



**AJUNTAMENT DE GIMENELLS I PLA DE LA FONT**

ASSUMPTE: Informe tècnic de **valoració d'un immoble** sol·licitat per l'Ajuntament de Gimenells i Pla de la Font.

**INFORME**

**1. SOL-LICITANT DE LA VALORACIÓ I FINALITAT**

**Sol·licitant:** El sol·licitant de la valoració es de EMD de Pla de la Font, situat a C/Escoles nº2, amb CIF: P2500016G.

**Finalitat:** La finalitat d'aquest informe es la de determinar el valor de mercat d'una propietat urbana situada al Carrer Nou numero 19, atès que l'ajuntament de la localitat hi té interès.  
Aquesta valoració s'ha realitzat d'acord amb Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana i el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.

**2. NORMATIVA APLICABLE**

La normativa emprada per realitzar aquesta valoració és:

- Llei d'expropiació forçosa (LEF), de 16 de desembre 1954.
- Llei d'urbanisme, DL 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la llei 3/2012.
- Reglament de la Llei d'urbanisme: D 305/2006 de 18 de juliol.
- Llei 9/2005, de 7 de juliol, del jurat d'expropiació de Catalunya.
- Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la llei del sòl.
- Decret de 26 d'abril de 1957, pel qual s'aprova el Reglament de la llei d'expropiació forçosa.

**3. IDENTIFICACIÓ DEL SOLAR**

**Adreça:** Carrer Nou,19 25114 Gimenells i el Pla de la Font (Lleida).

**Referència cadastral:** 0085508BG8108N0001US

**Superfície:** 330 m<sup>2</sup>

**Ús principal:** Residencial

**Dades registrals:** Tomo: 2562 Llibre: 11 Folio: 98 Inscripció: 3

**4. COMPROVACIONS I DOCUMENTACIÓ**

**4.1 Relació de documents utilitzats**

- Plànol de situació.
- Plànol de classificació o qualificació segons planejament.
- Plànol cadastral.
- Fitxa Cadastral/Documentació Cadastre.

**4.2 Relació de les comprovacions realitzades**

- Inspecció ocular.
- Servituds visibles.
- Descripció.
- Superfícies.
- Situació Urbanística.

**5. LOCALITAT I ENTORN**

**5.1 Localitat**

**Tipus de nucli:** Nucli autònom de volum petit

**Activitat dominant:** Agrària i ramadera, terciari i serveis i activitat industrial.

**Població:** 1.095 habitants (segons idescat 2024)



Evolució població: Estable amb petit creixement

### 5.2 Entorn

Grau consolidació de l'entorn: Consolidat  
Antiguitat mitjana dels edificis de l'entorn: De 40 anys a 10 anys  
Nivell de renda: mitjà  
Ús predominant principal: Residencial i equipaments

### 5.3 Infraestructures

Esta en sol urbà consolidat.

En el tram consolidat urbà de l'entorn les xarxes de serveis es troben en l'estat següent:

Enllumenat: Xarxa general d'enllumenat  
Qualitat mitjana  
Estat de conservació suficient

Clavegueram: Xarxa general de clavegueram  
Qualitat mitjana  
Estat de conservació suficient

Xarxa d'aigua: Xarxa general d'aigua  
Qualitat mitjana  
Estat de conservació suficient

Electricitat: Xarxa general d'electricitat  
Qualitat mitjana  
Estat de conservació suficient

Gas: Xarxa general de gas  
Qualitat mitjana  
Estat de conservació suficient

Pavimentació: Vorera amb panot  
Vial asfaltat

Comunicacions: Població situada a uns 23,5 km de Lleida  
Les comunicacions amb la resta de poblacions de l'entorn i les interurbanes poden considerar-se bones

### 5.4 Equipaments

Comercial: Suficient  
Petites superfícies

Esportiu: Suficient  
Piscines municipals, pavelló poliesportiu, pistes esportives d'esports variats

