LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 7, PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA I L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Maig de 2010
Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta del Servei d'Urbanisme

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en l'àmbit del sector SUR 7, per l'ajust del límit de l'àmbit i l'augment de densitat per habitatge de protecció pública i l'article 198 de les NNUU i l'Annex II del Pla General, tenen el contingut següent:

1. MEMÒRIA

1.1 Finalitat i objecte de la modificació.
1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta.
1.3 Promotor, iniciativa i redactor.
1.4 Estructura de la propietat.
1.5 Antecedents i marc legal aplicable.
1.6 Normativa urbanística d'aplicació.
1.7 Planejament urbanístic vigent.
1.8 Descripció de la proposta.
1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
1.10 Planejament proposat.
1.11 Programa de participació ciutadana.
1.12 Justificació del desenvolupament sostenible.
1.13 Justificació de la mobilitat generada.
1.14 Informe de sostenibilitat econòmica.
1.15 Determinació del percentatge de cessió de sòl a l'administració actuant

2. NORMATIVA

3. GESTIÓ

4. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

5. ESTUDI ECONÒMIC

5.1 Separata: Avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació

6. MEMÒRIA SOCIAL

7. PLÀNOLS

INFORMACIÓ

I.1.	Situació	1:25.000
I.2.	Ortofotomapa	1: 2.000
I.3.	Estructura de la propietat	1: 2.000
I.4.	Planejament vigent.	1: 2.000
I.5.	Ajust de límits.	1: 2.000

ORDENACIÓ

O.1.	Proposta modificació	1: 2.000

ESTUDI ORIENTATIU

E.1.	Proposta arquitectònica del conjunt	1: 2.000
E.2.	Alçats del conjunt	1: 2.000
E.3.	Vistes generals	1: 2.000

N.I.F. P-2515100-B

ANNEX1. DOCUMENT COMPRENSIU

1. Suspensió de llicències.
   1.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments.
   1.2 Concreció del termini de suspensió.
   1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

2. Resum.
   2.1 Resum de l'abast de les determinacions.

3. Plànols.

3.1 Àmbit de suspensió de llicències.	1: 2.000
3.2 Delimitació de l'àmbit de la modificació.	1: 2.000
3.3 Planejament vigent (Pla general d'ordenació urbana).	1: 2.000
3.4 Proposta d'ordenació.	1: 2.000

ANNEX 2. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ANNEX 3. RELACIÓ DE PERSONES PROPIETÀRIES O TITULARS D'ALTRES DRETS

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

1. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1.1 Finalitat i objecte de la modificació

La modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte adaptar els límits del sector SUR 7 i possibilitar l'augment de la densitat d'habitatges per destinar-los a habitatges amb protecció pública.

L'àmbit d'actuació abasta uns terrenys de 60.393,22 m2, situats al nord del centre urbà, en la zona d'accés al barri de Llívia.

1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual del Pla general, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació i té una superfície de 60.364,61 m².

En seu de la present modificació puntual, els límits d'aquest àmbit s'han ajustat en alguns casos a la realitat topogràfica, als límits de les propietats cadastrals i considerant criteris de coherència urbanística tal com queda reflectit a la documentació gràfica d'informació urbanística (Plànol I-5 Ajust de límits).

La delimitació proposada abasta l'actual superfície del sector de sòl urbanitzable SUR-7, més una superfície de 5.241,72 m² corresponent a una franja d'uns 22 m d'amplada situada en el límit sud, que correspon a terrenys classificats de sòl urbà, qualificats de sistema d'espais lliures i sistema viari.

A més, també s'afegeixen dues porcions de terreny: una superfície de 1.869,86 m² qualificada de sistema viari situada al nord del sector i una última superfície de 421,09 m² qualificada de sistema viari i situada al sud del sector. Tots aquests terrenys estan classificats com a sòl no urbanitzable, com a Zona Agrícola de Recs Antics, clau R2, amb un total de 2.290,95 m² que corresponen a un 4,33% del total del sector.

D'aquesta manera, incorporant aquestes tres àrees, s'ajusta l'àmbit per tal d'incloure els terrenys que caldria obtenir per expropiació, doncs no estan inclosos en cap àmbit d'actuació i no tenen assignat aprofitament urbanístic, i la totalitat de la rotonda prevista pel Pla General de Lleida sobre l'eix de la carretera LP9221 i així garantir una millor mobilitat dins dels sector i en relació a la ciutat.

La superfície teòrica prevista d'acord al planejament vigent seria de 52.831,97 m² i la nova superfície considerada és de 60.364,61 m². corresponent aproximadament a un increment del 14,26% respecte de la delimitació inicial del sector.

Al plànol I-5, Ajust de límits d'aquesta modificació, es sobreposen els dos límits amb les superfícies indicades i s'observa l'ajust de límits realitzat tal i com s'ha explicitat.

Aquest àmbit està delimitat bàsicament per:

Sòl agrícola al nord, el polígon d'actuació urbanística UA 75 i la rotonda d'accés a Llívia al sud, la carretera LP9221 a l'oest i el barri de Llívia a l'est, a través de vial i de la sèquia d'Alpicat.

N.I.F. P-2515100-B

En l'àmbit, la configuració dels terrenys es caracteritza per una topografia molt suau en tota la seva extensió d'acord amb la documentació gràfica que s'aporta. Les cotes del terreny s'eleven lleugerament de nord a sud. La cota de contacte amb la carretera LP 9221 és d'aproximadament 176,30 metres, mentre que en la zona nord és de 173,20 metres.

En els plànols d'informació s'observa les restes d'algunes edificacions existents. Aquestes edificacions constitueixen magatzems sense ús i habitatges en els quals, d'acord a la documentació obtinguda en el padró, no hi viu ningú.

D'això se'n desprèn que la incidència sobre els usos residencials existents no és significativa.

1.3 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en l'àmbit del sector SUR 7, per l'ajust del límit de l'àmbit i l'augment de densitat per habitatge de protecció pública i l'article 198 de les NNUU i l'Annex II del Pla General, és una operació d'iniciativa pública en quant és una figura de planejament general, tal i com s'estableix al Text refós 1/2005, de 26 de juliol i el seu Reglament.

A tals efectes, el promotor de la present Modificació puntual del Pla general, és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la Plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.

La redactora del document de Modificació és l'arquitecta Laura Fortuny i Farrús, Cap de Secció de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Lleida.

1.4 Estructura de la propietat

D'acord amb la informació cadastral i topogràfica existent, l'estructura de la propietat del sector és la següent:

PROPIETARIS SUR-7 PROPOSTA		
TOTAL ÀMBIT		60.364,61
PROPIETARIS		
PARCEL·LA A	José Posullo	315,82
PARCEL·LA B	José Betriu Colomina	14.330,74
PARCEL·LA C	Emilio Bota Pascual	4.784,78
PARCEL·LA D	José Bota Blazquez	10.351,31
PARCEL·LA E	Miquel Bota Bioscal	19.714,62
PARCEL·LA F	Emilio Bota Pascual	3.828,48
PARCEL·LA G	Sr. Múrcia	2.986,49
PARCEL.LA H	José Betriu Colomina	931,70
PARCEL·LA I	Pedro Betriu Colomina	481,32
PARCEL·LA J	Pedro Betriu Colomina	130,54
PARCEL·LA K	Diputació de Lleida	1.745,56
PARCEL·LA L	Ajuntament de Lleida	502,46
PARCEL·LA M	Col·lectivitat regants sèquia Alpicat	260,79

N.I.F. P-2515100-B

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

D'acord amb el que estableix l'article 94.1.c del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'especifiquen a continuació la relació de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació:

Finca	Titular	Data adqu.	Títol adquis.	Titular altres drets
5827	Antonio i Angel Bota Pascual	10/03/1998	Herència i donació	
	Fincas Financo, SA i Replanteig d'obra SL	07/06/2006	Compravenda	
	Clipoptic SL	11/02/2010	Compravenda	Hipoteca a favor de Banco Santander, SA (pendent inscr)
5963	José Miguel i Josefa Bota Melé	03/11/1987	Herència i Compravenda	
	Fincas Financo, SA i Replanteig d'obra SL	07/06/2006	Compravenda	
	Clipoptic SL	11/02/2010	Compravenda	Hipoteca a favor de Banco Santander, SA (pendent inscripció)
5964	José Miguel i Josefa Bota Melé	03/11/1987	Compravenda	
	Fincas Financo, SA i Replanteig d'obra SL	07/06/2006	Compravenda	
	Clipoptic SL	11/02/2010	Compravenda	Hipoteca a favor de Banco Santander, SA (pendent inscripció)
5965	José Miguel i Josefa Bota Melé	03/11/1987	Compravenda	
	Fincas Financo, SA i Replanteig d'obra SL	07/06/2006	Compravenda	
	Clipoptic SL	11/02/2010	Compravenda	Hipoteca a favor de Banco Santander, SA (pendent inscripció)
6673	Fincas Financo, SA i Replanteig d'obra SL	18/02/2004	Compravenda	
	Global Land, SL	18/12/2007	Compravenda	Hipoteca a favor de Caja rural Aragonesa y de los Pirineos S.Coop. de Crédito
5343	Miguel Bota Biosca Pilar Ros Capdevila	19/07/1976 05/04/2004	Herència Herència	
6674	Pedro Betriu Corominas		Herència	
952	Antonio Pociello Tomas	25/05/1976	Compravenda	Embargament d'una meitat indivisa a favor de Banco Zaragozano S.A.
4739	Jose Betriu Coromines	25/05/1976		
4726	Jose Betriu Coromina	25/05/1996		
4785	Ajuntament de Lleida	25/05/1998		
4122	Frco Reverte Garcia	25/10/1998		

Relació de propietaris actualitzada el 24/02/2010

N.I.F. P-2515100-B

En el Annex 3 d'aquesta Modificació s'incorporen les corresponents notes expedides pel Registre de la Propietat, i si s'escau, pel Registre Mercantil, on hi consten els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. En el casos de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat es fan constar les dades del cadastre.

Es fa constar, en el moment d'inici d'aquesta Modificació, la inexistència d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.

1.5 Antecedents i marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. Aquesta resolució i el text normatiu es van publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

En data 5/02/2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal i en data 11/02/2004 va donar conformitat al text refós, publicant-se al DOGC núm. 4100 de data 26/03/2004.

1.6 Normativa urbanística d'aplicació

Articles 81-85, 166, 167 i 198 i Annex II del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

1.7 Planejament urbanístic vigent

1.7.1 Planejament general

El Planejament vigent, en l'àmbit objecte d'aquesta modificació puntual, classifica el sector com a sòl urbanitzable delimitat i el qualifica de "Zona d'urbanització residencial tipus 4, Clau 12 D, d'acord a l'article 198, el qual es transcriu íntegrament:

Art. 198 Zona d'Urbanització Residencial tipus 4 - clau 12D

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació i del planejament

N.I.F. P-2515100-B

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els sols urbanitzables no programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General

3.3. Estàndards urbanístics
- Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,35 m2t/m2s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.
- Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 15 hab/ha.
- Cessions obligatòries per a sistemes.
- Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació d'acord a l'Art. 189.
- Sistemes locals.
- Espais lliures. . . . . 10 % de la superfície del sector.
- Equipaments docents. 10 m2 per habitatge.
- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis amb proporció del 4% de la superfície del sector.
- Viari, es complementarà el previst en el Pla amb la vialitat local
- Aparcament, el Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat, d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m2 de sostre no residencial.
- Cessió del 10% d'acord a la legislació aplicable se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació
4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa els tipus d'ordenació amb edificació aïllada i unifamiliar en filera.
4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel.la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació.
4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis.

5. Condicions d'ús
L'ús general és l'habitatge unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Respecte als usos, es transcriu l'Annex II quadre d'usos, del Pla general d'ordenació urbana de Lleida:

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

ANNEX 2

USOS		1H 11	1C 12	1R 13	2R 21	2E 22	3A 31	3B 32	3C 33	4A 41	4B 42	4C 43	4D 44	4E 45	5A 51	5B 52	5C 53	5D 53	5E 54	6A 61	6B 62	7A 71	8U 81	8T 82	8H 83	9A 91	9B 92	9C 93	10E 101	10T 102	10V 103	11A 111	11C 112	12A 121	12B 122	12C 123	12D 124	13A 131	14A 140	15T 151	15L 152
																	ZONES																								
1.Residencial																																									
1.1. Habitatge unifamiliar.	11	P	P	P	P	P	P	P	G	G	P	P	P	G	G	G	G	G	G	C20	I	C15	P	I	I	P	P	P	G	G	G	G	G	P	P	G	G	C20	G	C20	C20
1.2. Habitat.plurifamiliar.	12	G	P	G	G	G	G	G	P	I	G	G	G	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	G	P	I	G	G	G	P	P	P	P	I	G	G	P	I	I	I	I	I
1.3. Habitatge rural.	13	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I
1.4. Residencial especial.	14	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	I	I	I	P	P	P	P	P	I	I	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P	P	I	P	P	P
1.5. Residencial mòbil	15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
2. Comercial																																									
2.1. Qioscs	21	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	C15	P	G	I	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P	P	I	P	P	P
2.2. Petit comerç.	22	P	G	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	P	P	P
2.3. Comerç mitjà.	23	I	C6	I	C8	C8	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	C8	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	I	I	I	I	C18	C18
2.4. Grans superficies.	24	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	C21	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C21	I
2.5. Comerç col.lectiu	25	P	C9	I	C9	C9	C9	C9	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	C9	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
3. Terciari																																									
3.1. Oficines.	31	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	G	P
3.2. Establiment hoteler.	32	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P	P	P	I	C23	I	I	I	I	I	C15	P	P	G	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P	P	I	I	P	P
3.3. Recreatiu.	33	C2	C2	C2	C1	C1	C1	C1	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C1	C1	C15	C10	C1	I	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	I	P	P	P	P	I	I	P	P
3.4. Restauracio.	34	C2	C2	C2	C1	C1	C1	C1	I	C1	C1	C1	C1	C1	I	I	I	I	I	P	P	C15	C1	C1	I	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	I	P	P	C22	C22	P	I	P	P
4. Industrial																																									
4.1.Nivell 1.	41	P	P	P	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P
4.2.Nivell 2.	42	P	P	P	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	G	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	G	I	P	P
4.3.Nivell 3.	43	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	G	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P
4.4.Nivell 4.	44	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	I	P
4.5.Nivell 5.	45	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	I	P
4.6.Nivell 6.	46	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
5. Us logístic																																									
5.1. Serveis tecnològics	51	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
5.2. Abastament i venda engròs	52	C3	C3	C3	C3	C3	C11	C11	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	C3	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	C19	G
5.3. Servies de transport	53	C4	C4	C7	C7	C7	C12	C12	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	C7	I	I	C7	C7	C7	C7	C7	C7	C7	I	I	I	I	I	P	I	P	P
6. Equipament comunitari																																									
6.1. Educatiu.	61	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	C15	P	I	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6.2. Sanitàrio-assistencial	62	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6.3. Sòcio-cultural.	63	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6.4. Esportiu.	64	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	P	P	C15	C5	P	I	C5	C5	C5	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C5	P	P
6.5. Publico-administratiu	65	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6.6. Religiosos.	66	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	C15	P	I	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P
6.7. Alt. serv. comunitaris	67	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
7. Agraris																																									
7.1. Conreus.	71	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7.2. Ramaderia.	72	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7.3. Magatzems i sitges.	73	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	I	I	I	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7.4. Indústria agrària.	74	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	C15	I	I	I	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7.5. Agroturisme.	75	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7.6. Coberts agrícoles.	76	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	C16	C16	C16	C16	I	I	I	I	I	I	I	I	I
8. Usos especials																																									
8.1. Abocadors i deixalleries.	92	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C17	I	I	I	C17	I	C17	C17
8.2. Cementiri i funerari.	93	I	I	I	I	I	C13	C13	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	C13	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
8.3. Esportius singulars.	94	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P
8.4. Grans instal.lacions recreatives privad	95	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P
8.5. Estacions de servei.	96	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	I	I	I	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	P	I	P	P
8.6. Aparcament.	97	P	P	P	P	P	P	P	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	P	P	C15	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C14	C14	P	C14	P	P
8.7. Servei de les O. P.	98	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	I	P

C1 Segons condicions de l'anexe 8 del Pla General
C2 Segons condicions de l'ordenança del Centre Històric (1H=1.1, 1C=1.2, 1R=1.4)
C3 Admès en la modalitat de mercat
C4 Admès quan el nivell d'incidencia igual a 2, superficie<100 m2,
C5 Admès quan el nivell d'incidencia >=2
C6 Reserva d'aparcament segons Annex 4
C7 Admès quan el nivell d'incidencia>=2, la superficie<500 m2 i reserva d`aparcament corresponent a 1aparcament/150 m2
C8 Admès quan el nivell d`incidencia >2 i reserva d'aparcament segons Annex 4
C9 Admés en la modalitat de galeries
C10 Admès quan el nivell d`incidencia>2, tamany <1000 m2 i reserva d´a_ parcament corresponent a 1 aparcament/50 m2
C11 Admés quan nivell d`incidencia >=2, tamany <2500 m2, en la modalitat de mercats i comerç construcció, automovils i mobles
C12 Admés quan nivell d´incidencia >=2 i tamany <2500 m2
C13 Admés quan nivell d´incidencia >2 en la modalitat de tanatoris
C14 Admés quan nivell d´incidencia =2 i vinculat als habitatges
C15 Segons pla parcial i disposicions de zona 7A
C16 Admés en la modalitat de magatzem destinat a maquinaria agricola
C17 Admés en la modalitat de deixalleries
C18 Reserva d´aparcament segons Annex 4
C19 Excepte escorxadors
C20 Admés 1 habitage/instal.lació quan la superficie total >2500 m2
C21 Condicionat a les disposicions de la Llei d´Equipaments Comercials i al Plà Territorial Sectorial d´Equipaments Comercials
C22 Admès si l'ùs és existent abans de l'aprovació definitiva del pp del sector o en parcel.la d'ùs exlusiu de més de 1000 m2
C23 Mantenint condicions d'edificacio de la zona

L'US RECREATIU I DE RESTAURACIO, ESTACIONS DE SERVEI I APARCAMENTS ESTAN REGULATS ESPECIFICAMENT A L'ANNEX 4,5 I 6 DEL PLA GENERAL
ELS USOS MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA DE ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXI COM A LES ZONES DEL SOL RURAL

1.7.2 Dades bàsiques del planejament urbanístic vigent

Sistema viari	9.974,03 m²
Sistema espais lliures de Zona verda o jardí	459,60 m²
Equipaments	4.967,76 m²
Sòl aprofitament privat 12D	37.430,58 m²
TOTAL ÀMBIT SECTOR	52.831,97 m²
Índex d'Edificabilitat Bruta	0,35 m²st/m²sl
Densitat global	15 hab/Ha
Sostre total	18.491,19 m²
Número d'habitatges total	79 hab

1.8 Descripció de la proposta.

L'àmbit d'aquesta modificació és el sector SUR7, adjacent al barri de Llívia, amb una superfície de 60.364,61 de sòl.

La proposta té per objecte incrementar la densitat del sector SUR7, dels 15 hab/Ha actuals fins als 30 hab/Ha, cosa que suposa un increment de 90 nous habitatges.

Aquests habitatges de nova creació, seran en la seva totalitat de protecció pública en totes les modalitats que preveu la Llei i amb les proporcions que aquesta estableix.

L'augment de densitat, comporta necessàriament la disminució de la proporció de superfície per habitatge, cosa que fa evident la necessitat de modificar la tipologia edificatòria existent per tal de poder materialitzar la totalitat dels habitatges proposats.

Així, la proposta preveu que el sector es desenvolupi d'acord a la tipologia d'habitatge plurifamiliar, en edificació oberta o en bloc. Així, en concordança amb això, es proposa augmentar en dues plantes l'alçada de l'edificació per poder fer viable la nova tipologia edificatòria en bloc plurifamiliar.

També es proposa modificar els usos permesos (Annex II del Pla general) per tal de determinar l'ús d'habitatge plurifamiliar com a ús compatible, i permetre l'ús comercial en la modalitat de petit comerç per adequar-se a la tipologia edificatòria i a les necessitats del sector.

La modificació s'articula com una modificació de l'article 198, Zona d'urbanització residencial tipus 4, Clau 12D, creant un nou apartat en l'article que regula el desenvolupament del sector SUR 7, definint una nova densitat, i uns nous paràmetres per aquest sector. A la vegada, es proposa la modificació de l'Annex II, quadre general d'usos, per adaptar-lo a la nova tipologia edificatòria.

A més a més, es planteja, tal i com ja s'ha exposat en l'apartat 1.2. Delimitació de l'àmbit de proposta, modificar els límits del sector, ajustant-los en alguns casos a la realitat topogràfica, als límits de les propietats cadastrals i considerant criteris de coherència urbanística tal com queda reflectit a la documentació gràfica d'informació urbanística (Plànol I-5 Ajust de límits).

N.I.F. P-2515100-B

En concret s'han incorporat 7.532,64 m² de superfície, per tal de garantir la mobilitat i viabilitat del sector respecte del municipi i d'ell mateix. En concret, 5.241,72 m² de sòl urbà qualificat de sistema de zones verdes i vialitat, i 2.290,92 m² de sòl no urbanitzable.

En relació al sistema d'equipaments comunitaris, es proposa modificar la forma que es determinava en el Pla general, però no la seva superfície. Així, part de la superfície del sistema que restava fora de l'àmbit, amb la modificació dels seus límits, ha quedat incorporada dintre del sector.

La proposta també planteja la incorporació, en el sud de l'àmbit, d'una superfície qualificada de zones verdes, que tot i que la seva qualificació no es modifica, en la proposta, resten incorporades dins del sector.

