	Tornabous	E
25227	Torre de Cabdella, la	D4
25226	Torrebesses	E
25228	Torrefarrera	C4
25907	Torrefeta i Florejacs	E
25230	Torregrossa	E
25231	Torrelameu	E
25232	Torres de Segre	D4
25233	Torre-serona	D3
25234	Tremp	D3
25043	Vall de Boí, la	C1
25901	Vall de Cardós	D1
25238	Vallbona de les Monges	E
25240	Vallfogona de Balaguer	D4
25906	Valls d'Aguilar, les	E
25239	Valls del Valira, les	D4
25909	Vansa i Fórnols, la	E
25242	Verdú	E
25243	Vielha e Mijaran	B2
25244	Vilagrassa	D4
25245	Vilaller	D3

<i>CODI INE</i>	<i>NOM MUNICIPI</i>	<i>QUADRE</i>
25247	Vilamòs	C4
25248	Vilanova de Bellpuig	E
25254	Vilanova de la Barca	D4
25249	Vilanova de l'Aguda	E
25250	Vilanova de Meià	E
25251	Vilanova de Segrià	D4
25252	Vila-sana	D4
25253	Vilosell, el	E
25255	Vinaixa	E

DEMARCATIÓ DE TARRAGONA

QUADRES DELS MUNICIPIS DE LA DEMARCACIÓ DE TARRAGONA

<i>CODI INE</i>	<i>NOM MUNICIPI</i>	<i>QUADRE</i>
43001	Aiguamúrcia	D3
43002	Albinyana	D3
43003	Albiol, l'	E
43004	Alcanar	C4
43005	Alcover	D2
43904	Aldea, l'	D1
43006	Aldover	E
43007	Aleixar, l'	D4
43008	Alfara de Carles	D4
43009	Alforja	D4
43010	Alió	D4
43011	Almóster	D3
43012	Altafulla	C1
43013	Ametlla de Mar, l'	C4
43906	Ampolla, l'	C4
43014	Amposta	D1
43016	Arboç, l'	D3
43015	Arbolí	E
43017	Argentera, l'	D4
43018	Arnes	E
43019	Ascó	D4
43020	Banyeres del Penedès	D3
43021	Barberà de la Conca	D4
43022	Batea	E
43023	Bellmunt del Priorat	E
43024	Bellvei	D3
43025	Benifallet	E
43026	Benissanet	D4
43027	Bisbal de Falset, la	E
43028	Bisbal del Penedès, la	D3
43029	Blancafort	E
43030	Bonastre	D3
43031	Borges del Camp, les	D4
43032	Bot	E
43033	Botarell	D4
43034	Bràfim	E
43035	Cabacés	E
43036	Cabra del Camp	E
43037	Calafell	C1
43903	Camarles	D4
43038	Cambrils	B5
43039	Capafonts	E
43040	Capçanes	E
43041	Caseres	E
43042	Castellvell del Camp	D3
43043	Catllar, el	D2
43045	Colldejou	D4
43046	Conesa	E
43047	Constantí	D2
43048	Corbera d'Ebre	E
43049	Cornudella de Montsant	D2
43050	Creixell	C3
43051	Cunit	C1
43901	Deltebre	D3

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
43053	Duesaigües	D3
43054	Espluga de Francolí, l'	D4
43055	Falset	D2
43056	Fatarella, la	E
43057	Febró, la	E
43058	Figuera, la	E
43059	Figuerola del Camp	E
43060	Flix	D4
43061	Forès	E
43062	Freginals	E
43063	Galera, la	E
43064	Gandesa	D4
43065	Garcia	D4
43066	Garidells, els	D3
43067	Ginestar	D4
43068	Godall	E
43069	Gratallops	E
43070	Guiamets, els	E
43071	Horta de Sant Joan	E
43072	Lloar, el	E
43073	Llorac	E
43074	Llorenç del Penedès	D3
43076	Marçà	E
43075	Margalef	E
43077	Mas de Barberans	E
43078	Masdenverge	D4
43079	Masllorenç	D3
43080	Masó, la	E
43081	Maspujols	E
43082	Masroig, el	E
43083	Milà, el	E
43084	Miravet	D4
43085	Molar, el	E
43086	Montblanc	D3
43088	Montbrió del Camp	D3
43089	Montferri	D3
43090	Montmell, el	D3
43091	Mont-ral	E
43092	Mont-roig del Camp	C3
43093	Móra d'Ebre	D3
43094	Móra la Nova	D3
43095	Morell, el	D3
43096	Morera de Montsant, la	E
43097	Nou de Gaià, la	D3
43098	Nulles	E
43100	Pallaresos, els	D1
43099	Palma d'Ebre, la	E
43101	Passanant i Belltall	E
43102	Paüls	E
43103	Perafort	D3
43104	Perelló, el	D4
43105	Piles, les	E
43106	Pinell de Brai, el	E
43107	Pira	E
43108	Pla de Santa Maria, el	E
43109	Pobla de Mafumet, la	D3
43110	Pobla de Massaluca, la	E
43111	Pobla de Montornès, la	D3

