



## Ajuntament de Portbou

Expedient: X2025001024  
Títol Expedient: Alineació al C/ Méndez Núñez 22 3r A  
Referència cadastral: 3473501EG1937S0011TJ

Jordi Rimblas arquitecte tècnic del Ajuntament de Portbou, emet el següent:

### INFORME TÈCNIC

#### Objecte

L'Ajuntament de Portbou te la voluntat de vendre el pis situat al C/ Méndez Núñez 22, 3r B, de Portbou.

L'Ajuntament va encarregar una taxació al Agent de la Propietat Immobiliària, Javier Grande Ariza que consta en l'expedient X2024000782.

Es realitza informe de confirmació, supervisió i ratificació de dita taxació.

#### Dades registrals

Codi registral únic de finca: 17008001175659  
Finca: Colera – Portbou 4460  
Tom: 3328  
Llibre: 89  
Foli: 21  
Alta: 1

#### Descripció de la finca:

“URBANA – ENTIDAD NUMERO DOCE – VIVIENDA ubicada en la PLANTA TERCERA, PUERTA CUARTA del edificio sito en el término municipal de PORTBOU, calle MENDEZ NUÑEZ número VEINTIDOS. Ocupa una superficie construida de noventa metros catorce decímetros cuadrados – setenta y dos metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados útiles- , más once metros treinta y siete decímetros cuadrados de terrazas. Está compuesta de recibidor, distribuidor, cocina, comedor, tres dormitorios, un baño completo, un lavadero y una terrada. LINDA: al Sur, con proyección vertical de la zona verde y calle Pujada del Mirador; Este, con proyección vertical de la zona verde y calle Pujada del Mirador; al Oeste, con la entidad número nueve; y al Norte con la entidad número once. Cuota de participación en la comunidad: cinco enteros noventa y cuatro centésimas por ciento





Ajuntament de Portbou

**Planejament i normativa d'aplicació:**  
Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament del Terme Municipal de Portbou aprovades definitivament el 16 de maig de 2006.  
  
Modificació puntual núm 1 de les NNSS de Portbou aprovada definitivament 1 d'octubre de 2004  
  
Modificació puntual núm 4 de les NNSS de Portbou aprovada definitivament el 29 de setembre de 2010.  
  
Modificació puntual núm 3 de les NNSS, en l'àmbit del port de Portbou aprovada definitivament el 31 d'octubre de 2012

Qualificació urbanística  
Qualificació: Sòl urbà consolidat  
Classificació: Clau 8. Zona edificació Continua Grau II



Plànol cadastral                      Plànol ordenació

**Condicions de solar**  
D'acord amb l'article 27 i 29 del TRLLUC i art. 108 TRLUC, la finca compleix les condicions de solar.

| Art 29                  | SÍ | NO | Art 27.1                | SÍ | NO |
|-------------------------|----|----|-------------------------|----|----|
| Enllumenat públic       | x  |    | Xarxa viària            | x  |    |
| Pavimentació vial       | x  |    | Xarxa aigua             | x  |    |
| Pavimentació vorera     | x  |    | Xarxa sanejament        | x  |    |
| Alineacions i rasants   | x  |    | Subministra elèctric    | x  |    |
| S'han de cedir terrenys |    | x  | Serveis adequats a l'ús | x  |    |



## Ajuntament de Portbou

### Normativa urbanística

La clau 8 es regula en l'article 33 de la modificació puntual 4 que determina:

Edificació contínua...– Grau II (Clau núm. 8)

#### A) Definició i ús

1. Definició. Correspon a la majoria del sòl urbà desenvolupat, que ha adoptat com a tipus el de les edificacions entre mitgeres, sigui en illa amb pati interior, o bé en filera de cases.
2. Usos. Per raó de la seva funció, són els següents:
  - a Admesos: habitatge, hotel, públic-administratiu, sociocultural, religiós, comercial i oficines.
  - b Compatibles: sanitari-assistencial, limitat a dispensaris i consultoris; docent, limitat a guarderies i ensenyament preescolar; recreatiu, en planta baixa i fins a 200 metres quadrats; industrial, en les condicions que es determinen a l'apartat corresponent d'aquestes Normes; garatges oberts al públic.
  - c Prohibits: tota la resta dels definits a l'article 25, 4.
  - d No s'admetran en cap cas usos provisionals.