Assistencial: Suficient  
Consultori mèdic en el municipi

Educatiu: Suficient  
Llar d'infants, Escola pública de primària i Institut de secundària

Religiós: Suficient

Cultural: Suficient

Aparcament: Suficient  
En superfície i en les edificacions privades

Zones Verdes: Suficient



## 6. DESCRIPCIÓ I SUPERFÍCIE DEL TERRENY

### 6.1 Descripció i usos

Tipologia:	Sòl urbà consolidat.
Topografia:	Plana
Morfologia:	Regular (rectangular segons plànol de reparcel·lació)
Superfície cadastral	330 m <sup>2</sup>
Superfície registral:	330 m <sup>2</sup> (tres-cents trenta metres quadrats)
Lindars registrats:	Al Nord, amb carrer en projecte; al Sud, amb carrer Nou; a l'est, amb parcel·la número 3; i a l'Oest, amb parcel·la número 1.
Any construcció:	Sense edificar

### 6.2 Situació actual

Actualment la parcel·la en qüestió es troba en sòl urbà consolidat i sense edificar.

## 7. DESCRIPCIÓ URBANÍSTICA

### 7.1 Comprovacions:

- Consulta a la documentació del Planejament
- Comprovació d'alineacions viàries
- Comprovació realitzada sobre els documents urbanístics aportats

### 7.2 Planejament vigent i regulació urbanística

Planejament al qual està subjecte:

- Text refós de les Normes subsidiàries de Gimènells i Pla de la Font vigents, aprovades definitivament per la Comissió d'urbanisme el 5 d'octubre de 1994 publicades al DOGC el 2 de desembre de 1994 les seves modificacions posteriors.
- Modificació de les Normes subsidiàries de planejament en relació amb els continguts dels articles 77, 78, 79, 82, 83, 84, 85 i 87, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de 3.2.2011 i publicada en el DOGC núm. 5835 de 11.3.2011
- Modificació número 11 de les Normes subsidiàries de planejament, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de 17.3.2016 i publicada en el DOGC núm. 7182 de 30.6.2016 (art. 85 i 86).

Segons l'última modificació i d'acord amb el planejament vigent la propietat està classificada com a sòl urbà consolidat i té qualificació de zona clau 3.





### 7.3 Classificació urbanística

Classificació del sòl: Sòl Urbà Consolidat  
Qualificació urbanística: Clau 3 Residencial en filera

#### Determinació de sostre i aprofitament

Parcel·la de 330,00 m<sup>2</sup> (10,00 × 33,00 m aprox.). D'acord amb la clau urbanística, l'ocupació màxima en planta baixa és del 50% i la planta pis admet una fondària màxima de 12,00 m.

- **Planta baixa:** 330,00 × 0,50 = **165,00 m<sup>2</sup>**
  - **Planta pis:** 10,00 × 12,00 = **120,00 m<sup>2</sup>**
  - **Sostre total admissible:** **285,00 m<sup>2</sup>**
  - **Aprofitament (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s):** 285,00 / 330,00 = **0,86**
- Alçada màxima: **6,00 m (PB+PP)**, complint el límit establert.

D'acord amb l'article 29 del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme la parcel·la objecte de sol·licitud compleix amb la condició de solar.

El terreny no està inclòs en cap àrea afectada d'expropiació forçosa.

## 8. RÈGIM DE PROTECCIÓ, PROPIETAT I OCUPACIÓ

### 8.1 Règim d'ocupació

Actualment en l'àmbit objecte de valoració no existeix cap edificació.

### 8.2 Règim de protecció del patrimoni

El solar no té protecció.

En cas de la troballa de restes arqueològiques i elements arquitectònics d'interès general, aquests es poden veure afectats per la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i suposaran una protecció sobre els mateixos.

## 9. ANÀLISIS DE MERCAT

### 9.1 Anàlisi de l'àmbit objecte de valoració

L'edificabilitat màxima és aquella que resulta dels paràmetres urbanístics que es consideren en la reparcel·lació per a cadascuna de les parcel·les resultants.