CODI INE	NOM MUNICIPI	QUADRE
43112	Poboleda	E
43113	Pont d'Armentera, el	E
43141	Pontils	E
43114	Porrera	D4
43115	Pradell de la Teixeta	E
43116	Prades	D3
43117	Prat de Comte	E
43118	Pratdip	D4
43119	Puigpelat	E
43120	Querol	D4
43121	Rasquera	D4
43122	Renau	D4
43123	Reus	C3
43124	Riba, la	E
43125	Riba-roja d'Ebre	D4
43126	Riera de Gaià, la	D3
43127	Riudecanyes	D3
43128	Riudecols	D3
43129	Riudoms	D3
43130	Rocafort de Queralt	E
43131	Roda de Barà	C2
43132	Rodonyà	D3
43133	Roquetes	D2
43134	Rourell, el	E
43135	Salomó	D3
43905	Salou	C1
43136	Sant Carles de la Ràpita	C4
43137	Sant Jaume dels Domenys	D3
43902	Sant Jaume d'Enveja	D2
43138	Santa Bàrbara	D4
43139	Santa Coloma de Queralt	D3
43140	Santa Oliva	D3
43142	Sarral	D4
43143	Savallà del Comtat	E
43144	Secuita, la	D3
43145	Selva del Camp, la	D2
43146	Senan	E
43044	Sénia, la	D4
43147	Solivella	E
43148	Tarragona	B5
43149	Tivenys	E
43150	Tivissa	D3
43151	Torre de Fontaubella, la	E
43152	Torre de l'Espanyol, la	E
43153	Torredembarra	C2
43154	Torroja del Priorat	E
43155	Tortosa	C4
43156	Ulldecona	D4
43157	Ulldemolins	D4
43158	Vallclara	E
43159	Vallfogona de Riucorb	D4
43160	Vallmoll	E
43161	Valls	D1
43162	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	C3
43163	Vendrell, el	C2
43164	Vespella de Gaià	D3
43165	Vilabella	D4
43175	Vilalba dels Arcs	E

<i>CODI INE</i>	<i>NOM MUNICIPI</i>	<i>QUADRE</i>
43166	Vilallonga del Camp	D3
43168	Vilanova de Prades	E
43167	Vilanova d'Escornalbou	D4
43169	Vilaplana	E
43170	Vila-rodona	D4
43171	Vila-seca	C2
43172	Vilaverd	E
43173	Vilella Alta, la	E
43174	Vilella Baixa, la	E
43176	Vimbodí i Poblet	E
43177	Vinebre	D4
43178	Vinyols i els Arcs	C4
43052	Xerta	D3

ANNEX II

Àrees assignades als diversos municipis als efectes de la
valoració del sòl per unitari.

ÀREES ASSIGNADES ALS MUNICIPIS DE LA DEMARCACIÓ DE BARCELONA

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
08001	Abrera	4	7
08002	Aguilar de Segarra		
08014	Aiguafreda	7	8
08003	Alella	3	5
08004	Alpens	10	
08005	Ametlla del Vallès, l'	5	7
08006	Arenys de Mar	5	6
08007	Arenys de Munt	5	7
08008	Argençola		
08009	Argentona	4	6
08010	Artés	8	8
08011	Avià	8	9
08012	Avinyó	8	
08013	Avinyonet del Penedès	7	9
08015	Badalona	2	2
08904	Badia del Vallès		
08016	Bagà		9
08017	Balenyà	7	
08018	Balsareny	8	8
08252	Barberà del Vallès	4	
08019	Barcelona	1	1
08020	Begues		6
08021	Bellprat		
08022	Berga	8	8
08023	Bigues i Riells	7	8
08024	Borredà	10	10
08025	Bruc, el	7	8
08026	Brull, el		
08027	Cabanyes, les	8	
08029	Cabrera de Mar	3	6
08028	Cabrera d'Anoia		9
08030	Cabrils	3	6
08031	Calaf	9	
08034	Calders		9
08033	Caldes de Montbui	6	8
08032	Caldes d'Estrac	5	3
08035	Calella	7	7
08037	Calldetenes	9	9
08038	Callús	9	
08036	Calonge de Segarra		
08039	Campins		9
08040	Canet de Mar	5	6
08041	Canovelles	5	7
08042	Cànoves i Samalús		9
08043	Canyelles	9	7
08044	Capellades	9	
08045	Capolat		
08046	Cardedeu	6	6
08047	Cardona	9	9
08048	Carme	10	9

