



Ajuntament de Lleida

Assumpte: VALORACIÓ DE LA FINCA DE TITULARITAT PÚBLICA, QUALIFICADA D'EQUIPAMENT COMUNITARI, SITUADA AL CARRER JOSEP PALLACH, NÚM. 2, ALS EFECTES DE LA SEVA CONCESSIÓ.

VALORACIÓ

**CARRER DE JOSEP PALLACH, 2
REF. CADASTRAL 3114703CG0131C**

LLEIDA

AJUNTAMENT DE LLEIDA

FEBRER 2025



Ajuntament de Lleida

1 MEMÒRIA

1.1 Informació.

UBICACIÓ	Carrer de Josep Pallach, 2
REF. CADASTRAL	3114703CG0131C
MUNICIPI	LLEIDA
COMARCA	SEGRIÀ
PROVINCIA	LLEIDA
PROMOTOR	Ajuntament de Lleida CIF P 2515100 B Plaça Paeria núm. 1
ARQUITECTA	Marta Roig Bravo

1.2 Objecte.

L'objecte d'aquest informe és fixar el valor econòmic de la **finca de titularitat pública, qualificada d'equipament comunitari, situada al carrer de Josep Pallach, núm. 2**, corresponent a 3.557,55 m² de superfície, als efectes de la seva concessió (veure plànol d'emplaçament, annex 4.1. del document).

1.3 Identificació.

La descripció de l'immoble que es fa a continuació es fonamenta en la informació que consta en l'expedient administratiu de què es disposa en aquest Ajuntament, les dades de l'Oficina virtual del Cadastre i del Planejament Urbanístic vigent. Les superfícies obtingudes corresponen a les bases planimètriques disponibles, amb especial consideració la cartografia topogràfica oficial, digital, elaborada a escala 1/1000 per l'Institut Cartogràfic de Catalunya. No consta que s'hagi realitzat cap aixecament topogràfic específic més detallat de la finca.

Propietat:	Ajuntament de Lleida
Naturalesa jurídica de la finca:	Urbana.
Dades cadastrals:	3114703CG0131C (veure fitxa cadastral, annex 4.2.)
Dades registrals:	Finca núm. 3865; volum 2492; llibre 63; foli 124 del Registre de la Propietat de Lleida núm. 4
Superfície registral:	3.560,70 m ²
Superfície cadastral:	3.546,00 m ²
Superfície de sòl a valorar:	3.557,55 m ² de sòl (veure plànol d'emplaçament, annex 4.1.)
Edificació existent dins la superfície a valorar:	Cap.
Ús actual:	Cap.

1.4 Localitat i entorn.

Tipus de nucli:	Municipi independent. Capital de província.
Activitat dominant:	Múltiple: agricultura, serveis, comerç, indústria i turisme.
Cens d'habitants:	144.878 habitants de dret, segons dades de 2024.
Tendència població:	Creixent.
Definició de l'entorn:	L'entorn es caracteritza pel seu caràcter residencial.
Tipologia edificatòria:	L'ordenació predominant en l'entorn, és l'edificació plurifamiliar en bloc.
Emplaçament:	L'immoble està situat dins del barri de Pardinyes.
Característiques immoble:	L'immoble, actualment, no té cap edificació ni ús.



Ajuntament de Lleida

1.5 Característiques urbanístiques.

Planejament vigent:

Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).

Pla Parcial sector SUR 13 de Pardinyes, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 12-9-2001 i publicat en el DOGC núm. 3516 de 19-11-2001.

Text refós del Pla General aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003 publicat al DOGC núm. 3924 de data 14 de juliol de 2003.

Modificació de Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit de la Llotja aprovada definitivament pel conseller de PTOP en data 30-9-2005 i publicat al DOGC núm. 4618 de 21-4-2006.

Modificació puntual del Pla general de Lleida als articles 136 i 138 de les normes urbanístiques, sobre el sistema d'equipaments aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 19-06-2008, publicat al DOGC el 19-08-08. Resolució del conseller PTOP de data 26-01-2009 del recurs interposat per l'Ajuntament contra l'acord d'aprovació definitiva.