#### B) Tipus d'ordenació

Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació del vial, amb edificació contínua o en filera entre mitgeres, conservant les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions de vial d'edificació existents o les que estan establertes; les profunditats edificables, les alçades de les edificacions i les profunditats edificables, les alçades de les edificacions i les construccions auxiliars.

Als plànols normatius, poden fixar-se reculades obligatòries de l'edificació, especificant si l'espai reulat serà edificable en planta baixa o no. En el darrer cas, no serà obligatòria la cessió d'aquest sòl.

#### C) Condicions d'edificació

1. Alineació de l'edificació d'edificació i fondària edificable: queden fixades al plànol N-3, que les assenyalen per a cada cas, així com les reculades o retranquejos.
2. Alçada edificable i nombre de plantes: per a cada zona, es fixen d'acord amb el quadre següent i els gràfics nº3.



## Ajuntament de Portbou

|             | ALÇADA | Nombre PLANTES |
|-------------|--------|----------------|
| Clau núm. 8 | 14,00  | Baixa+3        |

Són d'aplicació les prescripcions següents:

- a. El pati d'illa resultant de l'aplicació de les fondàries edificables pot edificar-se fins a 4,50 metres d'alçada respecte la cota de referència de l'alçada edificable quan així figuri al plànol N-3 i no pot destinar-se a ús d'habitatge.
  - b. L'alçada lliure de la planta baixa entre el paviment i el sostre serà com a mínim de 3,20 metres. Es prohibeixen els altells en planta baixa.
  - c. Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semisoterrani i entresol, i la construcció d'àtics. S'autoritza, però, la utilització de tot l'espai interior de les cobertes, com espai habitable però condicionats a no constituir-ne habitatge separat, en cas d'obrir obertures en aquest altell caldrà que es separi un mínim de 2 metres de l'alineació de façana.
  - d. Excepcionalment, i en funció de la gran diferència de nivell existent entre el carrer i l'illa situada entre els carrers Frederic Marès i Tramuntana, s'autoritzarà que les cobertes amb pendent màxim del trenta per cent arrenquin només de la façana del carrer Marès, agafant la màxima elevació a davant del carrer Tramuntana.
3. Cossos i elements volats.
- a. balcons i vols oberts, amb vol no superior al 10% de l'amplada del carrer, amb un màxim de 1,20 metres, sempre a partir del primer pis, a ambdues façanes i separant-se de mitgeres una distància igual al vol, amb un mínim de 50 metres. no computen com a superfície de sostre edificable.
  - b. es prohibeix la construcció de tribunes i vols tancats.
  - c. els cossos i elements volats estan prohibits per sota dels 4 metres d'alçada sobre el nivell de la voravia. en aquest espai, només s'admeten els ressalts que, sense ocupar més d'un 10% de la longitud de la façana, sobresurtin com a màxim el menor dels valors següents:
    - 8 cm.
    - el 10% de l'amplada de la voravia.
4. DENSITAT, per les diferents edificacions d'habitatges plurifamiliars la superfície construïda mitja destinada a habitatge amb els corresponents espais comuns, amb exclusiu de les zones destinades a altres usos (comerç, oficines, aparcament, etc) haurà d'ésser superior a 60 m2.
5. INSTAL·LACIONS,
- a) Les plantes baixes destinades a usos comercials, hauran de preveure conductes per a extracció de fums de diàmetre útil superior a 30 cm. per local.
  - b) Els espais de recollida de residus previstos en el codi tècnic de l'edificació pels habitatges hauran d'estar pròxim a la façana, de manera que puguin