Aplicant la normativa urbanística vigent, els terrenys a valorar poden ésser ocupats per una construcció amb el sostre següent:

Edificabilitat màxima de parcel·la			
	superfície		ús
Parcel·la	330	m <sup>2</sup>	residencial
total superfície construïda:	0	m <sup>2</sup>	
<b>Total superfície edificable:</b>	<b>285</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	residencial

#### Densitat màxima habitatge (1hab/200m<sup>2</sup>)

superfície edificable: 285 m<sup>2</sup>

<b>total:</b>	<b>1,43</b>	<b>1 habitatge</b>
---------------	-------------	--------------------

## 10. VALORACIÓ

La valoració es fa amb els criteris que estableix la legislació estatal. Així el terreny objecte de valoració és sòl urbà consolidat.

En el solar actual no hi ha cap edificació a tenir en compte.

### 10.1 Valor del sòl pel mètode residual estàtic.

Per tal de determinar el valor del sòl cal fer els càlculs següents de forma prèvia:



**a) Valor en venda de mercat de l'edificació de (Vv)**

Estudi de mercat segons l'ús residencial, en edificis d'habitatges plurifamiliars d'obra nova.

S'ha calculat la mitjana de les mostres de la mateixa població o que es consideren equivalents quant a ubicació, accessos, dotacions, dimensions i característiques generals .

S'ha considerat com a font, els principals portals immobiliaris especialitzats en compra venda i lloguer d'habitatges de segona mà i obra. (fotocasa, idealista...)

Cal tenir present la manca d'edificació d'obra nova de característiques similars en la zona.

Atès que la finca objecte de valoració no disposa d'edificació existent, el valor unitari s'ha d'obtenir sobre la base de la superfície de la parcel·la (€/m<sup>2</sup> de sòl), i no sobre superfície construïda, ja que aquesta és inexistent. Per tant, es prenen com a comparables solars urbans consolidats sense edificar del mateix municipi i nucli, calculant el valor unitari mitjançant la relació entre el preu de venda i la superfície de la parcel·la.

**Taula de mostres**

Mostra	Ubicació	Preu	Sup. Cons (m2)	Any	Procedència	Font	Valor unitari (€/m2)
1	Balaguer	270.000 €	265	2015	fotocasa	web	1018,87
2	Lleida/Alpicat	276.000 €	215	1994	Idealista	web	1283,72
3	Lleida/Bordeta	276.621 €	100	2025	fotocasa	web	2766,21
4	Bell-lloc d'Urgell	210.000 €	221	1985	fotocasa	web	950,23
5	Mollerussa	190.000 €	424	1985	fotocasa	web	448,11
6	Borges Blanques	150.000 €	248	1925	Idealista	web	604,84

Els coeficients d'homogeneïtzació utilitzats són els següents:

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

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

Mostra	Valor unitari (€/m2)	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	1018,87	1	0,9	1,00	1	3,1647	916,98 €
2	1283,72	1	0,9	1,00	1	1,0000	1.155,35 €
3	2766,21	1	0,9	1,00	1	1,0000	2.489,59 €
4	950,23	0,97	1,1	1,00	1	3,0094	1.013,89 €
5	448,11	0,88	1,1	1,00	1	0,9665	433,77 €
6	604,84	0,95	0,9	1,00	1	1,0000	517,14 €
<b>Total</b>							<b>6.526,72 €</b>