Modificació de Pla general d'ordenació urbana per a la creació de nova zona d'edificació oberta, clau 2F, modificació de l'art. 138 de les normes urbanístiques i ordenació de l'illa delimitada pel Passeig Onze de Setembre i els carrers Roda d'Isàbena i St. Hilari, i la delimitació del PAU UA 93, aprovada definitivament pel conseller de PTOP en data 27-4-2010 i publicat al DOGC núm. 5631 de 18-5-2010.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de qualificació de Sistema d'espais lliures, clau VJ i sistema d'equipament comunitari, clau EC, en l'àmbit comprés entre els carrers Riu Ebre, Salvador Espriu, Riu Besòs i Avgda. Barcelona i la precisió de l'article 138.14 del PGOU, aprovada definitivament pel conseller de PTOP en data 27-4-2010 i publicat al DOGC núm. 5631 de 18-5-2010.

Modificació de Pla General de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (Art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14A), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 3-11-2010, i publicat al DOGC núm. 5767 de data 1-12-2010.

Modificació puntual de Pla general en relació amb la regulació de l'ús comercial, articles 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201 i 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2, aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21-12-10, i publicada al DOGC núm. 5817 de data 14-2-2011.

Classificació urbanística: Sòl urbà.

Qualificació urbanística: Sistema d'equipament comunitari (Segons l'article 19 de les normes urbanístiques del Pla parcial del sector SUR 13 i l'article 138 del PGLleida 1995-2015).



Ajuntament de Lleida

2 BASES LEGALS

Aquesta valoració es realitza en base el que estableixen el *Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana* i el *Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl*, vigents.

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost -DOGC núm. 6077, de 29/2/2012; correcció d'errades al DOGC núm. 6087, de 14/3/2012, i al DOGC núm. 6127, de 14/5/2012-; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres -DOGC núm. 5931, de 29/7/2011-; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic -DOGC núm. 6551, de 30/1/2014-; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives -DOGC núm. 6830, de 13/3/2015-; per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica -DOGC 6920, de 24/7/2015-; per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni – DOGC 7340, de 30/03/2017-; per la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient – DOGC 8124, de 30/04/2020-; pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer – DOGC 8292, de 11/12/2020-; per la Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica – DOGC 8307, de 31/12/2020-; pel Decret Llei 17/2021, de 20 de juliol, pel qual s'adopten mesures extraordinàries de limitació a la densitat ramadera – DOGC 8462, de 21/07/2021; per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic – DOGC 8575, de 31/12/2021-; per la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023 – DOGC 8877, de 17/03/2023-; i pel Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic – DOGC 9036, de 08/11/2023; i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

3 VALORACIÓ

Tal com estableix la Llei de sòl estatal, als efectes de la seva valoració, el sòl on es troba emplaçada la finca és SÒL URBANITZAT, ja que la finca es taxa amb els serveis urbanístics bàsics segons l'article 27 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Els articles del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Ley de suelo i Rehabilitación Urbana, d'aplicació en la valoració són els següents:

“Artículo 21 Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.



Ajuntament de Lleida

2. Está en la situación de suelo rural:

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
- c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.”

El mètode a utilitzar per valorar l'immoble es troba regulat per l'article 37.1 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl i rehabilitació urbana. L'esmentat article estableix:

“1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

- a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia a los tribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de la vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
- b) Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la **edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo** en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
- c) Se aplicará a dicha edificabilidad el **valor de repercusión del suelo** según el uso correspondiente, determinado **por el método residual estático**.
- d) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.



Ajuntament de Lleida

Per concretar l'aplicació d'aquests conceptes, establerts per la legislació estatal en matèria de sòl i valoracions, cal considerar el que estableix del Decret llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2010, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost:

“Disposició addicional tercera. Especificació de conceptes urbanístics a efectes de l'aplicació de la llei estatal del sòl

1. El concepte d'edificabilitat mitjana ponderada que regula la llei estatal esmentada es correspon amb el d'aprofitament urbanístic definit a l'article 37.1 de la Llei d'urbanisme.
2. En el cas de terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública que no estiguin compresos en cap àmbit d'actuació urbanística, es considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística delimita en sòl urbà.”