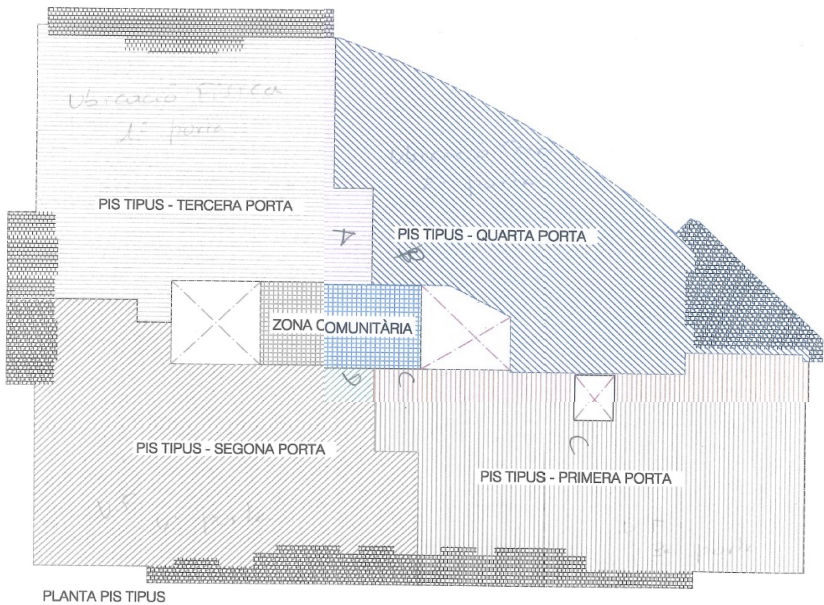


Ajuntament de Portbou

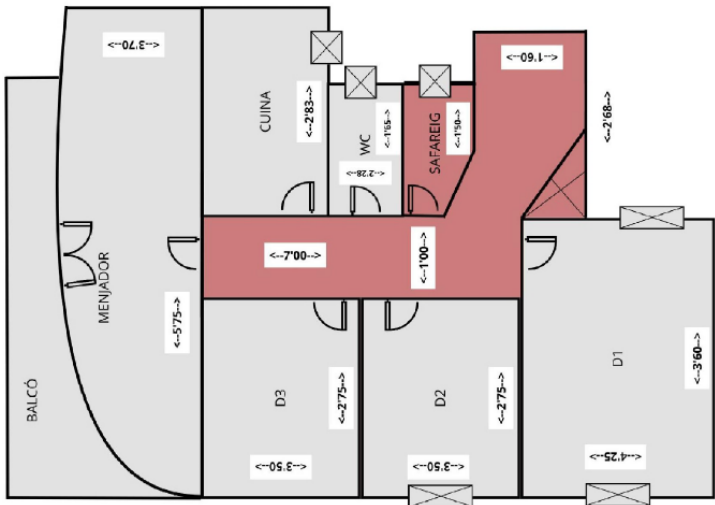
Oallotjar containers adaptables als camions de recollida del municipi i tenir una disposició respecte del carrer que permeti l'accés directe i còmoda pels operaris de la recollida

Plànol

Consta en l'informe de taxació del Pis Tercer Porta Segona (actualment 3r B) el següent



3er2ª MN22







## Ajuntament de Portbou

### Fotografies del pis

Consten en la taxació les següents fotos del pis



Balcó 2



Bany 1



Cuina 1



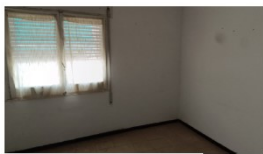
Dormitori 2



Façana Edifici



Bany 2



Dormitori 31



Cuina 2



Menjador 1



Entrada



Balcó



Safareig



Passadís





Ajuntament de Portbou



Merjador 2



Dormitori 3



Vista



Dormitori 1

Valoració de la taxació

En la taxació que consta en l'expedient X2024000782, consta la metodologia utilitzada d'acord amb la normativa vigent. També consta els criteris d'homogeneïtzació dels testimonis que son:

CRITERIS DE COMPARACIÓ

Superfície (Sup.)

L'immoble gran té més valor total, però menys preu per m2.

Apliquem un coeficient corrector d'0,4% per m2 de diferència fins a una diferència de 10 m2.

A partir d'aquí apliquem un coeficient corrector de 0,2% per cada m2 de diferència.

Habitacions (Hab.)

En diferències d'1 a 4 apliquem un 3% per cada dormitori de més.

De el 5 a el 6 apliquem un 2% que se suma a l'12% dels primers.

Per sobre de 6 el coeficient corrector és un 1% que se suma a l'12% dels 4 primers i a el 4% de l'5è i el 6è.

Bany (Bany)

El coeficient corrector serà d'un 2% per cada bany de diferència.

Serveis (Lav.)

El coeficient corrector serà d'un 2% per cada lavabo de diferència.

Ascensor (Asc.)

Si tots dos tenen ascensor no importa l'alçada, però si un no té es deprecia un 5% si aquesta entre les 5 primeres plantes, i un 10% si està més amunt.

Reforma (Ref.)