Així, la modificació es concreta en els aspectes següents:

1. Ajustar el límits de l'àmbit inicialment previstos amb la finalitat d'incloure, entre d'altres, la superfície de la rotonda amb la carretera LP 9221 en la seva totalitat i sol urbà qualificat de zones verdes i vialitat.
2. Plantejar un canvi de model modificant la tipologia edificatòria passant d'edificació unifamiliar a plurifamiliar.
3. Plantejar un canvi d'ordenació de la ordenació aïllada a edificació en bloc.
4. Incrementar la densitat d'habitatges de l'àmbit fins a 30 habitatges per hectàrea per tal d'obtenir una trama urbana amb major compacitat i a la vegada garantir la viabilitat i el desenvolupament del sector.
5. Destinar tot l'augment de densitat a habitatge de protecció pública en les seves diferents modalitats previstes per la legislació vigent.
6. Augmentar en dues unitats el número màxim de plantes permeses.
7. Determinar l'ús d'habitatge plurifamiliar i l'ús comercial en la modalitat de petit comerç, com a usos permesos.
8. Determinar la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector que correspon efectuar a favor de l'administració actuant.

Dades bàsiques de la modificació proposada. Resum general de dades del sector:

Superfície	60.364,61 m²
Equipament comunitari	5.510,15 m²
Zones verdes	3.011,27 m²
Vialitat	14.441,22 m²
Superfície aprofitament privat	37.401,97 m²
Edificabilitat	0,35 m²st/m²sl
Densitat	30 hab/Ha
Sostre total	21.127,63 m²
Número d'habitatges total	181 hab

1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència

L'article 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel DL 1/2007 i per la Llei 26/2009, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta es justifica per la necessitat i l'interès general que té per al municipi la possibilitat de fer viable la construcció d'habitatge protegit en aquest i en tots els àmbits del municipi.

Aquesta modificació es justifica també, per la possibilitat de garantir la viabilitat econòmica de l'actuació, mitjançant un canvi de tipologia en el sector per possibilitar la construcció dels habitatges de protecció proposats.

Ateses les actuals necessitats del mercat immobiliari i la vigent demanda d'habitatges amb protecció pública, la present modificació té per objecte incrementar la densitat del sector en 90 nous habitatges amb protecció pública, de les diverses modalitats establertes en la legislació urbanística vigent i en les proporcions que aquesta determina.

Tot i que l'augment de densitat correspon a 90 habitatges, s'ha cregut convenient comptabilitzar un mínim de 102 habitatges de protecció per tal que s'adapti al model que es proposa amb la modificació, tot i que el Pla Parcial que ha de desenvolupar el sector, ja determinarà el nombre final total.

La proposta afegeix un apartat 6è a l'article 198, Zona d'urbanització residencial tipus 4, Clau 12D, de regulació específica del SUR 7, on es preveu l'augment de densitat de 15 hab/ha destinat a habitatge amb protecció pública. També s'afegeix una precisió referent a la concreció de les condicions d'edificació en el pla parcial de l'àmbit i la modificació de l'ús general i els permesos, s'estén adequada a la nova tipologia edificatòria de la proposta.

La modificació puntual objecte d'aquest expedient pren en consideració l'article 94 DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. D'acord al seu apartat 3r cal incrementar les reserves de sistemes en funció a cada nou habitatge sempre que aquests nous habitatges no es destinin a protecció pública i la seva superfície mitjana sigui superior a 70 m² .

El fet d'incrementar el nombre d'habitatges amb protecció pública, sense modificar el sostre edificable, comporta que disminueixin les proporcions globals de superfície per habitatge (m²/habitatge). Considerant aquesta determinació, en la normativa s'estableix que els habitatges de protecció, tindran una superfície mitjana de 85 m²/hab, i per tant, per sobre del mínim legal de 70m² establert a l'article 94 comentat.

Atès que l'augment de densitat proposat, es destina a la dotació d'habitatges amb protecció pública amb superfície mitjana superior a 70m2/hab, no correspon incrementar les dotacions de sistemes.

Per una altra banda, els límits del sector s'amplien per criteris de coherència urbanística, en el sentit de possibilitar el desenvolupament sostenible des del punt de vista de la mobilitat del sector.

L'augment de superfície del sector en terrenys avui classificats com a sòl no urbanitzable és de 2.290,90 m², que equival a un 4,33% de l'àmbit. Aquest increment, però, no comporta

N.I.F. P-2515100-B

canvi d'ús en la totalitat d'aquests terrenys, sinó que la previsió dels usos ja està determinada pel Pla general dins de l'actual classificació de sòl no urbanitzable.

Per aquesta raó, l'ampliació de l'àmbit no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental ja que el canvi de classificació amb canvi d'ús només afecta el 0,22% de la superfície.

L'augment de l'alçada de l'edificació resta justificat per la modificació de la tipologia edificatòria del conjunt al possibilitar un desenvolupament més compacte, amb tipologies d'habitatge plurifamiliar.

La nova forma de l'equipament correspon a l'estudi de la ordenació del conjunt i per tant la proposta resta justificada en el desenvolupament del sector.

D'aquesta manera s'entén que la proposta, no solsament s'ajusta als requeriments legals i als criteris establerts al planejament vigent, sinó que a més, és totalment respectuosa amb les necessitats públiques i privades.

SUR-7	**PGL VIGENT**		**MODIFICACIÓ PUNTUAL**	
	SUPERFÍCIE (m2)	**%**	**SUPERFÍCIE (m2)**	**%**
ÀMBIT TOTAL	**52.831,97**	100,00%	**60.364,61**	100,00%
CESSIONS				
TOTAL SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS	**4.967,76**	9,40%	**5.510,15**	9,13%
TOTAL SISTEMA ZONES VERDES	**459,60**	0,87%	**3.011,27**	4,99%
TOTAL SISTEMA VIARI	**9.974,03**	18,88%	**14.441,22**	23,92%
TOTAL CESSIONS SISTEMA GENERAL	**15.401,39**	29,15%	**22.962,64**	38,04%
SÒL APROFITAMENT PRIVAT ZONA 12D				
	37.430,58	70,85%	**37.401,97**	61,96%
DENSITAT HABITATGES	**(15 hab/ha)**		**(30 hab/ha)**	
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES TOTALS	79		181	
ÍNDEX EDIFICABILITAT NET	**0,35m²st/m²sòl**		**0,35m²st/m²sòl**	
SOSTRE MÀXIM	18.491,19	100,00%	21.127,61	100,00%
SOSTRE HLL	12.943,83	70,00%	12.457,61	58,96%
SOSTRE HPRG/E	3.698,24	20,00%	4.335,00	20,52%
SOSTRE HPPC	1.849,12	10,00%	2.167,50	10,26%
SOSTRE HCPO		0,00%	2.167,50	10,26%

1.10 Planejament proposat.

La modificació proposada es concreta en:

1.10.1 La modificació de l'àmbit del sector SUR 7, tal com es reflecteix en el plànol O1. Proposta d'ordenació.

1.10.2 La modificació del redactat de l'article 198, Zona d'Urbanització Residencial tipus 4, Clau 12D de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en el que s'incorpora un nou apartat que regula el sector SUR 7.

1.10.3 Modificació de l'Annex II del Pla general d'ordenació urbana per l'adequar-lo a la nova tipologia edificatòria.

1.10.4 Determinar un ratio de 85 m² per habitatge amb protecció pública.

N.I.F. P-2515100-B

1.11 Programa de participació ciutadana.

L'Ajuntament de Lleida, motor d'aquesta Modificació puntual, garantitza el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en l'àmbit del sector SUR 7, per l'ajust del límit de l'àmbit i l'augment de densitat per habitatge de protecció pública, mitjançant el mateix procés de tramitació, que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació i de les eines de gestió que se'n derivin, s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades a la propietat i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter puntual i localitzat de la modificació i el seu abast, justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

1.12 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació ambiental la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, en el seu article 7è, es determina que són objecte d'avaluació ambiental, les modificacions de plans i programes següents:

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:
a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.
d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.
e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

La modificació del Pla General que es proposa, comporta un augment de superfície amb la incorporació de sòl no urbanitzable de 2.290,95 m², que correspon a un 4,33% de l'àmbit, qualificat de tipus recs antics, clau R2, i comporta canvi d'ús en una superfície inapreciable d'aquests terrenys (0,22%).

En la mesura que la previsió dels usos ja està prevista pel Pla general dins de la classificació actual de sòl no urbanitzable, l'ampliació de l'àmbit no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental.

N.I.F. P-2515100-B

Així, de l'exposat, se'n pot despendre que la proposta no suposa cap impacte paisatgístic ni ambiental respecte del planejament vigent, i d'altra banda la modificació no modifica paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

De tota manera, i d'acord a l'apartat 2 de l'article 7 de la Llei esmentada, caldrà sol·licitar l'òrgan ambiental que declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental, valorant que la proposta de modificació no altera de manera substancial ni les estratègies, ni les directrius, ni les propostes, ni la cronologia del Pla General, de manera que no es produeixen diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

1.13 Justificació de la mobilitat generada

D'acord amb el que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas de les modificacions del planejament general aquests estudis s'han de incorporar, com un document independent, en els casos que la modificació comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

> *"Article 3*
> *Àmbit d'aplicació*
> *3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*
> *a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
> *b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
> *c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."*

La present modificació incorpora 2.290,95 m² de superfície classificada de sòl no urbanitzable al sector SUR 7, tot i que aquesta incorporació correspon a sòls que no varien el seu ús respecte el que tenen en l'actualitat i que s'incorporen per fer més coherent l'accés al sector per temes de mobilitat.

La proposta, per tant, no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable amb canvi d'ús d'aquests terrenys i, en conseqüència, l'estudi d'avaluació generada no resulta preceptiu.

En la mesura que la previsió dels usos és la mateixa determinada pel Pla general, l'ampliació de l'àmbit no comporta la necessitat de realització de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

1.14 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 12.U del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que es refereix a la redacció del POUM, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos i despeses

N.I.F. P-2515100-B

de la hisenda pública, ja que es modifiquen la quantitat de zones verdes i vials inclosos en el sector.

1.14.1 Fonaments de dret

1.14.1a) RDL 2/2008, 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.
Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà
4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

1.14.1b) Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental
U. S'afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :
"d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

Dos. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que queda redactada tal com segueix :
"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi el impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix :
"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de ostensibilitat econòmica que ponderi el impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

"6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix."

1.14.2 Aspectes legals als que dóna resposta l'informe:
Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.
Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

N.I.F. P-2515100-B

1.14.3 Informe

A. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del Pla parcial SUR 7, serà el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial i no residencial en la proporció d'usos que s'estableix en la modificació.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, ja que els paràmetres de la proposta són el resultat de l'estudi per a l'adequació volumètrica de l'edificació i la seva integració a l'entorn urbà i a la correcta relació tipològica dels habitatges amb la ordenació prevista.

El sòl és adequat perquè està situat en una sola illa deixant a la part més central del nucli la gran peça de zona verda i l'equipament, en una posició que dóna servei a tot el nucli.

Per tant, la modificació augmenta la superfície de sòl destinat a usos productius en 1.390,90m², sense augmentar ni l'edificabilitat ni la densitat del conjunt.

B. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que les infraestructures es projectaran seguint les directrius dels diferents departaments de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses de serveis afectats. Es considera, per tant, que la implantació i el manteniment és l'habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

Es planteja una ordenació indicativa de vuit blocs aïllats residencials: sis cinc blocs de 15 x 47 m en planta i de quatre plantes d'alçada, un bloc de 15 x 47 m en planta i de tres plantes d'alçada, un bloc de 15 x 62 m en planta i tres plantes d'alçada i un torre de 20 x 20 m en planta i de quatre plantes d'alçada, amb una adequada orientació.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

La modificació suposa l'augment del sistema viari del sector passant d'una superfície de 10.566,39 m² a 14.441,22 m² de superfície, el qual suposa un augment de 3.874,83 m².

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:
14.441,22 m² x 7,75 €/m² = 111.919,46 € anuals.

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

La modificació no hi té incidència.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

La modificació no afecta l'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

N.I.F. P-2515100-B

La modificació dels aparcaments no té incidència sobre la previsió d'aigua potable

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.
La xarxa projectada no sofreix modificacions.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes
La modificació suposa l'augment del sistema d'espais lliures de tal forma que es passa d'una superfície de 5.283,20 m² a 6.039,32 m², el que suposa un augment de 756,12 m².

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:
6.039,32 m² x 4,38 €/m² = 26.452,22 € anuals

L'impacte total de l'actuació per l'hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la vialitat	111.919,46 €/any
Total cost manteniment de les zones verdes	26.452,22 €/any
TOTAL COST DE MANTENIMENT	138.371,68 €/any

B3. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures que aporten els serveis ja considerats.

B4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.
La localització dels 211 habitatges que possibilita la Modificació suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran de dos tipus :
- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del Pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 6 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 940 €/m².

21.137,63 m² de sostre x 940 €/m² x 0,0377 / 6 anys = 124.845,89 €/any

- Impost dels béns immobles: IBI
Tenint en compte la recaptació anual actual en una zona pròxima és de 179.723,36 €, resultant d'un sostre de 85.392 m², amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona, trobem un valor mig de 2,406 €/m² de sostre.

Quota total anual estimada:
21.137,63 m² sostre x 2,406 €/m² x 0,875 = 44.500,00 €/any

- Impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no en podem disposar, però que en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

TOTAL INGRESSOS 169.345,89 €/any

N.I.F. P-2515100-B

Resultat:

Despeses derivades de l'actuació	138.371,68 €/any
Ingressos derivats de l'actuació	169.345,89 €/any
Saldo resultant	**30.974,21 €/any**

B5. Conclusió:
Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, té un balanç positiu.

1.15 Determinació del percentatge de cessió de sòl a l'administració actuant

D'acord a l'article 45 del text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, en el seu apartat 1, que resta modificat per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, que resta redactat de la manera següent:

> *"a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, excepte en els supòsits següents:*
> *"Primer. En el cas de les àrees residencials estratègiques, les persones propietàries han de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge que el pla director urbanístic estableixi, que pot ésser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.*
> *"Segon. En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou sector de sòl urbanitzable o una reordenació general d'un sector ja existent que comporti la transformació global dels usos establerts pel planejament, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 94.6, i que pot ésser de fins el 20%.*
> *"Tercer. En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o la intensitat de l'ús industrial, o es transformin els usos de determinades parcel·les del sector, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que correspongui al sector, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 94.6, i que pot ésser de fins el 20%."*

L'aprofitament urbanístic és calcula com el resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; considerant, també la densitat de l'ús residencial.

Per determinar l'aprofitament urbanístic ponderat de les diferents zones, la que resulta de l'actual qualificació i la que correspon a la variació introduïda per la Modificació, s'han considerat la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

Aquestes dades estan expressades en els quadres de càlcul que integren l'Estudi econòmic de l'avaluació econòmica de la operació, considerant que una U.A. (Unitat d'Aprofitament), es equivalent a un euro (€):

Aprofitament segons planejament vigent	1.080.024,53 U.A.
Cessió 10% aprofitament urbanístic	108.002,45 U.A.
Aprofitament segons proposta de Modificació	3.025.187,40 U.A.
Increment d'aprofitament urbanístic	1.945.162,87 U.A.
Cessió 15% increment aprofitament urbanístic	291.774,43 U.A.

N.I.F. P-2515100-B

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Total cessió (10% AU +15% Increment)	399.776,88 U.A.
Percentatge de cessió final	13,2149%

D'acord a l'article 94 del text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, en el seu apartat 6 i que resta modificat per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, resta redactat de la manera següent:

> *"6. Les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general referides a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament han de preveure els percentatges de cessió que corresponguin d'acord amb els articles 43.1 i 45.1.a. El percentatge del 15%, establert amb caràcter general, per a les modificacions a què fan referència els esmentats articles, es pot incrementar fins al 20%, de manera proporcionada i justificada, si el valor de les parcel·les resultants de la modificació, un cop descomptades les càrregues urbanístiques imputades, és sensiblement superior al valor mitjà de la resta de sòls de l'entorn de la mateixa categoria que la proposada. (....)*

Calculat el valor de la mitjà dels solars del voltant de la operació, obtinguts en l'avaluació econòmica de la operació, i comparant-lo amb el valor obtingut pel mètode residual dels solars del sector, és pot constatar que els solars resultants de l'actuació proposada no superen el valor unitari dels solars de l'entorn del sector.

Per tant, el percentatge establert del 15% de cessió de l'increment d'aprofitament urbanístic queda totalment justificat.

Lleida, maig de 2010

Laura Fortuny i Farrús
Arquitecta del Servei d'Urbanisme

N.I.F. P-2515100-B

N.I.F. P-2515100-B

2. NORMATIVA

2. NORMATIVA

Article Únic.
Es modifica l'article 198, Zona d'urbanització residencial tipus 4, clau 12D, de les Normes urbanístiques que resta redactat de la manera següent:

"Art. 198 Zona d'Urbanització Residencial tipus 4 - clau 12D

1. Definició de la zona
Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar i plurifamiliar en totes les seves modalitats.

2. Objectius generals
Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació i del planejament
3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els sols urbanitzables no programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General

3.3. Estàndards urbanístics
- Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,35 m2t/m2s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.
- Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 15 hab/ha.
- Cessions obligatòries per a sistemes.
- Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació d'acord a l'Art. 189.
- Sistemes locals.
- Espais lliures. . . . . 10 % de la superfície del sector.
- Equipaments docents. 10 m2 per habitatge.
- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis amb proporció del 4% de la superfície del sector.
- Viari, es complementarà el previst en el Pla amb la vialitat local
- Aparcament, el Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat, d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m2 de sostre no residencial.
- Cessió del 10% d'acord a la legislació aplicable se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació
4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa els tipus d'ordenació amb edificació aïllada, unifamiliar en filera, oberta o en bloc.
4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació.

N.I.F. P-2515100-B

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis per a l'edificació unifamiliar i planta baixa i tres plantes pis per edificació plurifamiliar.

5. Condicions d'ús

L'ús general és l'habitatge unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-7.

6.1. Densitat d'habitatges, es fixa una densitat alternativa màxima, a la de l'apartat 3.3, de 30 habitatges/Ha amb la condició que l'escreix de densitat sigui destinat a habitatge amb protecció pública en venda o lloguer i en les proporcions establertes per la legislació.
6.2. La mitjana de superfícies per als habitatges de protecció pública en les diferents modalitats tindrà un valor mínim de 85m2/habitatge.
6.3. L'apartat 4,determinacions de l'edificació, d'aquest article té caràcter indicatiu i rtenen com a finalitat orientar la redacció del pla parcial urbanístic que serà l'instrument d'ordenació fixarà les determinacions concretes de l'edificació
6.4. Es determina una cessió gratuït a favor de l'administració actuant del 13,2149% de l'aprofitament urbanístic del sector.
6.5 La reserva de 20% per a habitatge de protecció pública i la reserva addicional del 10% per a habitatge assequible, d'acord a l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, caldrà computar-lo respecte del sostre residencial del sector, determinant-lo en el corresponent projecte de Pla parcial urbanístic. "

Lleida, maig de 2010

Laura Fortuny i Farrús
Arquitecta del Servei d'Urbanisme

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

ANNEX 2

ZONES

USOS		1H 11	1C 12	1R 13	2R 21	2E 22	3A 31	3B 32	3C 33	4A 41	4B 42	4C 43	4D 44	4E 45	5A 51	5B 52	5C 53	5D 53	5E 54	6A 61	6B 62	7A 71	8U 81	8T 82	8H 83	9A 91	9B 92	9C 93	10E 101	10T 102	10V 103	11A 111	11C 112	12A 121	12B 122	12C 123	12D 124	13A 131	14A 140	15T 151	15L 152
1.Residencial																																									
1.1. Habitatge unifamiliar.	11	P	P	P	P	P	P	P	G	G	P	P	P	G	G	G	G	G	G	C20	I	C15	P	I	I	P	P	P	G	G	G	G	G	P	P	G	G	C20	G	C20	C20
1.2. Habitat.plurifamiliar.	12	G	P	G	G	G	G	G	P	I	G	G	G	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	G	P	I	G	G	G	P	P	P	P	I	G	G	P	P	I	I	I	I
1.3. Habitatge rural.	13	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I
1.4. Residencial especial.	14	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	I	I	I	P	P	P	P	P	I	I	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P	P	I	P	P	P
1.5. Residencial mòbil	15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
2. Comercial																																									
2.1. Qioscs	21	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	C15	P	G	I	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P	P	I	P	P	P
2.2. Petit comerç.	22	P	G	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P
2.3. Comerç mitjà.	23	I	C6	I	C8	C8	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	C8	C18	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	I	I	I	I	C18	C18
2.4. Grans superficies.	24	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	C21	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C21	I
2.5. Comerç col.lectiu	25	P	C9	I	C9	C9	C9	C9	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	C9	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
3. Terciari																																									
3.1. Oficines.	31	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	G	P
3.2. Establiment hoteler.	32	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P	P	P	I	C23	I	I	I	I	I	C15	P	P	G	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P	P	I	I	P	P
3.3. Recreatiu.	33	C2	C2	C2	C1	C1	C1	C1	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C1	C1	C15	C10	C1	I	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	I	P	P	P	P	I	I	P	P
3.4. Restauracio.	34	C2	C2	C2	C1	C1	C1	C1	I	C1	C1	C1	C1	C1	I	I	I	I	I	P	P	C15	C1	C1	I	C1	C1	C1	C1	C1	C1	C1	I	P	P	C22	C22	P	I	P	P
4. Industrial																																									
4.1.Nivell 1.	41	P	P	P	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P
4.2.Nivell 2.	42	P	P	P	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	G	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	G	I	P	P
4.3.Nivell 3.	43	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	G	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P
4.4.Nivell 4.	44	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	I	P
4.5.Nivell 5.	45	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	I	P
4.6.Nivell 6.	46	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
5. Us logístic																																									
5.1. Serveis tecnològics	51	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
5.2. Abastament i venda engròs	52	C3	C3	C3	C3	C3	C11	C11	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	C3	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	C19	G
5.3. Servies de transport	53	C4	C4	C7	C7	C7	C12	C12	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	C7	I	I	C7	C7	C7	C7	C7	C7	C7	I	I	I	I	I	P	I	P	P
6. Equipament comunitari																																									
6.1. Educatiu.	61	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	C15	P	I	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6.2. Sanitàrio-assistencial	62	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6.3. Sòcio-cultural.	63	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6.4. Esportiu.	64	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	C5	P	P	C15	C5	P	I	C5	C5	C5	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C5	P	P
6.5. Publico-administratiu	65	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
6.6. Religiosos.	66	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	C15	P	I	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	P	P	P
6.7. Alt. serv. comunitaris	67	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C15	P	P	I	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
7. Agraris																																									
7.1. Conreus.	71	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7.2. Ramaderia.	72	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7.3. Magatzems i sitges.	73	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	I	I	I	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7.4. Indústria agrària.	74	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	C15	I	I	I	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7.5. Agroturisme.	75	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7.6. Coberts agrícoles.	76	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	C16	C16	C16	C16	I	I	I	I	I	I	I	I	I
8. Usos especials																																									
8.1. Abocadors i deixalleries.	92	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C17	I	I	I	C17	I	C17	C17
8.2. Cementiri i funerari.	93	I	I	I	I	I	C13	C13	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	C13	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
8.3. Esportius singulars.	94	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P
8.4. Grans instal.lacions recreatives privad	95	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P
8.5. Estacions de servei.	96	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	I	I	I	I	I	I	P	P	P	P	I	I	I	I	I	P	I	P	P
8.6. Aparcament.	97	P	P	P	P	P	P	P	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	C14	P	P	C15	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C14	C14	P	C14	P	P
8.7. Servei de les O. P.	98	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	P	C15	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	I	I	P

