

Expedient: 61/2025

Laura Aparicio Cava, en qualitat d'arquitecta municipal de l'Ajuntament de Torrefarrera, atesa la necessitat sorgida a l'Ajuntament d'alienar la parcel·la situada al carrer Migjorn número 16, al Polígon Industrial de Torrefarrera.

De conformitat amb l'indicat en l'article 209.2.d del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya és necessari l'informe previ del Departament competent en matèria d'Administració Local atès que el valor del bé excedeix els 100.000 euros.

INFORME-TÈCNIC

PRIMER. Descripció de la finca a valorar.

Finca registral 4420, volum 2613, llibre 74, foli 103, del registre de la propietat de Lleida.

Descripció registral: "URBANA. Parcel·la assenyalada amb el número F16 al plànol d'adjudicació de parcel·les resultants, del Projecte de Reparcel·lació Voluntària pel mètode de compensació bàsica del Pla Parcial Industrial del Sector SAU 15 "Les Comes i Raconada" de Torrefarrera. De 1.072,65 m² de superfície.

Té forma poligonal. Limita enfront carrer I, (avui carrer Gregal), entrant dreta amb parcel·la F22, adjudicada a Arcastor 2006 SL i cetre transformador ST7; entrant al fons amb parcel·la adjudicada F13 adjudicada a Arcastor 2006 SL; entrant esquerra amb parcel·la F14 adjudicada a l'Ajuntament de Torrefarrera."

Superfície registral: 1.072,65 m².

Edificacions: Aquesta parcel·la es troba lliure d'edificacions

Càrregues: Lliure de càrregues

Titular: Ajuntament de Torrefarrera

Títol: Adjudicació en la reparcel·lació del Pla parcial SAU 15

La referència cadastral és 0361503CG0106S0001OK

Superfície cadastral: 1.083 m²

Superfície real: Es pren com a superfície real la superfície que consta al Registre de la Propietat que és la que prové de la reparcel·lació: 1.072,65 m².

Sostre edificable: 1.201,36 m², corresponent a 1.072,65 m² de superfície per una edificabilitat de 1,12 m² de sostre/m² de sòl.

SEGON. Planejament vigent i normativa d'aplicació

Normes subsidiàries de planejament de Torrefarrera, aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 3 de març de 1999 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en data 14 d'abril de 1999, i el seu Text refós acordada la seva conformitat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 4 de maig de 2005.

Pla parcial número 15, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data de 16 de febrer de 2006 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en sessió de 15 de juny de 2006.



Modificació puntual del Pla parcial 15 per a la regulació de l'ús de serveis funeraris, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 8 d'octubre de 2014 i publicat, als efectes de la seva executivitat, en data 7 de gener de 2015.

Modificació puntual del Pla parcial 15 per a l'ajust de paràmetres relatius als usos, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 26 de febrer de 2020 i publicat, als efectes de la seva executivitat, en data 14 de maig de 2020.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 de agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificat parcialment per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.

Ordre ECO 805/2003 de 27 de juny, Ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre, que modifica l'Ordre ECO 805/2003 de 27 de juny i l'Ordre 564/2008, de 28 de febrer per la que es modifica l'Ordre ECO 805/2003 de 27 de juny.

Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

DECRET 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

TERCER. Règim urbanístic del sòl.

Classificació del sòl: SÒL URBÀ.

Qualificació urbanística: Clau 3 - Indústria entre mitgeres

Condició de solar: Sí

Àmbits pendents de gestió: No

CONDICIONS URBANÍSTIQUES:

Parcel·lació: La parcel·la mínima és de 600 m² amb una façana mínima de 12 m, que en les cantonades s'amida a la projecció del xamfrà sobre l'alineació del vial.

Tipus d'edificació: en ordenació contínua amb l'edificació segons l'alineació de vial.

Alçada màxima: 12,00 m, corresponents a planta baixa i altell o planta baixa i una planta pis.

Sostre màxim edificable en plantes sobre rasant: el que resulta d'aplicar una edificabilitat neta sobre zona de 1,12 m² de sostre/m² de sòl

Ordenació de la parcel·la: l'edificació pot ocupar-la totalment; en cas de restar un espai no ocupat per l'edificació serà adscrit inseparablement a aquesta i destinat als usos d'aparcament o complementari de l'edificació; podrà ser urbanitzat amb una rasant definitiva no superior a 0,30 m respecte de la rasant del vial confrontant. El subsòl podrà ser ocupat per usos d'aparcament i complementaris de l'edificació fins un màxim del total ocupable en planta sobre rasant. No es poden destinar els soterranis a espais com a destinats al servei del públic o de pública concurrència. Les tanques no poden superar una cota de 2,00 m sobre la rasant del vial confrontant.