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
08049	Casserres		10
08057	Castell de l'Areny		10
08052	Castellar de N'Hug		
08050	Castellar del Riu		
08051	Castellar del Vallès	5	7
08053	Castellbell i el Vilar	7	8
08054	Castellbisbal	4	7
08055	Castellcir		9
08056	Castelldefels	3	4
08058	Castellet i la Gornal	7	8
08060	Castellfollit de Riubregós		
08059	Castellfollit del Boix		10
08061	Castellgalí	7	8
08062	Castellnou de Bages		9
08063	Castellolí	9	9
08064	Castellterçol	9	8
08065	Castellví de la Marca		9
08066	Castellví de Rosanes	5	7
08067	Centelles	7	8
08268	Cercs		
08266	Cerdanyola del Vallès	4	3
08068	Cervelló	4	7
08069	Collbató	5	7
08070	Collsuspina		9
08071	Copons		
08072	Corbera de Llobregat	5	7
08073	Cornellà de Llobregat	1	5
08074	Cubelles	6	7
08075	Dosrius	7	8
08076	Esparreguera	4	7
08077	Esplugues de Llobregat	2	1
08078	Espunyola, l'		
08079	Estany, l'		
08134	Figaró-Montmany	8	8
08080	Fígols		
08082	Fogars de la Selva		9
08081	Fogars de Montclús		
08083	Folgueroles	9	9
08084	Fonollosa		9
08085	Font-rubí	8	
08086	Franqueses del Vallès, les	5	7
08090	Gaià		
08087	Gallifa		9
08088	Garriga, la	5	7
08089	Gavà	3	4
08091	Gelida	6	7
08092	Gironella	9	9
08093	Gisclareny		
08094	Granada, la	6	
08095	Granera		

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
08096	Granollers	4	5
08097	Gualba	10	9
08099	Guardiola de Berguedà	10	
08100	Gurb	8	7
08101	Hospitalet de Llobregat, l'	1	2
08162	Hostalets de Pierola, els		9
08102	Igualada	7	7
08103	Jorba	8	
08104	Llacuna, la		9
08105	Llagosta, la	4	
08107	Lliçà d'Amunt	5	8
08108	Lliçà de Vall	5	7
08106	Llinars del Vallès	7	8
08109	Lluçà	9	
08110	Malgrat de Mar	7	7
08111	Malla	7	
08112	Manlleu	8	7
08113	Manresa	6	6
08242	Marganell		9
08114	Martorell	4	8
08115	Martorelles	4	7
08116	Masies de Roda, les		
08117	Masies de Voltregà, les	8	
08118	Masnou, el	3	4
08119	Masquefa	8	9
08120	Matadepera		5
08121	Mataró	3	5
08122	Mediona	8	8
08138	Moià	8	7
08123	Molins de Rei	3	4
08124	Mollet del Vallès	4	6
08128	Monistrol de Calders		
08127	Monistrol de Montserrat	8	9
08125	Montcada i Reixac	3	6
08130	Montclar		
08131	Montesquiu	9	
08126	Montgat	3	4
08132	Montmajor		
08133	Montmaneu		
08135	Montmeló	4	7
08136	Montornès del Vallès	4	7
08137	Montseny		9
08129	Muntanyola		9
08139	Mura		9
08140	Navarcles	8	9
08141	Navàs	8	8
08142	Nou de Berguedà, la	10	9
08143	Òdena	7	8
08145	Olèrdola	6	8
08146	Olesa de Bonesvalls	9	8

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
08147	Olesa de Montserrat	5	7
08148	Olivella		8
08149	Olost		
08144	Olvan	9	10
08150	Orís	8	
08151	Oristà	10	
08152	Orpí		10
08153	Òrrius		9
08154	Pacs del Penedès	8	8
08155	Palafolls	7	8
08156	Palau-Solità i Plegamans	4	7
08157	Pallejà	3	5
08905	Palma de Cervelló, la	4	6
08158	Papiol, el	4	7
08159	Parets del Vallès	4	7
08160	Perafita	9	
08161	Piera	8	9
08163	Pineda de Mar	6	7
08164	Pla del Penedès, el	8	
08165	Pobla de Claramunt, la	8	9
08166	Pobla de Lillet, la	10	
08167	Polinyà	4	4
08182	Pont de Vilomara i Rocafort, el	8	9
08168	Pontons		10
08169	Prat de Llobregat, el	2	4
08171	Prats de Lluçanès	10	10
08170	Prats de Rei, els		
08230	Premià de Dalt	3	4
08172	Premià de Mar	3	4
08174	Puigdàlber		
08175	Puig-reig	8	9
08176	Pujalt		
08177	Quar, la		10
08178	Rajadell		9
08179	Rellinars		9
08180	Ripollet	4	7
08181	Roca del Vallès, la	5	7
08183	Roda de Ter	7	
08184	Rubí	4	7
08185	Rubió		
08901	Rupit i Pruit		8
08187	Sabadell	4	5
08188	Sagàs		
08190	Saldes		
08191	Sallent	8	
08194	Sant Adrià de Besòs	2	4
08195	Sant Agustí de Lluçanès		
08196	Sant Andreu de la Barca	3	6
08197	Sant Andreu de Llavaneres	5	6
08198	Sant Antoni de Vilamajor	7	8

