ANNEX AL PROJECTE D'EIXAMPLAMENT I PAVIMENTACIÓ DEL CAMÍ D'AL-KANÍS DE ROSSELLÓ VALORACIONS

MAIG DE 2016

ROSSELLÓ

REDACTOR:

ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANISME SANTI SINDREU
Tf: 973 24 81 65
santisindreu@coac.net

ÍNDEX

VALORACIÓ PART AFECTADA PARCEL·LA CADATRAL 2 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ

VALORACIÓ PART AFECTADA PARCEL·LA CADATRAL 4 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ

VALORACIÓ PART AFECTADA PARCEL·LA CADATRAL 5 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ

VALORACIÓ PART AFECTADA PARCEL·LA CADATRAL 6 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ

ANNEX: Oferta finques rústiques (valor de mercat)

VALORACIÓ DE LA PART AFECTADA DE LA FINCA RÚSTICA CORRESPONENT A LA PARCEL·LA CADASTRAL 2 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ PER L'EIXAMPLAMENT DEL CAMÍ D'AL-KANÍS .

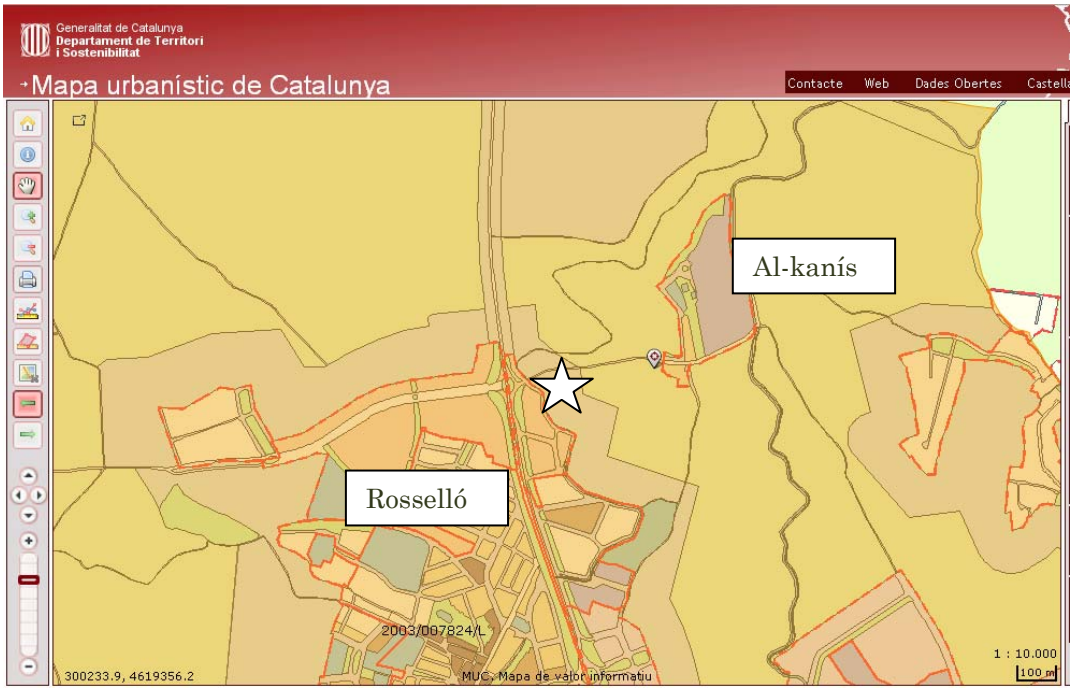
Maig 2016

ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANISME SANTI SINDREU
Tf: 973 24 81 65

VALORACIÓ DE LA PART AFECTADA DE LA FINCA RÚSTICA CORRESPONENT A LA PARCEL LA CADASTRAL 2 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ PER L'EIXAMPLAMENT DEL CAMÍ D'AL-KANÍS .

ANTECEDENTS I SITUACIÓ

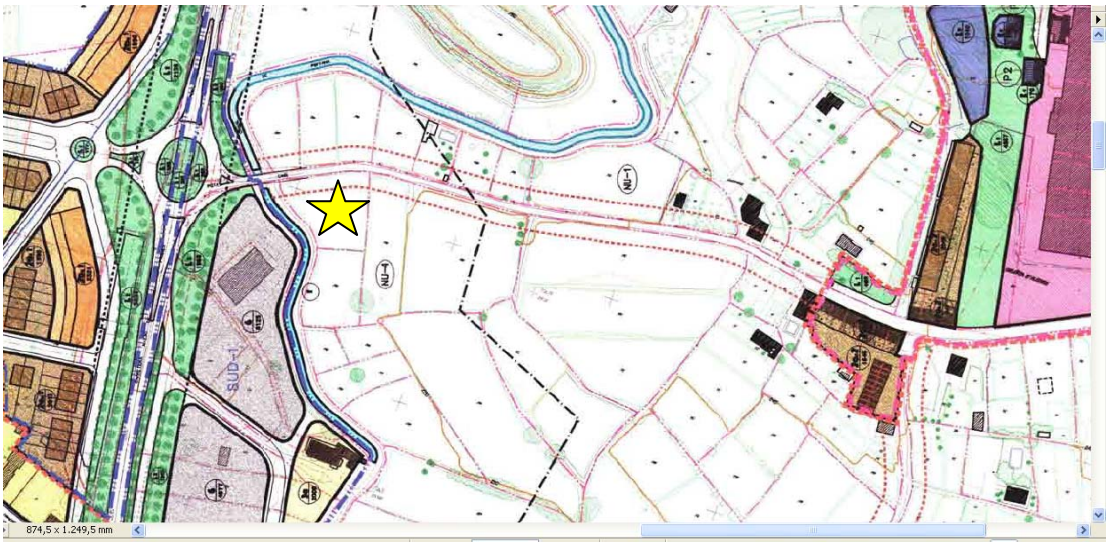
La finca objecte de la present valoració està situada al nord-est del nucli de Rosselló, al sud del camí que ens acondueix a Al-kanís.



Situació finca sobre planejament vigent

La finca, segons informació cadastral, té una superfície de 1.795m2 i correspon a la parcel·la de referència 25232A010000020000RI.

Es classificada de sòl NO URBANITZABLE pel planejament vigent (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 12.01.2005 i publicada en data 11.03.2005), amb qualificació de protecció dels nuclis urbans, clau NU-4. El seu ús principal és l'agricultura i la ramaderia, no permetent-se, en aquests tipus de sòl, noves edificacions.



