



#### DOCUMENTS

TIPUS: INF - Informe

NOM: INF VALORACIÓ TERRENYS POLIGON SIGNAT 20012026

UNITAT: SERVEIS TÈCNICS

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 56ec9b6f-1e9b-446d-9c4d-6546df300ae7

IDENTIFICADOR: ES\_L06092525\_2026\_00000000000000000000000628981

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

#### REFERÈNCIES

EXPEDIENTS: 2398-0007/2026 - 20/01/2026 08:43

REGISTRE DE SORTIDA: S/0212-2026 - 20/01/2026 09:39

#### SIGNATURES

Aroa Guardiola Franci : 20/01/2026 08:49

segell Electrònic: 20/01/2026 09:28



Consell Comarcal  
del Pla d'Urgell

Serveis Tècnics

## VALORACIÓ

TERRENYS AMB REFERÈNCIA  
CADASTRAL  
0104102CG2100N0001SQ  
SITUATS AL POLÍGON  
INDUSTRIAL EST

Ajuntament de Sidamon



Gener 2026



Consell Comarcal  del Pla d'Urgell

## AJUNTAMENT DE SIDAMON

**Assumpte:** Informe tècnic de **valoració d'uns terrenys**, sol·licitat per l'Ajuntament de Sidamon, en data 16 d'abril de 2025.

### INFORME

#### 1. Sol·licitant de la valoració i finalitat

**Sol·licitant:**

El sol·licitant de la valoració és l'Ajuntament de Sidamon, emplaçat a carrer Major 6, amb CIF número P2525500A.

**Finalitat:**

La finalitat d'aquesta taxació és la valoració d'uns terrenys situats en sòl urbà, a la zona industrial del municipi.

Els terrenys no tenen la condició de solar atès que manca dur la seva urbanització.

*Aquesta valoració s'ha realitzat d'acord amb l'ordre ECO/805/2003 de 27 de Març, sobre normes de valoració de bens immobles i determinats drets per certes finalitats financeres, modificada per la ordre EHA/3011/2007 de 4 d'octubre i EHA/564/2008 de 28 de Febrer.*

#### 2. Normativa aplicable

La normativa emprada per realitzar aquesta valoració és el RDL 2/2008, de 20 de juny, Text Refós de la Ley de Suelo. El RD 1492 / 2011, de 24 d'octubre, Reglament de valoracions de la "Ley de Suelo", i en especial els articles del 19 al 27.

Igualment s'ha tingut en compte allò que s'indica a l'article 115 del DL 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, a l'article 109 del D 305 / 2006, de 18 de juliol, reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

També s'han tingut en compte el que es determina a la normativa d'expropiació i a les normes de valoració de bens immobles.

#### 3. Identificació de l'immoble

**Adreça de l'immoble:**

Els terrenys es situen al Camí de Miralcamp s/n.

---

AJUNTAMENT DE SIDAMON  
2398-0065-2025  
Valoració del terrenys amb referència castral  
0104102CG2100N0001SQ situats al polígon industrial est

**DOCUMENTS**

TIPUS: INF - Informe

NOM: INF VALORACIÓ TERRENYS POLIGON SIGNAT 20012026

UNITAT: SERVEIS TÈCNICS

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 56ec9b6f-1e9b-446d-9c4d-6546df300ae7

IDENTIFICADOR: ES\_L06092525\_2026\_00000000000000000000000628981

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

**REFERÈNCIES**

EXPEDIENTS: 2398-0007/2026 - 20/01/2026 08:43

REGISTRE DE SORTIDA: S/0212-2026 - 20/01/2026 09:39

**SIGNATURES**

Aroa Guardiola Franci : 20/01/2026 08:49

segell Electrònic: 20/01/2026 09:28

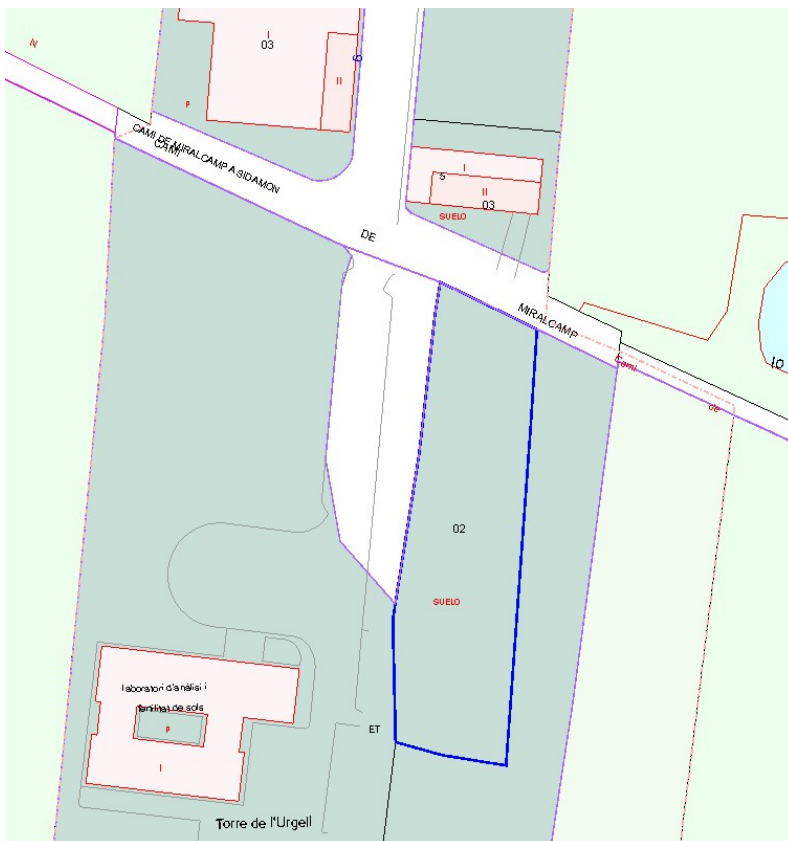
Consell Comarcal



del Pla d'Urgell

**Dades cadastrals:**

D'acord amb les dades cadastrals, els terrenys es corresponen la finca cadastral 0104102CG2100N0001SQ amb una superfície de 2.320 m2.



*Situació sobre cartografia cadastral*

**Dades registrals:**

Finca registral 457 del Tom 2033 del llibre 14 i foli 11, amb una superfície de **1.334,18 m2**

**AJUNTAMENT DE SIDAMON****2398-0065-2025***Valoració del terrenys amb referència castral*

0104102CG2100N0001SQ situats al polígon industrial est



**DOCUMENTS**  
TIPUS: INF - Informe  
NOM: INF VALORACIÓ TERRENYS POLIGON SIGNAT 20012026  
UNITAT: SERVEIS TÈCNICS  
ORIGEN: Administració  
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 56ec9b6f-1e9b-446d-9c4d-6546df300ae7  
IDENTIFICADOR: ES\_L06092525\_2026\_00000000000000000000000000628981  
ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

**REFERÈNCIES**  
EXPEDIENTS: 2398-0007/2026 - 20/01/2026 08:43  
REGISTRE DE SORTIDA: S/0212-2026 - 20/01/2026 09:39  
**SIGNATURES**  
Aroa Guardiola Franci : 20/01/2026 08:49  
segell Electrònic: 20/01/2026 09:28

Consell Comarcal  del Pla d'Urgell

#### 4. Comprovacions i documentació

##### RELACIÓ DE DOCUMENTS UTILITZATS

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

##### RELACIÓ DE LES COMPROVACIONS REALITZADES

Inspecció ocular exterior  
Servituds visibles  
Descripció  
Superfícies  
Situació Urbanística

#### 5. Localitat i entorn

##### 5.1. Localitat

Tipus de nucli: Nucli autònom de volum petit  
Activitat dominant: Serveis  
Població: 769 hab Evolució població: Estable  
Població situada a uns 7 km de Mollerussa, capital de la comarca del Pla d'Urgell.

##### 5.2. Entorn

Grau consolidació de l'entorn: Poc consolidat  
Antiguitat mitjana dels edificis de l'entorn: Zona amb alternança de noves edificacions industrials i altres de consolidades.  
Nivell de renda: mitjà  
Ús predominant principal: Industrial

##### EQUIPAMENTS I COMUNICACIONS DE L'ENTORN

| Infraestructures    | Qualitat | Estat conservació |
|---------------------|----------|-------------------|
| Enllumenat: Pròxim  | bona     | bo                |
| Clavegueram: Pròxim | bona     | bo                |
| Proveïment: Pròxim  | bona     | bo                |

##### Equipaments

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Comercial: Escàs        | Religiós: Suficient     |
| Esportiu: Suficient     | Aparcament: Nombros     |
| Escolar: Suficient      | Lúdic: Suficient        |
| Assistencial: Suficient | Zones verdes: Suficient |

AJUNTAMENT DE SIDAMON

2398-0065-2025

Valoració del terrenys amb referència castral  
0104102CG2100N0001SQ situats al polígon industrial est

**DOCUMENTS**

TIPUS: INF - Informe

NOM: INF VALORACIÓ TERRENYS POLIGON SIGNAT 20012026

UNITAT: SERVEIS TÈCNICS

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 56ec9b6f-1e9b-446d-9c4d-6546df300ae7

IDENTIFICADOR: ES\_L06092525\_2026\_00000000000000000000000628981

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

**REFERÈNCIES**

EXPEDIENTS: 2398-0007/2026 - 20/01/2026 08:43

REGISTRE DE SORTIDA: S/0212-2026 - 20/01/2026 09:39

**SIGNATURES**

Araa Guardiola Franci : 20/01/2026 08:49

segell Electrònic: 20/01/2026 09:28

Consell Comarcal



del Pla d'Urgell

Les comunicacions de l'entorn amb la resta de la població són suficients per les necessitats de la zona. Les comunicacions interurbanes poden considerar-se bones.

## 6. Descripció i superfície del terreny

### 6.1. Superfície

El projecte de reparcel·lació aprovat el seu dia la finca registral 457 del Tom 2033 del Llibre 14 i foli 11, els terrenys tenen una superfície de **1.334,18 m2**. Es aquesta la superfície que es tindrà en compte per la valoració dels terrenys ja que es la superfície un cop cedits els terrenys a vial.

### 6.2. Infraestructures

Per tal que la parcel·les tinguin la condició de solar, caldrà la urbanització dels terrenys que les NSP qualifiquen com a sistema viari.

La superfície total de l'àmbit a urbanitzar es de 66.643,20 m2, per tant el percentatge que li correspon als terrenys de 1.334,18 m2 es del 2%.

## 7. Descripció urbanística

### Instrument de planejament

- Normes subsidiàries de planejament actualment vigents, el Tex refós de les quals va obtenir el vist i plau de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, el 6 de juliol de 2005
- Modificació de les normes subsidiàries del planejament per ampliar el polígon industrial aprovada el 16/02/2006 i publicada el 13/04/2006
- Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic relativa a l'ajust del sòl destinat a sistemes al sector d'activitats est i regulació de paràmetres del sòl urbà aprovada el 03/02/2011 i publicada el 21/02/2011

---

AJUNTAMENT DE SIDAMON

2398-0065-2025

Valoració del terrenys amb referència castral

0104102CG2100N0001SQ situats al polígon industrial est

**DOCUMENTS**

TIPUS: INF - Informe

NOM: INF VALORACIÓ TERRENYS POLIGON SIGNAT 20012026

UNITAT: SERVEIS TÈCNICS

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 56ec9b6f-1e9b-446d-9c4d-6546df300ae7

IDENTIFICADOR: ES\_L06092525\_2026\_00000000000000000000000628981

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

**REFERÈNCIES**

EXPEDIENTS: 2398-0007/2026 - 20/01/2026 08:43

REGISTRE DE SORTIDA: S/0212-2026 - 20/01/2026 09:39

**SIGNATURES**

Aroa Guardiola Franci : 20/01/2026 08:49

segell Electrònic: 20/01/2026 09:28

Consell Comarcal



del Pla d'Urgell



Plànol d'ordenació extret de les NNSS

**Classificació urbanística**

Classificació del sòl

Urbà

Qualificació del sòl

Clau 4, zona industrial

Per la zona d'ordenació de la clau 4, correspon a indústria entre mitgeres alineades a vial, separades 3m de fons de parcel·la, amb una ocupació màxima del 70% i una edificabilitat de 1m2st/m2s, una alçada màxima de 10 m i un altell de màxim del 50% de la planta baixa.

**8. VALORACIÓ TERRENYS URBANS****8.1 Anàlisi de mercat**

L'anàlisi de mercat es realitza prenent mostres de l'entorn més immediat, amb el mateix tipus d'ordenació i d'edificabilitat, amb ús predominant industrial, els quals s'assimilen en intensitat i ús als objecte de la present valoració.

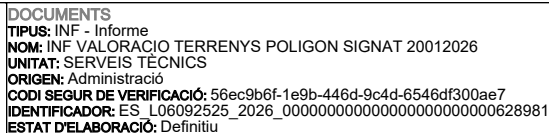
---

AJUNTAMENT DE SIDAMON

2398-0065-2025

Valoració del terrenys amb referència castral

0104102CG2100N0001SQ situats al polígon industrial est



**REFERÈNCIES**  
EXPEDIENTS: 2398-0007/2026 - 20/01/2026 08:43  
REGISTRE DE SORTIDA: S/0212-2026 - 20/01/2026 09:39  
**SIGNATURES**  
Aroa Guardiola Franci : 20/01/2026 08:49  
segell Electrònic: 20/01/2026 09:28