C1 Segons condicions de l'anexe 8 del Pla General
C2 Segons condicions de l'ordenança del Centre Històric (1H=1.1, 1C=1.2, 1R=1.4)
C3 Admès en la modalitat de mercat
C4 Admès quan el nivell d'incidencia igual a 2, superficie<100 m2,
C5 Admès quan el nivell d'incidencia >=2
C6 Reserva d'aparcament segons Annex 4
C7 Admès quan el nivell d'incidencia>=2, la superficie<500 m2 i reserva d`aparcament corresponent a 1aparcament/150 m2
C8 Admès quan el nivell d`incidencia >2 i reserva d'aparcament segons Annex 4
C9 Admés en la modalitat de galeries
C10 Admès quan el nivell d`incidencia>2, tamany <1000 m2 i reserva d´a_ parcament corresponent a 1 aparcament/50 m2
C11 Admés quan nivell d`incidencia >=2, tamany <2500 m2, en la modalitat de mercats i comerç construcció, automovils i mobles
C12 Admés quan nivell d´incidencia >=2 i tamany <2500 m2
C13 Admés quan nivell d´incidencia >2 en la modalitat de tanatoris
C14 Admés quan nivell d´incidencia =2 i vinculat als habitatges
C15 Segons pla parcial i disposicions de zona 7A
C16 Admés en la modalitat de magatzem destinat a maquinaria agricola
C17 Admés en la modalitat de deixalleries
C18 Reserva d´aparcament segons Annex 4
C19 Excepte escorxadors
C20 Admés 1 habitage/instal.lació quan la superficie total >2500 m2
C21 Condicionat a les disposicions de la Llei d´Equipaments Comercials i al Plà Territorial Sectorial d´Equipaments Comercials
C22 Admès si l'ùs és existent abans de l'aprovació definitiva del pp del sector o en parcel.la d'ùs exlusiu de més de 1000 m2
C23 Mantenint condicions d'edificacio de la zona

L'US RECREATIU I DE RESTAURACIO, ESTACIONS DE SERVEI I APARCAMENTS ESTAN REGULATS ESPECIFICAMENT A L'ANNEX 4,5 I 6 DEL PLA GENERAL
ELS USOS MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA DE ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXI COM A LES ZONES DEL SOL RURAL

3. GESTIÓ

La proposta de modificació altera els aprofitaments urbanístics del sector, però que es troba pendent de desenvolupament, d'ordenació i, per tant, també pendent de gestió.

Per aquesta raó, la modificació no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística en el seu conjunt i, en conseqüència, resulta innecessari modificar el sistema de gestió pel qual s'haurà de desenvolupar el sector.

4. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

D'acord a l'article 94 del text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, en el seu apartat c, que resta modificat per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, que resta redactada de la manera següent:

> *"c) En el cas de modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts:*
> *(....)*
> *"Segon. Han d'incloure en el document de l'agenda o del programa d'actuació del Pla la previsió d'execució immediata del planejament i han d'establir el termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat amb la magnitud de l'actuació. L'incompliment dels terminis establerts per a iniciar o per a acabar les obres d'urbanització o per a edificar els solars resultants comporta que l'administració actuant adopti les mesures necessàries perquè l'actuació s'executi o per a retornar a l'ordenació anterior a la modificació.*

El desenvolupament temporal de las diferents actuacions urbanístiques s'estableix d'acord amb els terminis següents:

Pla parcial urbanístic

Presentació — 6 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva de la modificació del Pla general

Projecte d'urbanització

Presentació — 4 mesos des de la data l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic

Projecte de reparcel.lació

Presentació — 3 mesos des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització.

Obres d'urbanització

Inici — 3 mesos des de l'inscripció de les parcel·les al Registre de la Propietat

Finalització — 24 mesos, des de l'inici, per realitzar el 100% de l'obra urbanitzadora.

Obres d'edificació

Inici — 12 mesos des de la finalització de les obres d'urbanització per iniciar la totalitat de les edificacions corresponents als habitatges de protecció.

Finalització — 12 mesos des de la finalització de les obres d'urbanització, per tal d'acabar el 50 % de les edificacions corresponents als habitatges de protecció.
24 mesos des de la finalització de les obres d'urbanització, per tal d'acabar el 100 % de les edificacions corresponents als habitatges de protecció.
120 mesos des de la finalització de les obres d'urbanització, per tal d'acabar la totalitat de les edificacions del sector.

5. ESTUDI ECONÒMIC

Avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació

D'acord a l'article 94 del text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, en el seu apartat c, que resta modificat per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, que resta redactada de la manera següent:

> *"c) En el cas de modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts:*
> *(.....)*
>
> *"Tercer. Han d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació."*

En aquest sentit, el document incorpora la valoració de la operació d'acord al planejament vigent i també de la proposta de modificació.

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

PLANEJAMENT VIGENT: HIPOTESIS 1

1 VALORACIÓ PLANEJAMENT VIGENT 1

1.5 Informació.

L'objecte d'aquest informe és determinar el valor de la operació urbanística a realitzar en el sector SUR 7, d'acord al planejament vigent en l'actualitat.

Classificació urbanística: Sòl urbanitzable sector SUR 7.
Qualificació urbanística: Zona d'Urbanització residencial tipus 4, clau 12D.

Determinacions sector:

Sistema viari		9.974,03 m²
Sistema espais lliures	Zona verda o jardí	459,60 m²
Equipaments		4.967,76 m²
Sòl aprofitament privat 12D		37.430,58 m²
TOTAL ÀMBIT SECTOR		52.831,97 m²
Edificabilitat		0,35 m²st/m²sl
Densitat		15 hab/Ha
Sostre total		18.491,19 m²
Número d'habitatges total		79 hab

Condicions de l'edificació i usos admesos:
L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos es d'acord a l'Annex II del Pla General.

Tenint en compte que el 40% del sostre residencial, ha de ser destinat a habitatge de protecció oficial en les diferents modalitats que determina la llei i que aquesta tipologia d'habitatge te un metratge màxim, en relació a les superfícies útils de l'habitatge, el garatge i el traster, que ha calgut ponderar a 1.20 per obtenir superfícies construïdes.

90 X 1.2 =108,00 m²
25 X 1.2 = 30,00 m²
8 X 1.2 = 9,60 m²
147,60 m²

Així, d'acord a les superfícies construïdes per cada habitatge de protecció pública, obtenim el número d'habitatges següent:

HPCC	147,60 m² X 13 habitatges	=1.918,80 m²
HPC	147,60 m² X 13 habitatges	=1.918,80 m²
HPG/E	147,60 m² X 26 habitatges	=3.837,60 m²
	52 habitatges	7.675,20 m²

La resta del sostre permès, 10.815,99 m², correspondrà als 27 habitatges restants per habitatge lliure, i en conseqüència, aquests, tindran una superfície de 400,55 m² cadascun.

2 VALORACIÓ

2.0 Metodologia

El mètode a utilitzar per valorar el terreny serà el MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC.

2.1 Aprofitament urbanístic

A efectes de l'aplicació de la Llei del sòl estatal, el sòl on es troba emplaçada la finca és, actualment sòl no urbanitzat i, en conseqüència, el tipus de sòl a efectes de la llei és sòl rural. Donat que l'objecte de la valoració no és cap de les establertes a l'article 21 de l'esmentada llei, i als efectes exclusius de valorar el sòl a "preus de mercat", es considera la hipòtesi de que la parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics per l'execució de les obres d'urbanització aprovades i, per tant, es valora com a SÒL URBANITZAT.

L'immoble a valorar té un aprofitament total de 18.491,19 m^2 de sostre, el qual estarà destinat a ús residencial, com a ús principal. Es valorarà la repercussió del sòl par a aquest ús per trobar el valor total de l'immoble.

S'ha cregut convenient descomptar de la operació urbanística, el sòl destinat a la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector a l'administració actuant, descomptant en el recompte de sostre, el 10% de cada tipologia per aquesta finalitat.

2.2 Mètode residual estàtic de la Norma ECO 805/2003.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcula aplicant la fórmula establerta a l'article 42 de l'*"Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda ECO/805/2003 de 23 de març de 2003"*.

F = VM X (1 - b) - Σ 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
Σ Ci = (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 l'immoble nou acabat es dedueix, tal com estableix la legislació vigent, per comparació amb les mostres similars del mercat actual, degudament ponderades en relació a l'immoble que es valora.

S'aporta quadre annex on es relacionen les diferents mostres de mercat i la homogeneïtzació entre elles, tot considerant un immoble patró de la zona per habitatge lliure, un habitatge nou de 400 m² construïts de qualitat mitja.
El preu resultant en venda per habitatge unifamiliar adossat és de **1.419,27 € / m^2 st.**

b) Benefici net del promotor en tant per u.

Segons la Disposició Transitòria única de la *Norma ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, aquests percentatges no poden ser inferiors als que es prenen per fer la valoració.
Es considera 0,18 per habitatges de primera residència.

c) Costos indirectes (Ci):

Costos de construcció (Cc).

S'ha calculat el cost de la construcció de les diferents tipologies d'habitatge d'acord a les publicacions oficials. (S'aporta quadre annex)

La mitjana de preu entre els costos obtinguts de les dues publicacions és de:
HLL Cc = 1.002,48 €/ m² sostre.
Un cop obtinguda la mitjana dels costos per la construcció, s'ha cregut convenient depreciar un 10% el cost, per les grans dimensions dels habitatges de la hipòtesi plantejada.

Despeses necessàries de la promoció (Gp).
Les despeses necessàries de la promoció en aplicació del mètode residual estàtic són les despeses que cal forçosament realitzar i que no s'han tingut en compte en els costos de construcció, com les assegurances, les despeses d'administració, les despeses comercials i les despeses de finançament.

Despeses necessàries per la promoció:

Les despeses necessàries equivalen a un 14% del cost de construcció i resten calculades per cada tipologia edificatoria i cada us en el quadre annex.:

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.
D'acord als càlculs realitzats, s'han obtingut els següents valors residuals del sòl:

FHLL = 135,26 €/ m² sostre.
FHPCC = 159,23 €/ m² sostre.
FHPC = 304,52 €/ m² sostre.
FHPG/E = 337,15 €/ m² sostre.

2.3 Deures i càrregues pendents.
La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització pendents. Amb un càlcul de 60 €/m² per les zones verdes i 120 €/m² de la superficie qualificada de vialitat, obtenim un cost de 1.584.958,80 €. Aplicant els costos dels honoraris tècnics, en un 10%, costos de gestió a un 5% i un altre 5% per costos de finançament, tenim un total de càrregues pendents de **1.901.950,56** €

A més, caldrà preveure un valor per la indemnització de les construccions existents dins l'àmbit, de manera que s'ha estimat en un total de **300.000,00 €**

2.4 Valor de taxació resultant.
Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	3.281.975,09 €.
Despeses pendents:	2.201.950,56 €
Valor dels terrenys:	**1.080.024,53 €**

El **valor, de taxació dels terrenys** és de **1.080.024,53 €** (un milió vuitanta mil vint-i-quatre euros amb cinquanta tres cèntims d'euro).

El valor residual del sòl és de 37,10 €/m2 sol

SUR 7 PLANEJAMENT VIGENT 1

Dades que s'han d'introduir

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície	52.831,97 m²	
Edificabilitat terciari	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat comercial	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab lliure	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab con. català	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab concertat	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab règim general	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab règim especial	0,0000 m²st/m²sl	
Sostre terciari	0,00 m²	0,00 m²
Sostre comercial	0,00 m²	0,00 m²
Sostre HLL	10.815,96 m²	9.734,36 m²
Sostre HPCC	1.918,80 m²	1.726,92 m²
Sostre HPC	1.918,80 m²	1.726,92 m²
Sostre HPG	3.837,60 m²	3.453,84 m²
Sostre HRE	0,00 m²	0,00 m²
	18.491,16 m²	16.642,04 m²

2. MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

2.1 Valor de Mercat

Terciari

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
2	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
3	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5	0	79,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	0,00	0	0	0	0	0	0	
2	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
3	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
4	0,00	0	0	0	0	0	1	0,00
5	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
6	0,00	0	0,8	0	0	0	0	0,00

Valor de venda resultant 0,00 €/m²

Centre Comercial

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
2	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
3	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
2	0,00	0,97	0	0	0	0	0	0,00
3	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
4	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
5	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
6	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00

Valor de venda resultant 0,00 €/m²

HLL

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	API	140,00 m²	168.000,00 €	1.200,00 €/m²
2	API	120,00 m²	220.000,00 €	1.833,33 €/m²
3		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	1.200,00	0,97	1	0,95	1,2	1	1	1.326,96
2	1.833,33	0,97	1	0,85	1	1	1	1.511,58
3	0,00							0,00
4	0,00							0,00
5	0,00							0,00
6	0,00							0,00

Valor de venda resultant 1.419,27 €/m²

HPCC

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
2.600,00 €/m²	20,00%	20,00%	1.560,00 €/m²

HPC

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
2.183,04 €/m²	20,00%	10,00%	1.528,13 €/m²

HPG

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
1.576,64 €/m²	20,00%	0,00%	1.261,31 €/m²

HRE

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
1.478,10 €/m²	20,00%	0,00%	1.182,48 €/m²

2.2 Benefici net del promotor

Terciari

Tipus d'immobles	IRS
Hoteler	0,22

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

Comercial

Tipus d'immobles	IRS
Comercial	0,24

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

HLL

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

HPCC

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

HPC

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hotel, Residencia o altres

HPG

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hotel, Residencia o altres

2.3 Costos indirectes (Ci)

Terciari

Costos de construcció (Cc)		
"Boletín Económico de la Construcción"		
Preu		0,00 €/m²
Coef corrector Lleida 15%		0,00 €/m²
		0,00 €/m²
"Construc"		
Preu		0,00 €/m²
Despeses generals 20%		0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%		0,00 €/m²
		0,00 €/m²
"Emedos"		
Preu		0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%		0,00 €/m²
		0,00 €/m²
Mitjana		0,00 €/m²
Mitjana reduint un	0,00%	0,00 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)		
14,00% del cost de la construcció		0,00 €/m²

Centre Comercial

Costos de construcció (Cc)		
"Boletín Económico de la Construcción"		
Preu		0,00 €/m²
Coef corrector Lleida 15%		0,00 €/m²
"Construc"		
Preu		0,00 €/m²
Despeses generals 20%		0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%		0,00 €/m²
"Emedos"		
Preu		
Seguretat i salut 2%		0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%		0,00 €/m²
Mitjana		
Mitjana reduint un	0,00%	0,00 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)		
14,00% del cost de la construc		0,00 €/m²

HLL

Costos de construcció (Cc)		
"Boletín Económico de la Construcción"		
Preu		1.136,60 €/m²
Coef corrector Lleida 15%		170,49 €/m²
		966,11 €/m²
"Construc"		
Preu		790,00 €/m²
Despeses generals 20%		158,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		15,80 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%		75,05 €/m²
		1.038,85 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%		
Preu		0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%		0,00 €/m²
		0,00 €/m²
Mitjana		1.002,48 €/m²
Mitjana reduint un	10,00%	902,23 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)		
14,00% del cost de la construcc		126,31 €/m²

HPCC

Costos de construcció (Cc)		
"Boletín Económico de la Construcción"		
Preu		1.136,60 €/m²
Coef corrector Lleida 15%		170,49 €/m²
		966,11 €/m²
"Construc"		
Preu		790,00 €/m²
Despeses generals 20%		158,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		15,80 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9		75,05 €/m²
		1.038,85 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%		
Preu		0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra		0,00 €/m²
		0,00 €/m²
Mitjana		1.002,48 €/m²
Mitjana reduint	2,00%	982,43 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)		
14,00% del cost de la constr		137,54 €/m²

HPC

Costos de construcció (Cc)		
"Boletín Económico de la Construcción"		
Preu		1.136,60 €/m²
Coef corrector Lleida 15%		170,49 €/m²
		966,11 €/m²
"Construc"		
Preu		790,00 €/m²
Despeses generals 20%		158,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		15,80 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5		75,05 €/m²
		1.038,85 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%		
Preu		0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5		0,00 €/m²
		0,00 €/m²
Mitjana		1.002,48 €/m²
Mitjana reduint un	17,00%	832,06 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)		
14,00% del cost de la constr		116,49 €/m²

HPG

Costos de construcció (Cc)		
"Boletín Económico de la Construcción"		
Preu		1.136,60 €/m²
Coef corrector Lleida 15%		170,49 €/m²
		966,11 €/m²
"Construc"		
Preu		790,00 €/m²
Despeses generals 20%		158,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		15,80 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%		75,05 €/m²
		1.038,85 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%		
Preu		0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%		0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%		0,00 €/m²
		0,00 €/m²
Mitjana		1.002,48 €/m²
Mitjana reduint un	39,00%	611,51 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)		
14,00% del cost de la constr		85,61 €/m²

2.4 Obtenció del valor de repercussió del sòl

Terciari

F = VM x (1-b) - ΣCi = 0,00 €/m²

Comercial

F = VM x (1-b) - ΣCi = 0,00 €/m²

HLL

F = VM x (1-b) - ΣCi = 135,26 €/m²

HPCC

F = VM x (1-b) - ΣCi = 159,23 €/m²

HPC

F = VM x (1-b) - ΣCi = 304,52 €/m²

HPG

F = VM x (1-b) - ΣCi = 337,15 €/m²

3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Costos urbanització	1.584.958,80 €
Costos honoraris	158.495,88 €
Costos gestió	79.247,94 €
Costos finançament	79.247,94 €
Càrregues pendents	1.901.950,56 €

4. ALTRES BÉNS I DRETS A INDEMNITZAR

Béns i drets a indemnitzar	300.000,00 €

5. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor m² de sostre Terciari	0,00 €
Valor m² de sostre Comercial	0,00 €
Valor m² de sostre HLL	1.316.653,40 €
Valor m² de sostre HPCC	274.976,34 €
Valor m² de sostre HPC	525.878,89 €
Valor m² de sostre HPG	1.164.466,47 €
Valor m² de sostre HRE	0,00 €
Valor de taxació de la finca	3.281.975,09 €
Descomptant urbanització i indemnitzacions	1.080.024,53 €
Finalitat valoració:	
Expropiació o altres	Altres
5% sobre el valor de taxació	0,00 €
Valor total de taxació	**1.080.024,53 €**

Valor residual del sòl **37,10 €**

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

PLANEJAMENT VIGENT: HIPOTESIS 2

1 VALORACIÓ PLANEJAMENT VIGENT 2

1.1 Informació.

L'objecte d'aquest informe és determinar el valor de la operació urbanística a realitzar en el sector SUR 7, d'acord al planejament vigent en l'actualitat.

Classificació urbanística: Sòl urbanitzable sector SUR 7.
Qualificació urbanística: Zona d'Urbanització residencial tipus 4, clau 12D.

Determinacions sector:

Sistema viari		9.974,03 m²
Sistema espais lliures	Zona verda o jardí	459,60 m²
Equipaments		4.967,76 m²
Sòl aprofitament privat 12D		37.430,58 m²
TOTAL ÀMBIT SECTOR		52.831,97 m²
Edificabilitat		0,35 m²st/m²sl
Densitat		15 hab/Ha
Sostre total		18.491,19 m²
Número d'habitatges total		79 hab

Condicions de l'edificació i usos admesos:
L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos es d'acord a l'Annex II del Pla General.

Tenint en compte que el 40% del sostre residencial, ha de ser destinat a habitatge de protecció oficial en les diferents modalitats que determina la llei i que aquesta tipologia d'habitatge te un metratge màxim, en relació a les superfícies útils de l'habitatge, el garatge i el traster, que ha calgut ponderar a 1.20 per obtenir superfícies construïdes.

90 X 1.2 =108,00 m²
25 X 1.2 = 30,00 m²
8 X 1.2 = 9,60 m²
147,60 m²

Així, d'acord a les superfícies construïdes per cada habitatge de protecció pública, obtenim el número d'habitatges següent:

HPCC	147,60 m² X 13 habitatges	=1.918,80 m²
HPC	147,60 m² X 13 habitatges	=1.918,80 m²
HPG/E	147,60 m² X 26 habitatges	=3.837,60 m²
	52 habitatges	7.675,20 m²

Respecte de l'habitatge lliure, s'ha cregut convenient establir una superficie construïda de 200 m² per habitatge, de manera que s'estableix un sostre total de 5.400 m² per 27 habitatges.
La resta del sostre permès, 5.694,71 m², correspondrà a sostre d'ús terciari.

S'ha determinat aquesta hipòtesis per poder contrastar la viabilitat de la operació amb part de sostre no residencial amb els usos permesos pel pla general vigent, obtenint uns habitatges de característiques similars a les del mercat.

2 VALORACIÓ

2.1 Metodologia

El mètode a utilitzar per valorar el terreny serà el MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC.