3.1 Valor de repercussió del sòl segons el mètode residual estàtic.

3.1.1 Aprofitament urbanístic.

Per al càlcul de l'aprofitament urbanístic es considera el sostre total sobre rasant ja que el Pla general de Lleida no atribueix aprofitament a la construcció sota rasant.

D'acord amb el que disposa l'article 37.1 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, l'aprofitament urbanístic resulta de ponderar l'edificabilitat, els usos i les intensitats dels usos previstos.

S'ha considerat com a àmbit espacial homogeni l'àmbit del Pla parcial del sector SUR 13, Pardinyes, ja que l'immoble objecte de valoració procedeix de la cessió d'un equipament comunitari en el procés de reparcel·lació d'aquest sector residencial.

L'índex d'edificabilitat net de l'àmbit espacial homogeni és el resultat de dividir el sostre total de l'àmbit pel sòl net d'aprofitament privat del conjunt de l'àmbit:

Sostre residencial del conjunt del Pla parcial SUR 13 Pardinyes	92.421,41 m ²
Superfície de sòl d'aprofitament privat del Pla parcial SUR 13 Pardinyes	45.947,53 m ²
IEN teòric del conjunt del sector	2,011 m ² st/m ² sòl

3.1.2 Mètode residual estàtic del Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

El valor residual del sòl pel METODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcularà aplicant la fórmula establerta a l'article 22.2 del Reglament de la Llei de sòl:

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

VRS = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m² de sostre edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda d'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m² edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per la materialització de l'edificabilitat.



Ajuntament de Lleida

L'esmentat coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

- Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
- Podrà augmentar-se fins un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, el import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

a) Valor de venda de l'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat (Vv).

MOSTRA 1:

Situació:	Camí de Corbins, 35
Superfície constr.:	122,00 m ²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge exterior que consta de: 4 habitacions, 2 banys, menjador, cuina, balcó i terrassa.
Instal·lacions:	Ascensor, calefacció i aire condicionat.
Antiguitat:	2003
Preu total:	184.500,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.512,30 €/m ² .
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Particular

MOSTRA 2:

Situació:	Carrer Tarragona, 47.
Superfície constr.:	220,00 m ²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge exterior que consta de: 4 habitacions, 3 banys, menjador, cuina, terrassa i balcó. 2 places de garatge incloses.
Instal·lacions:	Ascensor, calefacció.
Antiguitat:	2003
Preu total:	310.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.409,09 €/m ² .
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Particular



Ajuntament de Lleida

MOSTRA 3:

Situació:	Prat de la Riba, 124.
Superfície constr.:	120,00 m ²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge exterior que consta de: 3 habitacions, 2 banys, menjador, cuina i balcó.
Instal·lacions:	Ascensor, calefacció, aire condicionat i piscina.
Antiguitat:	2006
Preu total:	220.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.833,33 €/m ² .
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Finques Farré

MOSTRA 4:

Situació:	Carrer Virginia Woolf, 1.
Superfície constr.:	90,00 m ²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge exterior que consta de: 2 habitacions, 2 banys, menjador, cuina i balcó.
Instal·lacions:	Ascensor.
Antiguitat:	2006
Preu total:	85.000 €
Valor Unitari de Mercat:	944,44 €/m ² .
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Particular

MOSTRA 5:

Situació:	Carrer Josep Pallach, 12.
Superfície constr.:	97,00 m ²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge exterior que consta de: 3 habitacions, 2 Banys, menjador, cuina i terrassa.
Instal·lacions:	Ascensor i calefacció.
Antiguitat:	2007
Preu total:	170.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.752,58 €/m ² .
Font:	www.idealista.com
Contacte:	SIM LLeida

MOSTRA 6:

Situació:	Prat de la Riba, 108.
Superfície constr.:	137,00 m ²
Descripció de l'habitatge:	Habitatge exterior que consta de: 3 habitacions, 2 banys, menjador, cuina, terrassa i balcó.
Instal·lacions:	Ascensor i calefacció.
Antiguitat:	2008
Preu total:	175.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.277,37 €/m ²
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Finques Planes
(veure annex 4.3)	



Ajuntament de Lleida

HOMOGENEÏTZACIÓ DE LES MOSTRES:

Considerem un immoble patró de la zona un habitatge nou de 100 m² construïts de qualitat mitja, situat en planta 2a d'un edifici plurifamiliar amb ascensor.