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
08199	Sant Bartomeu del Grau	9	8
08200	Sant Boi de Llobregat	2	4
08201	Sant Boi de Lluçanès	9	
08203	Sant Cebrià de Vallalta	6	8
08202	Sant Celoni	5	9
08204	Sant Climent de Llobregat	4	6
08205	Sant Cugat del Vallès	3	2
08206	Sant Cugat Sesgarrigues	7	9
08207	Sant Esteve de Palautordera		8
08208	Sant Esteve Sesrovires	4	7
08210	Sant Feliu de Codines		9
08211	Sant Feliu de Llobregat	3	3
08212	Sant Feliu Sasserra		
08209	Sant Fost de Campsentelles	4	7
08213	Sant Fruitós de Bages	6	8
08215	Sant Hipòlit de Voltregà	9	
08193	Sant Iscle de Vallalta	7	8
08216	Sant Jaume de Frontanyà		
08218	Sant Joan de Vilatorrada	7	7
08217	Sant Joan Despí	2	3
08903	Sant Julià de Cerdanyola		
08220	Sant Julià de Vilatorrada	8	8
08221	Sant Just Desvern	3	1
08222	Sant Llorenç d'Hortons	7	8
08223	Sant Llorenç Savall	7	7
08225	Sant Martí d'Albars		9
08224	Sant Martí de Centelles	7	9
08226	Sant Martí de Tous	9	9
08227	Sant Martí Sarroca	8	
08228	Sant Martí Sesgueioles		
08229	Sant Mateu de Bages	9	
08231	Sant Pere de Ribes	4	3
08232	Sant Pere de Riudebitlles	8	8
08233	Sant Pere de Torelló	8	9
08234	Sant Pere de Vilamajor	9	8
08189	Sant Pere Sallavinera		
08235	Sant Pol de Mar	6	7
08236	Sant Quintí de Mediona	8	8
08237	Sant Quirze de Besora	8	
08238	Sant Quirze del Vallès	4	3
08239	Sant Quirze Safaja		9
08240	Sant Sadurn d'Anoia	6	
08241	Sant Sadurn d'Osormort		9
08098	Sant Salvador de Guardiola	8	8
08262	Sant Vicenç de Castellet	6	8
08264	Sant Vicenç de Montalt	6	5
08265	Sant Vicenç de Torelló	7	
08263	Sant Vicenç dels Horts	3	7
08243	Santa Cecília de Voltregà		
08244	Santa Coloma de Cervelló	4	7

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
08245	Santa Coloma de Gramenet	2	4
08246	Santa Eugènia de Berga	7	
08247	Santa Eulàlia de Riuprimer	8	
08248	Santa Eulàlia de Ronçana	7	8
08249	Santa Fe del Penedès	8	
08250	Santa Margarida de Montbui		9
08251	Santa Margarida i els Monjos	6	
08253	Santa Maria de Besora		
08254	Santa Maria de Corcó	9	8
08256	Santa Maria de Martorelles	8	7
08255	Santa Maria de Merlès		
08257	Santa Maria de Miralles		
08259	Santa Maria de Palautordera	8	8
08258	Santa Maria d'Oló		
08260	Santa Perpètua de Mogoda	4	7
08261	Santa Susanna	7	7
08192	Santpedor	6	8
08267	Sentmenat	5	8
08269	Seva	8	7
08270	Sitges	3	1
08271	Sobremunt		9
08272	Sora		
08273	Subirats	7	8
08274	Súria	8	8
08276	Tagamanent	10	9
08277	Talamanca		9
08278	Taradell	9	8
08275	Tavèrnoles		
08280	Tavertet	9	
08281	Teià	3	5
08279	Terrassa	4	5
08282	Tiana	3	4
08283	Tona	7	6
08284	Tordera	7	8
08285	Torelló	7	7
08286	Torre de Claramunt, la	9	9
08287	Torrelavit	8	
08288	Torrelles de Foix	8	8
08289	Torrelles de Llobregat	5	7
08290	Ullastrell	7	8
08291	Vacarisses	6	8
08292	Vallbona d'Anoia		9
08293	Vallcebre		
08294	Vallgorguina	7	8
08295	Vallirana	4	7
08296	Vallromanes		6
08297	Veciana		
08298	Vic	7	6
08299	Vilada	10	10

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
08301	Viladecans	2	4
08300	Viladecavalls	5	7
08305	Vilafranca del Penedès	6	6
08306	Vilalba Sasserra	8	9
08303	Vilanova de Sau		8
08302	Vilanova del Camí	8	8
08902	Vilanova del Vallès	5	
08307	Vilanova i la Geltrú	5	4
08214	Vilassar de Dalt	3	5
08219	Vilassar de Mar	3	5
08304	Vilobí del Penedès	8	