2.2 Aprofitament urbanístic

A efectes de l'aplicació de la Llei del sòl estatal, el sòl on es troba emplaçada la finca és, actualment sòl no urbanitzat i, en conseqüència, el tipus de sòl a efectes de la llei és sòl rural. Donat que l'objecte de la valoració no és cap de les establertes a l'article 21 de l'esmentada llei, i als efectes exclusius de valorar el sòl a "preus de mercat", es considera la hipòtesi de que la parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics per l'execució de les obres d'urbanització aprovades i, per tant, es valora com a SÒL URBANITZAT.

L'immoble a valorar té un aprofitament total de 18.491,19 m^2 de sostre, el qual estarà destinat a ús residencial, com a ús principal. Es valorarà la repercussió del sòl par a aquest ús per trobar el valor total de l'immoble.

S'ha cregut convenient descomptar de la operació urbanística, el sòl destinat a la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector a l'administració actuant, descomptant en el recompte de sostre, el 10% de cada tipologia per aquesta finalitat.

2.3 Mètode residual estàtic de la Norma ECO 805/2003.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcula aplicant la fórmula establerta a l'article 42 de l'*"Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda ECO/805/2003 de 23 de març de 2003"*.

F = VM X (1 - b) - Σ 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
Σ Ci = (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 l'immoble nou acabat es dedueix, tal com estableix la legislació vigent, per comparació amb les mostres similars del mercat actual, degudament ponderades en relació a l'immoble que es valora.

S'aporta quadre annex on es relacionen les diferents mostres de mercat i la homogeneïtzació entre elles, tot considerant un immoble patró de la zona per habitatge lliure, un habitatge nou de 200 m² construïts de qualitat mitja, i un sostre terciari.

Tenint en compte que a Llívia no s'han localitzat mostres de mercat de sostre d'ús terciari, s'ha cregut convenient utilitzar els valors de mercat, ponderats al 60 %.

El preu resultant en venda per habitatge unifamiliar adossat és de **1.543,11 €/m^2st.**
El preu resultant en venda per l'ús terciari és de **925,67 €/m^2st.**

b) Benefici net del promotor en tant per u.

Segons la Disposició Transitòria única de la *Norma ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, aquests percentatges no poden ser inferiors als que es prenen per fer la valoració.

Es considera 0,18 per habitatges de primera residència.

c) Costos indirectes (Ci):

Costos de construcció (Cc).

S'ha calculat el cost de la construcció de les diferents tipologies d'habitatge d'acord a les publicacions oficials. (S'aporta quadre annex)

La mitjana de preu entre els costos obtinguts de les dues publicacions és de:

HLL Cc = 1.002,48 €/ m² sostre.
Terciari Cc = 653,62 €/ m² sostre.

Despeses necessàries de la promoció (Gp).

Les despeses necessàries de la promoció en aplicació del mètode residual estàtic són les despeses que cal forçosament realitzar i que no s'han tingut en compte en els costos de construcció, com les assegurances, les despeses d'administració, les despeses comercials i les despeses de finançament.

Despeses necessàries per la promoció:

Les despeses necessàries equivalen a un 14% del cost de construcció i resten calculades per cada tipologia edificatoria i cada us en el quadre annex.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

D'acord als càlculs realitzats, s'han obtingut els següents valors residuals del sòl:

FTerciari = -22,95 €/ m² sostre.
FHLL = 122,52 €/ m² sostre.
FHPCC = 159,23 €/ m² sostre.
FHPC = 304,52 €/ m² sostre.
FHPG/E = 337,15 €/ m² sostre.

2.4 Deures i càrregues pendents.

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització pendents. Amb un càlcul de 60 €/m² per les zones verdes i 120 €/m² de la superficie qualificada de vialitat, obtenim un cost de 1.584.958,80 €. Aplicant els costos dels honoraris tècnics, en un 10%, costos de gestió a un 5% i un altre 5% per costos de finançament, tenim un total de càrregues pendents de **1.901.950,56** €

A més, caldrà preveure un valor per la indemnització de les construccions existents dins l'àmbit, de manera que s'ha estimat en un total de **300.000,00 €**

2.5 Valor de taxació resultant.

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	2.371.786,01 €.
Despeses pendents:	2.201.950,56 €
Valor dels terrenys:	**169.835,45 €**

El **valor, de taxació dels terrenys** és de **169.835,45 €** (cent seixanta nou mil vuit-cents trenta cinc euros amb quaranta cinc cèntims d'euro).

El valor residual del sòl és de 5,83 €/m2 sol

SUR 7 PLANEJAMENT VIGENT 2

Dades que s'han d'introduir

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície	52.831,97 m²	
Edificabilitat terciari	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat comercial	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab lliure	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab con. català	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab concertat	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab règim general	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab règim especial	0,0000 m²st/m²sl	
Sostre terciari	5.694,71 m²	5.125,24 m²
Sostre comercial	0,00 m²	0,00 m²
Sostre HLL	5.400,00 m²	4.860,00 m²
Sostre HPCC	1.849,12 m²	1.664,21 m²
Sostre HPC	1.849,12 m²	1.664,21 m²
Sostre HPG	3.698,24 m²	3.328,42 m²
Sostre HRE	0,00 m²	0,00 m²
	18.491,19 m²	16.642,07 m²

2. MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

2.1 Valor de Mercat

Terciari

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
2	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
3	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5	0	79,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	0,00	0	0	0	0	0	0	
2	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
3	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
4	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
5	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
6	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00

Valor de venda resultant 925,87 €/m²

Per manca de mostres de mercat, s'ha ponderat com a valor de sostre d'ús terciari, l'ús residencial al 60% del seu valor

Centre Comercial

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
2	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
3	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
2	0,00	0,97	0	0	0	0	0	0,00
3	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
4	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
5	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
6	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00

Valor de venda resultant 0,00 €/m²

HLL

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	API	140,00 m²	168.000,00 €	1.200,00 €/m²
2	API	120,00 m²	220.000,00 €	1.833,33 €/m²
3		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	1.200,00	0,97	1	1	1,2	1	1	1.396,80
2	1.833,33	0,97	1	0,95	1	1	1	1.689,42
3	0,00							0,00
4	0,00							0,00
5	0,00							0,00
6	0,00							0,00

Valor de venda resultant 1.543,11 €/m²

HPCC

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
2.600,00 €/m²	20,00%	20,00%	1.560,00 €/m²

HPC

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
2.183,04 €/m²	20,00%	10,00%	1.528,13 €/m²

HPG

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
1.576,64 €/m²	20,00%	0,00%	1.261,31 €/m²

HRE

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
1.478,10 €/m²	20,00%	0,00%	1.182,48 €/m²

2.2 Benefici net del promotor

Terciari

Tipus d'immobles	IRS
Hoteler	0,22

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

Comercial

Tipus d'immobles	IRS
Comercial	0,24

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

HLL

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

HPCC

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

HPC

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hotel, Residencia o altres

HPG

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hotel, Residencia o altres

2.3 Costos indirectes (Ci)

Terciari

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	598,72 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	89,81 €/m²
	508,91 €/m²
"Construc"	
Preu	607,09 €/m²
Despeses generals 20%	121,42 €/m²
Seguretat i salut 2%	12,14 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	57,67 €/m²
	798,32 €/m²
"Emedos"	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	653,62 €/m²
Mitjana reduint un 0,00%	653,62 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la construcció	91,51 €/m²

Centre Comercial

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	0,00 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	0,00 €/m²
"Construc"	
Preu	0,00 €/m²
Despeses generals 20%	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	0,00 €/m²
"Emedos"	
Preu	
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
Mitjana	
Mitjana reduint un 0,00%	0,00 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la construc	0,00 €/m²

HLL

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	1.136,60 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	170,49 €/m²
	966,11 €/m²
"Construc"	
Preu	790,00 €/m²
Despeses generals 20%	158,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	15,80 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	75,05 €/m²
	1.038,85 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	1.002,48 €/m²
Mitjana reduint un 0,00%	1.002,48 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la constru	140,35 €/m²

HPCC

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	1.136,60 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	170,49 €/m²
	966,11 €/m²
"Construc"	
Preu	790,00 €/m²
Despeses generals 20%	158,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	15,80 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5	75,05 €/m²
	1.038,85 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	1.002,48 €/m²
Mitjana reduint un 2,00%	982,43 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la c	137,54 €/m²

HPC

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	1.136,60 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	170,49 €/m²
	966,11 €/m²
"Construc"	
Preu	790,00 €/m²
Despeses generals 20%	158,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	15,80 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	75,05 €/m²
	1.038,85 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	1.002,48 €/m²
Mitjana reduint un 17,00%	832,06 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la constr	116,49 €/m²

HPG

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	1.136,60 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	170,49 €/m²
	966,11 €/m²
"Construc"	
Preu	790,00 €/m²
Despeses generals 20%	158,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	15,80 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	75,05 €/m²
	1.038,85 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	1.002,48 €/m²
Mitjana reduint un 39,00%	611,51 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la constr	85,61 €/m²

2.4 Obtenció del valor de repercussió del sòl

Terciari	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	-22,95 €/m²

Comercial	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	0,00 €/m²

HLL	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	122,52 €/m²

HPCC	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	159,23 €/m²

HPC	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	304,52 €/m²

HPG	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	337,15 €/m²

3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Costos urbanització	1.584.958,80 €
Costos honoraris	158.495,88 €
Costos gestió	79.247,94 €
Costos finançament	79.247,94 €
Càrregues pendents	1.901.950,56 €

4. ALTRES BÉNS I DRETS A INDEMNITZAR

Béns i drets a indemnitzar	300.000,00 €

5. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor m² de sostre Terciari	-117.621,41 €
Valor m² de sostre Comercial	0,00 €
Valor m² de sostre HLL	595.455,14 €
Valor m² de sostre HPCC	264.990,75 €
Valor m² de sostre HPC	506.781,93 €
Valor m² de sostre HPG	1.122.179,61 €
Valor m² de sostre HRE	0,00 €
Valor de taxació de la finca	2.371.786,01 €
Descomptant urbanització i indemnitzacions	169.835,45 €
Finalitat valoració:	
Expropiació o altres	Altres
5% sobre el valor de taxació	0,00 €
Valor total de taxació	169.835,45 €

Valor residual del sòl **5,83 €**

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

PROPOSTA MODIFICACIÓ PLA GENERAL

1 VALORACIÓ PLANEJAMENT PROPOSAT

1.1 Informació.

L'objecte d'aquest informe és determinar el valor de la operació urbanística a realitzar en el sector SUR 7, d'acord a la proposta de modificació del pla general.

Classificació urbanística: Sòl urbanitzable sector SUR 7.
Qualificació urbanística: Zona d'Urbanització residencial tipus 4, clau 12D.

Determinacions sector:
Resum general de dades del sector:

Superfície	60.364,61 m²
Equipament comunitari	5.510,15 m²
Zones verdes	3.011,27 m²
Vialitat	14.441,22 m²
Superfície aprofitament privat	37.401,97 m²
Edificabilitat	0,35 m²st/m²sl
Densitat	30 hab/Ha
Sostre total	21.127,63 m²
Número d'habitatges total	181 hab

Condicions de l'edificació i usos admesos:
L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos es d'acord a l'Annex II del Pla General.

Tenint en compte que el 40% del sostre residencial, ha de ser destinat a habitatge de protecció oficial en les diferents modalitats que determina la llei i que aquesta tipologia d'habitatge te un metratge màxim en relació a la modificació del pla general proposada, a raó de 85 m² per habitatge.

HPCC	85,00 m² X 25 habitatges	=2.125,00 m²
HPC	85,00 m² X 25 habitatges	=2.125,00 m²
HPG/E	85,00 m² X 52 habitatges	=4.420,00 m²
	102 habitatges	8.670,00 m²

Tenint en compte que la Modificació correspon a un augment de 90 habitatges, s'ha cregut convenient fer una hipòtesis amb 102 habitatges de protecció. S'ha considerat que el nombre d'habitatges destinat a protecció pública serà superior al que aquí es valora i per tant en el desenvolupament del sector, el valor del conjunt disminuirà en relació a la hipòtesi presentada.

Respecte de l'habitatge lliure, s'ha cregut convenient establir una superfície construïda de 100 m² per habitatge, de manera que s'estableix un sostre total de 7.900 m² per 79 habitatges.

La resta del sostre permès, 4.557,61 m², correspondrà en la meitat a sostre d'ús terciari i a sostre comercial.

2 VALORACIÓ

2.1 Metodologia

El mètode a utilitzar per valorar el terreny serà el MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC.

2.2 Aprofitament urbanístic

A efectes de l'aplicació de la Llei del sòl estatal, el sòl on es troba emplaçada la finca és, actualment sòl no urbanitzat i, en conseqüència, el tipus de sòl a efectes de la llei és sòl rural. Donat que l'objecte de la valoració no és cap de les establertes a l'article 21 de l'esmentada llei, i als efectes exclusius de valorar el sòl a "preus de mercat", es considera la hipòtesi de que la parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics per l'execució de les obres d'urbanització aprovades i, per tant, es valora com a SÒL URBANITZAT.

L'immoble a valorar té un aprofitament total de 21.127,61 m^2 de sostre, el qual estarà destinat a ús residencial, com a ús principal. Es valorarà la repercussió del sòl par a aquest ús per trobar el valor total de l'immoble.

S'ha cregut convenient descomptar de la operació urbanística, el sòl destinat a la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector a l'administració actuant, descomptant en el recompte de sostre, el 10% de cada tipologia per aquesta finalitat.

2.3 Mètode residual estàtic de la Norma ECO 805/2003.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcula aplicant la fórmula establerta a l'article 42 de l'*"Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda ECO/805/2003 de 23 de març de 2003"*.

F = VM X (1 - b) - Σ 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
Σ Ci = (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 l'immoble nou acabat es dedueix, tal com estableix la legislació vigent, per comparació amb les mostres similars del mercat actual, degudament ponderades en relació a l'immoble que es valora.

S'aporta quadre annex on es relacionen les diferents mostres de mercat i la homogeneïtzació entre elles, tot considerant un immoble patró de la zona per habitatge lliure, un habitatge nou de 100 m² construïts de qualitat mitja, i un sostre terciari i comercial.

Tenint en compte que a Llívia no s'han localitzat mostres de mercat de sostre d'ús terciari, s'ha cregut convenient utilitzar els valors de mercat, ponderats al 60 %.

El preu resultant en venda per habitatge plurifamiliar és de **1.6143291 €/m^2st.**
El preu resultant en venda per l'ús terciari és de **968,57 €/m^2st.**
El preu resultant en venda per l'ús terciari és de **1.069,36 €/m^2st.**

b) Benefici net del promotor en tant per u.

Segons la Disposició Transitòria única de la *Norma ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, aquests percentatges no poden ser inferiors als que es prenen per fer la valoració.

Es considera 0,18 per habitatges de primera residència.
Es considera 0,22 per usos terciaris.
Es considera 0,24 per usos comercials.

c) Costos indirectes (Ci):

Costos de construcció (Cc).

S'ha calculat el cost de la construcció de les diferents tipologies d'habitatge d'acord a les publicacions oficials. (S'aporta quadre annex)

La mitjana de preu entre els costos obtinguts de les dues publicacions és de:
HLL Cc = 856,36 €/ m² sostre.
Terciari Cc = 653,62 €/ m² sostre.
Comercial Cc = 653,62 €/ m² sostre.

Despeses necessàries de la promoció (Gp).

Les despeses necessàries de la promoció en aplicació del mètode residual estàtic són les despeses que cal forçosament realitzar i que no s'han tingut en compte en els costos de construcció, com les assegurances, les despeses d'administració, les despeses comercials i les despeses de finançament.

Despeses necessàries per la promoció:

Les despeses necessàries equivalen a un 14% del cost de construcció i resten calculades per cada tipologia edificatoria i cada us en el quadre annex.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

D'acord als càlculs realitzats, s'han obtingut els següents valors residuals del sòl:

FTerciari = -10,36 €/ m² sostre.
FComercial = -67,59 €/ m² sostre.
FHLL = 347,47 €/ m² sostre.
FHPCC = 322,48 €/ m² sostre.
FHPC = 442,78 €/ m² sostre.
FHPG/E = 438,77 €/ m² sostre.

2.4 Deures i càrregues pendents.

La finca objecte de la valoració té despeses d'urbanització pendents. Amb un càlcul de 60 €/m² per les zones verdes i 120 €/m² de la superfície qualificada de vialitat, obtenim un cost de 2.095.134,00 €. Aplicant els costos dels honoraris tècnics, en un 10%, costos de gestió a un 5% i un altre 5% per costos de finançament, tenim un total de càrregues pendents de **2.514.160,80** €

A més, caldrà preveure un valor per la indemnització de les construccions existents dins l'àmbit, de manera que s'ha estimat en un total de **300.000,00 €**

2.5 Valor de taxació resultant.
Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	5.850.142,53 €.
Despeses pendents:	2.814.160,80 €
Valor dels terrenys:	**3.035.981,73 €**

El **valor, de taxació dels terrenys** és de **3.035.981,73 €** (tres milions trenta cinc mil nou-cents vuitanta un euros amb setanta tres cèntims d'euro).

El valor residual del sòl és de 101,34 €/m2 sol

SUR 7 PROPOSTA

Dades que s'han d'introduir

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície	60.364,61 m²	
Edificabilitat terciari	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat comercial	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab lliure	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab con. català	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab concertat	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab règim general	0,0000 m²st/m²sl	
Edificabilitat hab règim especial	0,0000 m²st/m²sl	
Sostre terciari	2.278,81 m²	2.050,92 m²
Sostre comercial	2.278,81 m²	2.050,92 m²
Sostre HLL	7.900,00 m²	7.110,00 m²
Sostre HPCC	2.125,00 m²	1.912,50 m²
Sostre HPC	2.125,00 m²	1.912,50 m²
Sostre HPG	4.420,00 m²	3.978,00 m²
Sostre HRE	0,00 m²	0,00 m²
	21.127,61 m²	19.014,85 m²

2. MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

2.1 Valor de Mercat

Terciari

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
2		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
3		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/	COEF 1	COE	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
2	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
3	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
4	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
5	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
6	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00

Valor de venda resultant 968,57 €/m²

Per manca de mostres de mercat, s'ha ponderat
com a valor de sostre d'ús terciari, l'ús residencial al 60% del seu valor

Centre Comercial

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	API	400,00 m²	480.000,00 €	1.200,00 €/m²
2	API	440,00 m²	446.282,00 €	1.014,28 €/m²
3	API	180,00 m²	244.000,00 €	1.355,56 €/m²
4	API	135,00 m²	235.000,00 €	1.740,74 €/m²
5	API	819,00 m²	690.000,00 €	842,49 €/m²
6	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/	COEF 1	COE	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	1.200,00	0,97	0,9	1	1	1	1	1.047,60
2	1.014,28	0,97	0,9	1	1	1	1	885,46
3	1.355,56	0,97	0,9	0,95	1	1	1	1.124,23
4	1.740,74	0,97	0,9	0,95	1	1	1	1.443,68
5	842,49	0,97	0,9	1,15	1	1	1	845,82
6	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00

Valor de venda resultant 1.069,36 €/m²

HLL

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	API	80,00 m²	126.212,00 €	1.577,65 €/m²
2	API	75,00 m²	117.798,00 €	1.570,64 €/m²
3	API	90,00 m²	140.000,00 €	1.555,56 €/m²
4	API	80,00 m²	116.800,00 €	1.460,00 €/m²
5	API	90,00 m²	136.000,00 €	1.511,11 €/m²
6	API	95,00 m²	168.000,00 €	1.768,42 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/	COEF 1	COE	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	1.577,65	0,97	1	1,05	1	1	1	1.606,84
2	1.570,64	0,97	1	1,15	1	1	1	1.752,05
3	1.555,56	0,97	1	1	1,05	1	1	1.584,33
4	1.460,00	0,97	1	1,05	1,05	1	1	1.561,36
5	1.511,11	0,97	1	1	1	1	1	1.465,78
6	1.768,42	0,97	1	1	1	1	1	1.715,37

Valor de venda resultant 1.614,29 €/m²

HPCC

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
2.600,00 €/m²	20,00%	20,00%	1.560,00 €/m²

HPC

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
2.183,04 €/m²	20,00%	10,00%	1.528,13 €/m²

HPG

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
1.576,64 €/m²	20,00%	0,00%	1.261,31 €/m²

HRE

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
1.478,10 €/m²	20,00%	0,00%	1.182,48 €/m²

2.2 Benefici net del promotor

Terciari

Tipus d'immobles	IRS
Hoteler	0,22

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles:
1a residencia
2a residencia
Oficines
Comercial
Industrial
Aparcament
Hoteler
Residencia o altres

Comercial

Tipus d'immobles	IRS
Comercial	0,24

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles:
1a residencia
2a residencia
Oficines
Comercial
Industrial
Aparcament
Hoteler
Residencia o altres

HLL

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles:
1a residencia
2a residencia
Oficines
Comercial
Industrial
Aparcament
Hoteler
Residencia o altres

HPCC

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles:
1a residencia
2a residencia
Oficines
Comercial
Industrial
Aparcament
Hoteler
Residencia o altres

HPC

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles:
1a residencia
2a residencia
Oficines
Comercial
Industrial
Aparcament
Hotel
Residencia o altres

HPG

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles:
1a residencia
2a residencia
Oficines
Comercial
Industrial
Aparcament
Hotel
Residencia o altres

2.3 Costos indirectes (Ci)

Terciari

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	598,72 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	89,81 €/m²
	508,91 €/m²
"Construc"	
Preu	607,09 €/m²
Despeses generals 20%	121,42 €/m²
Seguretat i salut 2%	12,14 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	57,67 €/m²
	798,32 €/m²
"Emedos"	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	653,62 €/m²
Mitjana reduint un 0,00%	653,62 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la construcció	91,51 €/m²

Centre Comercial

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	598,72 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	89,81 €/m²
	508,91 €/m²
"Construc"	
Preu	607,09 €/m²
Despeses generals 20%	121,42 €/m²
Seguretat i salut 2%	12,14 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	57,67 €/m²
	798,32 €/m²
"Emedos"	
Preu	
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
Mitjana	653,62 €/m²
Mitjana reduint un 0,00%	653,62 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la construc	91,51 €/m²

HLL

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	907,85 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	136,18 €/m²
	771,67 €/m²
"Construc"	
Preu	715,62 €/m²
Despeses generals 20%	143,12 €/m²
Seguretat i salut 2%	14,31 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	67,98 €/m²
	941,04 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	856,36 €/m²
Mitjana reduint un 0,00%	856,36 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la constru	119,89 €/m²

HPCC

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	907,85 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	136,18 €/m²
	771,67 €/m²
"Construc"	
Preu	715,62 €/m²
Despeses generals 20%	143,12 €/m²
Seguretat i salut 2%	14,31 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5	67,98 €/m²
	941,04 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	856,36 €/m²
Mitjana reduint un 2,00%	839,23 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la c	117,49 €/m²

HPC

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	907,85 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	136,18 €/m²
	771,67 €/m²
"Construc"	
Preu	715,62 €/m²
Despeses generals 20%	143,12 €/m²
Seguretat i salut 2%	14,31 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	67,98 €/m²
	941,04 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	856,36 €/m²
Mitjana reduint un 17,00%	710,78 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la constr	99,51 €/m²

HPG

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	907,85 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	136,18 €/m²
	771,67 €/m²
"Construc"	
Preu	715,62 €/m²
Despeses generals 20%	143,12 €/m²
Seguretat i salut 2%	14,31 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	67,98 €/m²
	941,04 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	856,36 €/m²
Mitjana reduint un 39,00%	522,38 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la constr	73,13 €/m²

2.4 Obtenció del valor de repercussió del sòl

Terciari	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	10,36 €/m²

Comercial	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	67,59 €/m²

HLL	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	347,47 €/m²

HPCC	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	322,48 €/m²

HPC	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	442,78 €/m²

HPG	
F = VM x (1-b) - ΣCi =	438,77 €/m²

3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Costos urbanització	2.095.134,00 €
Costos honoraris	209.513,40 €
Costos gestió	104.756,70 €
Costos finançament	104.756,70 €
Càrregues pendents	2.514.160,80 €

4. ALTRES BÉNS I DRETS A INDEMNITZAR

Béns i drets a indemnitzar	300.000,00 €

5. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor m² de sostre Terciari	21.252,58 €
Valor m² de sostre Comercial	138.619,64 €
Valor m² de sostre HLL	2.470.508,28 €
Valor m² de sostre HPCC	616.740,38 €
Valor m² de sostre HPC	846.817,77 €
Valor m² de sostre HPG	1.745.409,55 €
Valor m² de sostre HRE	0,00 €
Valor de taxació de la finca	5.839.348,20 €
Descomptant urbanització i indemnitzacions	3.025.187,40 €
Finalitat valoració:	
Expropiació o altres	Altres
5% sobre el valor de taxació	0,00 €
Valor total de taxació	3.025.187,40 €

Valor residual del sòl **101,34 €**

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

SOL URBÀ ENTORN IMMEDIAT

1 VALORACIÓ SOL URBÀ CONSOLIDAT

1.5 Informació.

L'objecte d'aquest informe és determinar el valor del sòl urbà consolidat en el barri de Llívia, a l'entorn del sector SUR 7.