La diferència entre tenir reforma i no tenir-suposa un coeficient corrector d'un 6%.

Quan un immoble té menys de 5 anys considerem que si que té té reforma, ja que els seus acabats estaran en bon ús.

Qualitats (Cal.)

Una diferència de qualitats suposa una correcció d'un 5%.

Antiguitat (Ant.)

Per cada any de diferència apliquem un coeficient corrector d'un 1%.

Ubicació (Ubic.)

Una diferència d'ubicació suposa una correcció d'un 5%.

Aparcament (Park.)

Disponibilitat d'aparcament. Es diferencia un 8% entre un immoble que disposi d'aparcament i un altre que no.

AJUNTAMENT DE PORTBOU

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





Ajuntament de Portbou

També consta l'estudi compartiu amb els pisos mostra

| Mostra    | Adreça                       | Valor Total | Superfície | Preu unitari | Coef.  | Homogen. |
|-----------|------------------------------|-------------|------------|--------------|--------|----------|
| Principal | Méndez Núñez, 22 3er 2a      | 81.079,18   | 81,05      | 1.000,36     | 1,0000 | 1.000,36 |
| 1         | Ci Renfe, 6 Pl 1             | 69.650,00   | 90,00      | 773,89       | 0,8066 | 624,19   |
| 2         | Carrer del Pl, 4 1ª 2ª       | 95.137,56   | 77,57      | 1.226,47     | 0,8093 | 992,57   |
| 3         | Carrer Méndez Núñez, 5, 1er  | 97.762,50   | 78,21      | 1.250,00     | 0,8524 | 1.065,56 |
| 4         | Carrer Méndez Núñez, 5, baix | 117.479,96  | 76,19      | 1.502,49     | 0,8779 | 1.319,11 |

COMPARACIÓ PER CRITERIS

A cada línia anotem dalt el valor i sota el coeficient a aplicar.

| Mostra    | Sup.                      | Hab.      | Bany      | Lav.   | Asc.    | Ref.       | Cal.               | Ant.         | Ubic.      | Park.   |
|-----------|---------------------------|-----------|-----------|--------|---------|------------|--------------------|--------------|------------|---------|
| Principal | 81,05                     | 3         | 1         | 0      | SI      | NO         | Igual              | 1954         | Igual      | NO      |
| 1         | Valor 90,00<br>Coef 1,036 | 3<br>1,03 | 1<br>1    | 0<br>1 | NO<br>1 | NO<br>1    | Mucho Mejor<br>0,9 | 1980<br>0,84 | Igual<br>1 | NO<br>1 |
| 2         | Valor 77,57<br>Coef 0,986 | 2<br>1,06 | 0<br>1,04 | 0<br>1 | NO<br>1 | SI<br>0,94 | Mucho Mejor<br>0,9 | 1976<br>0,88 | Igual<br>1 | NO<br>1 |
| 3         | Valor 78,21<br>Coef 0,989 | 4<br>1    | 0<br>1,04 | 0<br>1 | NO<br>1 | SI<br>0,94 | Mucho Mejor<br>0,9 | 1966<br>0,96 | Igual<br>1 | NO<br>1 |
| 4         | Valor 76,19<br>Coef 0,989 | 3<br>1,03 | 0<br>1,04 | 0<br>1 | NO<br>1 | SI<br>0,94 | Mucho Mejor<br>0,9 | 1966<br>0,96 | Igual<br>1 | NO<br>1 |

Consten els immobles comparables:

Testimoni Núm. 1:  
Data Operació: 29/06/2022;  
Superfície Útil: 78,26 m²;  
Superfície Construida: 90,00 m²;  
Antiguitat: 42 Anys;  
Situació: Ci Renfe, 6 Pl 1;  
Codi Postal i Població: 17497 - Portbou;  
Valor de comparació: 69.650,00 €

Testimoni Núm. 2:  
Data Operació: 19/09/2022;  
Superfície Útil: 71,08 m²;  
Superfície Construida: 78,19 m²;  
Antiguitat: 56 Anys;  
Situació: Carrer Méndez Núñez, 5, baix;  
Codi Postal i Població: 17497 - Portbou;  
Valor de comparació: 117.479,96 €