En l'aplicació del mètode s'han de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i els de transacció real així com les següents variables que influeixen en el valor de mercat de l'immoble:

Coefficients d'homogeneïtzació:

1. Procedència de l'oferta (Directa o A.P.I.)
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
4. Qualitat de l'edificació.
5. Antiguitat i estat de conservació.

$$\text{Coef 5} = (1 - \beta \cdot F) / (1 - \beta_i \cdot F)$$

(veure annex 4.6. Càlculs)

Taula d'homogeneïtzació de les mostres d'habitatges en relació amb l'immoble taxat:

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	1.512,30 €/m ²	1,00	0,95	1,15	1,00	1,0782	1.781,36 €/m ² st
2	1.409,09 €/m ²	1,00	0,95	1,20	0,90	1,0782	1.558,77 €/m ² st
3	1.833,33 €/m ²	0,97	0,95	1,15	0,85	1,0645	1.757,97 €/m ² st
4	944,44 €/m ²	1,00	0,95	1,00	1,20	1,0645	1.146,14 €/m ² st
5	1.752,58 €/m ²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0602	1.802,31 €/m ² st
6	1.277,37 €/m ²	0,97	0,95	1,15	1,00	1,0559	1.429,37 €/m ² st

El valor en venda resultant és de **1.579,32 €/m² sostre**.

b) Coeficient de ponderació de les despeses generals (K).

Es pren un valor de K=1,4.

c) Valor de construcció en euros/m² edificable de l'ús considerat (Vc)

Costos de construcció del sostre destinat a habitatge:

Segons la revista el "*Boletín Económico de la Construcción*" del quart trimestre de 2024, número 340, el preu del m² de sostre sobre rasant d'un edifici plurifamiliar aïllat és de 1.190,04 €/m² sostre. Aquest preu no contempla la localització de la construcció. Li apliquem un coeficient corrector per la zona de Lleida capital de 0,85 ens resulta un preu de construcció de 1.011,53 €/m² de sostre.

Segons la Revista "*Construc*" (número 285, quart trimestre de 2024) el preu del m² construït sobre rasant per edifici plurifamiliar aïllat a Lleida sense benefici industrial ni costos indirectes és de 678,00 €/m². S'estima un benefici industrial i despeses generals d'un 20%, costos de seguretat i salut de l'obra d'un 2% i honoraris tècnics i permisos d'obra del 9,5%. Així, obtenim:



Ajuntament de Lleida

Benefici industrial i despeses generals:	135,60 €/m² sostre.
Costos seguretat i salut:	13,56 €/m² sostre.
Honoraris tècnics i permisos d'obra:	64,41 €/m² sostre.
El cost total del m² de sostre residencial sobre rasant a Lleida és de:	891,57 €/m² sostre.

Segons la revista “*Emedos*” (número 194, quart trimestre de 2024) un edifici d'habitatges de qualitat mitjana amb una superfície aproximada d'habitatge de 75 m² a Catalunya té un cost de construcció de 845,40 €/m² sostre amb benefici industrial, però no costos indirectes. S'estima unes despeses de seguretat i salut de l'obra d'un 2% i honoraris tècnics i permisos d'obra del 9,5%. El coeficient corrector per a la zona de Lleida ciutat és de 0,85:

Costos seguretat i salut:	16,91 €/m² sostre.
Honoraris tècnics i permisos d'obra:	80,31 €/m² sostre.
Cost del m² de sostre residencial, sobre rasant:	141,39 €/m² sostre.
Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida:	801,23 €/m² sostre.

La mitjana de preu entre els costos obtinguts de les tres publicacions és de:

Vc = 901,44 €/m² sostre.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

$$\text{VRS} = (1.579,32 \text{ €/m}^2 \text{ st} / 1,4) - (901,44 \text{ €/m}^2 \text{ st})$$

$$\text{VRS} = 226,64 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

3.1.3 Deures i càrregues pendents.

La finca es valora lliure de càrregues.