ÀREES ASSIGNADES ALS MUNICIPIS DE LA DEMARCACIÓ DE GIRONA

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
17001	Agullana	10	
17002	Aiguaviva	6	8
17003	Albanyà		10
17004	Albons		9
17006	Alp		6
17007	Amer	8	7
17008	Anglès	9	8
17009	Arbúcies	8	8
17010	Argelaguer	9	8
17011	Armentera, l'		8
17012	Avinyonet de Puigventós	10	8
17015	Banyoles	8	6
17016	Bàscara	9	9
17013	Begur	9	7
17018	Bellcaire d'Empordà	9	8
17019	Besalú	9	9
17020	Bescanó	6	8
17021	Beuda	10	
17022	Bisbal d'Empordà, la	7	8
17234	Biure		10
17023	Blanes	8	5
17029	Boadella i les Escaules		8
17024	Bolvir		6
17025	Bordils		8
17026	Borrassà		10
17027	Breda	8	8
17028	Brunyola	8	9
17031	Cabanelles	9	10
17030	Cabanes	9	10
17032	Cadaqués	8	6
17033	Caldes de Malavella	8	8
17034	Calonge	9	8
17035	Camós		10
17036	Campdevàrol	8	9
17037	Campelles	9	9
17038	Campllong	8	8
17039	Camprodon	9	7
17040	Canet d'Adri		9
17041	Cantallops		10
17042	Capmany		10
17044	Cassà de la Selva	7	8
17046	Castellfollit de la Roca	10	
17047	Castelló d'Empúries	9	7
17048	Castell-Platja d'Aro	9	6
17189	Cellera de Ter, la	9	8
17049	Celrà	7	7
17050	Cervià de Ter		7
17051	Cistella		10
17054	Colera		7
17055	Colomers	9	8

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
17057	Corçà	10	9
17056	Cornellà del Terri	9	8
17058	Crespià		
17901	Cruïlles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura	9	8
17060	Darnius		
17061	Das		7
17062	Escala, l'	9	7
17063	Espinelves		9
17064	Espolla		
17065	Esponellà		9
17005	Far d'Empordà, el	10	9
17066	Figueres	8	7
17067	Flaçà	9	8
17068	Foixà	10	8
17069	Fontanals de Cerdanya		7
17070	Fontanilles	10	
17071	Fontcoberta	9	9
17902	Forallac	9	8
17073	Fornells de la Selva	6	8
17074	Fortià	9	
17075	Garrigàs		
17076	Garrigoles		
17077	Garriguella		8
17078	Ger		7
17079	Girona	6	6
17080	Gombrèn	9	10
17081	Gualta	10	
17082	Guils de Cerdanya		6
17083	Hostalric	8	8
17084	Isòvol		7
17085	Jafre	10	
17086	Jonquera, la	7	9
17087	Juià		
17088	Lladó		
17089	Llagostera	9	9
17090	Llambilles		8
17091	Llanars	9	7
17092	Llançà	9	7
17093	Llers	10	10
17094	Llívia		6
17095	Lloret de Mar	7	5-7***
17096	Llosses, les		
17102	Maçanet de Cabrenys		
17103	Maçanet de la Selva	9	9
17097	Madremanya		
17098	Maià de Montcal		
17100	Masarac		10
17101	Massanes	9	9
17099	Meranges		
17105	Mieres		

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
17106	Mollet de Peralada		
17107	Molló		
17109	Montagut		9
17110	Mont-ras	8	7
17111	Navata	10	8
17112	Ogassa	10	
17114	Olot	7	7
17115	Ordis	10	
17116	Osor		
17117	Palafrugell	9	6-8***
17118	Palamós	8	7
17119	Palau de Santa Eulàlia		
17121	Palau-sator		
17120	Palau-saverdera		9
17123	Palol de Revardit	9	
17124	Pals	9	7
17125	Pardines		9
17126	Parlavà		
17128	Pau		9
17129	Pedret i Marzà	9	
17130	Pera, la	10	
17132	Peralada	10	7
17133	Planes d'Hostoles, les		10
17134	Planoles		10
17135	Pont de Molins	10	10
17136	Pontós		
17137	Porqueres	9	8
17140	Port de la Selva, el	10	6
17138	Portbou		7
17139	Preses, les	9	8
17141	Puigcerdà	9	6
17142	Quart	7	7
17043	Queralbs		7
17143	Rabós		
17144	Regencós	10	9
17145	Ribes de Freser	10	9
17146	Riells i Viabrea	10	9
17147	Ripoll	8	9
17148	Riudarenes	9	9
17149	Riudaura		8
17150	Riudellots de la Selva	8	8
17151	Riumors		
17152	Roses	8	6
17153	Rupià	10	8
17154	Sales de Llierca		
17155	Salt	8	7
17157	Sant Andreu Salou		
17183	Sant Aniol de Finestres		
17158	Sant Climent Sescebes		
17159	Sant Feliu de Buixalleu	10	9

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
17160	Sant Feliu de Guíxols	8	5-7***
17161	Sant Feliu de Pallerols	9	8
17162	Sant Ferriol		
17163	Sant Gregori	7	8
17164	Sant Hilari Sacalm	9	9
17165	Sant Jaume de Llierca	9	9
17167	Sant Joan de les Abadesses	9	9
17168	Sant Joan de Mollet		
17185	Sant Joan les Fonts	9	10
17166	Sant Jordi Desvalls	9	
17169	Sant Julià de Ramis	7	8
17903	Sant Julià del Llor i Bonmatí	9	8
17171	Sant Llorenç de la Muga		10
17172	Sant Martí de Llémena		9
17173	Sant Martí Vell		
17174	Sant Miquel de Campmajor		
17175	Sant Miquel de Fluvià	10	
17176	Sant Mori	10	
17177	Sant Pau de Segúries	9	10
17178	Sant Pere Pescador		8
17180	Santa Coloma de Farners	8	8
17181	Santa Cristina d'Aro		7
17182	Santa Llogaia d'Àlguema	9	
17184	Santa Pau		9
17186	Sarrià de Ter	8	7
17187	Saus	10	
17188	Selva de Mar, la		7
17190	Serinyà	10	8
17191	Serra de Daró		
17192	Setcases		7
17193	Sils	10	9
17052	Siurana		
17194	Susqueda		
17195	Tallada d'Empordà, la		
17196	Terrades		
17197	Torrent		8
17198	Torroella de Fluvià	10	
17199	Torroella de Montgrí	9	6-8***
17200	Tortellà	9	9
17201	Toses		9
17202	Tossa de Mar		6-8***
17204	Ullà	9	
17205	Ullastret		8
17203	Ultramort		
17206	Urús		6
17014	Vajol, la		
17208	Vall de Bianya, la	9	10
17207	Vall d'en Bas, la	9	8
17170	Vallfogona de Ripollès	9	10
17209	Vall-llobrega	9	7