**El valor en venda resultant és de: 1087,79 €/m2 sostre**



CONSELL COMARCAL DEL SEGRiÀ  
Serveis Tècnics del Consell Comarcal del Segrià

**Barems honoraris COAC**

$$PEM = Mb \times Cg \times Ct \times Cq \times Cu$$

Mb	=	Mòdul base	<b>646</b>	€/m2		
Cg	=	Coeficient geogràfic	<b>0,9</b>	resta de la província de Lleida		
Ct	=	Coeficient tipològic	<b>1,00</b>	entre mitjeres	=	1,00
				en tester	=	1,10
				aïlat	=	1,20
Cq	=	Coeficient de Qualitat	<b>1,00</b>	Alta	=	1,20
				Mitjà	=	1,00
				Baixa	=	0,80
Cu	=	Coeficient d'ús	<b>1,8</b>	trasters, garatges	=	1,00
				magatzem	=	0,8
				habitatges < 50m2	=	1,8
				hab. entre 50m2 i 100m2	=	1,4
				hab. entre 100m2 i 150m2	=	1,6
		85 m2 de garatge		hab. entre 150m2 i 200m2	=	1,8
				habitatges > 200m2	=	2

PEM Hab =	<b>1.046,52</b>	€/m2	209304
PEM Garatge =	<b>465,12</b>	€/m2	39535,2

Superfície de sostre d'habitatges	<b>200,00</b>	m2
Superfície de sostre de garatges	<b>85,00</b>	m2

Pressupost habitatges =	<b>209.304,00</b>	€
Pressupost garatges	<b>39.535,20</b>	€

<b>Total pressupost de referència</b>	<b>248.839,20</b>	€
---------------------------------------	-------------------	---

PR		=	248.839,20
PEM	PRx0,8	=	199.071,36
DP + BI	19 %	=	47.279,45
HONORARIS/TAXES	16 %	=	39.814,27

<b>Total Vc</b>	<b>286.165,08</b>	€
<b>Valor de Construcció resultant</b>	<b>1.004,09</b>	€/m2 sostre

<b>Valor en venda unitari segons mostres de mercat</b>	<b>1.087,79</b>	€/m2
--	-----------------	------

Total		
Superfície solar	<b>330</b>	m2

<b>Valor en venda del solar</b>	<b>358.970,70</b>	€
---------------------------------	-------------------	---

<b>Valor de repercussió del sòl = (Vv/1,2)-Vc</b>	<b>-97.59633333</b>
---	---------------------

Cal indicar que **les condicions reals del mercat** en l'àmbit territorial on s'ubica la finca objecte **no permeten que aquest valor sigui representatiu del seu valor efectiu.**

La zona presenta:

- **Baixa demanda immobiliària** en la promoció de nova edificació.
- **Temporalitat i lentitud en l'absorció del producte** per part del mercat.



- **Preus de venda d'habitatge acabat notablement reduïts**, que no permeten recuperar els **actuals i elevats costos d'execució material**.
- **Oferta disponible de sòl urbà consolidat suficient**, sense pressió urbanística a l'alça.

Com a conseqüència, l'aplicació del **mètode residual estàtic**, d'acord amb el que estableix el **Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre**, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, **donaria lloc a un valor teòric que no es correspon amb la realitat econòmica del municipi**.

Atenent aquest desajust entre el **valor teòric** i el **valor real de mercat**, i seguint criteris de **prudència tècnica**, es considera que **el valor més ajustat i coherent** amb la situació actual és el **valor cadastral vigent**, per reflectir de forma més fidel el comportament econòmic de la zona i el potencial real d'edificació efectiva de la finca.

Per tant, **s'adopta com a referència valorativa el valor cadastral**, que en aquest cas és de:

- **SET MIL QUATRE-CENTS SETANTA EUROS AMB CINQUANTA-VUIT CÈNTIMS (7.470,58 €)**.

Previ reconeixement i estudi dels bens, i en consideració als preus actuals al mercat i altres circumstàncies que concorren en ells, a la vista de les característiques, ubicació i estat de conservació, i tenint en compte els preus de mercat, es considera adient la seva adquisició.

**Nota:** Aquesta valoració tindrà vigència per un període de sis mesos.

Aquest es l'informe que s'emet als efectes oportuns.

Lleida, a data de firma digital

Ramon Barniol Giné  
Arquitecte del Consell Comarcal del Segrià