Classificació urbanística: Sòl urbà consolidat.
Qualificació urbanística: Zona d'Edificació continua tipus 1, clau 10E.

Superficie parcel.la 200,00 m²

Condicions de l'edificació i usos admesos:
L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos es d'acord a l'Annex II del Pla General.

Tenint en compte que el front mínim de parcel·la s'estableix en 4,50 m i que es determina una profunditat edificable de 14 m, s'ha cregut adient establir un sostre edificable sobre la parcel·la, de 140 m².

En aquest sentit, s'ha determinat aquesta superfície, ates la tipologia edificatòria de la zona en la que es troba i de la informació obtinguda respecte de les mostres de mercat d'habitatges unifamiliars adossats.

2 VALORACIÓ

2.0 Metodologia

El mètode a utilitzar per valorar el terreny serà el MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC.

2.1 Aprofitament urbanístic

A efectes de l'aplicació de la Llei del sòl estatal, el sòl on es troba emplaçada la finca és, actualment sòl no urbanitzat i, en conseqüència, el tipus de sòl a efectes de la llei és sòl rural. Donat que l'objecte de la valoració no és cap de les establertes a l'article 21 de l'esmentada llei, i als efectes exclusius de valorar el sòl a "preus de mercat", es considera la hipòtesi de que la parcel·la disposarà de tots els serveis urbanístics per l'execució de les obres d'urbanització aprovades i, per tant, es valora com a SÒL URBANITZAT.

L'immoble a valorar té un aprofitament total de 140,00 m^2 de sostre, el qual estarà destinat a ús residencial, com a ús principal. Es valorarà la repercussió del sòl par a aquest ús per trobar el valor total de l'immoble.

S'ha cregut convenient descomptar de la operació urbanística, el sòl destinat a la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector a l'administració actuant, descomptant en el recompte de sostre, el 10% de cada tipologia per aquesta finalitat.

2.2 Mètode residual estàtic de la Norma ECO 805/2003.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcula aplicant la fórmula establerta a l'article 42 de l'*"Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda ECO/805/2003 de 23 de març de 2003"*.

F = VM X (1 - b) - Σ 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
Σ Ci = (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 l'immoble nou acabat es dedueix, tal com estableix la legislació vigent, per comparació amb les mostres similars del mercat actual, degudament ponderades en relació a l'immoble que es valora.

S'aporta quadre annex on es relacionen les diferents mostres de mercat i la homogeneïtzació entre elles, tot considerant un immoble patró de la zona per habitatge lliure, un habitatge nou de 140 m² construïts de qualitat mitja.

El preu resultant en venda per habitatge unifamiliar adossat és de **1.636,67 €/m²st.**

b) Benefici net del promotor en tant per u.

Segons la Disposició Transitòria única de la *Norma ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinados derechos para ciertas finalidades financieras*, aquests percentatges no poden ser inferiors als que es prenen per fer la valoració.

Es considera 0,18 per habitatges de primera residència.

c) Costos indirectes (Ci):

Costos de construcció (Cc).

S'ha calculat el cost de la construcció de les diferents tipologies d'habitatge d'acord a les publicacions oficials. (S'aporta quadre annex)

La mitjana de preu entre els costos obtinguts de les dues publicacions és de:
HLL Cc = 1.002,48 €/ m² sostre.

Despeses necessàries de la promoció (Gp).

Les despeses necessàries de la promoció en aplicació del mètode residual estàtic són les despeses que cal forçosament realitzar i que no s'han tingut en compte en els costos de construcció, com les assegurances, les despeses d'administració, les despeses comercials i les despeses de finançament.

Despeses necessàries per la promoció:

Les despeses necessàries equivalen a un 14% del cost de construcció i resten calculades per cada tipologia edificatoria i cada us en el quadre annex.:

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.

D'acord als càlculs realitzats, s'han obtingut els següents valors residuals del sòl:

FHLL = 199,24 €/ m² sostre.

2.3 Deures i càrregues pendents.

La finca objecte de la valoració tot i considerar que es troba lliure de càrregues, s'ha cregut convenient de comptabilitzar els costos corresponents a la vialitat del front de la parcel·la. Així, s'ha considerat un cost de 120 €/m² de 5 m de front de parcel·la per 8 m corresponents a la meitat del vial (4.800,00 €). Aplicant els costos dels honoraris tècnics, en un 10%, costos de gestió a un 5% i un altre 5% per costos de finançament, tenim un total de càrregues pendents de **5.760,00 €**

2.4 Valor de taxació resultant.

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	27.893,53 €.
Despeses pendents:	5.760,00 €
Valor dels terrenys:	**22.133,53 €**

El **valor, de taxació dels terrenys** és de **22.133,53 €** (vint-i-dos mil cent trenta tres euros amb cinquanta tres cèntims d'euro).

El valor residual del sòl és de 110,67 €/m2 sol

SUR 7 VALOR SOL ENTORN

Parcel·la 8T3 de la UA 1 del Pla de millora urbana de l'Estació

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície	200,00 m²
Edificabilitat terciari	0,0000 m²st/m²sl
Edificabilitat comercial	0,0000 m²st/m²sl
Edificabilitat hab lliure	0,0000 m²st/m²sl
Edificabilitat hab con. català	0,0000 m²st/m²sl
Edificabilitat hab concertat	0,0000 m²st/m²sl
Edificabilitat hab règim general	0,0000 m²st/m²sl
Edificabilitat hab règim especial	0,0000 m²st/m²sl
Sostre terciari	0,00 m²
Sostre comercial	0,00 m²
Sostre HLL	140,00 m²
Sostre HPCC	0,00 m²
Sostre HPC	0,00 m²
Sostre HPG	0,00 m²
Sostre HRE	0,00 m²
	140,00 m²

Dades que s'han d'introduir

2. MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

2.1 Valor de Mercat

Terciari

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
2	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
3	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5	0	79,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/ m²st)	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	0,00	0	0	0	0	0	0	
2	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
3	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
4	0,00	0	0	0	0	0	1	0,00
5	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
6	0,00	0	0,8	0	0	0	0	0,00
			0					

Valor de venda resultant 0,00 €/m²

Centre Comercial

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
2	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
3	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6	0	0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/ m²st)	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
2	0,00	0,97	0	0	0	0	0	0,00
3	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
4	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
5	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00
6	0,00	0	0	0	0	0	0	0,00

Valor de venda resultant 0,00 €/m²

Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1	API	140,00 m²	168.000,00 €	1.200,00 €/m²
2	API	120,00 m²	220.000,00 €	1.833,33 €/m²
3		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6		0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de l'oferta.
4. Acabats interiors.
5. Instal·lacions.
6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/ m²st)	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	1.200,00	1	1	1	1,2	1	1	1.440,00
2	1.833,33	1	1	1	1	1	1	1.833,33
3	0,00							0,00
4	0,00							0,00
5	0,00							0,00
6	0,00							0,00

Valor de venda resultant 1.636,67 €/m²

HPCC

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
2.600,00 €/m²	20,00%	20,00%	0,00 €/m²

HPC

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
2.183,04 €/m²	20,00%	10,00%	0,00 €/m²

HPG

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
1.576,64 €/m²	20,00%	0,00%	0,00 €/m²

HRE

Valor de venda m² útil zona B	Relació útil construïda	Disminució preu	Valor de venda resultant
1.478,10 €/m²	20,00%	0,00%	0,00 €/m²

2.2 Benefici net del promotor

Terciari

Tipus d'immobles	IRS
Hoteler	0,22

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

Comercial

Tipus d'immobles	IRS
Comercial	0,24

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

HLL

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

HPCC

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hoteler, Residencia o altres

HPC

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hotel, Residencia o altres

HPG

Tipus d'immobles	IRS
1a residencia	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.
Tipus d'immobles: 1a residencia, 2a residencia, Oficines, Comercial, Industrial, Aparcament, Hotel, Residencia o altres

2.3 Costos indirectes (Ci)

Terciari

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	0,00 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	0,00 €/m²
"Construc"	
Preu	0,00 €/m²
Despeses generals 20%	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	0,00 €/m²
"Emedos"	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	
Mitjana reduint un 0,00%	0,00 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la construcció	0,00 €/m²

Centre Comercial

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	0,00 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	0,00 €/m²
"Construc"	
Preu	0,00 €/m²
Despeses generals 20%	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	0,00 €/m²
"Emedos"	
Preu	
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
Mitjana	
Mitjana reduint un 0,00%	0,00 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la construc	0,00 €/m²

HLL

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	1.136,60 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	170,49 €/m²
	966,11 €/m²
"Construc"	
Preu	790,00 €/m²
Despeses generals 20%	158,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	15,80 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	75,05 €/m²
	1.038,85 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	1.002,48 €/m²
Mitjana reduint un 0,00%	1.002,48 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la construcció	140,35 €/m²

HPCC

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	0,00 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
"Construc"	
Preu	0,00 €/m²
Despeses generals 20%	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	0,00 €/m²
Mitjana reduint un 2,00%	0,00 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la construc	0,00 €/m²

HPC

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	0,00 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
"Construc"	
Preu	0,00 €/m²
Despeses generals 20%	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	0,00 €/m²
Mitjana reduint un 17,00%	0,00 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la constr	0,00 €/m²

HPG

Costos de construcció (Cc)	
"Boletín Económico de la Construcción"	
Preu	0,00 €/m²
Coef corrector Lleida 15%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
"Construc"	
Preu	0,00 €/m²
Despeses generals 20%	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
"Emedos"augmentat un 5%	
Preu	0,00 €/m²
Seguretat i salut 2%	0,00 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	0,00 €/m²
	0,00 €/m²
Mitjana	0,00 €/m²
Mitjana reduint un 39,00%	0,00 €/m²
Despeses necessàries de la promoció (Gp)	
14,00% del cost de la constr	0,00 €/m²

2.4 Obtenció del valor de repercussió del sòl

Terciari

F = VM x (1-b) - ΣCi = 0,00 €/m²

Comercial

F = VM x (1-b) - ΣCi = 0,00 €/m²

HLL

F = VM x (1-b) - ΣCi = 199,24 €/m²

HPCC

F = VM x (1-b) - ΣCi = 0,00 €/m²

HPC

F = VM x (1-b) - ΣCi = 0,00 €/m²

HPG

F = VM x (1-b) - ΣCi = 0,00 €/m²

3. DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

Costos urbanització	4.800,00 €
Costos honoraris	480,00 €
Costos gestió	240,00 €
Costos finançament	240,00 €
Càrregues pendents	5.760,00 €

4. ALTRES BÉNS I DRETS A INDEMNITZAR

Béns i drets a indemnitzar	0,00 €

5. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor m² de sostre Terciari	0,00 €
Valor m² de sostre Comercial	0,00 €
Valor m² de sostre HLL	27.893,53 €
Valor m² de sostre HPCC	0,00 €
Valor m² de sostre HPC	0,00 €
Valor m² de sostre HPG	0,00 €
Valor m² de sostre HRE	0,00 €
Valor de taxació de la finca	27.893,53 €
Descomptant urbanització i indemnitzacions	22.133,53 €
Finalitat valoració:	
Expropiació o altres	Altres
5% sobre el valor de taxació	0,00 €
Valor total de taxació	22.133,53 €

Valor residual del sòl 110,67 €

N.I.F. P-2515100-B

6. MEMÒRIA SOCIAL

1 EL MARC ACTUAL DE L'HABITATGE

1.1 Nivell general

En els darrers temps, l'escalada incontrolada de preus ha repercutit en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies per accedir a l'habitatge. Col·lectius socials específics, com els joves o la gent gran, tenen dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Proporcions cada cop majors de famílies es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

L'habitatge s'enfila en enquestes i baròmetres municipals arribant a ocupar, en molts casos, la primera posició en la llista de preocupacions ciutadanes. La pressió social s'ha anat traslladant a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació del sòl i l'habitatge. En el context català, des de principis del 2002 disposem d'una nova legislació de referència bàsica, la Llei d'urbanisme, que va introduir noves determinacions importants en matèria d'habitatge a partir de la seva modificació posterior, la Llei 10/2004, i es desenvolupa una nova legislació específica en matèria d'habitatge.

El debat polític, articulat al voltant de les darreres eleccions locals i autonòmiques, recollia bona part d'aquesta problemàtica. Diverses propostes s'expressaven en proposicions de llei, plans de finançament i programes electorals. Avui, es treballa en un escenari de canvi on les qüestions d'habitatge són objecte d'especial atenció amb nous marcs reguladors, institucions, instruments, plans financers i formes gestió, dels quals el Pacte Nacional per a l'Habitatge (2007-2016) i l'aprovació de la Llei per al Dret a l'Habitatge, en són els millors exemples.

1.2 Nivell local

La Paeria va assumir com un compromís polític de l'equip de govern anterior, prèvia decisió i impuls, el desenvolupament i execució d'una política d'habitatge protegit, tota vegada que a conseqüència de l'escalada dels preus, amb una repercussió en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies, com passa a nivell general, a la ciutat, col·lectius específics com els joves o la gent gran, tenen dificultats per assolir un habitatge digne.

Aquesta voluntat política, va quedar recollida en el Programa d'Actuació Municipal (PAM), aprovat per l'anterior equip de govern, com la primera de les vint propostes transversals als grans temes de ciutat com a política de sòl i habitatge, concretant-se en una oferta de sòl públic, a la Generalitat, promotors institucionals, com Caixes d'Estalvis i sindicats i als promotors privats, perquè a través de convenis i/o concursos es pogués edificar 300 habitatges protegits destinats a lloguer en el marc d'una reserva de sòl per construir 800 habitatges HPP.

Al mateix temps, en el Ple de data 24 de setembre de 2004, van quedar aprovats definitivament els estatuts de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), com l'instrument per tal de dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

Fruit del treball desenvolupat des de l'OLH en col·laboració amb l'àrea d'urbanisme, han estat signats durant aquest període diversos convenis dirigits a iniciar el compliment del mandat del Programa d'Actuació Municipal.

L'actual equip de govern, continuant en el procés iniciat en l'anterior mandat, estableix un compromís per promoure el Pacte Lleidatà per a l'Habitatge, per destinar grans reserves de sòl públic a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.

N.I.F. P-2515100-B

1.3 Anàlisi de paràmetres relatius a les necessitats d'habitatge

Des del mes de maig del 2004, l'Oficina Local d'Habitatge, ha obert un registre local, on s'inscriuen els ciutadans que desitgen obtenir un habitatge de protecció pública, en algun dels seus règims, i que compleixen les condicions que el marc legislatiu fixa, per accedir a algun d'ells.

Amb data 30 de març de 2007, es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament el Reglament pel qual es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del municipi de Lleida.

Una explotació a juny de 2007, de la base de dades dels inscrits (1.535), feta des de l'aprovació del Registre, que comportava actualitzar les fitxes de demanda, ens mostra que, del conjunt de les dades durant el període: gener - juny 2007, se'n desprenen, entre altres, les següents conclusions:

- A l'existència d'una forta demanda continuada des del novembre de 2004, data en que l'activitat de l'OLH s'estructura completament, de 125 sol·licituds mensuals de mitjana s'ha passat en el moment de la renovació fruit de l'aprovació del Registre Local a gener 2007, a una modulació, fruit de les baixes per adjudicacions i per la no renovació.
- Les consultes d'informació (presencials, telefòniques, internet, etc.) durant el període han estat de 6.250.
- Entre el 64-65% dels sol·licitants estan compresos entre els 15-34 anys.
- La demanda de població estrangera representa al 23% dels demandants.
- La grandària de la unitat familiar és preferentment petita, d'1 ó 2 membres, representen el 62% de la demanda.
- El principal problema dels sol·licitants no és el règim de l'habitatge, sinó poder-hi accedir (40,67%).
- La relació en quant al règim de tinença es situaria en uns paràmetres entre els 58% de compra o propietat i 42% el lloguer.
- La dimensió dels habitatges s'establiria entre els 45-60 m2 útils, majoritàriament en els habitatges de lloguer, i entre 70-90 m2. en els habitatges de compra o propietat.

1.4 Incidència de la Modificació puntual en l'àmbit del SUR 7 en la política d'habitatge municipal.

<u>1,.- Incidència en el compliment de l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU).</u>

L'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix que els municipis de més de 5.000 habitants hauran de disposar, en un període de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15 % respecte del total d'habitatges principals existents. Aquest requisit és el que es coneix com a Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU).

A més de l'anterior, l'OSU especifica que el creixement del nombre d'aquests habitatges obtingut en cada quinquenni mitjançant la nova construcció, la rehabilitació o l'adquisició, no podrà ser inferior al 25 % del nombre d'habitatges que manquin per a arribar a l'objectiu final del 15 % del total d'habitatges principals.

A partir de la seva enumeració en l' article 74 de la LLDH i definició d'alguns d'ells en l'article 3, es consideraran habitatges destinats a polítiques socials entre d'altres, els habitatges amb protecció oficial.

N.I.F. P-2515100-B

A la partida de Llívia existeixen, d'acord amb el cens de l'any 2008, un total 1.157 habitatges i una població de 1.533 habitant. Per les característiques poblacionals i el tipus d'implantació residencial poden assumir que el 90 % del habitatges són assimilables com a habitatges principals. Així, el nombre d'habitatges principals a considerar és de 1040 habitatges.

Al nucli de Llívia no hi ha hagut cap actuació de dotació d'habitatge amb protecció. Per tant el dèficit acumulat per tal de poder disposar del parc mínim del 15% respecte del total d'habitatges principals és, hores d'ara, del 100% d'aquest mínim, és a dir 156 habitatges.

La present modificació comporta la concreció per al sector SUR 7 de un total de 181 habitatges, dels quals obligatòriament seran amb protecció 102 habitatges.

Aquest nou sector incrementarà a la vegada el parc mínim a complimentar a l'OSU en un total de 27 habitatges (15% de 181).

Pel que fa a la resta de sectors o polígons urbanístics (UA 14, 15, 60 i 75), les previsions del planejament vigent comporta l'admissió d'un total de 425 habitatges, dels quals 30 habitatges són amb protecció. El parc mínim a complimentar a l'OSU serà per tant de 64 habitatges, la qual cosa representa un dèficit assimilable de 34 habitatges (64 – 30 habitatges).

Així el parc mínim d'habitatges principals que caldrà destinar a polítiques socials com a Objectiu de Solidaritat Urbana si ens centrem exclusivament al nucli de Llívia serà de 217 habitatges.

Pe tant, la modificació proposada cobreix pràcticament el 50 % dels parc de l'OSU, només si es té en compte les previsions d'habitatges de nova construcció amb previsió, doblant l'objectiu del 25% fixat legalment per a cada quinquenni.

2.- Incidència en les reserves d'habitatges amb protecció.

A banda de l'anteriorment exposat, la tramitació de la Modificació puntual ha de donar compliment a l'obligació legal d'aplicació de les reserves d'habitatge protegit.

Tenint en compte que el nombre total d'habitatges de protecció oficial, en aplicació de l'augment de densitat proposat, correspon a 90 habitatges, en el document es fa una hipotesis de treball en el desenvolupament del sector amb un mínim de 102 habitatges de protecció, d'acord amb el model establert en la present modificació.

Tot i això, serà el Pla Parcial urbanístic el que justificarà i determinarà el nombre total d'habitatges de protecció en el sector.

