



Ajuntament d'Agramunt

VALORACIÓ

Referència: Informe tècnic 2023/11

Assumpte: Valoració pericial d'un solar.

Emplaçament: Carrer tossal dels Jueus, 12

Referència cadastral: 1573715CG4217S0001WM

Propietat: Ajuntament d'Agramunt

Havent rebut la petició esmentada en l'encapçalament i examinada la documentació obrant en l'expedient el tècnic que subscriu,

I N F O R M A:

Descripció de la parcel·la

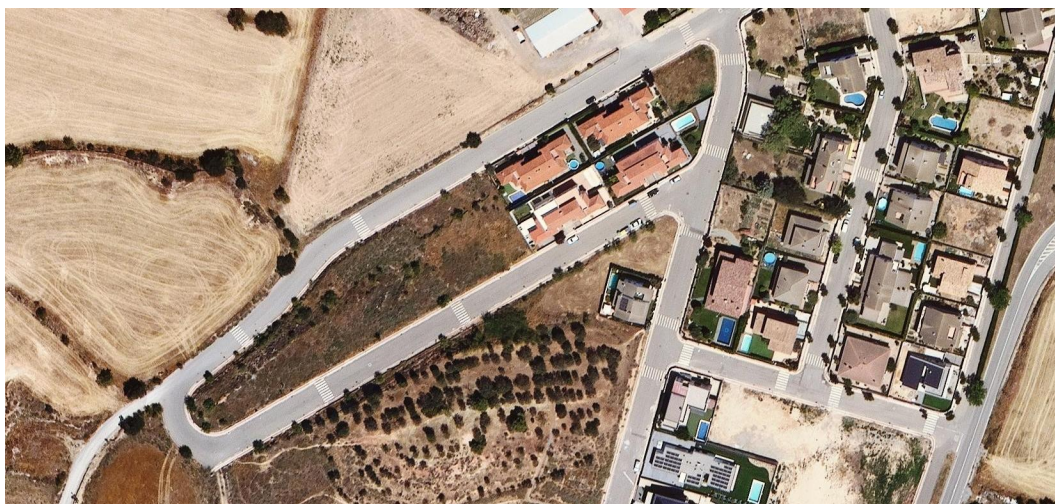
La superfície de la parcel·la és la següent:

Segons cadastre	332,00 m ²
Segons registre	350,37 m ²
Segons topogràfic	343,00 m ²

La referència cadastral de l'immoble és 1573715CG4217S0001WM.

Es tracta d'una parcel·la que fa front al carrer Tossal dels Jueus, de forma rectangular, d'aproximadament 17,92m x 19,13m. amb una superfície total real de 343,00m².

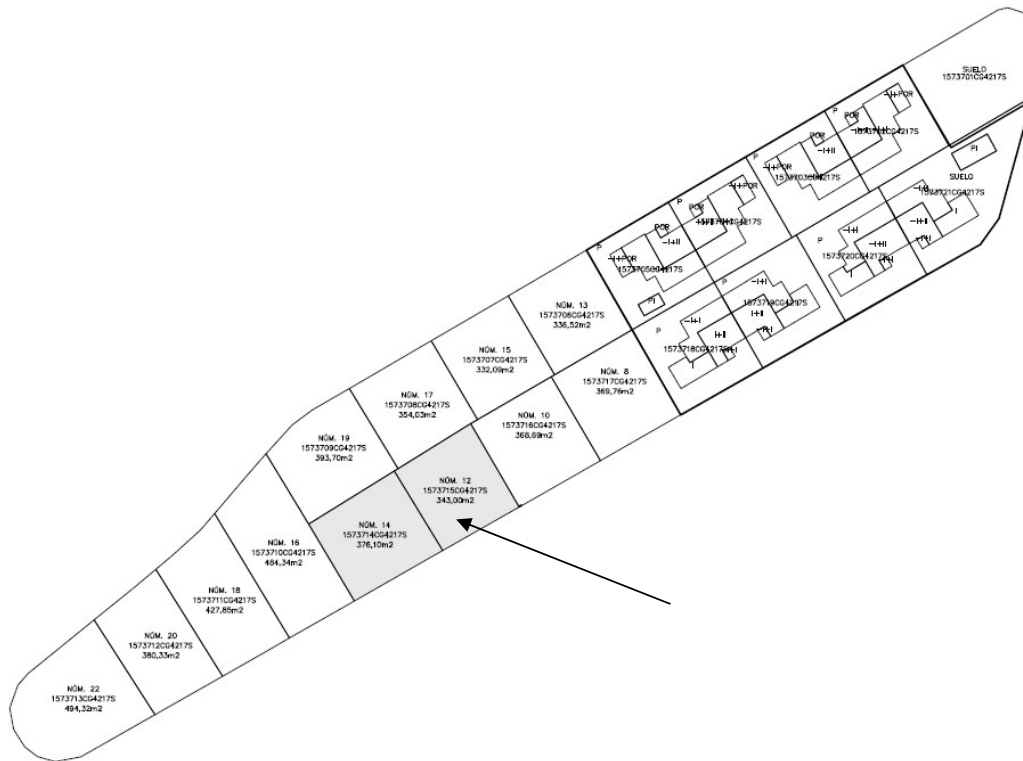
Actualment a la parcel·la no hi ha cap edificació.



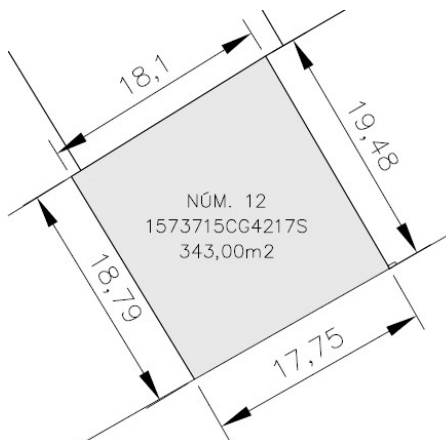
Ortofoto de la parcel·la



Ajuntament d'Agramunt



Parcel·les de l'illa de cases delimitades segons aixecament topogràfic.