### Valor pel mètode de comparació

Com s'ha avançat, el valor de les parcel·les cadastrals objecte de la present valoració s'ha realitzat seguint el mètode de comparació i segons ordenació del planejament vigent, prenent mostres de l'entorn més immediat, amb el mateix tipus d'ordenació i d'edificabilitat, amb ús predominant industrial Al valor obtingut d'acord amb aquestes mostres, s'hi han deduït les despeses associades a les obres d'urbanització del sistema viari que cal executar tenint en compte el coeficient d'afectació en els costos d'urbanització que consta en el projecte de reparcel·lació:

| MOSTRA SOLARS INDUSTRIALS |       |            |        |                      |               |
|---------------------------|-------|------------|--------|----------------------|---------------|
| Municipi                  | m2    | Preu venda | €/m2   | coeficient corrector | €/m2 corregit |
| BELL-LLOC                 | 21433 | 1760000    | 82,12  | 1,2                  | 98,54         |
| EL PALAU D'ANGLESOLA      | 1099  | 97000      | 88,26  | 1                    | 88,26         |
| EL PALAU D'ANGLESOLA      | 2448  | 367187     | 149,99 | 1,02                 | 152,99        |
| EL PALAU D'ANGLESOLA      | 3239  | 388680     | 120,00 | 1,03                 | 123,60        |
| EL PALAU D'ANGLESOLA      | 2333  | 291625     | 125,00 | 1,02                 | 127,50        |
| EL PALAU D'ANGLESOLA      | 500   | 75000      | 150,00 | 0,8                  | 120,00        |
| GOLMÉS                    | 1216  | 158080     | 130,00 | 1                    | 130,00        |
|                           |       |            |        |                      |               |
|                           |       |            |        |                      |               |
|                           |       | MITJANA    | 93,93  |                      | 93,43         |

|                                                       |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| VALOR PARCEL·LA INDUSTRIAL SEGONS MOSTRA (1.334,78m2) | 124.708,50 € |
|-------------------------------------------------------|--------------|

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| TREBALLS D'URBANITZACIÓ SISTEMA VIARI TOTALS ÀMBIT | 2.514.505,50 |
| POLÍGON INDUSTRIAL                                 | €            |
| TOTAL A REPERCUTIR EN ELS TERRENYS                 |              |
| OBJECTE DE VALORACIÓ                               | 79.445,80 €  |

|                                                                   |                  |          |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|----------|
| <b>VALOR PARCEL·LA INDUSTRIAL DEDUÏDES DEPESES D'URBANITZACIÓ</b> | <b>45.266,59</b> | <b>€</b> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|----------|

## CONCLUSIO

La valoració total dels terrenys objecte d'aquest informe, ascendeix a:

**VALORACIÓ TOTAL = 124.708,50 – 79.445,80 = 45.266,59 €**

*AJUNTAMENT DE SIDAMON*  
*2398-0065-2025*  
*Valoració del terrenys amb referència catastral*  
*0104102CG2100N0001SQ situats al polígon industrial est*

**DOCUMENTS**

TIPUS: INF - Informe

NOM: INF VALORACIÓ TERRENYS POLIGON SIGNAT 20012026

UNITAT: SERVEIS TÈCNICS

ORIGEN: Administració

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ: 56ec9b6f-1e9b-446d-9c4d-6546df300ae7

IDENTIFICADOR: ES\_L06092525\_2026\_00000000000000000000000628981

ESTAT D'ELABORACIÓ: Definitiu

**REFERÈNCIES**

EXPEDIENTS: 2398-0007/2026 - 20/01/2026 08:43

REGISTRE DE SORTIDA: S/0212-2026 - 20/01/2026 09:39

**SIGNATURES**

Aroa Guardiola Franci : 20/01/2026 08:49

segell Electrònic: 20/01/2026 09:28

Consell Comarcal



del Pla d'Urgell

**Per tant el cost total dels terrenys objecte d'aquesta valoració ascendeix a un total de QUARANTA-CINC MIL DOS-CENTS SEIXANTA-SIS EUROS AMB CINQUANTA-NOU CÈNTIMS**

**Nota:** Aquesta valoració tindrà vigència per un període de sis mesos. Com ja s'ha dit anteriorment, no s'ha disposat d'informació registral.

Aquest és l'informe que s'emet als efectes oportuns a Mollerussa, en data de la signatura electrònica

Aroa Guardiola Franci  
Arquitecta  
Serveis Tècnics CC Pla d'Urgell

---

**AJUNTAMENT DE SIDAMON**

**2398-0065-2025**

*Valoració del terrenys amb referència castral*

0104102CG2100N0001SQ situats al polígon industrial est