3.2 Valor de taxació de l'edificació.

Valor del sòl urbanitzat no edificat, VS:

$$7.154,23 \text{ m}^2 \text{ st} \times 226,64 \text{ €/m}^2 \text{ st} = 1.621.434,69 \text{ €}$$

El valor total de taxació és de 1.621.434,69 € (un milió sis-cents vint-i-un mil quatre-cents trenta-quatre euros amb seixanta-nou cèntims).

3.3 Valor de taxació de la concessió de l'edificació.

El valor de taxació corresponent a 7.154,23 m² de l'edificació corresponent a l'equipament correspon al 6% del valor de l'edificació:

$$\text{El 6\% de } 1.621.434,69 \text{ € és } 97.286,08 \text{ €/any}$$

El valor de concessió de l'edificació corresponent a l'equipament és de 97.286,08 €/any (noranta-set mil dos-cents vuitanta-sis euros amb vuit cèntims).

L'arquitecta municipal

Vist i plau
La cap servei d'Urbanisme

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

4 DOCUMENTS ANNEXOS

Annex 4.1. Emplaçament



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3114703CG0131C0001RX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL JOSEP PALLACH 2 Suelo

25005 LLEIDA [LLEIDA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

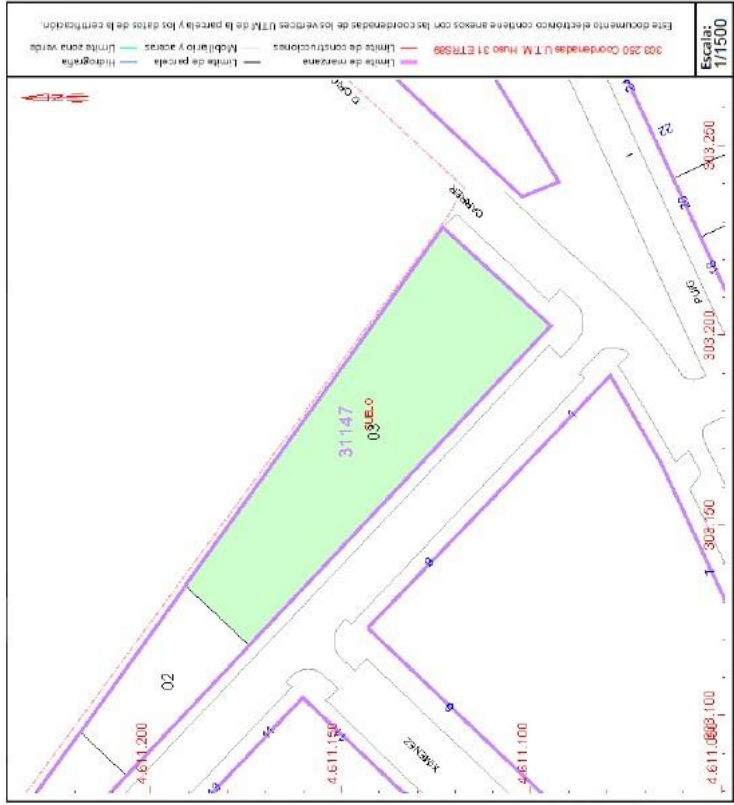
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.546 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 24 de Marzo de 2023



Ajuntament de Lleida

Annex 4.3. Mostres de mercat

idealista



Particular
Carmen

Referència de l'anunci
85515017

Pis en venda a calle del Camí de Corbins, 35

Pardinyes, Lleida

199.500 €

122 m² | 4 dorm. | 3a planta exterior amb ascensor | Pàrking inclòs



Desar



Descar

Si tens algun dubte, recorda que pots parlar amb **Carmen** per xat.