Reculades: mitjançant un projecte unitari que afecti al menys a 50 m de façanes permetran reculades de les edificacions a l'alineació de vial amb les condicions generals de tractament de les parets mitgeres.



Condicions d'aparcament: Es disposarà a l'interior de les parcel·les, ja sigui en la part edificada o en espais lliures exteriors, d'un nombre mínim de places d'aparcament atenent en la proporció de 1 plaça/160m² de sostre edificable.

Les sortides de garatge amb rampa disposaran d'un replà de 4,50 de llarg amb un pendent màxim del 3% a l'entronc amb el carrer.

Tractament de les parets mitgeres: tant els paraments identificats al plànol d'ordenació com les parets mitgeres que quedin a la vista tindran consideració de façanes. El disseny i materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

Les anteriors determinacions seran justificades als projectes en base als quals se sol·licitin les oportunes llicències.

CONDICIONS D'ÚS:

Es permeten els usos industrial i assimilats, inclosos els d'emmagatzematge, comercial (limitat al 50% de la superfície total edificable de cada parcel·la), oficines i els serveis personals i professionals de tota mena, excepte hotelers.

Altres aspectes generals:

Habitatge: s'admet una unitat d'habitatge en parcel·les superiors als 5.000 m² per a finalitats de vigilància i/o manteniment de la instal·lació, i indivisible d'aquella inclús en règim de propietat horitzontal.

Regulació específica de l'activitat comercial: s'admet d'acord amb les limitacions que estableix el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i les seves modificacions posteriors.

Als efectes de gestió es consideren compatibles les activitats d'habitatge (per a parcel·les superiors als 5.000 m² per a finalitats de vigilància i/o manteniment de la instal·lació), i les d'emmagatzemament agrícola i similars i incompatibles les agropecuàries.

Definició d'ús "serveis personals i professionals" inclou els següents conceptes:

1- Serveis tecnològics i a la producció: centres de control i inspecció, certificació i assimilats; unitats de condicionament i embalatge; serveis d'enginyeries i assistència científica, i altres activitats afins. 2- Serveis informàtics. 3- Serveis de comunicació: missatgeria, publicitat, premsa i semblants. 4- Serveis a les activitats comercial: publicitat, promoció, màrketing, etc. 5- Serveis de transport: transport i distribució de mercaderies en totes les seves variants. 6- Oficines: de les diferents activitats administratives i de gestió; entre d'altres sense caràcter exhaustiu: institucions financeres, assegurances, serveis a empreses, serveis de telecomunicacions, serveis educatius i sanitaris de titularitat privada. 7- Recreatiu. Es permeten les activitats incloses a l'Annex I del Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, en el seu Apartat III, punt 1, i apartat IV. Resten expressament excloses les activitats musicals definides a l'apartat III, punt 2. 8- Esportives. 9- Socio-culturals. 10- Audiovisuals. 11- Restauració. 12- Aquelles activitats que es duguin a terme en locals de pública concurrència i que estiguin regulades per legislació sectorial pròpia. 13- Serveis funeraris: Limitat al 10% del sostre total admès en cada zona pel Pla Parcial 15.

Les activitats compreses als punts 7, 8, 9, 10, 11 i 12, s'admeten limitades al 10% del sostre admès al Pla parcial. Aquest 10% del sostre total admès que es permet per al conjunt dels usos recreatius, esportius, socio-cultural, audiovisuals, de



restauració i altres en locals de pública concurrència, que es correspon amb el Zona 3: 5,50% del sostre total admès al sector.

QUART. Data de referència de la valoració.

S'adopta com a data de referència la d'aquest informe, juny de 2025.

CINQUÈ. Valoració

Conforme amb la finalitat per a la que se m'ha sol·licitat l'informe, amb els principis, criteris i mètodes de valoració utilitzats establerts pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i aplicant les aplicant les fórmules establertes a l'article 22 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, amb l'anàlisi de la documentació aportada, amb les comprovacions que he realitzat i sempre segons el meu lleial saber i entendre, considero que el valor del solar, lliure de càrregues, és de 103.685,94 euros; CENT-TRES MIL SIS-CENTS VUITANTA-CINC EUROS AMB NORANTA-QUATRE CÈNTIMS.

SISÈ. Òrgan competent.

- Import dels recursos del pressupost: 5.711.302,00 €
- Pressupost base de licitació: 103.685,94 euros, IVA no inclòs
- 1,815 % sobre dels recursos
- Òrgan de contractació: Alcalde

SETÈ. Que l'esmentada finca no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur. Tampoc està compresa en cap sector urbanístic pendent de desenvolupar, trobant-se en un àmbit totalment urbanitzat i tenint la totalitat de la parcel·la condició de solar.

Per a que consti als efectes adients, ho signo a Torrefarrera a la data que consta a la signatura electrònica.

L'arquitecte municipal

Laura Aparicio Cava