Testimoni Núm. 3:  
Data Operació: 19/09/2022;  
Superfície Útil: 71,10 m²;  
Superfície Construida: 78,21 m²;  
Antiguitat: 56 Anys;  
Situació: Carrer Méndez Núñez, 5, 1er;  
Codi Postal i Població: 17497 - Portbou;  
Valor de comparació: 97.762,50 €

AJUNTAMENT DE PORTBOU

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



|                                                                                                                                                                                                                    |                                           |                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>INF                                                                                                                                                                                                    | ÒRGAN<br>SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ | EXPEDIENT<br>X2025001024                                                          |
| Codi Segur de Verificació: 55bc1800-7493-4c5c-a30b-ec5b8c17a88d<br>Origen: Administració<br>Identificador document original: ES_L01171387_2025_32302457<br>Data d'impressió: 13/10/2025 17:07:54<br>Pàgina 9 de 10 |                                           | SIGNATURES<br>1.- JORDI RIMBLAS GRAU (TCAT) (Arquitecte Tècnic), 21/08/2025 12:23 |



## Ajuntament de Portbou

### Testimoni Núm. 4:

Data Operació: 16/03/2024;  
 Superfície Útil: 70,52 m<sup>2</sup>;  
 Superfície Construïda: 77,57 m<sup>2</sup>;  
 Antiguitat: 48 Anys;  
 Situació: Carrer del Pi, 4 1º 2ª;  
 Codi Postal i Població: 17497 - Portbou;  
 Valor de comparació: 95.137,56 €

### Consta el valor de Mercat

VUH: Valor Mitjà de Mercat homogeneïtzat

VUM: És el valor mitjà per m<sup>2</sup> resultant de l'estudi de mercat realitzat. Com les diferents mostres i l'immoble a taxar difereixen entre si s'han homogeneïtzat per obtenir un valor homogeneïtzat, que és el que utilitzarem com a valor unitari de Mercat. Els coeficients de càlcul utilitzats es detallen en un quadre al final de l'informe (en el darrer annex).

$$VUH = 1.100,00 \text{ €/m}^2$$

$$VUM = VUH$$

$$VUM = 1.100,00 \text{ €/m}^2$$

$$VM = \text{Superfície útil} \cdot VUM.$$

$$VM = 73,68 \text{ m}^2 \cdot 1.100,00 \text{ €/m}^2$$

$$VM = 81.048,00 \text{ €}$$

### Consta el Coeficient de Mercat

Els valors de cost i de venda normalment difereixen. Al resultat de dividir el valor de mercat (VM) entre el valor de Reemplaçament Net (VRN) l'anomenarem coeficient K, i l'indicador de quina part important del valor de mercat està composta pel cost de promoció i construcció de l'immoble. Per a aquest cas concret K té un valor de 2,00.

$$K = VUM / VRN.$$

$$K = 1.100,00 \text{ €/m}^2 / 550,00 \text{ €/m}^2$$

$$K = 2,00.$$

|                                                                                                                                                                                                                     |                                           |                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>INF                                                                                                                                                                                                     | ÒRGAN<br>SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ | EXPEDIENT<br>X2025001024                                                          |
| Codi Segur de Verificació: 55bc1800-7493-4c5c-a30b-ec5b8c17a88d<br>Origen: Administració<br>Identificador document original: ES_L01171387_2025_32302457<br>Data d'impressió: 13/10/2025 17:07:54<br>Pàgina 10 de 10 |                                           | SIGNATURES<br>1.- JORDI RIMBLAS GRAU (TCAT) (Arquitecte Tècnic), 21/08/2025 12:23 |



## Ajuntament de Portbou

Consta finalment el Valor de Taxació

Basem la nostra valoració en el seu valor de mercat, recolzant el mateix amb el càlcul de la reposició net o cost, que representa la major part d'aquest valor.

$VT = \text{Superfície útil} * Vr$

$VT = 73,68 \text{ m}^2 * 1.100,00 \text{ €/m}^2$

$VT = 81.048,00 \text{ €}$

**IMPORT TOTAL DE TAXACIÓ: 81.048,00 €**

### CONCLUSIÓ

Ratificar la taxació realitzada per el pis situat al C/ Méndez Núñez, 22, 3r 2a amb un valor de 81.048,00 € (VUITANTA-UN MIL QUARANTA-VUIT EUROS).

I els efectes oportuns ho signo en representació dels Serveis Tècnics Municipals a Portbou en data de signatura digital.

Jordi Rimblas

Arquitecte Tècnic