Característiques bàsiques

122 m² construïts
4 habitacions
2 banys
Terrassa
Balcó
Plaça d'aparcament inclosa en el preu
Segona mà/bon estat
Armaris encastats
Orientació sud
Calefacció individual: Gas natural

Edifici

3a planta exterior
Amb ascensor

Equipament

Aire condicionat

Certificat energètic

Consum: **D**

Emissions: **D**

[Veure l'etiqueta de qualificació energètica](#)

Comentari de l'anunciant

PARTICULAR VEN ampli habitatge, molt lluminosa i totalment exterior de 122 m2 a CARRER CAMÍ DE CORBINS (PARDINYES), amb orientació sud i vistes a dues places. Propera a col·legis, instituts, supermercats. Ideal per a famílies, zona tranquil·la.

Consta de:

- rebedor de 6,8 m2 amb dos armaris encastats.
- saló-menjador de 21m2 amb sortida a balcó.
- cuina equipada amb sortida a balcó.
- 2 banys complets, un en suite amb banyera i un altre amb plat de dutxa, tots dos amb mampares.
- 2 dormitoris dobles (un d'ells amb 3 armaris encastats) amb terrassa.
- dos dormitoris individuals amb terrassa.
- espai rentadora-assecadora-traster.
- dos balcons-terrasses amb tendals.
- calefacció individual a gas.
- aire condicionat.
- terra de parquet.

S'inclou àmplia plaça de pàrking en el mateix edifici.

- Abstenir agències
- Certificat energètic en tràmit.

i Anunci actualitzat fa 4 dies

Ubicació

Calle del Camí de Corbins, 35
Província Pardinyes
Lleida
Segrià, Lleida



idealista

Ver
teléfono

Particular
Moarse

Referencia del anuncio
94405349

Dúplex en venta en calle de Tarragona, 47

Pardinyes, Lleida

325.000 €

220 m² | 4 hab. | Planta 6ª exterior con ascensor | Garaje incluido



Guardar



Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Moarse** p

Características básicas

220 m² construidos, 125 m² útiles

4 habitaciones

3 baños

Terraza

Balcón

Plaza de garaje incluida en el precio

Segunda mano/buen estado

Armarios empotrados

Calefacción individual: Gas natural



Edificio

Planta 6ª exterior

Con ascensor

Equipamiento

Zonas verdes

Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

El precio incluye 2 plazas d garaje amplias y juntas (cabén tres coches). Es totalmente exterior a 3 calles. La planta d abajo es totalmente exterior (3 balcones-terraza) que suman 19 m2. En la planta d arriba hay una cuarta habitación, con baño y plato d ducha) y otra gran terraza 74 m2 que rodea por completo está habitación).

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Calle de Tarragona, 47

Districto Pardinyes

Lleida

Segrià, Lleida



Ajuntament de Lleida

idealista



Piso en venta en Prat de la Riba, 124

Balafía, Lleida

220.000 €

120 m² | 3 hab. | Planta 3ª exterior con ascensor



Guardar



Desca

Características básicas

120 m² construidos, 90 m² útiles
3 habitaciones
2 baños
Balcón
Segunda mano/buen estado
Calefacción individual: Gas natural



Edificio

Planta 3ª exterior
Con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado
Piscina
Zonas verdes

Certificado energético

No indicado

Comentario del anunciante

Espectacular piso en zona Barris Nord. Excelente ubicación y comunicación para salida de Lleida
Piso de 3 dormitorios todos ellos dobles y con armario empotrado, una tipo suite con salida a balcón con vistas a la zona comunitaria y gran salón con balcón.
Cocina independiente equipada con galería que da a Prat de la Riba, 2 baños completos, uno en suite con plato de ducha y el de cortesía con bañera
Calefacción individual y aire acondicionado en salón y habitación principal
Conjunto residencial con una de las mejores zona comunitarias con piscina y espacio para celebraciones y fiestas
Parqueo y trastero en el mismo edificio por 18.000 euros.

i Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Prat de la Riba, 124
Distrito Balafía
Lleida
Segrià, Lleida



idealista

[Ver teléfono](#) Particular
Oscar

Referencia del anuncio
85271510

Piso en venta en calle de l'Alcalde Montanya, 1

Balafia, Lleida

85.000 €

90 m² | 2 hab. | Planta 5ª exterior con ascensor | Garaje opc. 84.000 €

Este anuncio lleva más de 5 meses sin actualizar

 [Guardar](#)

