

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

7. ESTUDI ECONÒMIC



Ajuntament de Lleida

Aquest estudi econòmic pretén obtenir el valor residual del sòl objecte del present planejament, amb la finalitat que valor resultant és troba dins del normal de mercat

Despeses d'urbanització.

- D'acord amb l'article 114 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del Polígon d'actuació urbanística PAU UA 93 comprenen els conceptes següents:
 - o Obres d'urbanització.
 - o Costos d'enderrocs d'edificacions de les antigues instal·lacions i indemnitzacions.
 - o Connexions a infraestructures de serveis exteriors.
 - o Cost de redacció del projecte d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
 - o Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

Cost de les obres d'urbanització, enderroc i indemnitzacions i connexions a infraestructures de serveis exteriors.

El cost de les obres d'urbanització en el Polígon d'actuació urbanística es refereix:

- Al conjunt dels vials.
- A la urbanització dels nous espais lliures, clau VJ, previstos en l'ordenació i els diferents espais adscrits a la clau VL, integrats en el nou teixit urbà.

Aquestes diferenciacions són importants a fi de realitzar una aproximació correcta als costos derivats d'unes i altres actuacions. Per tal cosa, s'han aplicat els següents mòduls unitaris de cost:

Vialitat:

- Carrers rodats, amb serveis, de nova creació: 120 €/m²

Espais lliures:

- Clau VL : 120 €/m²
- Clau VJ: 50 €/m²

a.- L'aplicació d'aquests mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de 23.027,28 m² (inclosos carrers i zones verdes) dona una estimació de cost total de l'obra d'urbanització en l'entorn de **1.665.495 €**.

b.- Aquest cost s'haurà d'incrementar en concepte d'enderroc de l'edificació existent i indemnitzacions, que inclou les instal·lacions de magatzems i habitatge existents dins l'àmbit del polígon, amb un cost estimat d'uns **600.000 €**.

En resum, el conjunt de costos analitzats fins al moment són de **2.265.495 €**.

c.- Per tal de calcular els costos corresponent a la gestió del planejament (treballs de topografia, redacció de projectes, taxes i depeses generals) es poden quantificar entre



Ajuntament de Lleida

un 10% a un 15% de l'import de les obres d'urbanització. En el nostre cas, aplicant un 10% sobre 2.265.495 € resultaria un valor de **226.549 €**.

Així les despeses totals d'urbanització quantificables fins al moment, d'acord amb allò establert a l'article 114 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, es situen a l'entorn de **2.492.044 €**.

d.- A aquest cost, i en compliment de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, i segons determinacions de l'Estudi de mobilitat que s'adjunta com a la Modificació puntual de PGOU, cal preveure una assignació monetària del sector de **60.000 €**.

Repercussió costos

L'edificabilitat total a desenvolupar en el polígon d'actuació és fixada en 24.013 m² de sostre.

El valor de repercussió promig de la urbanització i indemnitzacions s'estableix, en conseqüència, en l'entorn de **106 €/m²** sostre de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat.

Càlcul del valor residual del sòl. Mètode residual estàtic de la Norma ECO 805/2003.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcularà aplicant la fórmula establerta a l'article 42 de la "Orden del Ministerio de Economía i Hacienda ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras".

$$F = VM \times (1-b) - \Sigma Ci$$

F = Valor de repercussió del terreny per cada m² de sostre edificable.

VM = Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici nou acabat

b = marge o benefici net del promotor en tant per u

ΣCi = (Cc +Gp)= Costos de construcció i despeses necessàries per la promoció immobiliària.

a) Valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici nou acabat (VM).

El valor de venda promig resultant que es pren com a referència és el de **2.200 €/ m² sostre**. (tenint en compte les diverses tipologies de sostre residencial i els sostre comercial previst).

b) Benefici net del promotor en tant per u.

Es pren 0,18 per habitatges de primera residència.

c) Costos indirectes (Ci): Costos de construcció (Cc).

La mitjana de preu de construcció aplicable és de:



Ajuntament de Lleida

$Cc = 970 \text{ €/ m}^2 \text{ sostre.}$

Despeses necessàries de la promoció (Gp).

Les despeses necessàries de la promoció en aplicació del mètode residual estàtic són 20,00% del cost de construcció.

Gp = 194 €/ m² st.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

$F = (2.200 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times (1 - 0,18)) - (970 \text{ €/m}^2 \text{ st} + 194 \text{ €/m}^2 \text{ st})$

F = 640 €/ m² sostre.

Deures i càrregues pendants.

Cal aplicar la repercussió per m² de sostre corresponent a la urbanització.

F = 640 €/ m² st - 106 €/m² st = 534 €/ m² sostre

Valor residual del sòl.

El valor de residual del sòl, sense urbanitzar, serà el valor de repercussió del sòl pel sostre edificable:

$534 \text{ €/ m}^2 \text{ sostre} \times 24.013 \text{ m}^2 \text{ sostre} = 12.822.942 \text{ €}$

Aquest valor representa una repercussió de **507,29 €/ m² sòl brut**, valor que es troba dins del normal de mercat a Lleida.