

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38376081, IN89J-7GGKV-BF9I6, D77CCD36D05E5EFC3D29372DBA9F007E7A3C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=santboilucanes



Ajuntament de Sant Boi de Lluçanès

Pg. Lluçanès, 8 .- 08589 Sant Boi de Lluçanès (Barcelona) - NIF P0820000H
Tel.: 938578241 Fax: 938578028. web: www.santboidel.lucanes.cat E-mail: st.boillu@diba.cat

INFORME TÈCNIC

EXPEDIENT NÚM.	2026_9
SOL·LICITANT	AJUNTAMENT DE SANT BOI DE LLUÇANÈS
EMPLAÇAMENT	Carrer Sobremunt 21, 23 i 25; carrer Joaquim de Vilar, 27
EXPLICACIÓ	Valoració de terrenys per a subhasta

Imma Pujol i Molist, arquitecta municipal de l'Ajuntament de Sant Boi de Lluçanès, requerida per Alcaldia, emet el següent:

INFORME DE VALORACIÓ:

Primer: Es tracta de valorar un total de quatre finques de titularitat municipal amb les següents descripcions:

Número ordre	Adreça	Superfície parcel·la m²	Referència Cadastral
FINCA 1	Carrer Sobremunt, 21	1.013,18 m²	9969204DG2596N0000XP
FINCA 2	Carrer Sobremunt, 23	1.081,06 m²	9969205DG2596N0000IP
FINCA 3	Carrer Sobremunt, 25	1.087,78 m²	9969206DG2596N0000JP
FINCA 4	Carrer Joaquim de Vilar, 27	845,00 m²	9673281DG2597S0001MD
		4.027,02 m²	

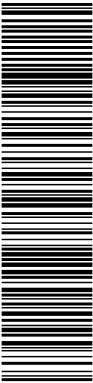
FINCA 1: situada al carrer Sobremunt, número 21 (parcel·la 24 del PP Pla Moner):

URBANA: Porció de terreny en el terme municipal de Sant Boi de Lluçanès, de superfície mil tretze metres quadrats i divuit decímetres quadrats – parcel·la número 24 del Pla Parcial d'Ordenació "PLA MONER". Llinda: al Nord-Est, amb finca dels Germans Vilar-Vergés; al Nord-Oest amb la parcel·la 23 del PP Pla Moner (carrer Sobremunt, número 19), a sud Sud-Oest amb el carrer de Sobremunt i a Sud-Est amb la parcel·la 25 del PP Pla Moner (carrer Sobremunt, número 23). Sostre edificable: quatre-cents cinc metres quadrats amb vint-i-set decímetres quadrats).

FINCA 2: situada al carrer Sobremunt, número 23 (parcel·la 25 del PP Pla Moner):

URBANA: Porció de terreny en el terme municipal de Sant Boi de Lluçanès, de superfície mil vuitanta-un metres quadrats i sis decímetres quadrats – parcel·la número 25 del Pla Parcial d'Ordenació "PLA MONER". Llinda: al Nord-Est, amb finca dels Germans Vilar-Vergés; al Nord-Oest amb la parcel·la 24 del PP Pla Moner (carrer Sobremunt, 21), a sud Sud-Oest amb el carrer de Sobremunt i a Sud-Est amb la parcel·la 26 del PP Pla Moner (carrer Sobremunt, número 25). Sostre edificable: quatre-cents trenta-dos metres quadrats amb quaranta-dos decímetres quadrats).

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_TEC VALORACIO TERRENYS_13012026		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: IN89J-7GGKV-BF9I6 Data d'emissió: 13 de Gener de 2026 a les 10:12:45 Pàgina 2 de 4	El document ha estat signat per : 1.- Arquitecta de l'Ajuntament de Sant Boi de Lluçanès. Signat 13/01/2026 09:32	SIGNAT 13/01/2026 09:32



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38376081, IN89J-7GGKV-BF9I6, D77CCD36605E56FEFC3D29372DBA9F0807E7A3C) generada amb l'aplicació Informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=santboilucanes

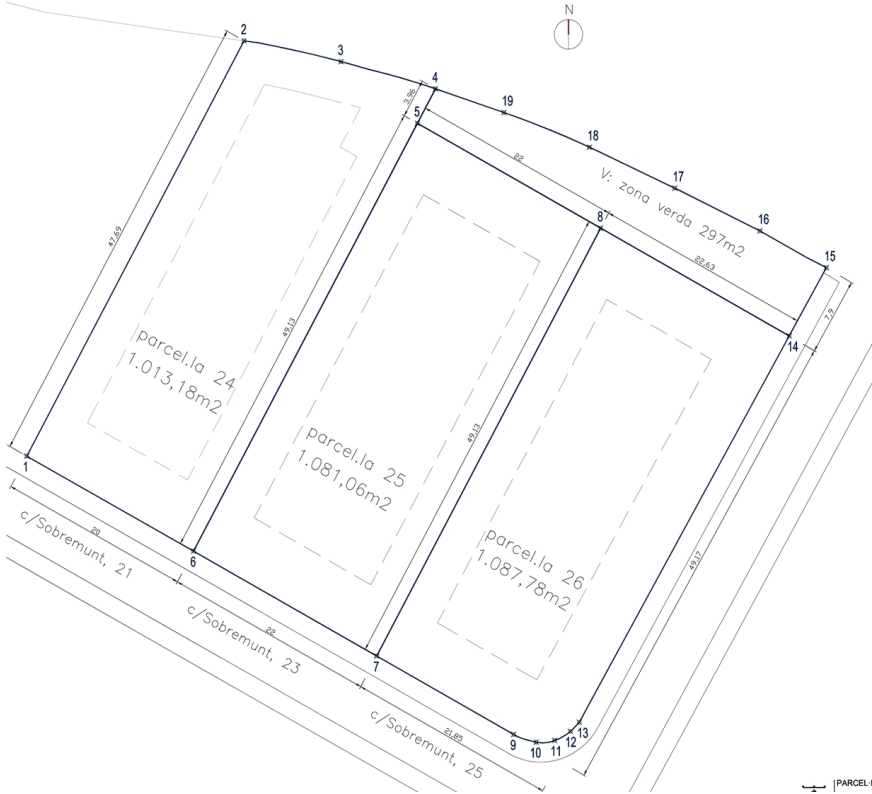
FINCA 3: situada al carrer Sobremunt, número 25 (parcel·la 26 del PP Pla Moner):

URBANA: Porció de terreny en el terme municipal de Sant Boi de Lluçanès, de superfície mil vuitanta-set metres quadrats i setanta-vuit decímetres quadrats – parcel·la número 26 del Pla Parcial d'Ordenació "PLA MONER". Llinda: al Nord-Est, amb finca dels Germans Vilar-Vergés; al Nord-Oest amb la parcel·la 25 del PP Pla Moner (carrer Sobremunt, número 23), a sud Sud-Oest amb el carrer de Sobremunt i a Sud-Est amb vial lateral. Sostre edificable: quatre-cents trenta-cinc metres quadrats amb onze decímetres quadrats).

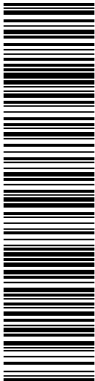
FINCA 4: situada al carrer Joaquim de Vilar, número 27 (parcel·la 7bis, provinent de la segregació de la parcel·la 7 del PP Pla Moner):

URBANA: Parcel·la de terreny de 845m2 de superfície i de forma rectangular, assenyalada amb el número 27 del c. Joaquim de Vilar de Sant Boi de Lluçanès on té la façana, i que limita: al Nord, dreta entrant, amb la finca de la qual es segrega registral 636 de Sant Boi de Lluçanès; a l'Est, front, en una línia de 20m, amb el c. Joaquim de Vilar; a l'Oest, fons, en part amb la parcel·la 11 del PP Pla Moner propietat de la Sra. Dolors Rosés Pous, i en part amb la parcel·la 8 de Félix Vizcaino Garcia; i al Sud, esquerra entrant, amb parcel·la 8 de Félix Vizcaino Garcia. Té un sostre edificable de tres-cents trenta-vuit metres quadrats.

Segon: Que la seva descripció gràfica és la següent:



DOCUMENT INFORME, DICTAMEN (TD13-013): INF_TEC VALORACIO TERRENYS_13012026	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: IN89J-7GGKV-BF9I6 Data d'emissió: 13 de Gener de 2026 a les 10:12:45 Pàgina 3 de 4	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Arquitecta de l'Ajuntament de Sant Boi de Lluçanès. Signat 13/01/2026 09:32	ESTAT SIGNAT 13/01/2026 09:32

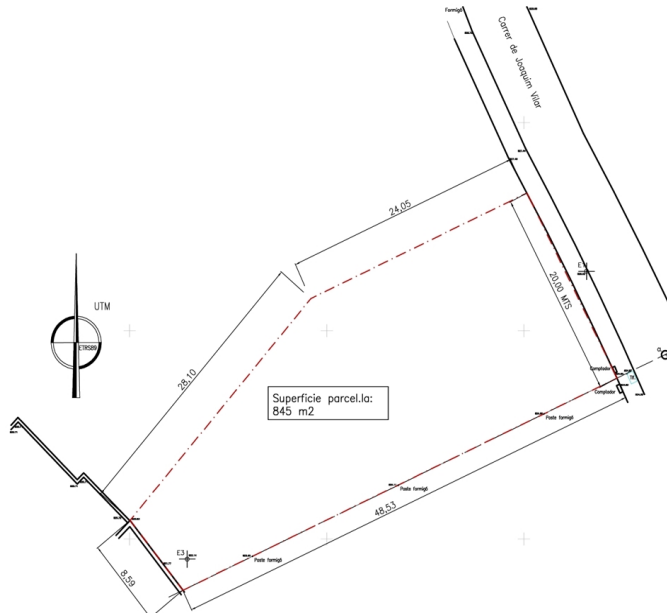


Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38376081, IN89J-7GGKV-BF9I6, D77CCD36F05E56FEFC3D29372DBA9F007E7A3C) generada amb l'aplicació Informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=santboilucanes



Ajuntament de Sant Boi de Lluçanès

Pg. Lluçanès, 8 .- 08589 Sant Boi de Lluçanès (Barcelona) - NIF P0820000H
Tel.: 938578241 Fax: 938578028. web: www.santboidelucanes.cat E-mail: st.boillu@diba.cat



Tercer: Que les finques es troben situades en sòl urbà i són provinents del Pla Parcial Pla Moner ja desenvolupat. La seva ordenació urbanística és la següent:

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

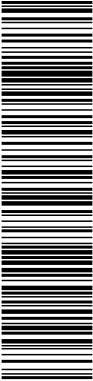
La qualificació urbanística de les parcel·les s'estableix a les Normes Urbanístiques del Pla Parcial Pla Moner: clau 5.3: Habitatges en parcel·la gran, i és la mateixa per a totes les finques:

Condicions d'edificació per la subzona 5.3:

1. Parcel·la mínima: Es fixa en 800 m²
2. Alçada màxima: Es fixa en planta baixa i planta pis, corresponent a 6,5 m. S'admet que l'espai sota coberta pugui utilitzar-se com a ampliació del programa de l'habitatge.
3. Ocupació en planta: 20%
4. Façana mínima: 20 m
5. Edificabilitat neta: 0,4 m²st/m²s
6. Separacions mínimes: 6 m a carrer i 4 m amb altres termals.
7. Coberta: No s'admet la coberta plana, serà a dues aigües, i el seu pendent màxim serà del 30%
8. Tipus d'habitatge: Unifamiliar aïllat
9. No s'admet l'aparellament
10. Usos: Habitatge unifamiliar aïllat

CODI DE L'EXPEDIENT: 9 NOM DE L'EXPEDIENT: 2026_9_VENDA SOLARS

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 38376081, IN89J-7GGKV-BF9I6, D77CCD36905E55FEFC3D29372DBA9F007E7A3C) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://accede.diba.cat/verificador.jsp?codigo_entidad=santboilucanes



VALORACIÓ:

Valoració del sòl (VS)

Per a l'establiment dels valors, s'ha pres com a referència el valor de parcel·les similars sense edificar de Sant Boi de Lluçanès i de municipis veïns així com el valor de la urbanització i prenent en consideració valoracions de parcel·les de titularitat municipal, de similar situació urbanística i característiques dimensionals, alienades amb el mateix objectiu de fixar la població al municipi.

Aquestes finques es varen valorar els anys 2012, 2014, 2018, 2021 i 2024 segons els següents imports:

Any	2012	2014	2018	2021	2024 i Actual per translació
VS (valor sòl €/m²)	49,586 €/m²	49,00 €/m²	61,69 €/m²	58,611 €/m²	63,54 €/m²
Localització	Parcel·les 21,21,22 Pla Moner	Parcel·la 23 Pla Moner	Parcel·la 7bis Pla Moner	Parcel·la equipament (valor corregit per coef. de superfície)	Segons evolució de preus del mercat a l'àmbit

Aplicant el **Valor del Sòl (VS) de 63,54 €/m²**, resulta:

Número ordre	Adreça	Superfície parcel·la m²	Referència Cadastral	Valor del Sòl (VS)	Valoració resultant €
FINCA 1	c. Sobremunt, 21	1.013,18 m²	9969204DG2596N0000XP	63,54 €/m²	64.377,46 €
FINCA 2	c. Sobremunt, 23	1.081,06 m²	9969205DG2596N0000IP	63,54 €/m²	68.690,55 €
FINCA 3	c. Sobremunt, 25	1.087,78 m²	9969206DG2596N0000JP	63,54 €/m²	69.117,54 €
FINCA 4	c. Joaquim de Vilar, 27	845,00 m²	9673281DG2597S0001MD	63,54 €/m²	53.691,30 €
		4.027,02 m²			255.876,85 €

El que s'informa a Alcaldia, segons el meu lleial saber i entendre, sotmès a superior criteri i als efectes oportuns.

Sant Boi de Lluçanès, en data de la signatura electrònica.