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
17210	Ventalló	10	10
17211	Verges		10
17212	Vidrà	9	9
17213	Vidreres	10	8
17214	Vilabertran		8
17215	Vilablareix	6	8
17217	Viladamat	10	10
17216	Viladasens		10
17218	Vilademuls		
17220	Viladrau		8
17221	Vilafant	9	8
17223	Vilajuïga	10	
17224	Vilallonga de Ter		8
17225	Vilamacolum		
17226	Vilamalla	9	8
17227	Vilamaniscle		
17228	Vilanant		
17230	Vila-sacra	9	8
17222	Vilaür		
17233	Vilobí d'Onyar	9	9
17232	Vilopriu		

ÀREES ASSIGNADES ALS MUNICIPIS DE LA DEMARCACIÓ DE LLEIDA

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
25001	Abella de la Conca		10
25002	Àger		10
25003	Agramunt	10	9
25038	Aitona	10	9
25004	Alamús, els		
25005	Alàs i Cerc		
25006	Albagés, l'		
25007	Albatàrrec	10	9
25008	Albesa		
25009	Albí, l'		10
25010	Alcanó		
25011	Alcarràs	10	
25012	Alcoletge	10	8
25013	Alfarràs		
25014	Alfés	10	
25015	Algerri		
25016	Alguaire		9
25017	Alins		
25019	Almacelles	10	
25020	Almatret		
25021	Almenar	10	9
25022	Alòs de Balaguer		10
25023	Alpicat	8	8
25024	Alt Àneu		7
25027	Anglesola	10	10
25029	Arbeca	10	8
25031	Arres		6
25032	Arsèquel	10	10
25033	Artesa de Lleida	10	7
25034	Artesa de Segre	10	
25036	Aspa		
25037	Avellanes i Santa Linya, les		
25039	Baix Pallars		
25040	Balaguer	9	
25041	Barbens	10	10
25042	Baronia de Rialb, la		9
25044	Bassella		
25045	Bausen		7
25046	Belianes		10
25170	Bellaguarda		10
25047	Belcaire d'Urgell		10
25048	Bell-lloc d'Urgell	10	
25049	Bellmunt d'Urgell		10
25050	Bellpuig	10	8
25051	Bellver de Cerdanya		7
25052	Bellvis	10	9
25053	Benavent de Segrià	10	9
25055	Biosca		
25057	Bòrdes, es		5

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
25058	Borges Blanques, les	10	8
25059	Bossòst		7
25056	Bovera		
25060	Cabanabona	10	10
25061	Cabó		
25062	Camarasa	10	
25063	Canejan		8
25904	Castell de Mur		
25064	Castellar de la Ribera		
25067	Castelldans		
25068	Castellnou de Seana	10	10
25069	Castelló de Farfanya		
25070	Castellserà		10
25071	Cava		
25072	Cervera	8	
25073	Cervià de les Garrigues		
25074	Ciudadilla		
25075	Clariana de Cardener		
25076	Cogul, el		
25077	Coll de Nargó		
25163	Coma i la Pedra, la		9
25161	Conca de Dalt		
25078	Corbins	10	
25079	Cubells		10
25081	Espluga Calba, l'		10
25082	Espot		8
25088	Estamariu		
25085	Estaràs		
25086	Esterrí d'Àneu		7
25087	Esterrí de Cardós		
25089	Farrera		
25908	Fígols i Alinyà		
25092	Floresta, la		
25093	Fondarella	10	
25094	Foradada	10	10
25096	Fuliola, la		10
25097	Fulleda		
25098	Gavet de la Conca		
25912	Gimenells i Pla de la Font		
25099	Golmés		8
25100	Gósol		10
25101	Granadella, la		10
25102	Granja d'Escarp, la	10	
25103	Granyanella		
25105	Granyena de les Garrigues		
25104	Granyena de Segarra		
25109	Guimerà		
25903	Guingueta d'Àneu, la		
25110	Guissona	10	8