Imatge planejament vigent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSSELLÓ * **NORMES URBANÍSTIQUES * TEXT REFÓS * DESEMBRE 2004**

Article 186.- Sòl no urbanitzable de protecció dels nuclis urbans, clau NU-4

1. Definició

Aquest tipus de sòl inclou l'entorn dels nuclis urbans amb l'objecte de protegir de noves edificacions aquest terrenys, per no dificultar futurs creixements o per motius paisatgístics i visuals.

Són terrenys destinats a l'agricultura i la ramaderia, no permetent-se noves edificacions.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu.

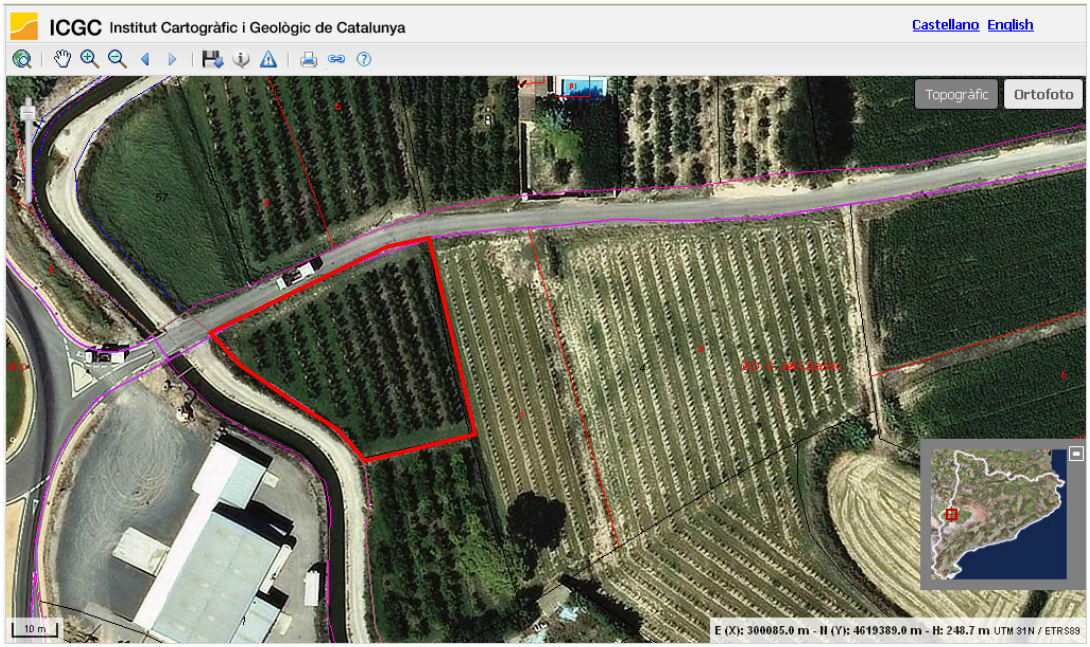
3. Condicions d'ús

a) L'ús permés és l'agrícola i ramader, no permetent-se noves edificacions.

b) S'admeten els usos d'interès públic.

La finca està platada de fruiters, en concret fruiters de pinyol (presseguers o nectarines) empeltats, amb els rengs perpendiculars al camí d'Al-kanís, de tal manera que l'eixamplament del mateix afectaria una mitja d'uns 2m cap a l'interior del bancal, és a dir, segons projecte executiu de l'eixamplament i pavimentació del camí d'Al-kanís, aquest camí s'eixampla fins aconseguir una plataforma de 6m, que, en l'indret d'aquesta finca suposa tota la part corresponent al talús i vorada. Atès en la punta dels rengs hi ha un petit espai pel gir dels vehicles que es veurà reduït, es possible que sigui necessari l'arrencada del primer arbre de cada reng, és per aquest motiu que, encara que la superfície afectada no estigui plantada es valora com si ho estigués. En canvi, tot i existir reg per degoteig, la seva indemnització no es contempla perquè no té afectació. No existeix aspersió ni malles de protecció antipedra.

La superfície afectada d'aquesta finca, és a dir, l'ocupació de la mateixa per les obres descrites en el projecte anomenat, és de 188,5m2.



Ortofotomapa

VALOR DEL SÒL

El procediment adoptat per valorar la present finca és l'assenyalat en l'article 49 de l'Ordre ECO/805/2003, per la qual s'aproven les Normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, amb el text consolidat establert per les modificacions posteriors per l'Ordre EHA/3011/2007 i l'Ordre EHA/564/2008.

En aquest cas, per estimar el valor de taxació del sòl s'utilitza el mètode de comparació amb altres finques agrícoles de l'horta de Lleida, segons els següent quadre comparatiu de valor de mercat:

municipi	cultiu	superfície (m2)	oferta (€)	€/m2
Torre-serona	erm	2.200,00	11.900,00	5,41
Artesa de Lleida	erm	2.972,00	19.000,00	6,39
Balaguer	erm	1.700,00	12.000,00	7,06
Puigverd de Lleida	nectarina	64.000,00	155.000,00	2,42
Vilanova de Segrià	erm	8.170,00	39.000,00	4,77
Golmés	farratge	5.223,00	19.500,00	3,73
Alcoletge	erm	43.500,00	270.000,00	6,21
Tornabous	erm	6.800,00	10.000,00	1,47
Puigverd de Lleida	erm	2.500,00	3.900,00	1,56
Miralcamp	cereal	35.108,00	60.000,00	1,71
Alguaire	cereal	11.000,00	36.000,00	3,27
MITJA				4,00

D'acord amb el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, article 17, la valoració final del sòl haurà de tenir en compte la localització de la finca y aplicar, quan s'escaigui, un factor global de correcció que no podrà ser superior a 2 i que s'haurà d'obtenir depenent de l'accessibilitat a nuclis de població, a activitats econòmiques o segons l'entorn.

Segons la proximitat de la finca valorada al nucli d'Al-Kanís, en el municipi de Rosselló, així com les possibles activitats econòmiques del mateix, de li assigna un factor de correcció d'1,75.

Així doncs, segons les dades obtingudes tindrem que el valor per m2 de la finca a valorar serà de 7€/m2 (4€/m2 x 1,75)

La valoració de la superfície afectada per l'eixamplament del camí és doncs de:

188,5m2 x 7€/m2 = 1.319,5€

CONCLUSSIÓ

La superfície de la finca rústica corresponent a la parcel·la cadastral 25232A010000020000RI situada al polígon 10 parcel·la 2 del municipi de Rosselló afectada per l'eixamplament del camí d'Al-kanís s'estima en **1.319,5€ (exclosos impostos)**.

REDACCIÓ DEL PRESENT INFORME DE VALORACIÓ

El present informe de valoració de la parcel·la cadastral 25232A010000020000RI de Rosselló és redactat per **Santiago Sindreu Pedragosa**, arquitecte inscrit al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb número de col·legiat 9339/4, en compliment d'allò disposat per l'alcaldia, i als articles 206.3.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i 30.1 a) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, reglament de patrimoni dels ens locals.

L'arquitecte,

Santiago Sindreu Pedragosa

Rosselló, 6 de maig de 2016

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

VALORACIÓ DE LA PART AFECTADA DE LA FINCA RÚSTICA CORRESPONENT A LA PARCEL·LA CADASTRAL 4 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ PER L'EIXAMPLAMENT DEL CAMÍ D'AL-KANÍS .

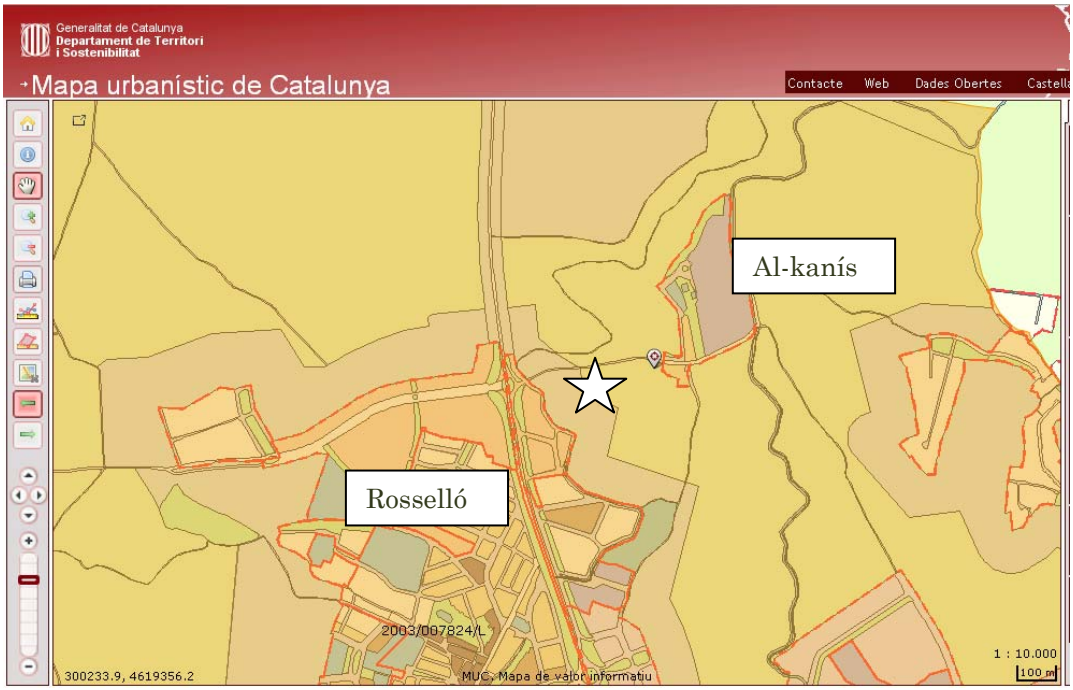
Maig 2016

ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANISME SANTI SINDREU
Tf: 973 24 81 65

VALORACIÓ DE LA PART AFECTADA DE LA FINCA RÚSTICA CORRESPONENT A LA PARCEL LA CADASTRAL 4 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ PER L'EIXAMPLAMENT DEL CAMÍ D'AL-KANÍS .

ANTECEDENTS I SITUACIÓ

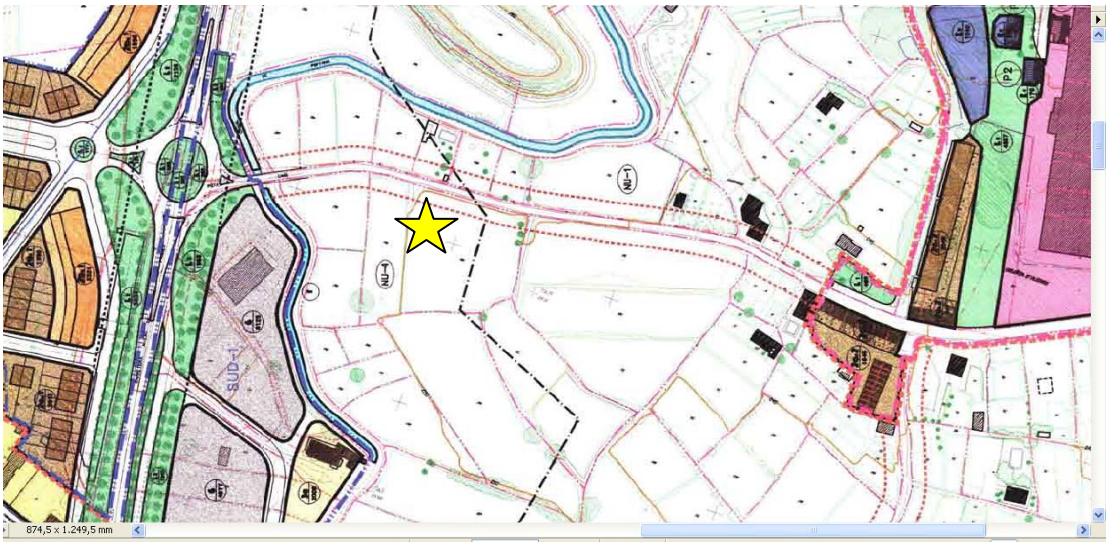
La finca objecte de la present valoració està situada al nord-est del nucli de Rosselló, al sud del camí que ens acondueix a Al-kanís.



Situació finca sobre planejament vigent

La finca, segons informació cadastral, té una superfície de 6.529m2 i correspon a la parcel·la de referència 25232A010000040000RE.

Es classificada de sòl NO URBANITZABLE pel planejament vigent (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 12.01.2005 i publicada en data 11.03.2005), amb qualificació majoritària de protecció dels nuclis urbans, clau NU-4 i la resta protecció agrícola de reg, clau NU-1. El seu ús principal és l'agricultura i la ramaderia, no permetent-se, en la part corresponent a NU-4, noves edificacions.



Imatge planejament vigent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSSELLÓ * **NORMES URBANÍSTIQUES * TEXT REFÓS * DESEMBRE 2004**

Article 186.- Sòl no urbanitzable de protecció dels nuclis urbans, clau NU-4

1. Definició

Aquest tipus de sòl inclou l'entorn dels nuclis urbans amb l'objecte de protegir de noves edificacions aquest terrenys, per no dificultar futurs creixements o per motius paisatgístics i visuals.

Són terrenys destinats a l'agricultura i la ramaderia, no permetent-se noves edificacions.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu.

3. Condicions d'ús

a) L'ús permés és l'agrícola i ramader, no permetent-se noves edificacions.
b) S'admeten els usos d'interès públic.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSSELLÓ * **NORMES URBANÍSTIQUES * TEXT REFÓS * DESEMBRE 2004**

Article 183.- Sòl no urbanitzable de protecció agrícola de reg, clau NU-1

1. Definició

Aquest tipus de sòl inclou una gran part del terme municipal, destinant-se tan a l'agricultura de reg, com la ramaderia.

2. Segregacions

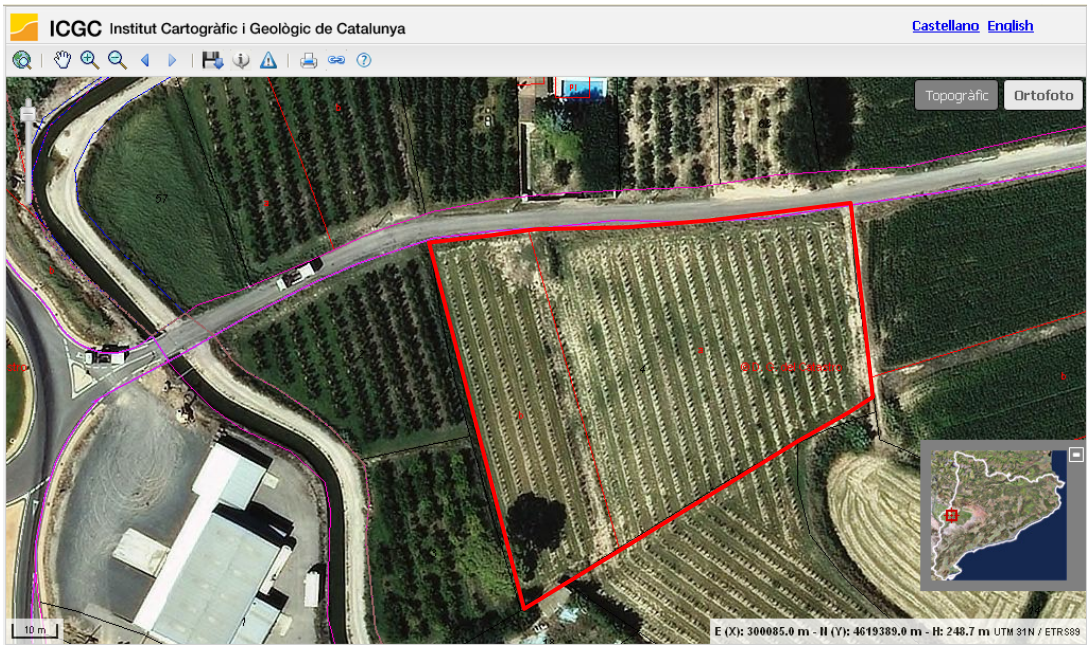
No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu.

3. Condicions d'ús

a) Els usos permesos són l'agrícola, el ramader, els d'explotació dels recursos naturals, l'habitatge familiar lligat als usos anteriors, i les activitats i equipaments d'interès públic.
b) Es considera compatible l'ús d'habitatge familiar, l'ús residencial turístic o d'hostaleria rural o d'activitats d'educació en el lleure, en les condicions fixades en l'article 47.3 de la Llei 2/2002
c) Es consideren compatibles condicionats els usos de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis, si estan al servei del sistema general de comunicacions.
d) En aquest tipus de sòl es prohibeixen expressament l'ús d'habitatge plurifamiliar, el comercial i l'industrial.
f) Els horts es preserven amb la finalitat de protegir la seva explotació agrícola, no podent-se realitzar cap tipus d'edificació.

La finca està platada de fruiters, en concret perers d'un o 2 anys, estan plantat en palmeta amb els rengs perpendiculars al camí d'Al-kanís, de tal manera que l'eixamplament del mateix afectaria una mitja d'uns 2m cap a l'interior del bancal, és a dir, segons projecte executiu de l'eixamplament i pavimentació del camí d'Al-kanís, aquest camí s'eixampla fins aconseguir una plataforma de 6m, que, en l'indret d'aquesta finca, suposa una afectació de 293,1 m2. Tot i no preveure haver de tocar els filats sí és possible que l'últim arbre de cada reg es pugui veure afectat per permetre el gir dels vehicles a la punta del reng, és per aquest motiu que la valoració es fa en terreny plantat, encara que, estrictament, la superfície afectada no estigui plantada.

El bancal no disposa de reg per degoteig ni aspersió, tampoc de malles de protecció antipedra.



Ortofotomapa

VALOR DEL SÒL

El procediment adoptat per valorar la present finca és l'assenyalat en l'article 49 de l'Ordre ECO/805/2003, per la qual s'aproven les Normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, amb el text consolidat establert per les modificacions posteriors per l'Ordre EHA/3011/2007 i l'Ordre EHA/564/2008.

En aquest cas, per estimar el valor de taxació del sòl s'utilitza el mètode de comparació amb altres finques agrícoles de l'horta de Lleida, segons els següent quadre comparatiu de valor de mercat:

municipi	cultiu	superfície (m2)	oferta (€)	€/m2
Torre-serona	erm	2.200,00	11.900,00	5,41
Artesa de Lleida	erm	2.972,00	19.000,00	6,39
Balaguer	erm	1.700,00	12.000,00	7,06
Puigverd de Lleida	nectarina	64.000,00	155.000,00	2,42
Vilanova de Segrià	erm	8.170,00	39.000,00	4,77
Golmés	farratge	5.223,00	19.500,00	3,73
Alcoletge	erm	43.500,00	270.000,00	6,21
Tornabous	erm	6.800,00	10.000,00	1,47
Puigverd de Lleida	erm	2.500,00	3.900,00	1,56
Miralcamp	cereal	35.108,00	60.000,00	1,71
Alguaire	cereal	11.000,00	36.000,00	3,27
MITJA				4,00

D'acord amb el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, article 17, la valoració final del sòl haurà de tenir en compte la localització de la finca y aplicar, quan s'escaigui, un factor global de correcció que no podrà ser superior a 2 i que s'haurà d'obtenir depenent de l'accessibilitat a nuclis de població, a activitats econòmiques o segons l'entorn.

Segons la proximitat de la finca valorada al nucli d'Al-Kanís, en el municipi de Rosselló, així com les possibles activitats econòmiques del mateix, de li assigna un factor de correcció d'1,75.

Així doncs, segons les dades obtingudes tindrem que el valor per m2 de la finca a valorar serà de 7€/m2 (4€/m2 x 1,75)

La valoració de la superfície afectada per l'eixamplament del camí és doncs de:

293,1 x 7€/m2 = 2.051,70€

CONCLUSSIÓ

La superfície de la finca rústica corresponent a la parcel·la cadastral 25232A010000040000RE situada al polígon 10 parcel·la 4 del municipi de Rosselló afectada per l'eixamplament del camí d'Al-kanís s'estima en **2.051,70€ (exclosos impostos)**.

REDACCIÓ DEL PRESENT INFORME DE VALORACIÓ

El present informe de valoració de la parcel·la cadastral 25232A010000020000RI de Rosselló és redactat per **Santiago Sindreu Pedragosa**, arquitecte inscrit al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb número de col·legiat 9339/4, en compliment d'allò disposat per l'alcaldia, i als articles 206.3.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i 30.1 a) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, reglament de patrimoni dels ens locals.

L'arquitecte,

Santiago Sindreu Pedragosa

Rosselló, 6 de maig de 2016

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

VALORACIÓ DE LA PART AFECTADA DE LA FINCA RÚSTICA CORRESPONENT A LA PARCEL·LA CADASTRAL 5 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ PER L'EIXAMPLAMENT DEL CAMÍ D'AL-KANÍS .

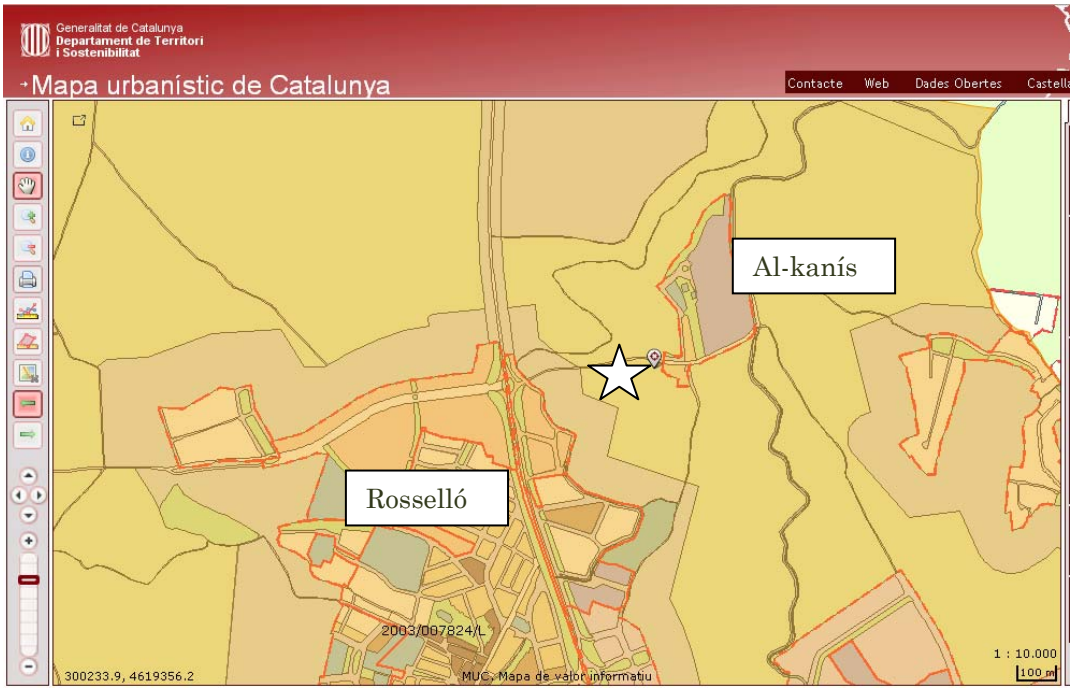
Maig 2016

ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANISME SANTI SINDREU
Tf: 973 24 81 65

VALORACIÓ DE LA PART AFECTADA DE LA FINCA RÚSTICA CORRESPONENT A LA PARCEL LA CADASTRAL 5 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ PER L'EIXAMPLAMENT DEL CAMÍ D'AL-KANÍS .

ANTECEDENTS I SITUACIÓ

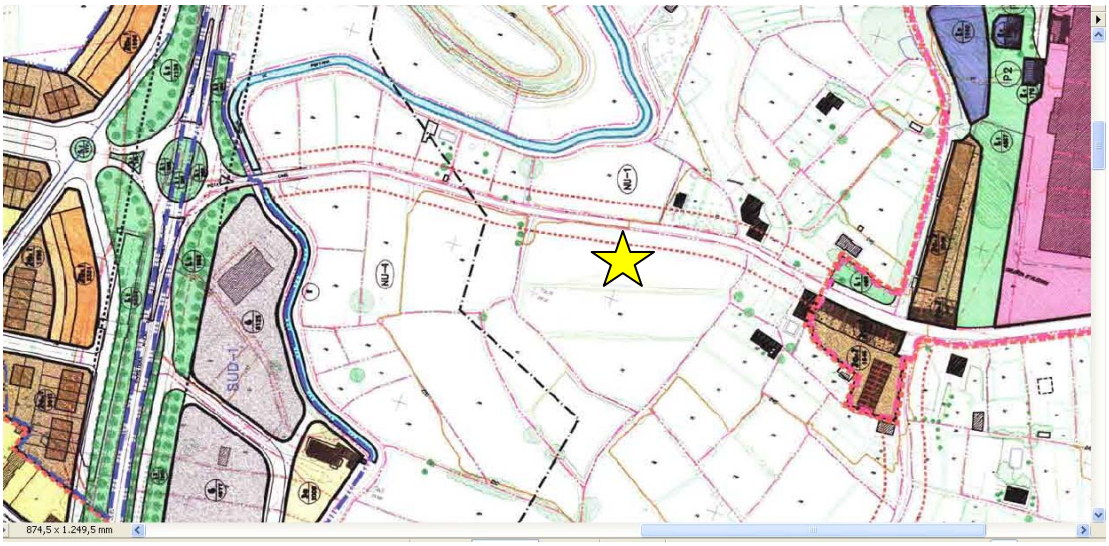
La finca objecte de la present valoració està situada al nord-est del nucli de Rosselló, al sud del camí que ens acondueix a Al-kanís.



Situació finca sobre planejament vigent

La finca, segons informació cadastral, té una superfície de 10.335m2 i correspon a la parcel·la de referència 25232A010000050000RS.

Es classificada de sòl NO URBANITZABLE pel planejament vigent (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 12.01.2005 i publicada en data 11.03.2005), amb qualificació de protecció agrícola de reg, clau NU-1. El seu ús principal són l'agricultura i la ramaderia, permetent-se l'explotació de recursos naturals, l'habitatge familiar lligat als usos anteriors, i les activitats i equipaments d'interès públic.



Imatge planejament vigent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSSELLÓ * NORMES URBANÍSTIQUES * TEXT REFÓS * DESEMBRE 2004

Article 183.- Sòl no urbanitzable de protecció agrícola de reg, clau NU-1

1. Definició

Aquest tipus de sòl inclou una gran part del terme municipal, destinant-se tan a l'agricultura de reg, com la ramaderia.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu.

3. Condicions d'ús

a) Els usos permesos són l'agrícola, el ramader, els d'explotació dels recursos naturals, l'habitatge familiar lligat als usos anteriors, i les activitats i equipaments d'interès públic.
b) Es considera compatible l'ús d'habitatge familiar, l'ús residencial turístic o d'hostaleria rural o d'activitats d'educació en el lleure, en les condicions fixades en l'article 47.3 de la Llei 2/2002
c) Es consideren compatibles condicionats els usos de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis, si estan al servei del sistema general de comunicacions.
d) En aquest tipus de sòl es prohibeixen expressament l'ús d'habitatge plurifamiliar, el comercial i l'industrial.
f) Els horts es preserven amb la finalitat de protegir la seva explotació agrícola, no podent-se realitzar cap tipus d'edificació.

La finca està platada de cereal. L'eixamplament del Camí d'Al-kanís afectaria una mitja d'uns 2m cap a l'interior del bancal, és a dir, segons projecte executiu de l'eixamplament i pavimentació del camí d'Al-kanís, aquest camí s'eixampla fins aconseguir una plataforma de 6m, que, en l'indret d'aquesta finca, suposa una afectació de 402,6 m2.

Ortofotomapa

VALOR DEL SÒL

Per calcular el valor del sòl s'ha emprat el document de "Valors bàsics dels cultius, aprofitament i construccions agràries de naturalesa rústica situats a la província de Lleida" de l'Agència Tributària de Catalunya, així com els "Mòduls pels terrenys rústics assignats als municipis de la demarcació de Lleida", publicats també per l'Agència Tributària de Catalunya.

Segons aquest mòduls, a la finca objecte de la present valoració se li apliquen els següents imports:

El procediment adoptat per valorar la present finca és l'assenyalat en l'article 49 de l'Ordre ECO/805/2003, per la qual s'aproven les Normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, amb el text consolidat establert per les modificacions posteriors per l'Ordre EHA/3011/2007 i l'Ordre EHA/564/2008.

En aquest cas, per estimar el valor de taxació del sòl s'utilitza el mètode de comparació amb altres finques agrícoles de l'horta de Lleida, segons els següent quadre comparatiu de valor de mercat:

municipi	cultiu	superfície (m2)	oferta (€)	€/m2
Torre-serona	erm	2.200,00	11.900,00	5,41
Artesa de Lleida	erm	2.972,00	19.000,00	6,39
Balaguer	erm	1.700,00	12.000,00	7,06
Puigverd de Lleida	nectarina	64.000,00	155.000,00	2,42
Vilanova de Segrià	erm	8.170,00	39.000,00	4,77
Golmés	farratge	5.223,00	19.500,00	3,73
Alcoletge	erm	43.500,00	270.000,00	6,21
Tornabous	erm	6.800,00	10.000,00	1,47
Puigverd de Lleida	erm	2.500,00	3.900,00	1,56
Miralcamp	cereal	35.108,00	60.000,00	1,71
Alguaire	cereal	11.000,00	36.000,00	3,27
MITJA				4,00

D'acord amb el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, article 17, la valoració final del sòl haurà de tenir en compte la localització de la finca y aplicar, quan s'escaigui, un factor global de correcció que no podrà ser superior a 2 i que s'haurà d'obtenir depenent de l'accessibilitat a nuclis de població, a activitats econòmiques o segons l'entorn.

Segons la proximitat de la finca valorada al nucli d'Al-Kanís, en el municipi de Rosselló, així com les possibles activitats econòmiques del mateix, de li assigna un factor de correcció d'1,75.

Així doncs, segons les dades obtingudes tindrem que el valor per m2 de la finca a valorar serà de 7€/m2 (4€/m2 x 1,75)

La valoració de la superfície afectada per l'eixamplament del camí és doncs de:

402,6 x 7€/m2 = 2.818,2€

CONCLUSSIÓ

La superfície de la finca rústica corresponent a la parcel·la cadastral 25232A010000050000RS situada al polígon 10 parcel·la 5 del municipi de Rosselló afectada per l'eixamplament del camí d'Al-kanís s'estima en **2.818,2€ (exclosos impostos)**.

REDACCIÓ DEL PRESENT INFORME DE VALORACIÓ

El present informe de valoració de la parcel·la cadastral 25232A010000050000RS de Rosselló és redactat per **Santiago Sindreu Pedragosa**, arquitecte inscrit al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb número de col·legiat 9339/4, en compliment d'allò disposat per l'alcaldia, i als articles 206.3.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i 30.1 a) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, reglament de patrimoni dels ens locals.

L'arquitecte,

Santiago Sindreu Pedragosa

Rosselló, 6 de maig de 2016

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

VALORACIÓ DE LA PART AFECTADA DE LA FINCA RÚSTICA CORRESPONENT A LA PARCEL·LA CADASTRAL 6 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ PER L'EIXAMPLAMENT DEL CAMÍ D'AL-KANÍS .

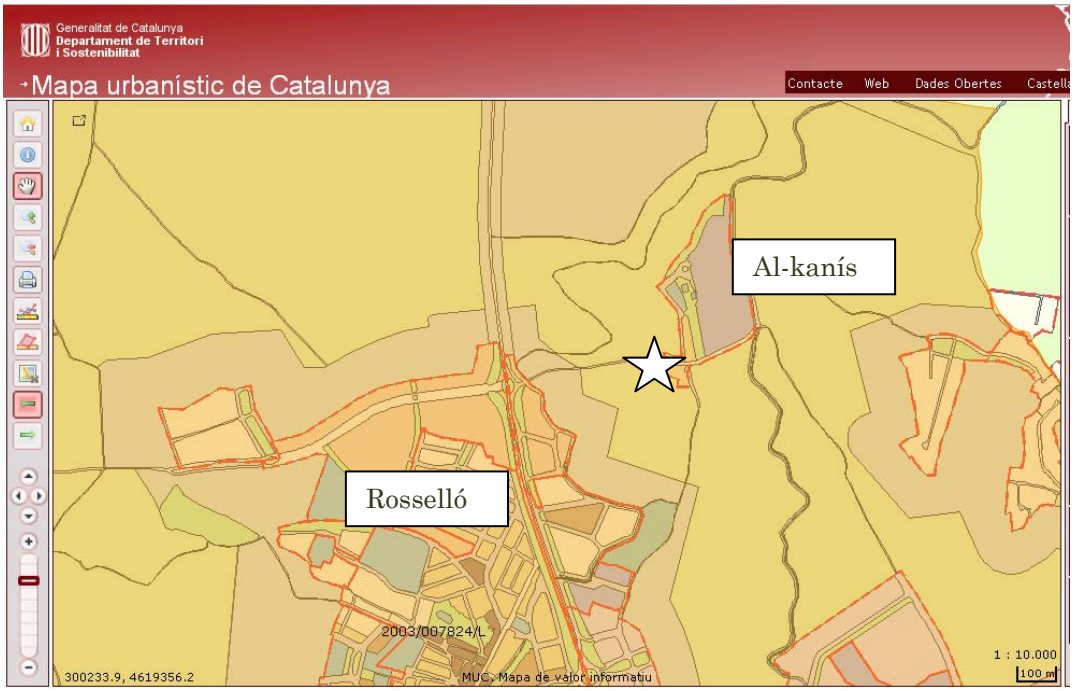
Maig 2016

ESTUDI D'ARQUITECTURA
I URBANISME SANTI SINDREU
Tf: 973 24 81 65

VALORACIÓ DE LA PART AFECTADA DE LA FINCA RÚSTICA CORRESPONENT A LA PARCEL LA CADASTRAL 6 DEL POLÍGON 10 DE ROSSELLÓ PER L'EIXAMPLAMENT DEL CAMÍ D'AL-KANÍS .

ANTECEDENTS I SITUACIÓ

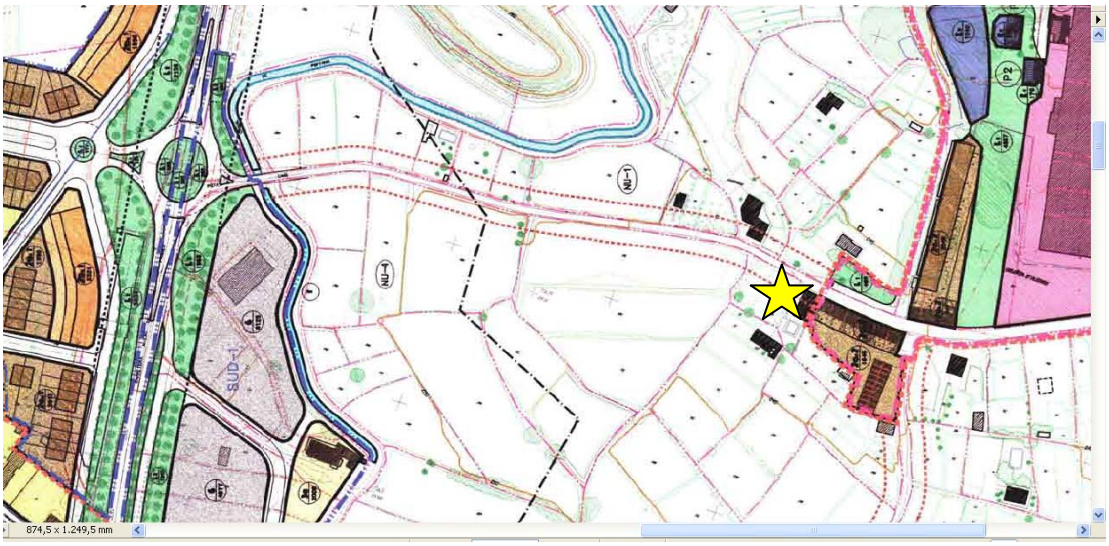
La finca objecte de la present valoració està situada al nord-est del nucli de Rosselló, al sud del camí que ens acondueix a Al-kanís, a tocar d'aquest sòl urbà per la seva banda occidental.



Situació finca sobre planejament vigent

La finca, segons informació cadastral, té una superfície de 1.342m2 amb una superfície construïda de 345m2.

Es classificada de sòl NO URBANITZABLE pel planejament vigent (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 12.01.2005 i publicada en data 11.03.2005), amb qualificació de protecció agrícola de reg, clau NU-1. El seu ús principal són l'agricultura i la ramaderia, permetent-se l'explotació de recursos naturals, l'habitatge familiar lligat als usos anteriors, i les activitats i equipaments d'interès públic.



Imatge planejament vigent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSSELLÓ * NORMES URBANÍSTIQUES * TEXT REFÓS * DESEMBRE 2004

Article 183.- Sòl no urbanitzable de protecció agrícola de reg, clau NU-1

1. Definició

Aquest tipus de sòl inclou una gran part del terme municipal, destinant-se tan a l'agricultura de reg, com la ramaderia.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu.

3. Condicions d'ús

a) Els usos permesos són l'agrícola, el ramader, els d'explotació dels recursos naturals, l'habitatge familiar lligat als usos anteriors, i les activitats i equipaments d'interès públic.
b) Es considera compatible l'ús d'habitatge familiar, l'ús residencial turístic o d'hostaleria rural o d'activitats d'educació en el lleure, en les condicions fixades en l'article 47.3 de la Llei 2/2002
c) Es consideren compatibles condicionats els usos de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis, si estan al servei del sistema general de comunicacions.
d) En aquest tipus de sòl es prohibeixen expressament l'ús d'habitatge plurifamiliar, el comercial i l'industrial.
f) Els horts es preserven amb la finalitat de protegir la seva explotació agrícola, no podent-se realitzar cap tipus d'edificació.

La finca es dividida en dues parts molt diferenciades, la part oriental on es situa la construcció i la part occidental, consistent en un bancal agrícola, plantat de rai-gras o farratge. Les dues part són separades per un camí particular arbrat. Tota la finca té façana al camí d'Al-kanís. La part afectada per l'eixamplament d'aquest camí, però només inclou el bancal rústic, en 97,2m2, que són els que passarem a valorar a continuació.

Ortofotomapa

La finca disposa de referència cadastral 25232A010000060000RZ.

VALOR DEL SÒL

El procediment adoptat per valorar la present finca és l'assenyalat en l'article 49 de l'Ordre ECO/805/2003, per la qual s'aproven les Normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, amb el text consolidat establert per les modificacions posteriors per l'Ordre EHA/3011/2007 i l'Ordre EHA/564/2008.

En aquest cas, per estimar el valor de taxació del sòl s'utilitza el mètode de comparació amb altres finques agrícoles de l'horta de Lleida, segons els següent quadre comparatiu de valor de mercat:

municipi	cultiu	superfície (m2)	oferta (€)	€/m2
Torre-serona	erm	2.200,00	11.900,00	5,41
Artesa de Lleida	erm	2.972,00	19.000,00	6,39
Balaguer	erm	1.700,00	12.000,00	7,06
Puigverd de Lleida	nectarina	64.000,00	155.000,00	2,42
Vilanova de Segrià	erm	8.170,00	39.000,00	4,77
Golmés	farratge	5.223,00	19.500,00	3,73
Alcoletge	erm	43.500,00	270.000,00	6,21
Tornabous	erm	6.800,00	10.000,00	1,47
Puigverd de Lleida	erm	2.500,00	3.900,00	1,56
Miralcamp	cereal	35.108,00	60.000,00	1,71
Alguaire	cereal	11.000,00	36.000,00	3,27
MITJA				4,00

D'acord amb el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, article 17, la valoració final del sòl haurà

de tenir en compte la localització de la finca y aplicar, quan s'escaigui, un factor global de correcció que no podrà ser superior a 2 i que s'haurà d'obtenir depenent de l'accessibilitat a nuclis de població, a activitats econòmiques o segons l'entorn.

Segons la proximitat de la finca valorada al nucli d'Al-Kanís, en el municipi de Rosselló, així com les possibles activitats econòmiques del mateix, de li assigna un factor de correcció d'1,75.

Així doncs, segons les dades obtingudes tindrem que el valor per m2 de la finca a valorar serà de 7€/m2 (4€/m2 x 1,75)

La valoració de la superfície afectada per l'eixamplament del camí és doncs de:

97,2m2 x 7€/m2 = 680,4€

CONCLUSSIÓ

La superfície de la finca rústica corresponent a la parcel·la cadastral 25232A010000060000RZ situada al polígon 10 parcel·la 6 del municipi de Rosselló afectada per l'eixamplament del camí d'Al-kanís s'estima en **680,4€ (exclosos impostos)**.

REDACCIÓ DEL PRESENT INFORME DE VALORACIÓ

El present informe de valoració de la parcel·la cadastral 25232A010000060000RZ de Rosselló és redactat per **Santiago Sindreu Pedragosa**, arquitecte inscrit al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb número de col·legiat 9339/4, en compliment d'allò disposat per l'alcaldia, i als articles 206.3.a) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i 30.1 a) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, reglament de patrimoni dels ens locals.

L'arquitecte,

Santiago Sindreu Pedragosa

Rosselló, 6 de maig de 2016

ANNEX: OFERTA FINQUES RÚSTIQUES
(VALOR DE MERCAT)

Finca rústica solar rústic en torreserona a Torre-serona

zona cerca del poligono de torre-serona

2200 m² | **5 €/m²** | **11.900 €**

solar rustico en torreserona

solar rustico en torreserona ubicado a 100 metros del pueblo, no tiene luz, se podría poner el agua y tiene riego, ver fotos

Demanar més dades a l´anunciant

Distribució

Característiques generals

19.000€

Terreno en carrer joan moles, 23

Juan

VER SUS ANUNCIOS

MENSAJE

Artesa de Lleida (25150)

Terreno: **2.972 m²**

12.000€

Terreno en Noguera - Balaguer, Balaguer

INMOFINQUES

VER SUS ANUNCIOS

973 975 561

MENSAJE LLAMAR

Lleida (25600)

© 1987 - 2015 HERE, CNIG Condiciones de uso

Terreno: **1.700 m²**

155.000€

Parcela / Terreno en camino Serra, 1111

josep
VER SUS ANUNCIOS

658 555 253

MENSAJE SMS LLAMAR

Puigverd de Lleida (25153)

+
−
1 km

Terreno: 64.000 m^2

39.000€

Terreno en Alpicat -torrefarrera, Zona de - Vilanova de Segrià, Vilanova de Segrià

Gestio de Finques JB

VER SUS ANUNCIOS

973 975 319

MENSAJE LLAMAR

Lleida (25133)

+

−

1 km

19.500€

Terreno en calle Partida Merlet (fogones), poligon 2

vidal serveis

VIDAL SERVEIS

VER SUS ANUNCIOS

VER TELÉFONO

MENSAJE

LLAMAR

Lleida (25241)

1 km

270.000€

Terreno en Alpicat -torrefarrera, Zona de - Alcoletge, Alcoletge

FINQUESCOR

VER SUS ANUNCIOS

VER TELÉFONO

MENSAJE SMS LLAMAR

Lleida (25660)

© 1987 - 2015 HERE, CNIG Condiciones de uso

+

−

1 km

10.000€

Parcela / Terreno en calle Joan Amigo, 19

ramon
VER SUS ANUNCIOS

656 611 850

MENSAJE SMS LLAMAR

Tornabous (25331)

© 1987 - 2015 HERE, CNIG Condiciones de uso

Terreno: **6.800 m²**

3.900€

Terreno en Puigverd de Lleida, Puigverd de Lleida

SANNICOLÀS

FINQUES SAN NICOLAS

VER SUS ANUNCIOS

973 975 290

MENSAJE LLAMAR

Lleida (25153)

60.000€

Terreno en Pla D'urgell - Miralcamp, Miralcamp

TOT VIVENDES 2007 S.L.

VER SUS ANUNCIOS

973 975 613

MENSAJE LLAMAR

Lleida (25242)

Terreno: **35.108 m²**

36.000€

Finca rústica en alguaire

jose seuma
VER SUS ANUNCIOS

666 745 198

MENSAJE SMS LLAMAR

Alguaire (25125)

Terreno: **11.000 m²**