

AJUNTAMENT DE PRATS I SANSOR



VALORACIÓ FINCA 202A, àmbit PAU-PRA 2 Bis de PRATS I SANSOR

ÍNDEX

a.-Situació	3
b.-Antecedents	4
c.-Objecte de la valoració	5
d.-Informació prèvia	
e.-Any de Valoració	8
f.- Descripció de la finca	
g.-Dades de l'entorn	9
h.-Qualificació urbanística	
i.-Mètodes de Valoració	
j.- Dades i paràmetres de la Valoració	10
k.- Valoració pel mètode de valor residual	
l.- Resum i resultats de la valoració	11

DOMENJÓ ARQUITECTES ASSOCIATS, SLP

OFICINA TÈCNICA

VALORACIÓ FINCA URBANA

MARIAN DOMENJÓ i TORRES, Arquitecte Assessora Municipal, informa que ha estat requerida per l'Ajuntament de Prats i Sansor, per emetre informe tècnic-valoració d'una finca situada a la urbanització de "El Pla" de la població de Prats i Sansor.

a. Situació.-

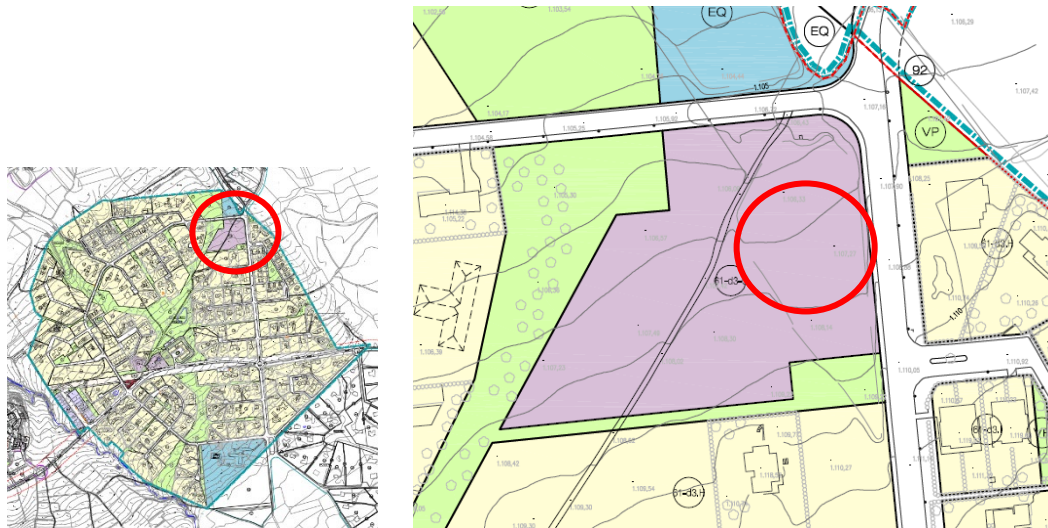
La parcel·la es troba al nord-est del nucli de Prats i Sansor, concretament dins la urbanització "El Pla", dins l'àmbit PAU-PRA 2 (posteriorment Modificació Puntual PAU-PRA2Bis). És l'anomenada 202 A, inclosa alhora dins el Pla Parcial de Prats.



-Imatge aèria de la zona-

b. Antecedents.-

La parcel·la a valorar, prové de les NNSS, de l'any 1965, Pla Parcial "El Pla", posteriorment s'incorpora al POUPM, seguint qualificada de Clau de Zona Comercial i Hotelera 61-d3-G.



El 9 de gener del 2017 fruit d'una modificació puntual es transforma en Zona de Parc Urbanitzat clau 61-d3-H, tal i com està en l'actualitat, anomenant-se PAU-PRA-2bis. La parcel·la objecte de la valoració és la 202A (D2).