Característiques parcel·la núm. 12

Situació urbanística

La parcel·la està situada al carrer Tossal dels Jueus, 14 de la vila d'Agramunt.

Té la **classificació de sòl urbà consolidat**, d'acord amb el què estableix el *Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament*, aprovat definitivament en data 23/01/2002 per la Comissió d'Urbanisme de Lleida.



Ajuntament d'Agramunt

La parcel·la té la consideració de solar ja que compleix amb requisits establerts a l'article 29 de la Llei d'Urbanisme.

La qualificació urbanística de la parcel·la és **S.1. Solars per a cases aïllades**, amb les determinacions recollides al Pla Parcial P.P.4. - Fontanilles, aprovat definitivament en data 22 de juliol de 1998 per la Comissió d'Urbanisme de Lleida.



Planejament municipal vigent (Normes subsidiàries de planejament)

• 3.3 ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA S.1.

Obligatorietat. Art. 21.

Per tot el que no estigui especificat en aquestes ordenances, s'enten que és d'aplicació tot l'establert en les Normes Subsidiàries per a sòl urbà.

Paràmetres reguladors. Art. 22.

1. La superfície mínima de la parcel·la seà de 350 m², indivisible.
2. L'ocupació màxima del solar en planta baixa serà del 40%.
3. L'edificabilitat serà de 0,4631 m².st./m².s
4. La separació mínima de l'edificació a tot el perímetre de parcel·la serà de 3,00 m.
5. L'alçada màxima reguladora serà de 9,00 m. equivalent a planta baixa i dues plantes pis.
6. Tancament obligatori de parcel·la amb obra massissa fins 1,10 m. de terra i vegetal fins a 1,80 m.
7. No s'admeten construccions auxiliars independents. Les instal·lacions lleugeres com gronxadors, pèrgoles, palanques, etc. quedaran protegides de la vista exterior.
8. Densitat neta 1 habitatge per parcel·la

Ordenació. Art. 23.

La parcel·la es podrà desdoblar sempre que les característiques de la construcció siguin dues vivendes parejades, es a dir amb una mitjera comú que coincidirà en projecció amb la divisió parcel·l·ària. Les vivendes aparellades seràn considerades com a una sola edificació a tots els efectes de futures llicències municipals.



Ajuntament d'Agramunt

VALORACIÓ

Per a la valoració del sòl serà d'aplicació la legislació següent:

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana*
- *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*
- *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

Valor del sòl

L'article 37.1 del *Reial decret legislatiu 7/2015* estableix les següents directrius per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat:

- a) *Es consideren com a ús i **edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística**, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.*

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

- b) *S'aplica a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.*

- c) *De la quantitat resultant de la lletra anterior es descompta, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder fer l'edificabilitat prevista.*

S'aplica a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

En el cas de la parcel·la que ens ocupa el valor del sòl es determinarà segons la seva la classificació urbanística, en aquest cas sòl urbà consolidat.

L'article 37.2 de les N.S.P. estableix una ocupació màxima de la parcel·la del 100% i una profunditat edificable màxima de 18 metres, que la parcel·la no supera. Per tant, el sostre edificable serà tota la superfície de la parcel·la amb una alçada d'una planta (PB).

El valor del sòl es determinarà per l'aplicació de l'edificabilitat que determina la qualificació urbanística de la parcel·la i mitjançant els valors de repercussió obtinguts pel mètode del valor residual.

Per a aplicar el valor de repercussió de l'edificabilitat del planejament utilitzem la metodologia de valoració cadastral, norma tècnica núm. 16 de valoració cadastral. (RD. 1020/1993) i per tant aplicarem la fórmula següent:



Ajuntament d'Agramunt

$$V_v = 1,40 (V_r + V_c) F_l, \text{ essent}$$

V_v = Valor en venda del producte immobiliari acabat, segons estudi de mercat de la zona, estimant-lo en 2.077,50 €/m²st.

V_r = Valor de repercussió del sòl.

V_c = Valor de la construcció, que en funció de la tipologia aïllada i dels costos normals en la zona d'actuació i dels preus estàndards, es fixa en 1.246,10 €/m²st (segons barems publicats pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya per l'any 2023)

F_l = Factor de localització, equivalent a 1.

I per tant, de la fórmula inicial, traient V_r , obtenim que el Valor de repercussió és:

$$V_r = (V_v / 1,4) - V_c$$

Vv (€/m2st)	coeficient	Vc	Vr
2.077,50	1,40	1.246,10	237,83

El valor unitari del sòl l'obtindrem multiplicant el valor de repercussió obtingut per el coeficient d'edificabilitat de la zona, essent aquest de 0,4631 m²st/m²sòl, segons les normes de planejament. Per tant,

$$V_{us} = V_r \times I.E.N.$$

Vr (€/m2st)	I.E.N. M2st/m2s	Vus (€/m2s)
237,83	0,4631	110,14

I per tant el valor total del sòl serà :

Superfície m2s.	Vus. €/m2s	Vs
343,00	110,14	37.778,02

Per tant, la valoració urbanística de la parcel·la situada al carrer Tossal dels Jueus, 12 és de :

**TRENTA-SET MIL SET-CENTS SETANTA-VUIT
EUROS AMB DOS CÈNTIMS (37.778,02 €)**

L'arquitecta Municipal,
Sònia Pintó Grau

Agramunt, a la data de la signatura electrònica

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT