

Laura Aparicio Cava, en qualitat d'arquitecta municipal de l'Ajuntament de Torrefarrera, atesa la provisió d'alcaldia, i de la necessitat sorgida a l'Ajuntament d'alienar la parcel·la F15, adjudicada en el projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del Sector PP15- Les Comes Raconada, aprovada definitivament en data 16 de febrer de 2007, situada al carrer Migjorn número 18, al Polígon Industrial de Torrefarrera, atès que d'acord amb l'article 40.1 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, per alienar béns patrimonials s'ha de fer la valoració pericial que acrediti l'apreupament dels béns.

INFORME-VALORACIÓ

PRIMER. 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, modificada per Ordre ECM/599/2025, de 10 de juny, l'Ordre 564/2008, de 28 de febrer i l'Ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre.

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.

SEGON. Data de referència de la valoració.

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

TERCER. Descripció de la finca a valorar.



Finca registral 4419, volum 2613, llibre 74, foli 100, del registre de la propietat de Lleida.

Descripció registral: "URBANA. Parcel·la assenyalada amb el número F15 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 820,21 m² de superfície.

Té forma poligonal. Limita enfront carrer I, (avui carrer Gregal), entrant dreta amb parcel·la F16, adjudicada a l'Ajuntament de Torrefarrera i F13 adjudicada a Arcastor 2006 SL; entrant al fons amb parcel·la adjudicada F12 adjudicada a José Manuel Gil Mas i altre; entrant esquerra amb parcel·la F14 adjudicada a l'Ajuntament de Torrefarrera."

Superfície registral: 820,21 m².

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

Càrregues: Lliure de càrregues

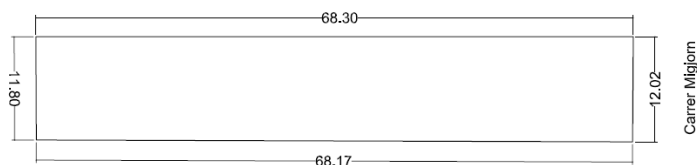
Titular: Ajuntament de Torrefarrera

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

La referència cadastral és 0361504CG0106S0001KK

Superfície cadastral: 818 m²

Superfície real: 812 m². **Caldrà regularitzar la superfície registral, mitjançant inscripció de menor cabuda, i la superfície cadastral.**



Sostre edificable: 909,44 m², corresponent a 812 m² de superfície per una edificabilitat de 1,12 m² de sostre/m² de sòl.

QUART. Ortofoto de la base cartogràfica de l'ICGC i fitxa cadastral



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL MIGJORN 18 Suelo F15 25123 TORREFARRERA [LLEIDA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2025]:

21.982,14 €

Valor catastral suelo:

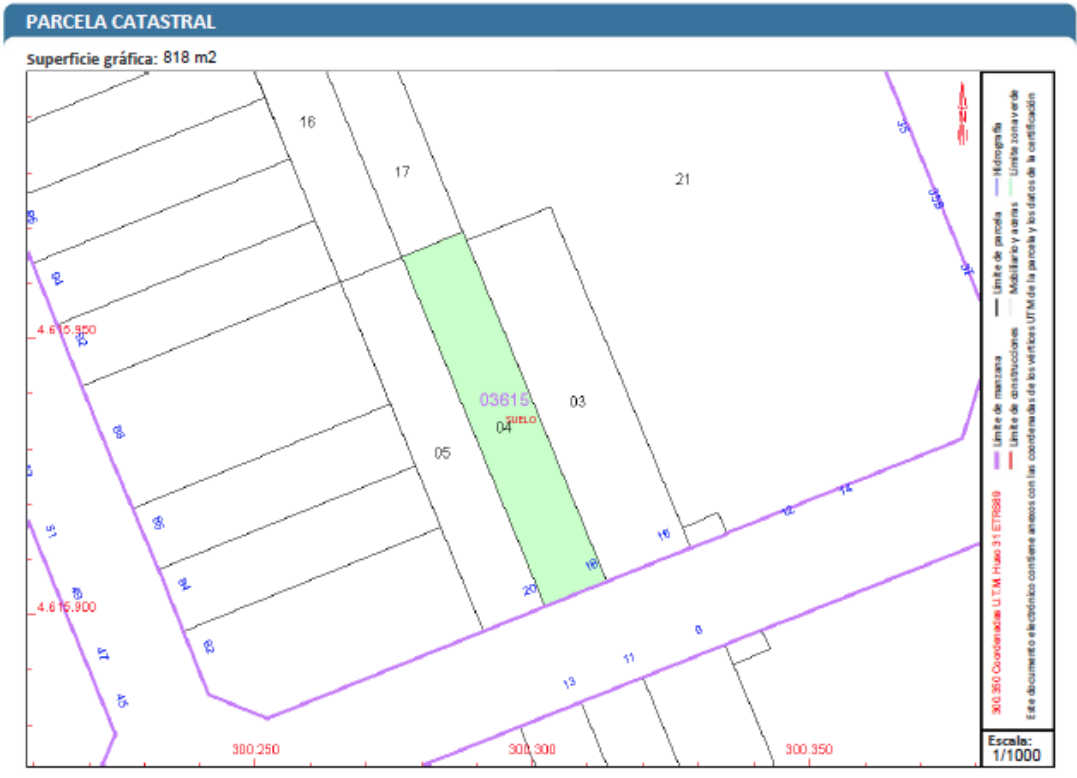
21.982,14 €

Valor catastral construcción:

0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE TORREFARRERA	P2528500H	100,00% de propiedad	CL MAYOR 35 25123 TORREFARRERA [LLEIDA]



CINQUÈ. Règim urbanístic del sòl.

Classificació del sòl: SÒL URBÀ.

Qualificació urbanística: Clau 3 – Indústria entre mitgeres

Condió 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.

SISÈ. Criteris de valoració

D'acord amb l'article 21.3 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana:

3. Està en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població del qual formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

- a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.
- b) Tenir instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i edificacions existents o que preveu l'ordenació urbanística, o poder arribar a disposar-ne sense cap altra obra que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui adjacent amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comporta, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.
- c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes per a aquesta, que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació que proposi l'instrument de planificació corresponent.

D'acord amb l'article 37.1 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:

- a) Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.



Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

- b) S'aplica a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.
- c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descompta, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder fer l'edificabilitat prevista.

SETÈ. Escenari hipotètic

D'acord amb el que determina el planejament per aquesta parcel·la, i d'acord a les sol·licituds per a la implantació de noves activitats al polígon Industrial de Torrefarrera, s'estima que l'escenari més probable sigui el d'una nau entre mitgeres destinada a usos d'emmagatzematge, logístics o de serveis. Es preveu la construcció d'un petit altell. Tot i que és possible la construcció d'un soterrani, donada la superfície de la parcel·la i la facilitat d'aparcament a la via pública, no s'estima provable la construcció de cap planta soterrani.

VUITÈ. Valoració mitjançant l'aplicació del mètode residual estàtic

El valor residual del sòl pel mètode residual estàtic es calcularà 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.

El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRSi = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

$$VS = \sum E_i * VRS_i$$

Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = (V_v/K) - V_c$$

En què:

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



Vv = Valor en venda del metre quadrat d'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, incloses les 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.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos 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.

ESTUDI DE MERCAT

Per tractar-se d'una parcel·la qualificada com a zona industrial, situada en un polígon industrial que compta amb tots els serveis de restauració, hotelers, CEI municipal amb espais per a reunions, serveis de formació, etc.. i amb una localització molt privilegiada pel que fa a les connexions, situat a la cruïlla entre la Autovia A-2 i l'Autovia A-14, a fi de reconèixer el preu mig de repercussió de sòl d'aquesta parcel·la, s'efectua el mètode residual estàtic sobre la base del mercat de naus industrials entre mitgeres situades als polígons industrials de Lleida o dels pobles propers a Lleida que tinguin accés a vies principals de connexió estatal.

Atès que al Polígon industrial de Torrefarrera, únicament s'ha trobat una mostra comparable, s'han buscat mostres als polígons de Lleida, que per localització i serveis es poden assimilar al de Torrefarrera, i dos mostres a dos pobles propers a Lleida amb connexió a l'Autovia A-2.

Les mostres que s'han trobat tenen antiguitats que van de l'any 1999, en el cas de la mostra trobada al polígon industrial de Torrefarrera al 2010, pel s'utilitzen coeficients d'homogeneïtzació per tal que resultin comparables.

Per trobar els coeficients d'homogeneïtzació s'utilitzen els coeficients correctors per antiguitat i estat de conservació que consten a l'Annex II del Reial Decret 1492/2011.

Pel que fa a la conservació, es tracta en general de naus on es desenvolupa o s'ha desenvolupat alguna activitat que caldria actualitzar, i també naus sense utilitzar, pel





Mostres

- 1 <https://www.fotocasa.es/ca/comprar/local-comercial/torrefarrera/torrefarrera/178520628/d?from=list>
Torrefarrera. Carrer Variant, 28
- 2 <https://www.fotocasa.es/ca/comprar/local-comercial/lleida-capital/magraners/185411527/d?isGalleryOpen=true>
Lleida. Polígon industrial Camí dels Frares. Carrer U, 13 (Cadastré: 6397601CG0069G0013PE)
- 3 <https://www.fotocasa.es/ca/comprar/local-comercial/lleida-capital/magraners/184779747/d>
Lleida. Polígon Lleidaparc
- 4 <https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-alcoletge-lleida/alcoletge-529645480.htm>
Alcoletge. Polígon industria. Carrer Central. (Cadastré: 7842046CG0174S0001QS)
- 5 <https://www.fiquesjaume.com/es/venta/ref-1035>
Polígon Industrial Alcarràs

COSTOS I DESPESES DE LA PROMOCIÓ

En la variable Vc s'haurien d'incloure en aquest cas, el propi cost de construcció, i altres costos addicionals.

Per tal d'obtenir el cost de construcció, utilitzem el mòdul bàsic que estableix el col·legi d'Arquitectes de Catalunya per a l'any 2025 i li apliquem els coeficients estadístics que defineixen cada tipus d'intervenció, en funció del lloc geogràfic, tipologia, acabats i usos.

Ús	Mòdul bàsic	cg	ct	cq	cu	€/m2st
Industrial	646	0,9	1	0,8	0,6	279,07

Per al coeficient tipològic es considera coma edificació entre mitgeres.

Per al coeficient d'acabats, es considera el d'una nau industrial sense ús.

Al cost de construcció obtingut, se li afegeix el benefici industrial, despeses generals; els tributs que graven la construcció, consistents en la declaració d'obra nova, divisió horitzontal, despeses de registre i notaria; i els honoraris professionals de refacció de projectes, direccions i coordinacions d'obra, despeses de controls ...

Honoraris tècnics i llicència obres	8%
Despeses generals i Benefici industrial	19%
declaració d'obra nova, registre, notaria	5%

El sumatori de tots aquests costos addicionals s'estima en un 32%.

Pel que el Valor de la construcció, i despeses afegides, en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat és:

- Ús industrial i de serveis: 368,38 €/m² de sostre



COEFICIENT QUE PONDERA LA TOTALITAT DE LES DESPESES GENERALS

Es pren com a valor de k 1,4

VALOR DE REPERCUSSIÓ DE SÒL

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

Repercuksió sostre industrial i de serveis:

$$F = (636,55 \text{ €/m}^2 / 1,4) - 368,38 \text{ €/m}^2 = 86,31 \text{ €/m}^2 \text{ de sostre que es pot construir.}$$

VALOR DE SÒL

El sostre màxim que permet la parcel·la és de: : 909,44 m².

$$\text{Industrial i de serveis: } 909,44 \text{ m}^2 \times 86,31 \text{ €/m}^2 = 78.490,64 \text{ €}$$

NOVÈ.- IMPORT

Conforme amb la finalitat per a la que se m'ha sol·licitat l'informe, amb els principis, criteris i mètodes de valoració utilitzats, 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 **78.490,64 euros; SETANTA-VUIT MIL QUATRE-CENTS NORANTA-UN EUROS AMB SEIXANTA-QUATRE CÈNTIMS**, el que representa **96,66 euros per metre quadrat de superfície de la parcel·la.**

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