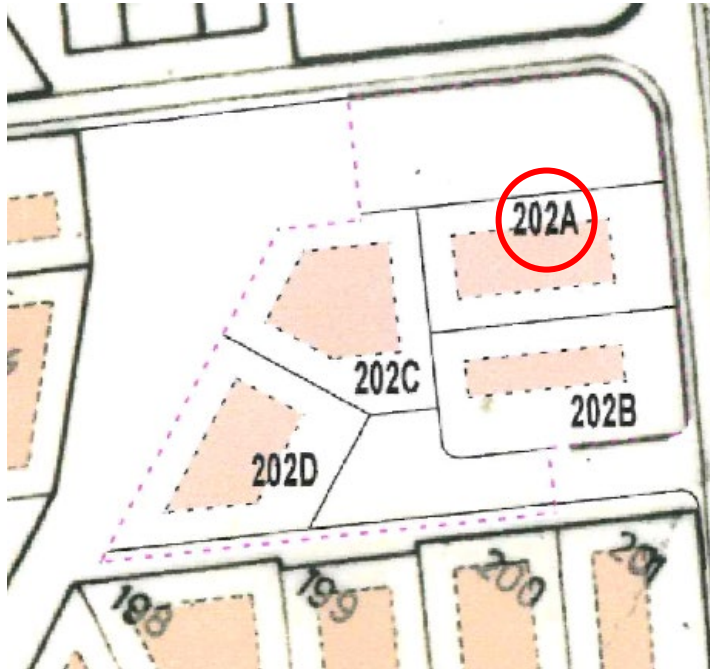
Annex
Normes urbanístiques de la Modificació del Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal en relació amb la qualificació de dues parcel·les i dos passos públics, de Prats i Sansor

QUADRE PAU-PRA-2bis.
Polígon d'actuació urbanística discontinu en sòl urbà no consolidat (SUNC)

SUPERFÍCIE DE SÒL			
Reserva mínima de sòl públic			
Espais lliures	VP	4.172,86 m ²	32,19 %
Xarxa viària	XV	2.552,11 m ²	19,69 %
		1.620,75 m ²	12,50 %
Sòl màxim d'aprofitament privat			
Zona residencial extensiva 61-d3-I		8.787,86 m ²	67,81 %
Zona de parc urbanitzat 61-d3-H		702,00 m ²	5,72 %
		8.085,86 m ²	62,39 %
Superfície total del polígon		12.960,72 m²	100,00 %

SOSTRE		
Sostre total màxim		
Sostre zona residencial extensiva 61-d3-I	2.916,64 m ²	100,00 %
Sostre zona de parc urbanitzat 61-d3-H	814,32 m ²	27,92 %
	2.102,32 m ²	72,08 %
Edificabilitat bruta màxima		
Zona residencial extensiva 61-d3-I	1,16 m ² st/m ² sl	
Zona de parc urbanitzat 61-d3-H	0,26 m ² st/m ² sl	
Nombre màxim d'habitatges	Parcel·les 202 A, B, C i D 4 habitatges	
	Parcel·la 382	1 habitatge
TOTAL	5 habitatges	

Plànol d'ocupacions actual:



De la modificació de la parcel·la en clau hotelera 202, en neixen 4 noves parcel·les, 202A, 202B, 202C, 202D, destinades a edificacions residencials. La 202A, esdevé parcel·la per l'Ajuntament.

c. Objecte de la valoració.-

L'objecte de la valoració és conèixer l'import en Euros de la finca 202A situada dins el PAU-PRA 2bis de Prats del Pla Parcial "El Pla", per tal de poder alienar el bé, mitjançant subhasta pública.

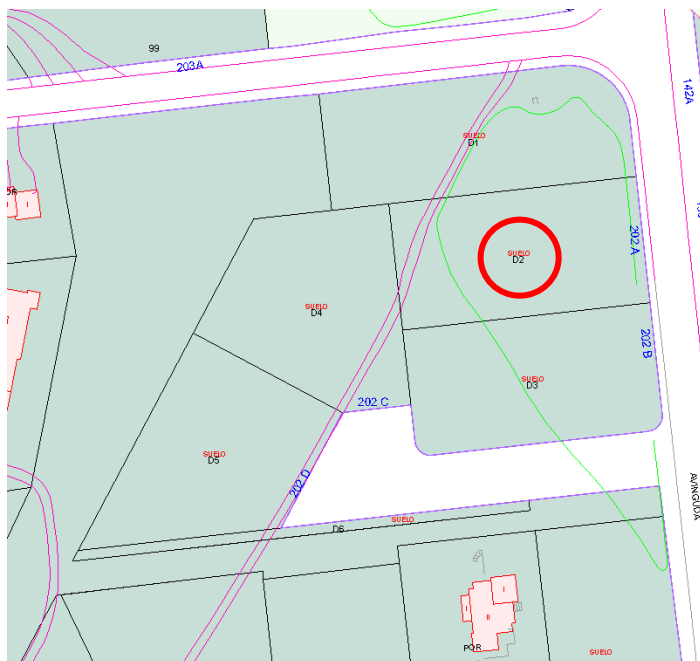
d. Informació prèvia.-

S'ha procedit a cercar informació prèvia per tenir dades suficients per la valoració del present dictamen, que es pot resumir en:

- S'ha buscat i obtingut la informació urbanística, mediambiental i tècnica de la finca, a l'efecte de disposar d'un coneixement integral i general del seu entorn.
- S'ha visitat la finca sobre el terreny, des de l'exterior, per constatar la seva ubicació i realitzar informació fotogràfica.
- S'ha obtingut la informació urbanística del planejament POUPM vigent del Pla de Prats, aprovat definitivament el 19 de novembre 2010, junt amb una modificació puntual aprovada definitivament l'any 2017.

- Es consulta la informació cadastral de la finca:

La finca valorar té la referència: 51079D2DG0951S0000UT





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 51079D2DG0951S0000UT

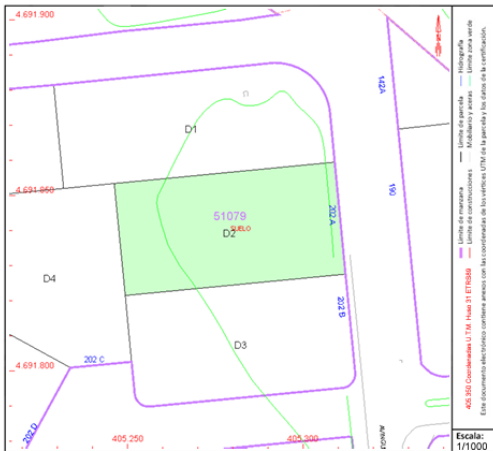
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR URBANIZACION 'EL PLA' 202[A] Suelo
25721 PRATS I SANSOR [LLEIDA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.016 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC".

Domingo, 10 de Diciembre de 2022

- Es consulta la informació registral de la finca:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA SEU D'URGELL C/ Sant Joan Baptista de la Salle, 55. 25.700 La Seu d'Urgell Tlf: 973.35.00.94 Fax: 973.35.52.03		
<u>NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS</u>		
Solicitud: 2019 Código Registral Único: 25005000668846 Finca Registral : 1809	Página 1 de 2	Fecha 2/9/2019
Hora 17:19		

DATOS REGISTRALES Tomo 1693 Libro 44 de PRATS I SAMPSON Folio 151 Código Registral Único: 25005000668846 Finca Registral : 1809

DESCRIPCION URBANA: PARCEL·LA 202A: PORCIÓ DE TERRENY per a edificar, sitia al terme de Prats i Sansor, „U.A. 2- Sector IV„ de la Urbanització „El Pla„, identificada com a parcel·la número dos-cents dos-A. Té forma rectangular amb una superfície plana i horitzontal de dos mil setze metres quadrats. LLINDARS: Entrant, Est, en un front recte de trenta-dos metres amb Avinguda de Sanavastre; Esquerra, Sud, en línia recta de seixanta-tres metres amb parcel·la 202-B; Fons, Cest, en línia recta de trenta-dos metres amb la parcel·la 202-C; Dreta, Nord, en línia recta de seixanta-tres metres amb Zona Verda pública de nova creació. QUOTA DE PARTICIPACIÓ en la unitat d'actuació: VINT-I-DOS ENTERS AMB NOU MIL QUATRE-CENTS SET DEUMIL·LÈSIMES D'ENTER PER CENT. Ús urbanístic i edificabilitat: Edificable de conformitat a la Zona de Parc Urbanitzat (61-d3.H) de la normativa del POUPM.
--

TITULARES ACTUALES Nombre: AJUNTAMENT DE PRATS I SANSOR Título: Reparcelación Naturaleza Derecho ...: Propiedad Carácter: Participación: pleno dominio Fecha del Título: 01-04-2019 Autoridad: Salvador Gilabert Masque-Secretari Ajunt Sede Autoridad: PRATS I SANSOR Inscripción: 1ª al Tomo: 1693 Libro: 44 Folio: 151 de fecha 02-09-2019

ÚS URBANÍSTIC I EDIFICABILITAT.-

Edificable de conformitat a la Zona de Parc Urbanitzat (61-d3.H) de la normativa de POUPM.