Conseqüentment, es preveu un mínim de **102** habitatges protegits, aplicant el ràtio normatiu d'1 hab/85 m²st amb protecció, distribuïts de la manera següent:

Habitatges amb protecció oficial de règim general HPRG	52
Habitatges amb protecció oficial de preu concertat HPPC	25
Habitatges concertats amb protecció oficial HCPO	25
Total HP	**102**

N.I.F. P-2515100-B

N.I.F. P-2515100-B

7. PLÀNOLS

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

INFORMACIÓ

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

I1- SITUACIÓ

E:1 / 25.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

I1

MAIG 2010

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

0 150 750 1.500

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

I2- ORTOFOTOMAPA

E: 1 / 2.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

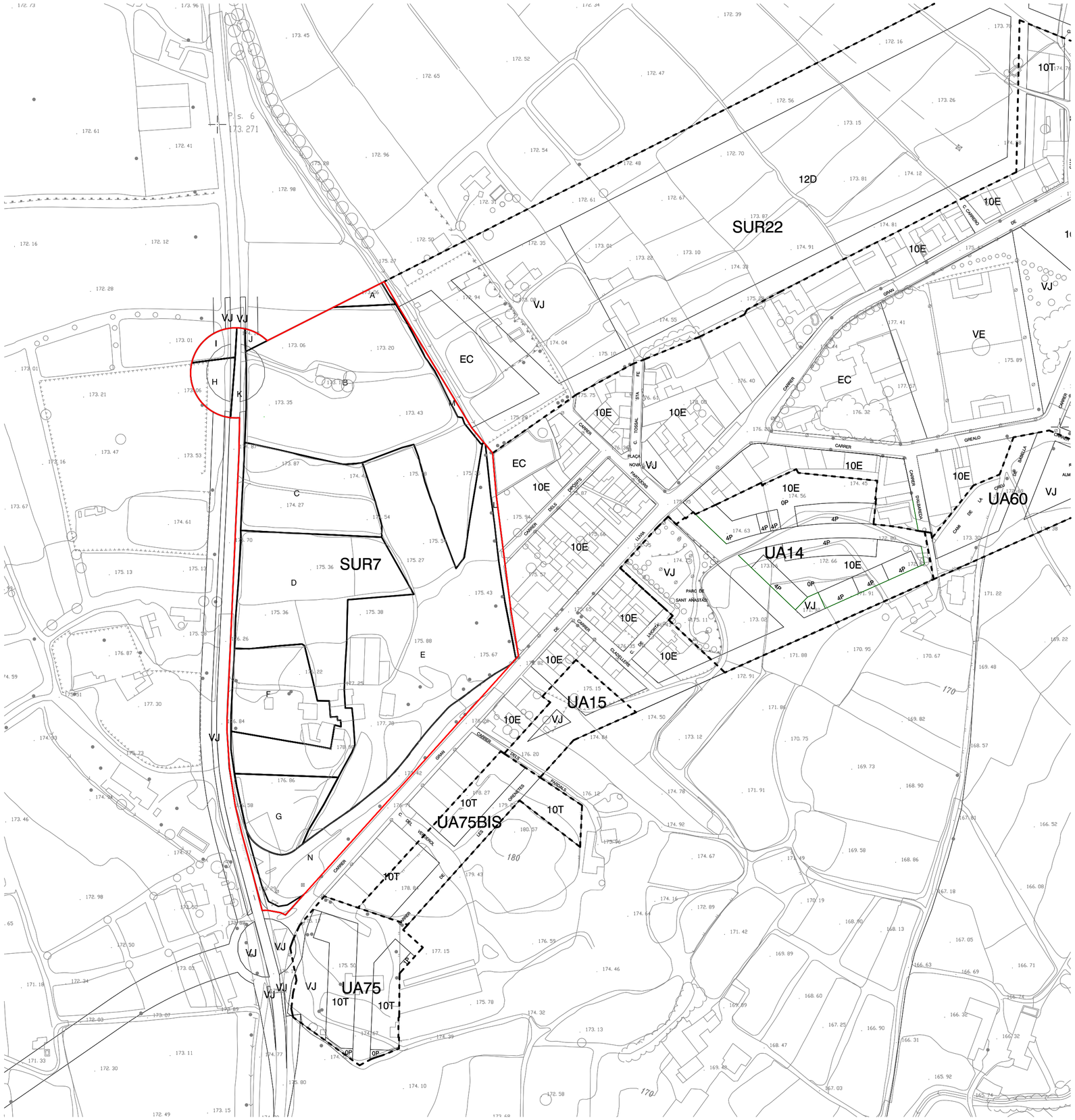
I2

MAIG 2010

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

0 10 20 30 40 50 100



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

LÍMIT DE LA PROPIETAT

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

0 10 20 30 40 50 100

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

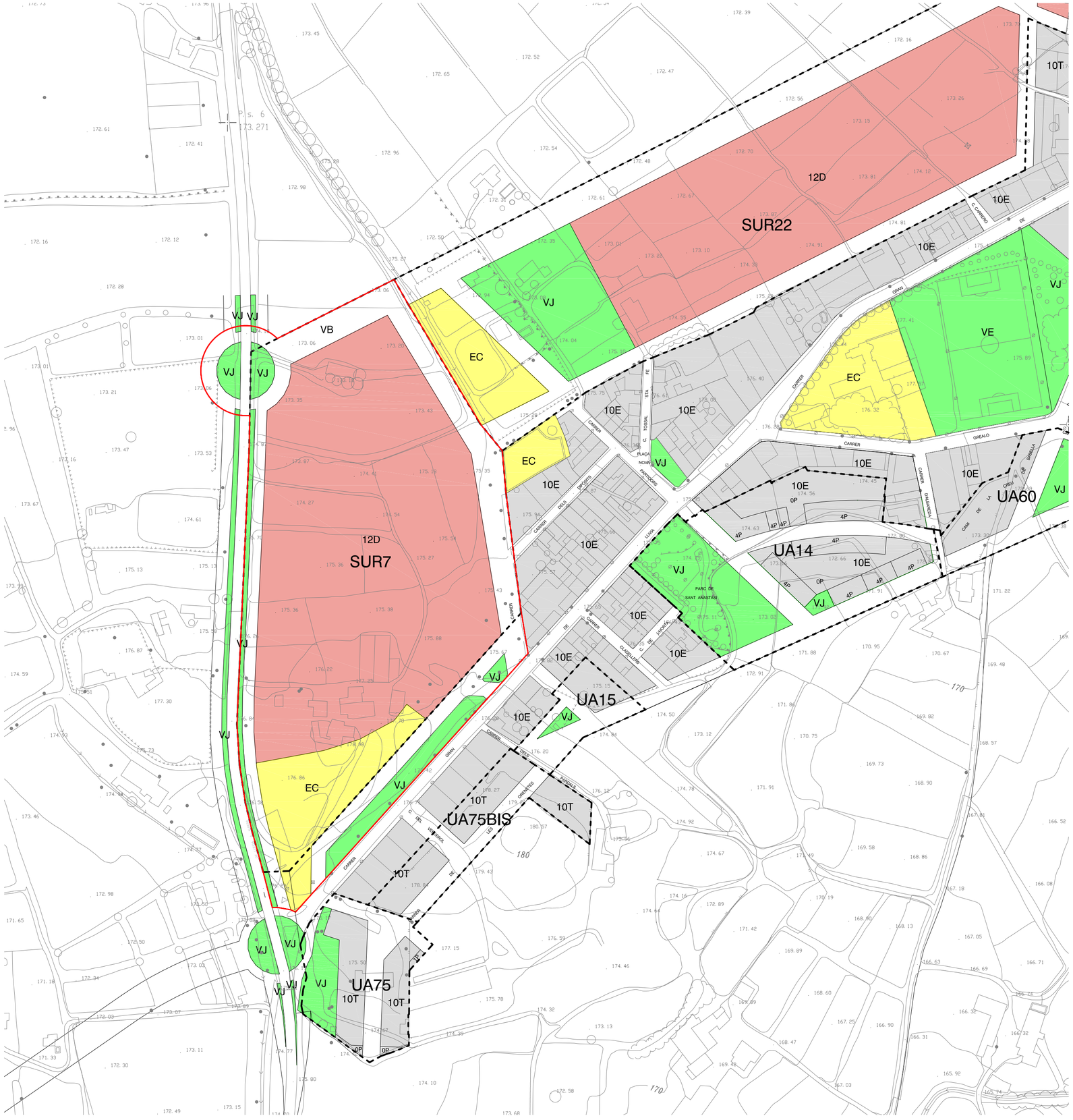
I3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

E: 1 / 2.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

I3

MAIG 2010



ZONA URBANA RESIDENCIAL

12D — Aprofitament privat Clau 12D

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

VJ — Zones verdes o jardins.

SISTEMA EQUIPAMENT COMUNITARI

EC — Equipament comunitari.

SISTEMA VIARI

Viari.

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

0 10 20 30 40 50 100

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

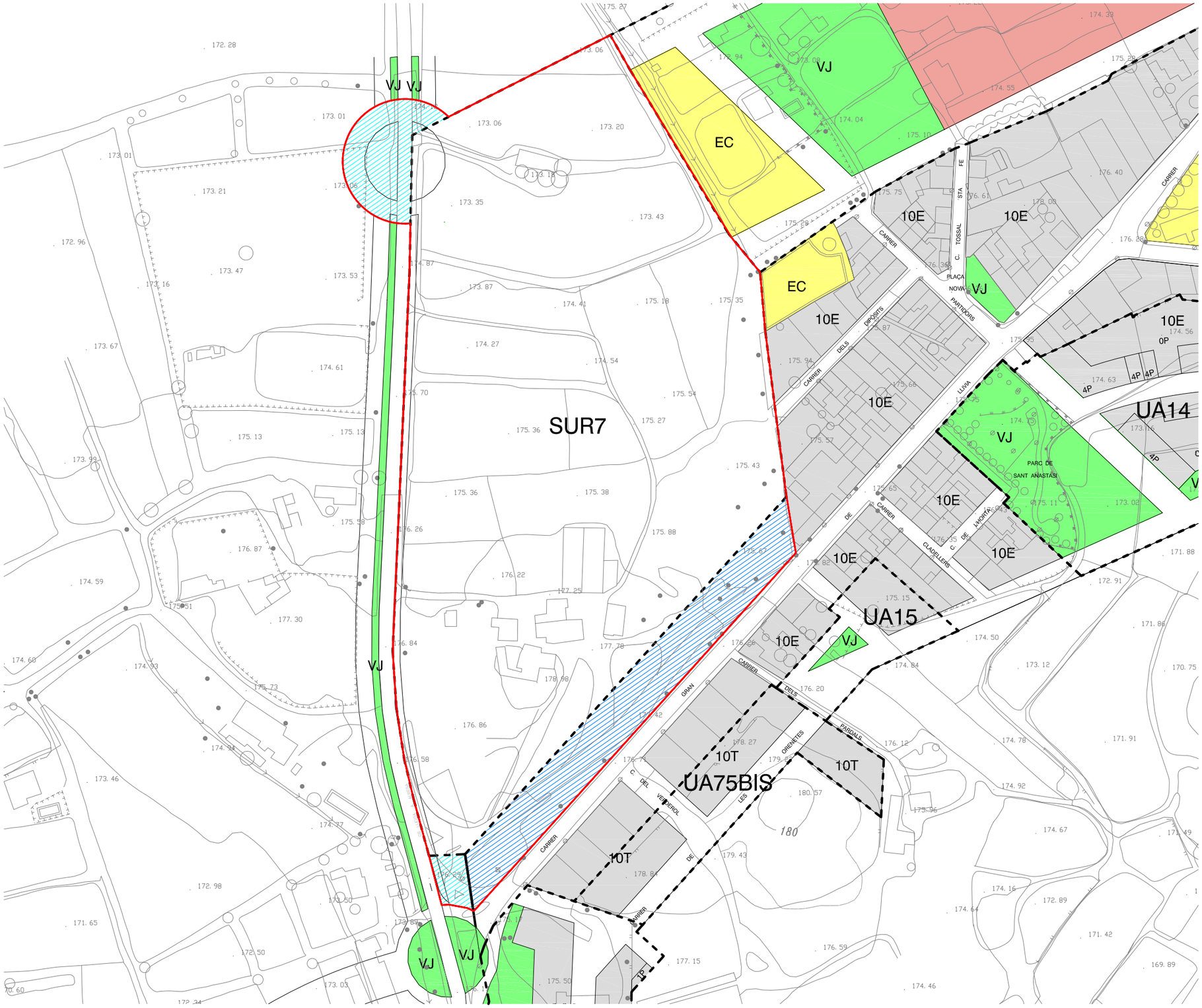
I4 - PLANEJAMENT VIGENT

E: 1 / 2.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

I4

MAIG 2010



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7

SÒL NO URBANITZABLE
Superfície - 2.290,92 m2

SÒL URBÀ CONSOLIDAT
Superfície - 5.241,72 m2

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

I5- AJUST LÍMITS

E: 1 / 2.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

I5

MAIG 2010

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

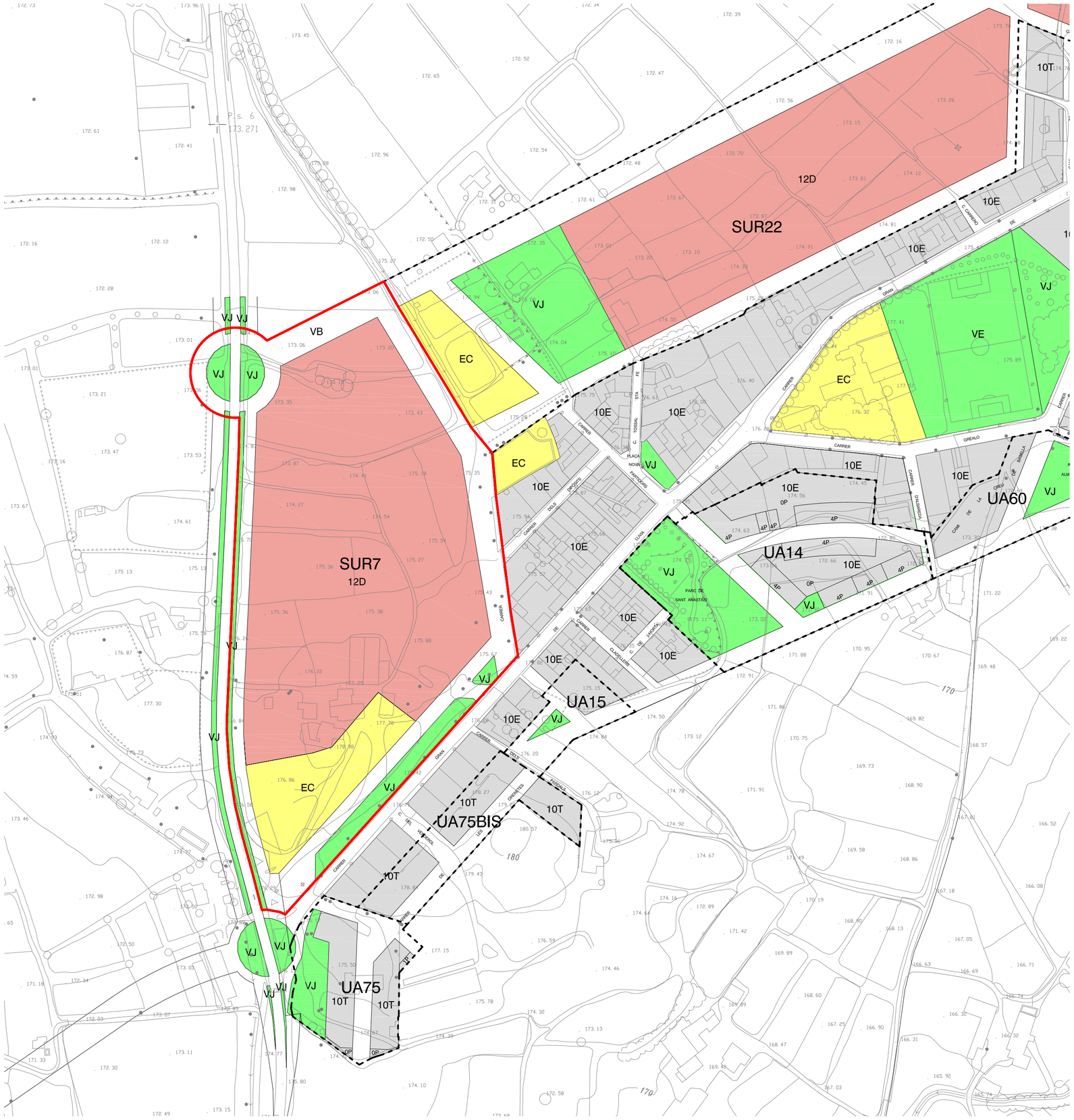
0 10 20 30 40 50 100

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

ORDENACIÓ



ZONA URBANA RESIDENCIAL

12D — Aprofitament privat Clau 12D

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

VJ — Zones verdes o jardins.

SISTEMA EQUIPAMENT COMUNITARI

EC — Equipament comunitari.

SISTEMA VIARI

Viari.

ÀMBIT DE MODIFICACIÓ
ÀMBIT SECTOR SUR-7

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

0 10 20 30 40 50 100

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

O1 - PROPOSTA MODIFICACIÓ

E: 1 / 2.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

01

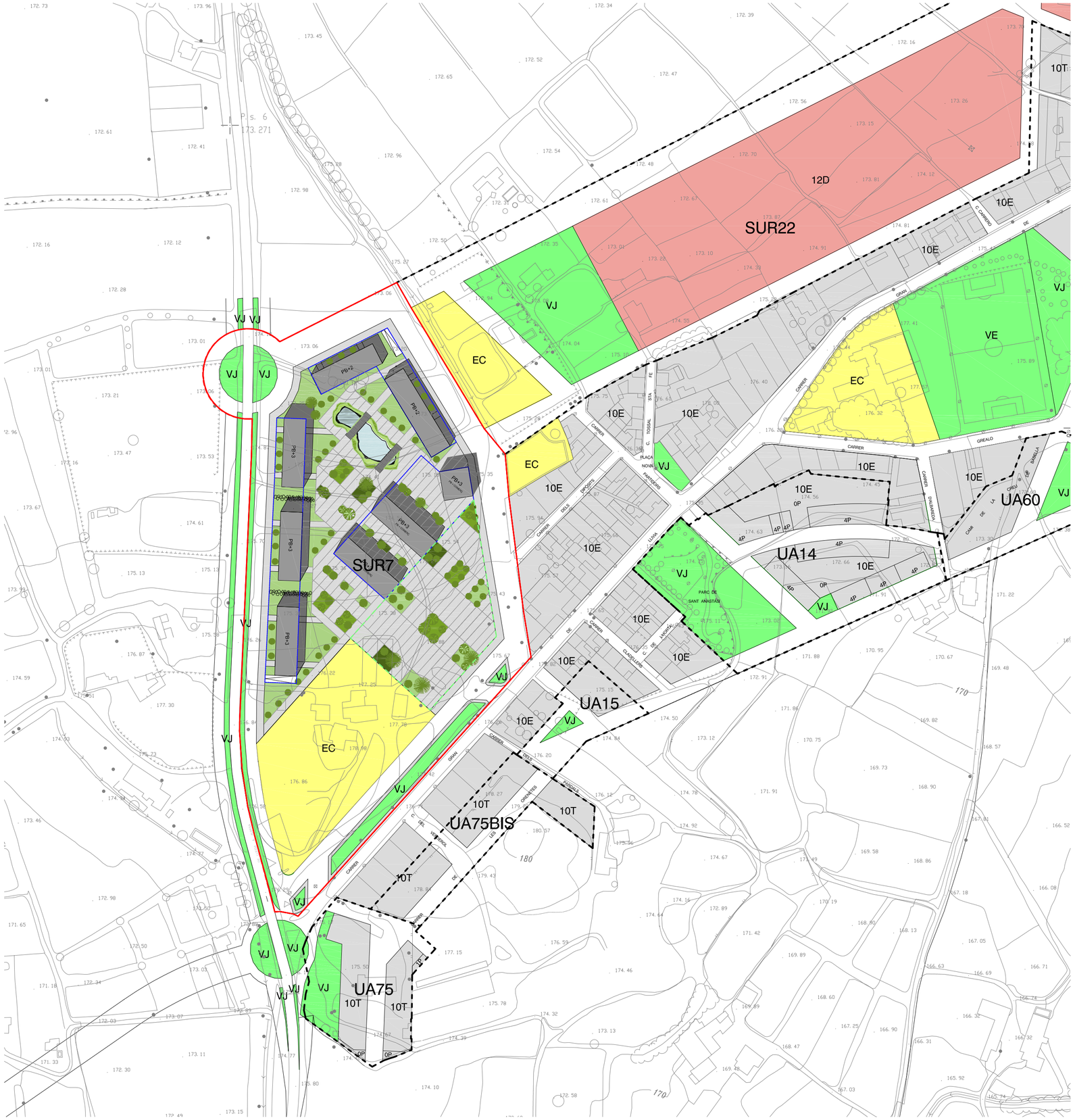
MAIG 2010

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

PROPOSTA ARQUITECTÒNICA ORIENTATIVA (NO VINCULANT).



ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

0 10 20 30 40 50 100

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

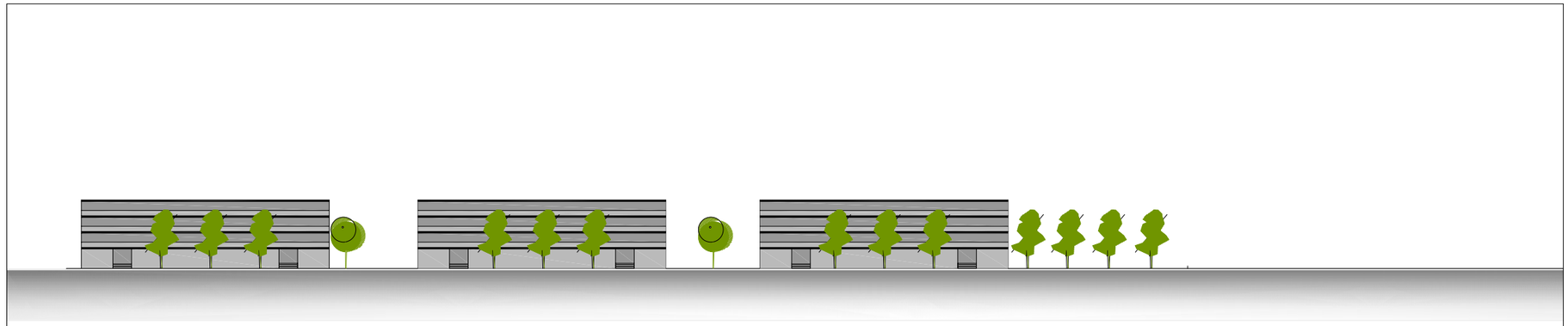
E1 - ORDENACIÓ INDICATIVA DE L'EDIFICACIÓ

E: 1 / 2.000

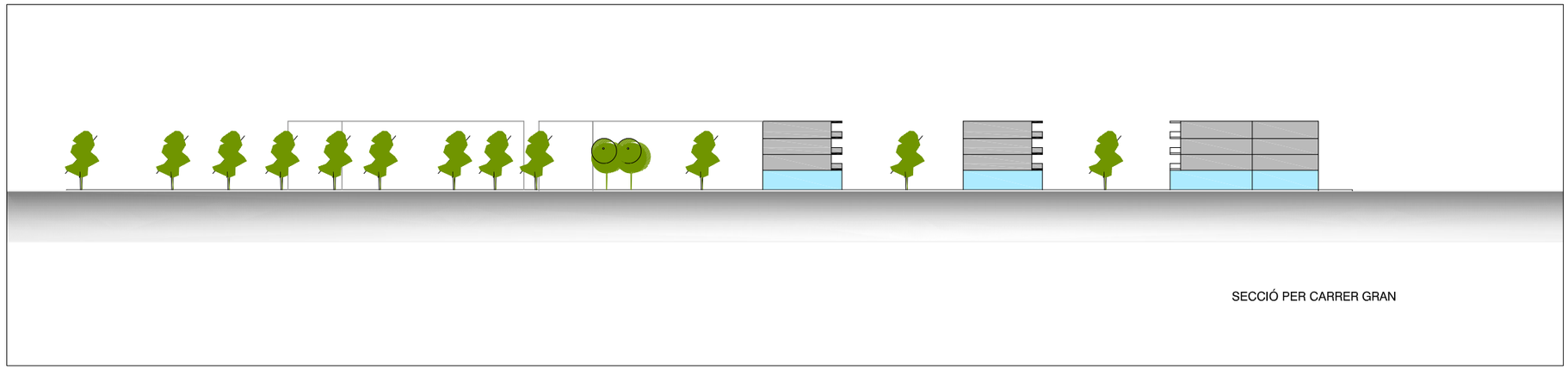
GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

E1

MAIG 2010



SECCIÓ PER CARRETERA DE LLEIDA A TORRE-SERONA



SECCIÓ PER CARRER GRAN

SECCIÓ PER CARRER X

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

E2- ALÇATS

E: 1 / 1.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

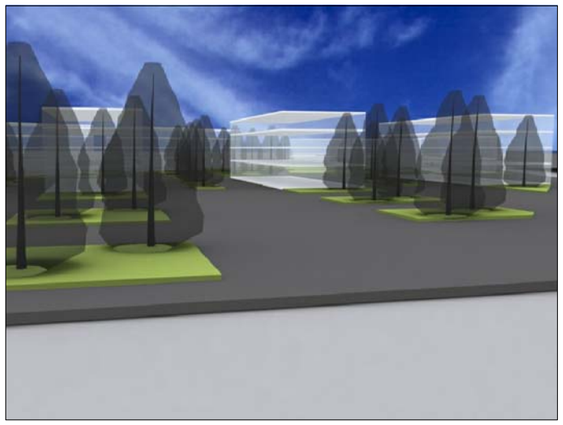
E2

MAIG 2010

LA PAERIA

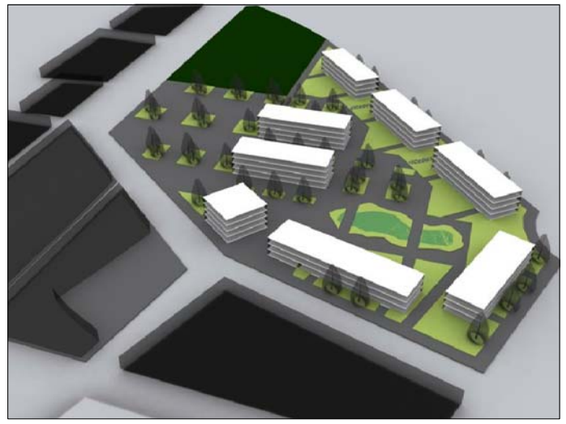
Ajuntament de Lleida

0 5 10 15 20 25 50

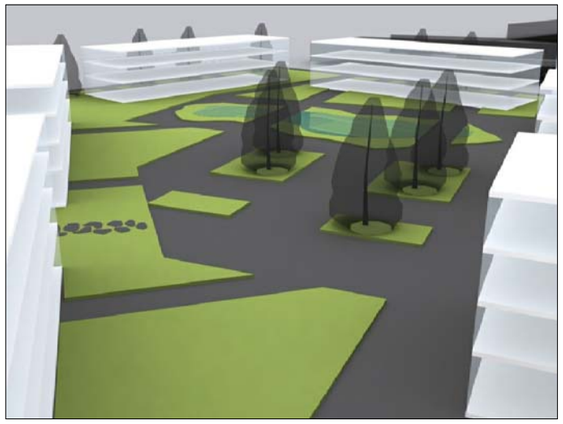


VISTA-1

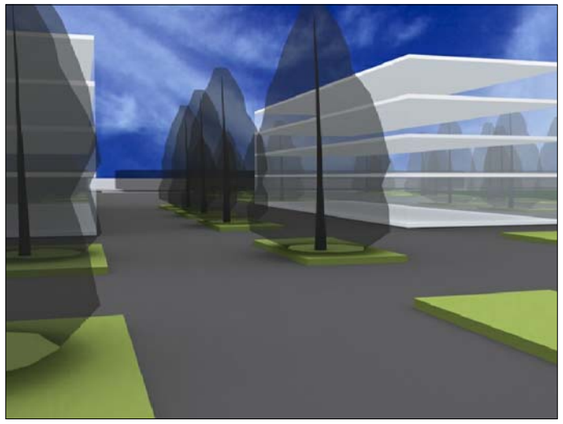
VISTA-2



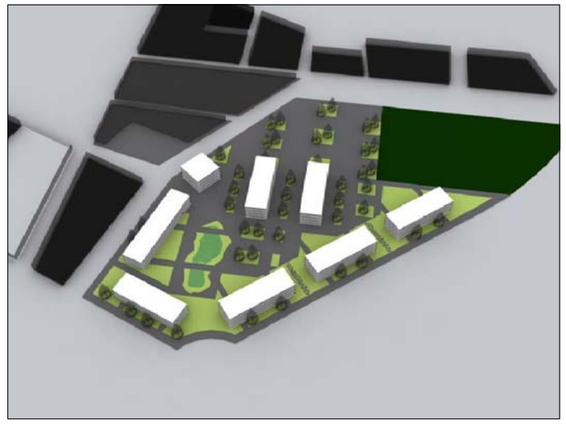
VISTA-3



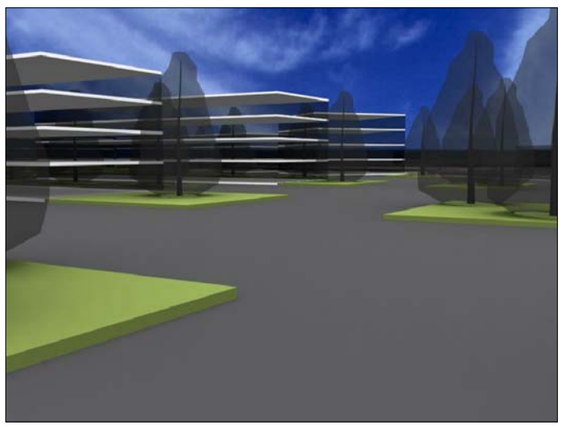
VISTA-4



VISTA-5



VISTA-6



VISTA-7

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

E3- VISTES GENERALS

E3

MAIG 2010

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 7, PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA I L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL

ANNEXOS

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Maig de 2010
Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta del Servei d'Urbanisme

N.I.F. P-2515100-B

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

L'article 10.1 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 71 del Decret Legislatiu 1/2005 estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en l'àmbit del sector SUR 7, per l'ajust del límit de l'àmbit i l'augment de densitat per habitatge de protecció pública, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 71.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els següents termes:

1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments.

L'abast de la suspensió de llicències és el dels terrenys l'àmbit objecte de la present Modificació puntual, correspon als terrenys inclosos en el sector SUR 7 de Lleida i als terrenys objecte de la modificació en que es proposa la seva inclusió al sector.

Aquest àmbit està delimitat bàsicament per:

Sòl agrícola al nord, el polígon d'actuació urbanística UA 75 i la rotonda d'accés a Llívia al sud, la carretera LP9221 a l'oest i el barri de Llívia a l'est, a través de vial i de la sèquia d'Alpicat.

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual del Pla general, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació i té una superfície de 60.364,61 m².

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data de vigència de la modificació puntual del Pla general de Lleida amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets, de segregació i parcel·lació dels terrenys i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles amb el planejament vigent i la proposta de modificació que es tramita.

N.I.F. P-2515100-B

2. RESUM.

2.1. Resum de l'abast de les determinacions.

L'àmbit d'aquesta modificació és el sector SUR7, adjacent al barri de Llívia, amb una superfície de 60.364,61 de sòl.

La proposta té per objecte incrementar la densitat del sector SUR 7 dels 15 hab/Ha actuals fins als 30 hab/Ha cosa que suposa un increment de 90 nous habitatges. Aquests habitatges de nova creació, seran en la seva totalitat de protecció pública en totes les modalitats que preveu la Llei i amb les proporcions que aquesta estableix.

L'augment de densitat, en conseqüència, disminueix la proporció de superfície per habitatge cosa que fa evident la necessitat de modificar la tipologia edificatòria existent per tal de poder materialitzar la totalitat dels habitatges proposats.

La proposta preveu que el sector es desenvolupi d'acord a la tipologia d'habitatge plurifamiliar, en edificació oberta o en bloc. En concordança amb això, es proposa augmentar en dues plantes l'alçada de l'edificació per poder fer viable la nova tipologia edificatòria en bloc plurifamiliar.

També es proposa modificar els usos permesos (Annex II del Pla general) per tal de determinar l'ús d'habitatge plurifamiliar com a ús compatible, i permetre l'ús comercial en la modalitat de petit comerç per adequar-se a la tipologia edificatòria i a les necessitats del sector.

La modificació s'articula com una modificació de l'article 198, Zona d'urbanització residencial tipus 4, Clau 12D, creant un nou apartat en l'article que regula el desenvolupament del sector SUR 7, definint una nova densitat, i uns nous paràmetres per aquest sector. A la vegada, es proposa la modificació de l'Annex II, quadre general d'usos, per adaptar-lo a la nova tipologia edificatòria.

A més a més, es planteja, tal i com ja s'ha exposat en l'apartat 1.2 ,Delimitació de l'àmbit de proposta, modificar els límits d'aquest àmbit, ajustant-los en alguns casos a la realitat topogràfica, als límits de les propietats cadastrals i considerant criteris de coherència urbanística tal com queda reflectit a la documentació gràfica d'informació urbanística (Plànol I-5 Ajust de límits).

En concret s'han incorporat 7.532,64 m² de superfície, per tal de garantir la mobilitat i viabilitat del sector respecte del municipi i d'ell mateix. En concret, 5.241,72 m² de sòl urbà qualificat de sistema de zones verdes i vialitat, i 2.290,92 m² de sòl no urbanitzable.

En relació al sistema d'equipaments comunitaris, es proposa modificar la forma que es determinava en el Pla general, però no la seva superfície. Així, part de la superfície del sistema que restava fora de l'àmbit, amb la modificació dels seus límits, ha quedat incorporada dintre del sector.

Així, la modificació es concreta en els aspectes següents:

1. Ajustar el límits de l'àmbit inicialment previstos amb la finalitat d'incloure, entre d'altres, la superfície de la rotonda amb la carretera LP 9221 en la seva totalitat i sol urbà qualificat de zones verdes i vialitat.

N.I.F. P-2515100-B

2. Plantejar un canvi de model modificant la tipologia edificatòria passant d'edificació unifamiliar a plurifamiliar
3. Plantejar un canvi d'ordenació de la ordenació aïllada a edificació en bloc.
4. Incrementar la densitat d'habitatges de l'àmbit fins a 30 habitatges per hectàrea per tal d'obtenir una trama urbana amb major compacitat i a la vegada garantir la viabilitat i el desenvolupament del sector
5. Destinar tot l'augment de densitat a habitatge de protecció pública en les seves diferents modalitats previstes per la legislació vigent.
6. Augmentar en dues unitats el número de plantes permeses.
7. Determinar l'ús d'habitatge plurifamiliar com a ús general i l'ús comercial en la modalitat de petit comerç, com a ús permès.
8. Determinar la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector

2.2 Dades bàsiques de la modificació proposada:

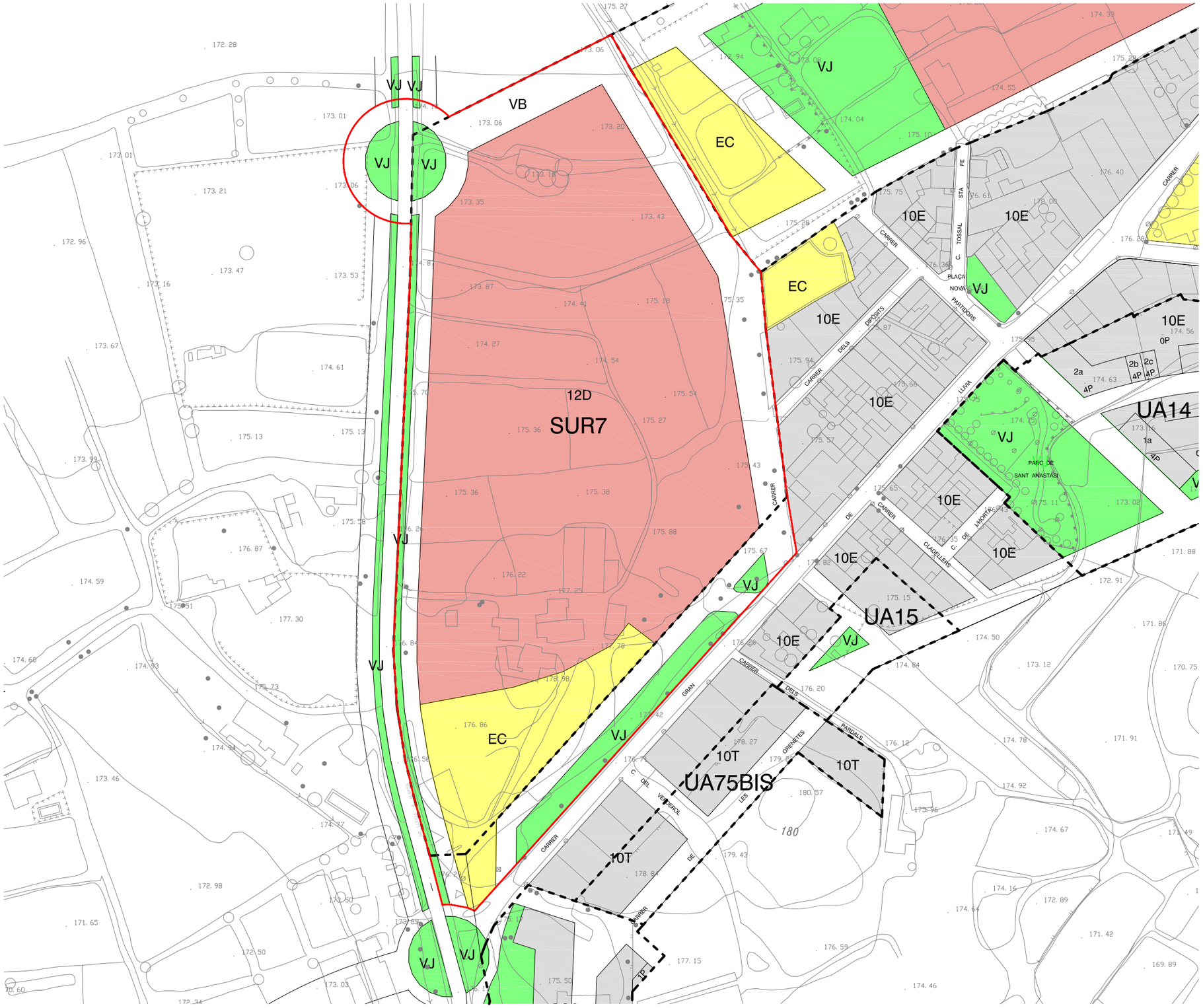
Resum general de dades del sector:

Superfície	60.364,61 m²
Equipament comunitari	5.510,15 m²
Zones verdes	3.011,27 m²
Vialitat	14.441,22 m²
Superfície aprofitament privat	37.401,97 m²
Edificabilitat	0,35 m²st/m²sl
Densitat	30 hab/Ha
Sostre total	21.127,63 m²
Número d'habitatges total	181 hab

SUR-7	PGL VIGENT		MODIFICACIÓ PUNTUAL	
	SUPERFÍCIE (m2)	%	SUPERFÍCIE (m2)	%
ÀMBIT TOTAL	**52.831,97**	100,00%	**60.364,61**	100,00%
CESSIONS				
TOTAL SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS	**4.967,76**	9,40%	**5.510,15**	9,13%
TOTAL SISTEMA ZONES VERDES	**459,60**	0,87%	**3.011,27**	4,99%
TOTAL SISTEMA VIARI	**9.974,03**	18,88%	**14.441,22**	23,92%
TOTAL CESSIONS SISTEMA GENERAL	**15.401,39**	29,15%	**22.962,64**	38,04%
SÒL APROFITAMENT PRIVAT ZONA 12D				
	37.430,58	70,85%	**37.401,97**	61,96%
DENSITAT HABITATGES	**(15 hab/ha)**		**(30 hab/ha)**	
NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES TOTALS	79		181	
ÍNDEX EDIFICABILITAT NET	**0,35m²st/m²sòl**		**0,35m²st/m²sòl**	
SOSTRE MÀXIM	18.491,19	100,00%	21.127,61	100,00%
SOSTRE HLL	12.943,83	70,00%	12.457,61	58,96%
SOSTRE HPRG	3.698,24	20,00%	4.335,00	20,52%
SOSTRE HPPC	1.849,12	10,00%	2.167,50	10,26%
SOSTRE HCPO		0,00%	2.167,50	10,26%

Lleida, maig de 2010

Laura Fortuny i Farrús
Arquitecta del Servei d'Urbanisme



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

ÀMBIT DEL SECTOR

ZONA URBANA RESIDENCIAL

12D — Aprofitament privat Clau 12D

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

VJ — Zones verdes o jardins.

SISTEMA EQUIPAMENT COMUNITARI

EC — Equipament comunitari.

SISTEMA VIARI

Viari.