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
25111	Guixers		
25115	Isona i Conca Dellà		10
25112	Ivars de Noguera		10
25113	Ivars d'Urgell	10	10
25114	Ivorra		
25910	Josa i Tuixén		
25118	Juncosa		10
25119	Juneda	8	
25121	Les		7
25122	Linyola		
25123	Lladorre		
25124	Lladurs		
25125	Llardecans		
25126	Llavorsí		7
25120	Lleida	7	
25127	Lles de Cerdanya		
25128	Llimiana		10
25129	Llobera		
25133	Maials		
25130	Maldà		
25131	Massalcoreig		
25132	Massoteres		
25134	Menàrguens	10	10
25135	Miralcamp	10	10
25137	Mollerussa	9	
25136	Molsosa, la		10
25139	Montellà i Martinet		
25140	Montferrer i Castellbó	9	8
25138	Montgai		
25142	Montoliu de Lleida		10
25141	Montoliu de Segarra		10
25143	Montornès de Segarra		
25145	Nalec		
25025	Naut Aran		4
25146	Navès	10	10
25148	Odèn		
25149	Oliana		
25150	Oliola	10	10
25151	Olius	8	8
25152	Oluges, les		
25153	Omellons, els		
25154	Omells de Na Gaia, els		
25155	Organyà		
25156	Os de Balaguer	10	10
25157	Ossó de Sió		10
25158	Palau d'Anglesola, el	10	10
25164	Penelles		
25165	Peramola		
25166	Pinell de Solsonès		

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
25167	Pinós		
25911	Plans de Sió, els		10
25168	Poal, el		
25169	Pobla de Cérvoles, la	10	10
25171	Pobla de Segur, la	10	
25030	Pont de Bar, el		
25173	Pont de Suert, el	10	
25172	Ponts	9	
25174	Portella, la		10
25175	Prats i Sansor	10	7
25176	Preixana		
25177	Preixens		
25179	Prullans		7
25180	Puiggròs		
25181	Puigverd d'Agramunt		10
25182	Puigverd de Lleida	10	8
25183	Rialp	9	
25905	Ribera d'Ondara		10
25185	Ribera d'Urgellet		
25186	Riner		
25913	Riu de Cerdanya		
25189	Rosselló	10	
25190	Salàs de Pallars		8
25191	Sanaüja	10	10
25196	Sant Esteve de la Sarga		
25192	Sant Guim de Freixenet	10	10
25197	Sant Guim de la Plana		10
25193	Sant Llorenç de Morunys	8	
25902	Sant Martí de Riucorb		
25194	Sant Ramon		10
25201	Sarroca de Bellera		10
25200	Sarroca de Lleida		
25202	Senterada		
25035	Sentiu de Sió, la	10	10
25204	Seròs		10
25203	Seu d'Urgell, la	8	7
25205	Sidamon		10
25206	Soleràs, el		
25207	Solsona	8	8
25208	Soriguera		
25209	Sort	9	7
25210	Soses		9
25211	Sudanell		
25212	Sunyer		10
25215	Talarn	10	
25216	Talavera		10
25217	Tàrrega	10	7
25218	Tarrés		
25219	Tarroja de Segarra		

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
25220	Térmens	10	
25221	Tírvia		
25222	Tiurana		
25223	Torà	10	10
25224	Torms, els		10
25225	Tornabous		10
25227	Torre de Cabdella, la		10
25226	Torrebesses		
25228	Torrefarrera	7	8
25907	Torrefeta i Florejacs		
25230	Torregrossa	10	10
25231	Torrelameu		
25232	Torres de Segre	10	8
25233	Torre-serona	10	
25234	Tremp	10	8
25043	Vall de Boí, la		7
25901	Vall de Cardós		
25238	Vallbona de les Monges		
25240	Vallfogona de Balaguer	9	
25906	Valls d'Aguilar, les		
25239	Valls del Valira, les		
25909	Vansa i Fórnols, la		
25242	Verdú		
25243	Vielha e Mijaran	6	4
25244	Vilagrassa		
25245	Vilaller		
25247	Vilamòs		6
25248	Vilanova de Bellpuig	10	9
25254	Vilanova de la Barca		
25249	Vilanova de l'Aguda		
25250	Vilanova de Meià		
25251	Vilanova de Segrià	9	10
25252	Vila-sana	10	
25253	Vilosell, el		10
25255	Vinaixa		

ÀREES ASSIGNADES ALS MUNICIPIS DE LA DEMARCACIÓ DE TARRAGONA

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
43001	Aiguamúrcia		9
43002	Albinyana		8
43003	Albiol, l'		9
43004	Alcanar	9	7
43005	Alcover	9	
43904	Aldea, l'	9	
43006	Aldover		
43007	Aleixar, l'		9
43008	Alfara de Carles		
43009	Alforja	9	9
43010	Alió	9	
43011	Almoster		9
43012	Altafulla	9	7
43013	Ametlla de Mar, l'	9	7
43906	Ampolla, l'		7
43014	Amposta	9	8
43016	Arboç, l'	9	8
43015	Arbolí		
43017	Argentera, l'		
43018	Arnes		
43019	Ascó	10	
43020	Banyeres del Penedès	8	8
43021	Barberà de la Conca		10
43022	Batea	10	
43023	Bellmunt del Priorat		
43024	Bellvei	8	8
43025	Benifallet		
43026	Benissanet		
43027	Bisbal de Falset, la		
43028	Bisbal del Penedès, la	8	8
43029	Blancafort		
43030	Bonastre		8
43031	Borges del Camp, les	9	9
43032	Bot		
43033	Botarell		9
43034	Bràfim	9	
43035	Cabacés		
43036	Cabra del Camp	10	9
43037	Calafell	8	7
43903	Camarles	9	
43038	Cambrils	7	6
43039	Capafonts		
43040	Capçanes		
43041	Caseres		
43042	Castellvell del Camp		9
43043	Catllar, el	9	9
43045	Coldejou		
43046	Conesa		
43047	Constantí	7	10

