



AJUNTAMENT DE SANT FELIU DE PALLEROLS
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://santfeliudepallerols.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Ajuntament de Sant Feliu de Pallerols

INFORME

EXEDIENT X2024000699

informe relatiu al valor dels béns a alienar, tal com disposa l'article 209.2.e) LMRLC i l'article 40.1 RPC.

L'ajuntament és propietari la següent parcel·la:

Referència cadastral	9691501DG5599S0001TF
Finca Registral	2813
Localització	C/ VOLCÀ TRAITER 21
Classe:	SÒL URBÀ- ZONA D'EDIFICACIÓ AÏLLADA CLAU 9.3
Superfície:	952,40 m2
Coeficient:	EDIFICABILITAT 0.6 M2 SOSTRE/M2 SOLAR
Ús:	RESIDENCIAL HABITATGE UNIFAMILIAR/BIIFAMILIAR
Any de Construcció:	SOLAR SENSE EDIFICAR

A la vista de la provisió d'alcaldia per realitzar un procediment d'alienació, s'emet informe sobre la descripció detallada la parcel·la i una valoració econòmica de la mateixa .

Descripció:

Solar de 952,40 m2, situat en el Pla de Bastos de Sant Feliu de Pallerols, de forma rectangular, està totalment urbanitzat, té façana al vial c/ Volcà Traiter per la part est, a un pas qualificat de sistema d'espais verda clau 1.3 per la part nord i a sistema de parc urbà , clau 1.2 per la part oest.

Plaça del Firal, 23 • 17174 Sant Feliu de Pallerols • 972 44 40 11 • Fax 972 444 422 • www.santfeliudepallerols.cat

•  ajuntament@santfeliudepallerols.cat

DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	EXPEDIENT X2024000699
Codi Segur de Verificació: c5825be3-0c3c-46e0-9b50-5e093d91f258 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171616_2025_29914217 Data d'impressió: 05/03/2025 12:41:20 Pàgina 2 de 4		SIGNATURES 1.- Maria Girones Danes - (SIG) - 20/02/2025 11:27:49 - Càrrec: Arquitecta tècnica



Ajuntament de Sant Feliu de Pallerols

Règim de propietat de l'ajuntament en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament del polígon PAU1.

Normativa urbanística:

D'acord amb el POUM de Sant Feliu de Pallerols, aprovat el 3 de desembre de 2003 i publicat al DOGC el 16 d'abril de 2004, la finca està classificada de **sòl urbà** i qualificada de **zona d'edificació aïllada clau 9.3**

Les condicions d'edificació són les següents:

- Alçada reguladora 8 m a carener (PB+PP+Psota coberta)
- Edificabilitat 0,6 m² de sostre / m² de solar (571,44 m² sostre)
- Ocupació 30%
- Separacions mínimes : 4 m a carrer i 4m a veïns
- Tipologia : habitatge **bifamiliar**
- Densitat : 2 habitatge / 500 m²
- Usos : dominant : Unihabitatge s'admet l'ús familiar / compatibles : residencial especial, hotel, obres i serveis, restauració i comerç petit només en planta baixa / complementaris (només planta baixa): aparcament, sanitari assistencial, esportiu, cultural, associatiu, administratiu, religiós i serveis urbans.
- Condicions estètiques: acabat de façana arremolinat i pintat d'un color del catàleg de coloració municipal.
- Construccions auxiliars: únicament en planta baixa i amb una alçada màxima de 3 m a carener sempre que es mantinguin dins els paràmetres de l'edificació principal.





Ajuntament de Sant Feliu de Pallerols

Valoració:

Per donar compliment al Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, article 209.e) i al reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya, Decret 336/1988 de 17 d'octubre, article 40.1 es fa la valoració de la finca.

La finca està sense edificar, per tant, la valoració fa referència únicament al valor del sòl. Donat que la finalitat és la venda de la finca es pren de referència preus d'oferta en el mercat immobiliari de finques similars.

Es valora per preu unitari del solar que està totalment urbanitzat.

A Sant Feliu de Pallerols, principalment en el Pla de Bastons, hi ha forces terrenys sense edificar similars al que es valora. S'han obtingut els següents valors d'oferta que serveixen de referència:

Situació	m2	preu venda	preu/m2	qualificació
Puig Alt, 2	482	82.000,00 €	170,12 €	9,2
c/ Josep Colomer	875	145.000,00 €	165,71 €	7,2
c/ Narcís Paulís 16	1474	135.000,00 €	91,59 €	9,4
c/ Volcà Traiter 12	500	90.000,00 €	180,00 €	9,4
Marbolenyà 11	657	111.750,00 €	170,09 €	9,2
Marbolenyà 12	415	70.660,00 €	170,27 €	9,2
mitja			144,09 €	

Analitzades les mostres de les ofertes del primer grup es té en compte que son preus d'oferta immobiliària i no preus de vendes realitzades; el preu de la mostra inclou les despeses comercials i el benefici de la immobiliària. En aquest cas no es valoren i s'aplica un coeficient reductor del 15% corresponent a aquestes despeses.

Un altre punt a tenir en compte és que la oferta de mercat és alta i la demanda baixa, es redueix el preu d'oferta en un 3%.



DOCUMENT INF	ÒRGAN SERVEIS DE SUPORT A SECRETARIA	EXPEDIENT X2024000699
Codi Segur de Verificació: c5825be3-0c3c-46e0-9b50-5e093d91f258 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171616_2025_29914217 Data d'impressió: 05/03/2025 12:41:20 Pàgina 4 de 4		SIGNATURES 1.- Maria Girones Danes - (SIG) - 20/02/2025 11:27:49 - Càrrec: Arquitecta tècnica



Ajuntament de Sant Feliu de Pallerols

També es té en compte que aquest solar té una superfície molt més gran respecte a la majoria de les mostres presentades. S'aplica un coeficient de forma de 0.90.

Un altre coeficient reductor que s'aplica, en aquest cas de confort, es la proximitat d'una Estació transformadora, s'aplica també un coeficient reductor de 0.90.

El valor m2 solar mig segons ofertes immobiliàries de la zona es de 144,09 €.

Valoració m2 corregit del bé a alinear:

$$V = 144,09 \text{ €/m}^2 \times 0.85 \times 0.97 \times 0.90 \times 0.9 = 96,23 \text{ €/m}^2$$

Per tant, tenint en compte l'anterior i la superfície del solar **es valora el bé a alienar en 91.646,61 €**

Signat electrònicament