CÀRREGUES.-

Lliure de càrregues urbanístiques.

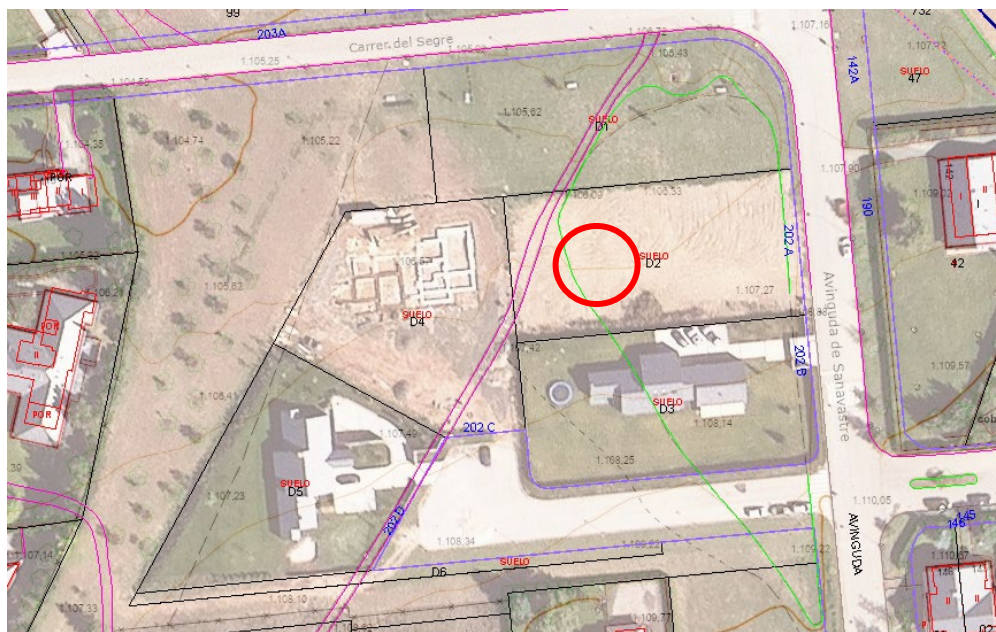
Afecta com a predi servent, a una SERVITUD de pas d'aigües fecals, procedents de la parcel·la 202 B, contigua per el Sud com a predi dominant, i que consisteix en un tú soterat de 30 cm de Ø i 32 m. de llarg, paral·lel i a 50 cm. de distancia del llindar Oes amb la parcel·la 202 C.

e. Any de la valoració.-

Correspon al valor de taxació de l'any 2026, és tracta d'una actualització envers la efectuada l'any 2024.

f. Descripció de la finca.-

La finca està ubicada a l'est de la població, té una planimetria rectangular i queda ubicada dins la urbanització "El Pla", respon a una configuració de terreny bastant pla, amb una lleugera pendent; de recent parcel·lació, compta amb tots els serveis i una excel·lent ubicació, a més d'un bon assolament durant la major part del dia.



g. Dades de l'entorn.-

Tal com ja s'ha esmentat, la finca està a la urbanització, que data de l'any 1965, aquesta urbanització ha estat executada en diferents fases, la parcel·la en concret, pertany a una de les darreres zones urbanitzades, i es va executar junt amb les parcel·les 202 A, B, C i D. Per la part nord llinda amb zona verda, per sud i oest amb d'altres parcel·les, i pel costat est dona front a un vial anomenat Avinguda de Sanavastre.

Les edificacions de l'entorn més immediat, són habitatges unifamiliars en parcel·les de dimensions similars, també té una zona esportiva molt propera i nombroses zones verdes. Respecte el total de la urbanització queda ubicada a la part nord-est, en una de les àrees on hi ha majoritàriament parcel·les grans, la resta d'urbanització compta amb parcel·les de diverses dimensions, així com altres serveis, un hotel, benzinera, etc...

L'ús majoritari de l'entorn, és el residencial.

L'aspecte general de la zona és molt bo, donat que és una urbanització recentment acabada.

h. Qualificació urbanística.-

La qualificació urbanística és la que s'assenyala a la fitxa PAU-PRA2 Bis, 61-d3-h, corresponent a Parc urbanitzat.

i. Mètodes de valoració.-

Es recull els mètodes de valoració habituals per aquests tipus de sòls.

S'apliquen els criteris establerts pel Reial Decret 1492/2011 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, Ordre ECO/805/2003, i Reial Decret Legislatiu 7/2015 del Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

En conseqüència, es proposen els següents mètodes de valoració:

- En primer lloc, no és possible realitzar la valoració pel mètode de la comparació, atès que no existeixen prou mostres al mercat (mínim de 6) per poder realitzar d'una manera correcta i equitativa, l'esmentada valoració.
- En segon lloc es valora, segons el que es podrà fer en aquesta ubicació, per tant, es fa la valoració pel mètode residual.

j. Dades i paràmetres de la valoració.-

1) Superfície de la finca.-

- Finca situada a l'Avinguda de Sanavastre P-202A del Pla de Prats.

La superfície neta del solar és de 2.016,00 m², tant cadastralment com registralment.

2) Aprofitament urbanístic.-

L'aprofitament urbanístic tipus d'aquesta àrea de sòl urbanitzable, d'acord amb el planejament vigent, és de 0,26 m²st/m²sòl.

3) Cost mitjà de l'edificació que es podria implantar en l'àmbit consolidat del sòl urbà.-

El cost mitjà de l'edificació a implantar sobre l'àmbit del sòl urbanitzable, s'estima en 1.680,00 €/m².

4) Preu de mercat de l'edificació acabada.-

El preu de mercat de l'edificació acabada, prenent per base els preus resultants de l'aprofitament urbanístic assenyalat pel POUPM, segons emplaçament i tipologia és de 3.850,00 €/m².

k. Valoració pel mètode residual.-

Es proposa valorar la finca, seguint el procediment del valor residual per buscar l'import o valor de la finca.

Valoració de la finca pel mètode de valor residual per determinar la component del terreny.

Apliquem la fórmula general del valor residual segons l'art. 22.- i 23.b).- del Reial Decret 1492/2011, conjuntament amb l'art. 37.1.b).- del Real Decret Legislatiu 7/2015:

Valor del terreny:

$$VR = \left(\frac{Vv}{FL \times 1,40} - VC \right) - CU$$

Vv: valor de mercat de les zones residencials del sòl urbà consolidat, resulta 3.850,00 €/m².

VR: valor de repercussió del sòl en Euros/m². construït.

VC: valor de la construcció en €/m². construït. = 1.680,00 €/m².

FL: factor de localització, en funció de les característiques constructives i circumstàncies socio-econòmiques de la producció immobiliària, grau d'urbanització, i circumstàncies específiques de l'emplaçament de la finca s'estima per aquest cas FL = 1'00.

Factor de les despeses necessàries: 1,40.

CU = Costos d'urbanització:

Els costos d'urbanització es consideren 0, donat que el solar té tots els serveis i està perfectament urbanitzat.

Valor residual de la parcel·la per m2/edificació:

$$VR = \left(\frac{3.850,00}{1,4 \times 1} - 1.680 \right) - 1070 = \text{€/m2 per m2 d'edificació.}$$

Valor total del sòl edificable serà:

$$2.016,00 \text{ m2.} \times 0,26 \times 1.070 \text{ €/m2.} = 560.851,20 \text{ €.}$$

RESUM VALORACIÓ:

El resum de valoració referida a l'any 2026 segons el sistema de valor residual, és el següent:

Valor del solar pel sistema residual = 560.851,20 €.
(cinc-cents seixanta mil vuit-cents cinquanta-un euros amb vint cèntims)

En resum, és quan té l'honor d'informar el tècnic que subscriu als efectes més adients.

A Prats i Sansor, a 27 d'Abril de 2026.

L'ARQUITECTA ASSESSORA MPAL.-

SR. ALCALDE-PRESIDENT DE LA CORPORACIÓ MUNICIPAL DE PRATS I SANSOR.-

OFICINA TÈCNICA