



Expedient: 4390440003-2025-0002459
Assumpte: Valoració zona antic abocador
Emplaçament: Pla parcial de desenvolupament industrial DAPSA – Dia 1
Ref. Cadastral: 6000602BF9160S0000TL

Damià Encontrado Sol, Arquitecte Municipal de l'Ajuntament de L'Aldea, d'acord amb el que disposa l'Alcaldia, per ordre expressa al respecte, emeto l'informe de valoració següent:

1. ANTECEDENTS

El Pla parcial del sector de Desenvolupament Industrial DIA 1 “DAPSA” es va aprovat definitivament en data 24 de març de 2004 per la Comissió territorial d'Urbanisme de les terres de L'Ebre, amb un projecte de reparcel·lació voluntària aprovat definitivament en data 4 febrer de 2008.

El projecte d'urbanització del Pla Parcial de DAPSA s'aprova definitivament el 29 de maig de 2008 i es publica en data 30 de maig al DOCG número 5142.

En data 16 de setembre de 2022, es fa la recepció de les obres d'urbanització , per part de l'Ajuntament.

2. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Taxació de bé municipal amb referencia cadastral 6000602BF9160S0000TL

3. CARACTERÍSTIQUES

Situació

Terreny municipal que compren la parcel·la PD PALMA LA 19, del El Pla parcial del sector de Desenvolupament Industrial DIA 1 “DAPSA

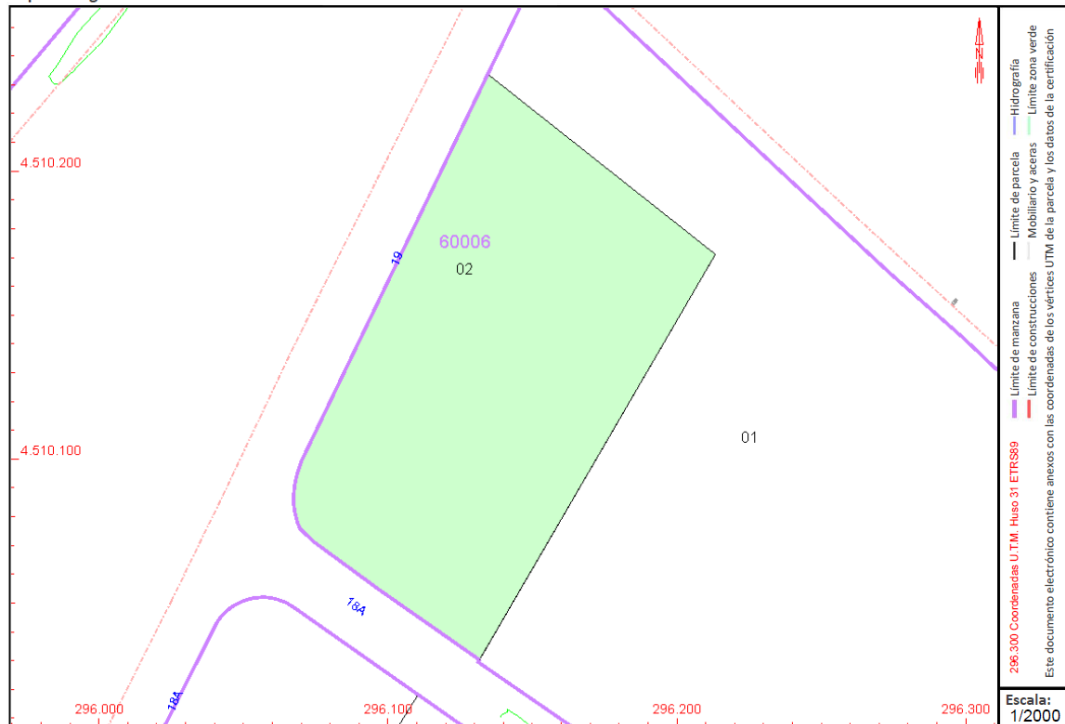
Superfície i límits

La superfície és de 15.435 m² .



Ajuntament de l'Aldea

Superficie gráfica: 15.435 m2



Plano de la parcel·la PD PALMA LA 19

Qualificació urbanística.

Sòl urbà industrial

Fruïtes i rendes

Inexistent.

3. VALORACIÓ DE L'IMMOBLE DE PROPIETAT PRIVADA

Es considera que la única manera de valora el terrenys es pel mètode de comparació. Per la qual cosa es pren de referència el valor dels terrenys al mateix terme municipal amb un coeficient corrector que reculli per un costat la manca de desenvolupament del subministre d'aigua potable i la necessita de connectar-se a l'estació depuradora.

Per l'altre costat cal adequar la parcel·la per d'assolir la cota que permeti possibilitar d'edificació i reduir la vulnerabilitat, l'ACA fixa per la solera de la nau la cotat +4.80m. com a mínim.



Ajuntament de l'Aldea

VALORACIÓ PER COMPARACIÓ

- 1- Les parcel·les en Pla parcial aprovat i urbanitzades, tenen un preu de venda fixat per INCASOL de 40.00 €.
- 2- Atenen les situacions descrites a l'apartat anterior i el cost que representa reomplir amb 90 cm la parcel·la perquè sigui edificable, amb un cost no inferior a 20 €/m², cal reduir el valor anterior en 50%.
- 3- El valor per metre quadrat del sòl d'aquesta finca es per tant:

$$40,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 20,00 \text{ €/m}^2$$

- 4- Segons el que s'ha exposat, estimo el preu del bé queda valorat en la quantitat de:

$$15.435 \text{ m}^2 \times 20.00 \text{ €/m}^2 = 308.700,00 \text{ €}$$

Valor total de la finca = 308.700,00 €

Damià Encontrado Sol,
Arquitecte Municipal