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
43048	Corbera d'Ebre		
43049	Cornudella de Montsant		9
43050	Creixell		7
43051	Cunit	8	7
43901	Deltebre	9	8
43053	Duesaigües		
43054	Espluga de Francolí, l'	9	8
43055	Falset	9	9
43056	Fatarella, la	10	
43057	Febró, la		
43058	Figuera, la		
43059	Figuerola del Camp		
43060	Flix	10	
43061	Forès		
43062	Freginals		
43063	Galera, la		
43064	Gandesa	10	
43065	Garcia		
43066	Garidells, els		
43067	Ginestar		
43068	Godall		
43069	Gratallops		
43070	Guiamets, els		
43071	Horta de Sant Joan		
43072	Lloar, el		
43073	Llorac		10
43074	Llorenç del Penedès	8	8
43076	Marçà		
43075	Margalef		
43077	Mas de Barberans		
43078	Masdenverge		9
43079	Masillorenç		8
43080	Masó, la		
43081	Maspujols		9
43082	Masroig, el		
43083	Milà, el		
43084	Miravet		
43085	Molar, el		
43086	Montblanc	8	8
43088	Montbrí del Camp	9	9
43089	Montferri		
43090	Montmell, el		9
43091	Mont-ral		9
43092	Mont-roig del Camp	9	7
43093	Móra d'Ebre	10	10
43094	Móra la Nova	10	10
43095	Morell, el	9	
43096	Morera de Montsant, la		
43097	Nou de Gaià, la		

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
43098	Nulles		
43100	Pallaresos, els	9	8
43099	Palma d'Ebre, la		
43101	Passanant		
43102	Paüls		
43103	Perafort	8	8
43104	Perelló, el	9	7
43105	Piles, les		
43106	Pinell de Brai, el		
43107	Pira		
43108	Pla de Santa Maria, el	9	9
43109	Pobla de Mafumet, la	9	
43110	Pobla de Massaluca, la		
43111	Pobla de Montornès, la	9	9
43112	Poboleda		
43113	Pont d'Armentera, el		
43141	Pontils		
43114	Porrera		
43115	Pradell de la Teixeta		
43116	Prades		9
43117	Prat de Comte		
43118	Pratdip		9
43119	Puigpelat	10	9
43120	Querol		9
43121	Rasquera		
43122	Renau		
43123	Reus	7	7
43124	Riba, la	10	
43125	Riba-roja d'Ebre	10	
43126	Riera de Gaià, la		9
43127	Riudecanyes		9
43128	Riudecols		9
43129	Riudoms	8	8
43130	Rocafort de Queralt		10
43131	Roda de Barà	9	7
43132	Rodonyà	10	9
43133	Roquetes	9	9
43134	Rourell, el		
43135	Salomó		
43905	Salou	8	6
43136	Sant Carles de la Ràpita	9	7
43137	Sant Jaume dels Domenys	9	8
43902	Sant Jaume d'Enveja	9	
43138	Santa Bàrbara	9	
43139	Santa Coloma de Queralt	9	8
43140	Santa Oliva	8	8
43142	Sarral		9
43143	Savallà del Comtat		
43144	Secuita, la		8

<i>CODI</i>	<i>MUNICIPI</i>	<i>INDUSTRIAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>
43145	Selva del Camp, la	8	
43146	Senan		
43044	Sénia, la	9	
43147	Solivella		10
43148	Tarragona	7	6
43149	Tivenys		
43150	Tivissa	10	
43151	Torre de Fontaubella, la		
43152	Torre de l'Espanyol, la		
43153	Torredembarra	8	7
43154	Torroja del Priorat		
43155	Tortosa	9	7
43156	Ulldecona	9	
43157	Ulldemolins		
43158	Vallclara		
43159	Vallfogona de Riucorb		9
43160	Vallmoll		9
43161	Valls	8	9
43162	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	9	8
43163	Vendrell, el	8	7
43164	Vespella de Gaià		9
43165	Vilabella		
43175	Vilalba dels Arcs		
43166	Vilallonga del Camp	9	
43168	Vilanova de Prades		
43167	Vilanova d'Escornalbou		9
43169	Vilaplana		
43170	Vila-rodona	9	
43171	Vila-seca	8	7
43172	Vilaverd		
43173	Vilella Alta, la		
43174	Vilella Baixa, la		
43176	Vimbodí		
43177	Vinebre		
43178	Vinyols i els Arcs	7	7
43052	Xerta		