 [Desca](#)

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con

Características básicas

- 90 m² construidos, 80 m² útiles
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Balcón
- Plaza de garaje por 84.000 € adicionales
- Segunda mano/para reformar
- Orientación norte

Edificio

- Planta 5ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Zonas verdes

Certificado energético

Consumo: 

[Ver etiqueta de calificación energética](#)



Este anuncio lleva más de 5 meses sin actualizar

Ubicación

Calle de l'Alcalde Montanya, 1
Distrito Balafia
Lleida
Segrià, Lleida



idealista

SIM LLEIDA Professional
Lleida SIM LLEIDA

Pis en venda a Josep Pallach

Balafra, Lleida

185.000 €

97 m² | 3 dorm. | Baix exterior amb ascensor | Pàrking inclòs

Desar

Descar

Característiques bàsiques

97 m² construïts

3 habitacions

2 banys

Terrassa

Plaça d'aparcament inclosa en el preu

Segona mà/bon estat

Armaris encastrats

Traster

Calefacció individual: Gas natural

Només accés exterior adaptat per a persones amb mobilitat reduïda

**Edifici**

Baix exterior

Amb ascensor

Equipament

Aire condicionat

Certificat energètic

En tràmit

Comentari de l'anunciant

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

powered by [Google Translate](#)

En venda bonic i acollidor pis de 3 habitacions amb terrassa de 70 m². El pis consta de gran saló menjador amb sortida a la terrassa, àmplia cuina independent, habitació principal tipus suite que incorpora zona de vestidor amb gran quantitat d'armaris, bany complet amb banyera i sortida a la terrassa i un altre bany amb dutxa i mampara. També disposa d'una cambra per a la rentadora/assecadora. Tot l'habitatge disposa de climatització per conductes. Molt bon estat de conservació.

i Anunci actualitzat fa més de 10 mesos

Ubicació

Josep Pallach

Urb. Plaza Escorxador n 3

Província Balafra

Lleida



idealista

Finques Planes
Finques Lleida**Pis en venda a Balafra**

Lleida

175.000 €

137 m² | 3 dorm. | 1a planta exterior amb ascensor | Pàrking inclòs


 Desar


 Descar
Característiques bàsiques

137 m² construïts, 90 m² útils

3 habitacions

2 banys

Terrassa

Balcó

Plaça d'aparcament inclosa en el preu

Segona mà/bon estat

Traster

Construït en 2008

Calefacció individual: Gas natural

**Edifici**

1a planta exterior

Amb ascensor

Certificat energètic

No indicat

Comentari de l'anunciant

Aquesta descripció ha estat traduïda automàticament i pot ser que no sigui molt precisa. [Veure descripció en la llengua original](#)

powered by  Google Translate

Pis exterior de 90 m2 a zona Pardinyes. Habitatge de tres habitacions dobles, dos banys, cuina independent equipada, saló-menjador amb sortida a balcó amb vistes a l'Avinguda. Un dels dormitoris té accés a una terrassa. Terra de terratzo, calefacció individual de gas natural, aire condicionat, finestres d'alumini de doble vidre. Finca amb ascensor. Plaça de pàrquing i traster incloses al preu.

 Anunci actualitzat fa 13 dies

Ubicació

Província Balafra

Lleida

Segrià, Lleida



Ajuntament de Lleida

Annex 4.4. Càlculs

1. DADES DE L'IMMOBLE

Descripció	Concessió terrenys
Situació	Josep Pallach, 2-10
Propietari	Ajuntament de Lleida
Ref. Cadastral	3114703CG0131C
Qualificació urbanística	Equipament Comunitari, clau EC
Superfície sòl	3.557,55 m²
Sostre admès	5.336,33 m²
Sostre edificable sector SUR 13	92.421,41 m²
Sòl aprofitament privat sector SUR 13	45.947,53 m²
IEN resultant	2,011 m²st/m²sl
Sostre edificable ponderat	7.154,23 m²
TERRENYS A VALORAR	
Superfície sòl	3.557,55 m²
Sostre ús principal	7.154,23 m²st

2. VALOR DE REPERCUSSIÓ

2.1. Valor en venda de mercat, Vv

Mostra	Direcció	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font
1	camí de Corbins, 35	184.500,00 €	122,00 m²	1,00	2003	Particular	www.idealista.com
2	Tarragona, 47	310.000,00 €	220,00 m²	1,00	2003	Particular	www.idealista.com
3	Prat de la Riba, 124	220.000,00 €	120,00 m²	1,00	2006	finques Farré	www.idealista.com
4	Virginia Woolf, 1	85.000,00 €	90,00 m²	1,00	2006	Particular	www.idealista.com
5	Josep Pallach, 12	170.000,00 €	97,00 m²	1,00	2007	SIM Lleida	www.idealista.com
6	Prat de la Riba, 108	175.000,00 €	137,00 m²	1,00	2008	Finques Planes	www.idealista.com

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	1.512,30 €/m²	1,00	0,95	1,15	1,00	1,0782	1.781,36 €/m²st
2	1.409,09 €/m²	1,00	0,95	1,20	0,90	1,0782	1.558,77 €/m²st
3	1.833,33 €/m²	0,97	0,95	1,15	0,85	1,0645	1.757,97 €/m²st
4	944,44 €/m²	1,00	0,95	1,00	1,20	1,0645	1.146,14 €/m²st
5	1.752,58 €/m²	0,97	1,00	1,00	1,00	1,0602	1.802,31 €/m²st
6	1.277,37 €/m²	0,97	0,95	1,15	1,00	1,0559	1.429,37 €/m²st
Valor en venda resultant							1.579,32 €/m²st

Coefficients:

1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
4. Qualitat de l'edificació
5. Antiguitat i estat de conservació.

$$\text{Coef 5} = (1 - \beta \times F) / (1 - \beta \times C)$$

Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
1,0782	1,0782	1,0645	1,0645	1,0602	1,0559

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.

0,570779798

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

$$\beta = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

0,0000

a Antiguitat

0%

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

2025

Fc Data de construcció o implantació

2025

Fr Data de reforma o rehabilitació

2025

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

1

Any valoració

2025

Vida útil màxima

100 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Regular

Deficient

Ruïnós

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

$$\beta_i = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C$$

Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
0,1271	0,1271	0,1062	0,1062	0,0995	0,0928

a Antiguitat

21%

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

2003

Fc Data de construcció o implantació

2003

Fr Data de reforma o rehabilitació

2006

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

1

Any valoració

2025

Vida útil màxima

100 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal



Ajuntament de Lleida

2.2 Valor de la construcció, Vc

Revista "Boletín Económico de la Construcción"			
Preu		1.190,04 €/m²	Núm. 340, 4t trim 2024
Coef corrector Lleida	15,00%	178,51 €/m²	
		1.011,53 €/m²	
Revista "Construc"			
Preu		678,00 €/m²	Núm. 285, 4t trim 2024
Despeses generals	20,00%	135,60 €/m²	
Seguretat i salut	2,00%	13,56 €/m²	
Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	64,41 €/m²	
		891,57 €/m²	
Revista "Emedos"			
Preu		845,40 €/m²	Núm. 194, 4t trim 2024
Seguretat i salut	2,00%	16,91 €/m²	
Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%	80,31 €/m²	
Coef corrector Lleida	15,00%	141,39 €/m²	
		801,23 €/m²	

Mitjana	901,44 €/m²st
---------	---------------

2.3 Valor de repercussió

$VRS = (Vv / K) - Vc =$	226,64 €/m²st
-------------------------	---------------

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.

Vv = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50).

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

K = 1,4

3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Cost d'urbanització	0,00 €
---------------------	--------

4. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$	1.621.434,69 €
--------------------------------------	----------------

455,77 €/m²sòl

VSo = Valor del sòl descomptant els deures i les càrregues pendents.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat.

1.621.434,69 €

G = Despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents.

0,00 €

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

0,01091

PR = Prima de risc en tant per u.

0,08

5. VALOR DE LA CONCESSIÓ

Valor de la concessió lliure de càrregues

Concessió anual	6%	97.286,08 €/any
-----------------	----	-----------------

18,23 €/m²any, en relació amb el sostre admès.