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

3- PLANEJAMENT VIGENT

E:1 / 2.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

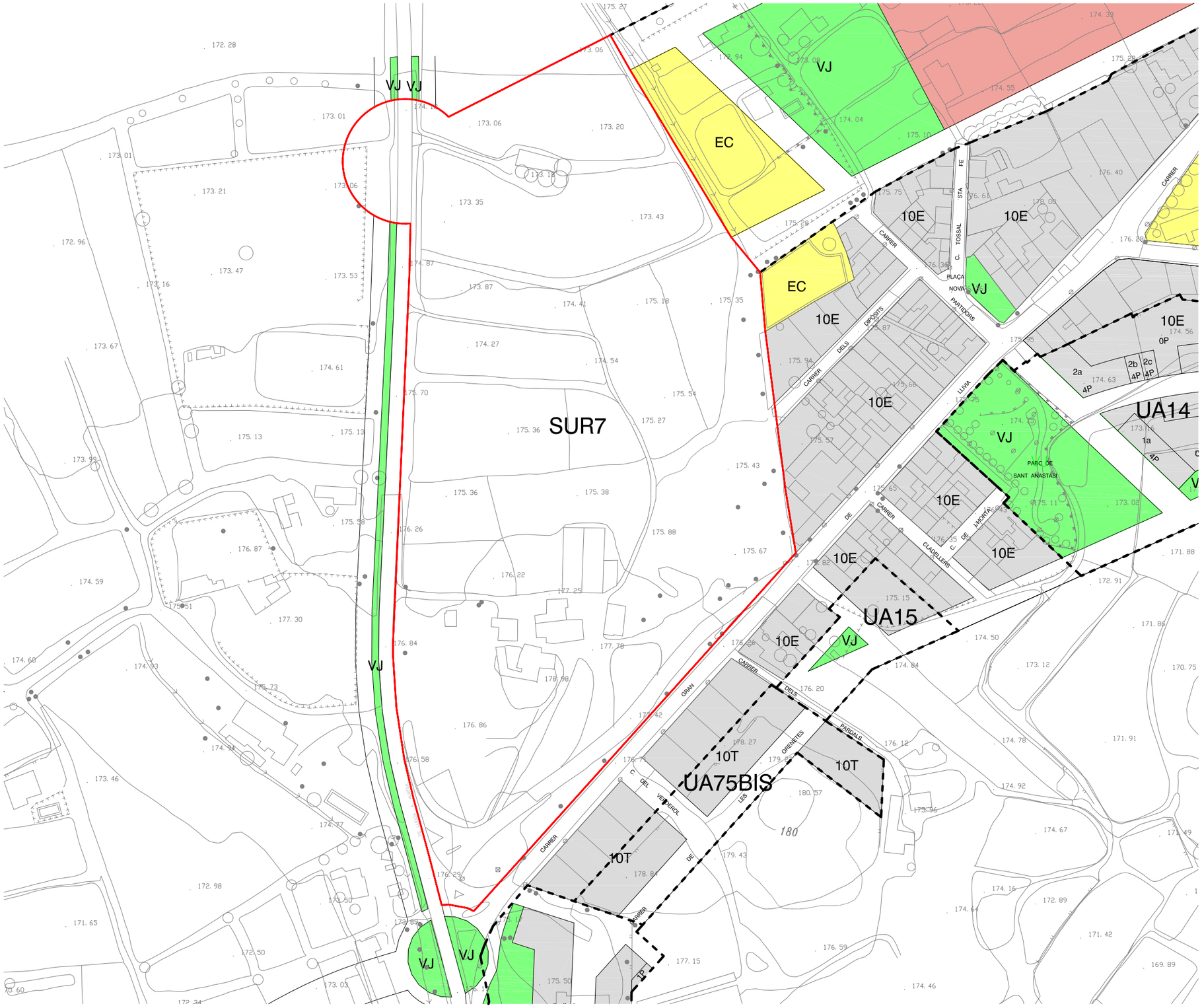
3

MAIG 2010

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

0 10 20 30 40 50 100



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

0 10 20 30 40 50 100

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

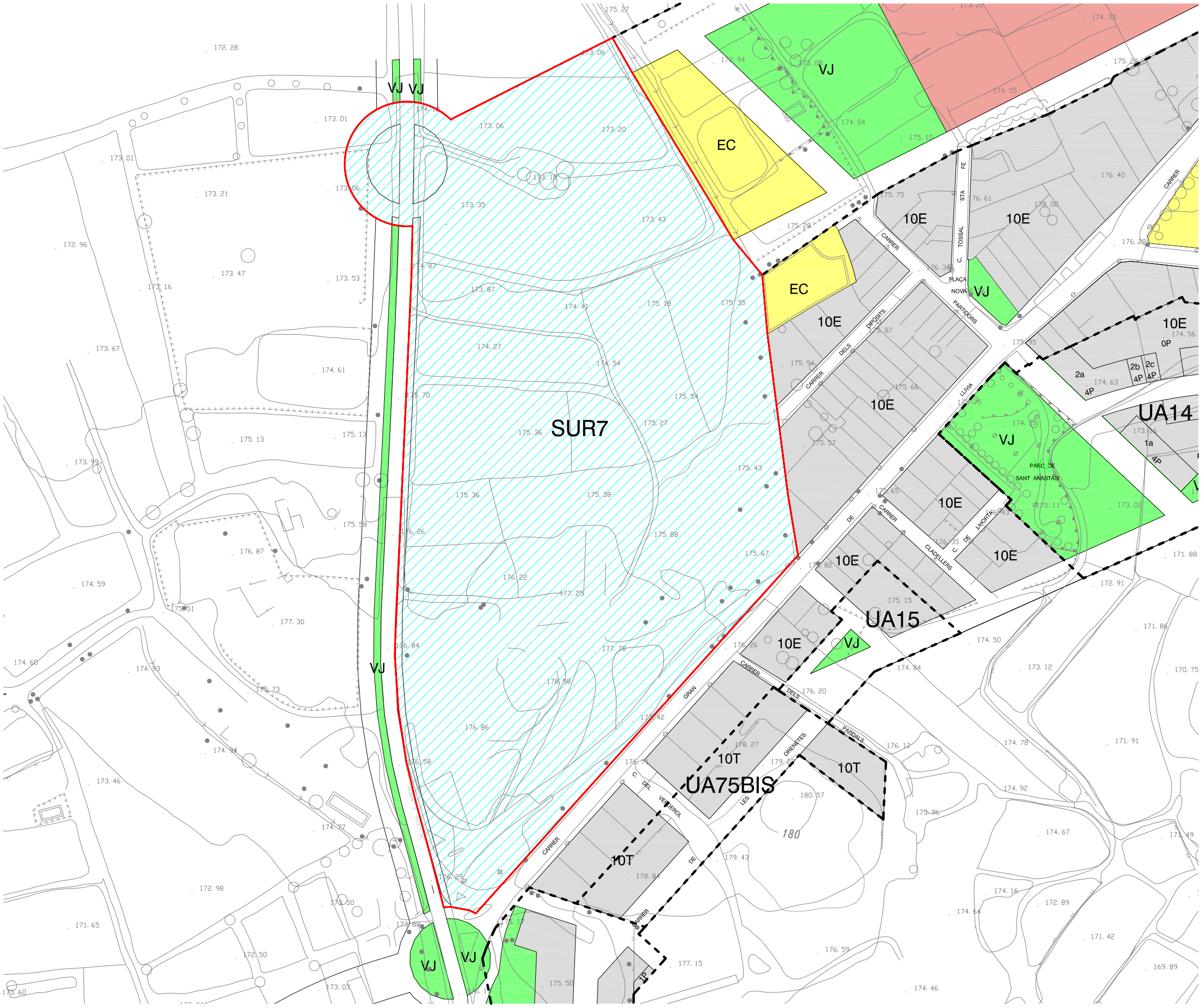
2- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

E: 1 / 2.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

2

MAIG 2010



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENCIÓ DE LLICÈNCIES

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

1- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENCIÓ DE LLICÈNCIES

E: 1 / 2.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

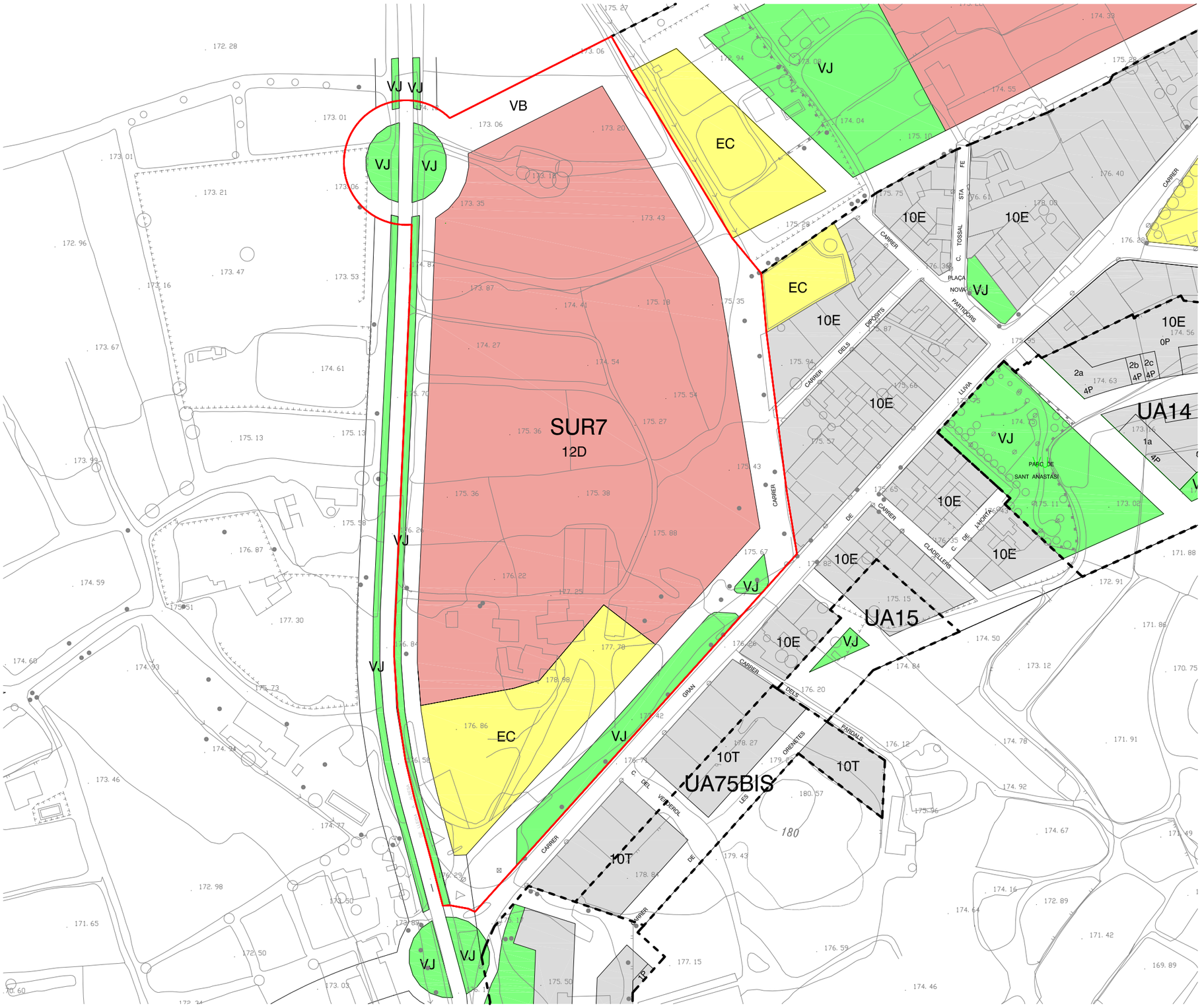
1

MAIG 2010

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

0 10 20 30 40 50 100



ÀMBIT DE MODIFICACIÓ

ZONA URBANA RESIDENCIAL

12D — Aprofitament privat Clau 12D

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

VJ — Zones verdes o jardins.

SISTEMA EQUIPAMENT COMUNITARI

EC — Equipament comunitari.

SISTEMA VIARI

Viari.

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Laura Fortuny i Farrús

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-7 PER L'AJUST DEL LÍMIT DE L'ÀMBIT I L'AUGMENT DE DENSITAT PER HABITATGES DE PROTECCIÓ, L'ARTICLE 198 DE LES NNUU I L'ANNEX II DEL PLA GENERAL.

4- PROPOSTA MODIFICACIÓ

E:1 / 2.000

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

4

MAIG 2010

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

0 10 20 30 40 50 100

N.I.F. P-2515100-B

ANNEX 2. RECULL FOTOGRAFIC

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

N.I.F. P-2515100-B

ANNEX 3. RELACIÓ DE PERSONES PROPIETÀRIES O TITULARS D'ALTRES DRETS

D'acord a l'article 94 del text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, en el seu apartat c, que resta modificat per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, que resta redactada de la manera següent:

> *"c) En el cas de modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts:*
>
> *"Primer. Han d'especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents notes expedides pel Registre de la Propietat, i si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria l'existència, si s'escau, d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.*
> *(.....)*

S'incorpora a continuació la documentació justificativa de la propietat de les finques i titularitat d'altres drets.

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

DOCUMENTACIÓ INCORPORADA EN DATA 24/02/2010

RAFEL NADAL CASTELLVI
COL.NUM.441
ARQUITECTE TÈCNIC
C/ GERMANETES, 6
25002 LLEIDA
973/727716 FAX 973/727357

REGISTRE DE LA PROPIETAT
DE LLEIDA NÚM. 4

Lleida, 18 Febrer 2010.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N. 4
Entrada 363/ 2010
Asiento 1201.0 Diario 28
Hora 11.46
del dia 18/02/2010
Presentante Rafel Nadal
Fecha Caducidad 02/03/2010
0036 3105

Sres.

Sol.licito Certificat Literal del Historial de les finques a continuació detallades.

NUM FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
5827	2567	97	219
5963	2575	100	207
5964	2575	100	210
5965	2575	100	213
6674	2618	116	146
5343	2547	89	194
6673	2618	116	141

El motiu de la sol.licitud es per reparcel.lacio.

Atentament

Rafel Nadal

REGISTRO DE
MARIA EUGENIA
LLEIDA

CERTIFICACIÓN

C09A6207132

CERT. Nº 57/2.010

Doña MARIA EUGENIA RUBIES FARRE, Registradora de la Propiedad de Lleida número 4

CERTIFICA: Que en vista de lo que se interesa en la instancia que antecede, y acomodándome a los términos en que está redactada, he examinado en todo lo necesario, los libros del Archivo a mi cargo, y de ellos resulta:----------

PRIMERO.- Que la única inscripción practicada en el historial de la **finca número cinco mil ochocientos veintisiete**, con código IDUFIR 25013000237696, obrante al folio 219 del tomo 2567 del Archivo, libro 97 del Ayuntamiento de LLEIDA, que en dicha instancia se indica, **es la primera** y su nota marginal, que consta xerografiada en una hoja de papel, a doble cara, con los espacios en blanco cruzados, selladas con el de este Registro y que asimismo firmada y rubricada por el que suscribe, se adjunta a la presente.----------

SEGUNDO.- Que la única inscripción practicada en el historial de la **finca número cinco mil novecientos sesenta y tres**, con código IDUFIR 25013000062274, obrante al folio 207 del tomo 2575 del Archivo, libro 100 del Ayuntamiento de LLEIDA, que en dicha instancia se indica, **es la primera** y su nota marginal, que constan xerografiadas en una hoja de papel, a doble cara, con los espacios en blanco cruzados, sellada con el de este Registro y que asimismo firmada y rubricada por el que suscribe, se adjunta a la presente.----------

TERCERO.- Que la única inscripción practicada en el historial de la **finca número cinco mil novecientos sesenta y cuatro**, con código IDUFIR 25013000062281, obrante al folio 210 del tomo 2575 del

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

Archivo, libro 100 del Ayuntamiento de LLEIDA, que en dicha instancia se indica, **es la primera** y sus respectivas notas marginales, que consta xerografiada en una hoja de papel, a doble cara, con los espacios en blanco cruzados, sellada con el de este Registro y que asimismo firmada y rubricada por el que suscribe, se adjunta a la presente.----------

CUARTO.- Que la única inscripción practicada en el historial de la **finca número cinco mil novecientos sesenta y cinco**, con código IDUFIR 25013000062298, obrante al folio 213 del tomo 2575 del Archivo, libro 100 del Ayuntamiento de LLEIDA, que en dicha instancia se indica, **es la primera** y su nota marginal, que consta xerografiada en una hoja de papel, a doble cara, con los espacios en blanco cruzados, sellada con el de este Registro y que asimismo firmada y rubricada por el que suscribe, se adjunta a la presente.--

[***En relación con las cuatro fincas que preceden, registrales números 5.827, 5.963, 5.964 y 5.965, se ha practicado con fecha 24-12-2009 el Asiento 789.0 del diario 28 que literalmente dice así***:
"3084/2009.- Recibida por fax, se presenta a las nueve horas de hoy, comunicación de haberse autorizado por el Notario de Madrid don Jesús Roa Martínez, la escritura nº 2021, de fecha 23 de diciembre de 2009, por la que la entidad "DELITE PARTNERS S.L.", **constituye hipoteca a favor del "BANCO SANTANDER S.A."**, sobre las registrales: Finca 5827 en LLEIDA, Tomo 2567, Libro 97, Folio 219; Finca 5963 en LLEIDA, Tomo 2575, Libro 100, Folio 207; Finca 5964 en LLEIDA, Tomo 2575, Libro 100, Folio 210 y Finca 5965 en LLEIDA, Tomo 2575, Libro 100, Folio 213, en garantía de un préstamo de 2.000.000,00 euros de principal, y conceptos accesorios."].

Notas del asiento.

08/01/2010 Consolidado el asiento de referencia, por haber sido presentada con esta fecha por Gestarnal, dentro del plazo legal, la copia auténtica de la escritura a que el mismo se refiere.

13/01/2010 Se retira a petición del presentante.

10/02/2010 SUSPENDER la inscripción solicitada por los defectos subsanables de: no constar inscritas las fincas objeto de hipoteca a favor del deudor-hipotecante; no coincidir la descripción de la finca registral 5.963 con la que aparece en este Registro y no

fijarse un solo domicilio para notificaciones y requerimientos.-
11/02/2010 Con esta fecha se ha efectuado la notificación de calificación desfavorable al Notario y al presentante, por Fax.
11/02/2010 RECIBIDA con esta fecha, la confirmación de recepción de la última de las notificaciones efectuadas en virtud de lo establecido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, anteriormente indicadas, a partir de cuya fecha debe empezar a contabilizarse el plazo de sesenta días de la prórroga efectuada de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.
11/02/2010 PRORROGADO el asiento adjunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.----------

En relación con las cuatro fincas que preceden, registrales números 5.827, 5.963, 5.964 y 5.965 **se ha practicado con fecha 11-02-2010 el Asiento 1148.0 del diario 28 que literalmente dice así :**
"310/2010.- Recibido por mensajero, siendo su remitente Gestarnal 1 S.A., se presenta a las once horas treinta y cinco minutos de hoy, una escritura otorgada el 16 de enero de 2007 ante el Notario de Lleida don Manuel Soler Lluch, protocolo 173, por la que "FINCAS FINANCO S.A." y "REPLANTEIG D'OBRA S.L.", **venden a "CLIPOPTIC S.L."**, las registrales: Finca 5827 en LLEIDA, Tomo 2567, Libro 97, folio 219; Finca 5963 en LLEIDA, Tomo 2575, Libro 100, folio 207; Finca 5964 en LLEIDA, Tomo 2575, Libro 100, folio 210; y Finca 5965 en LLEIDA, Tomo 2575, Libro 100, folio 213."].----------

QUINTO.- Que la única inscripción practicada en el historial de la **finca número seis mil seiscientos setenta y cuatro**, con código IDUFIR 25013000723977, obrante al folio 146 del tomo 2618 del Archivo, libro 116 del Ayuntamiento de LLEIDA, que en dicha instancia se indica, **es la primera** y su nota marginal, que consta xerografiada en una hoja de papel, con los espacios en blanco cruzados, sellada con el de este Registro y que asimismo firmada y

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

rubricada por el que suscribe, se adjunta a la presente.----------

SEXTO.- Que las únicas inscripciones practicadas en el historial de la **finca número cinco mil trescientos cuarenta y tres**, con código IDUFIR 25013000692426, obrante al folio 194 del tomo 2547 del Archivo, libro 89 del Ayuntamiento de LLEIDA, que en dicha instancia se indica, son la **primera y segunda** y sus respectivas notas marginales, que constan xerografiadas en una hoja de papel, a doble cara, con los espacios en blanco cruzados, sellada con el de este Registro y que asimismo firmada y rubricada por el que suscribe, se adjunta a la presente; ***cuya finca procede por AGRUPACIÓN de las registrales 4.741, 4.742, 4.743 y 4.744***, a los folios 67, 71, 75 y 79 del libro 79 de LLEIDA-4; las cuales *fueron adquiridas por los hermanos Don MIGUEL o MIQUEL BOTA BIOSCA y Doña JOSEFA BOTA BIOSCA,* por HERENCIA de sus padres Don Miguel Bota Polo y Doña Antonia Biosca Teixidó, a saber: **Finca 4.741**: -En cuanto a la nuda propiedad de una cuarta parte indivisa y el pleno dominio de la restante cuarta parte indivisa, por iguales partes, por HERENCIA de su padre, mediante escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Virgilio de la Vega y Benayas, el diecinueve de julio de mil novecientos setenta y seis, que motivó su **inscripción 1ª** de fecha catorce de junio de dos mil cinco; -Y en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa y el usufructo de una cuarta parte indivisa, por iguales partes, por HERENCIA de su madre, mediante escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Doña María Carmen Porta Vicente, el cinco de abril de dos mil cuatro, que motivó su **inscripción 2ª** de fecha catorce de junio de dos mil cinco. **Finca 4.742**: -En cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa y la restante mitad indivisa de DOS TERCERAS PARTES INDIVISAS de la finca, por iguales partes, por HERENCIA de su padre, mediante escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Virgilio de la Vega y Benayas, el diecinueve de julio de mil novecientos setenta y seis, que motivó su **inscripción 1ª** de fecha catorce de junio de dos mil cinco; -En cuanto al dominio de UNA TERCERA PARTE INDIVISA, por herencia de su padre Miguel Bota Polo, en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Antonio Chaves Rivas, el treinta y uno de marzo de dos mil cinco, que motivó su **inscripción 2ª** de fecha catorce de junio de dos mil cinco; -Y en cuanto al usufructo de una tercera parte -que correspondía a la

madre-, por haberse consolidado con la nuda propiedad a favor de los citados hermanos Bota Biosca, por iguales partes, según escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Doña María Carmen Porta Vicente, el cinco de abril de dos mil cuatro, que motivó su **inscripción 3ª** de fecha catorce de junio de dos mil cinco. **Finca 4.743**: -En cuanto a la nuda propiedad de una cuarta parte indivisa y el pleno dominio de la restante cuarta parte indivisa, por iguales partes, por HERENCIA de su padre, mediante escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Virgilio de la Vega y Benayas, el diecinueve de julio de mil novecientos setenta y seis, que motivó su **inscripción 1ª** de fecha catorce de junio de dos mil cinco; -Y en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa y el usufructo de una cuarta parte indivisa, por iguales partes, por HERENCIA de su madre, mediante escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Doña María Carmen Porta Vicente, el cinco de abril de dos mil cuatro, que motivó su **inscripción 2ª** de fecha catorce de junio de dos mil cinco. **Y Finca 4.744**: -En cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa y el pleno dominio de la restante mitad indivisa, por iguales partes, por HERENCIA de su padre, mediante escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Virgilio de la Vega y Benayas, el diecinueve de julio de mil novecientos setenta y seis, según su **inscripción 1ª** de fecha catorce de junio de dos mil cinco; -Y en cuanto al usufructo de dicha mitad indivisa -que correspondía a la madre-, por haberse consolidado con la NUDA PROPIEDAD a favor de los hermanos Bota Biosca, por iguales partes, según escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Doña María Carmen Porta Vicente, el cinco de abril de dos mil cuatro, que motivó su **inscripción 2ª** de fecha catorce de junio de dos mil cinco.

Y SÉPTIMO.- Que las únicas inscripciones practicadas en el historial de la **finca número seis mil seiscientos setenta y tres**, con código IDUFIR 25013000147414, obrante al folio 141 del tomo 2618 del Archivo, libro 116 del Ayuntamiento de LLEIDA, que en dicha

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: *Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.*
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: *La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles .... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.*
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: *Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.*

instancia se indica, son la **primera a la sexta, inclusives**, y sus respectivas notas marginales, que constan xerografiadas en nueve hojas de papel, a doble cara, con los espacios en blanco cruzados, selladas con el de este Registro y que asimismo firmadas y rubricadas por el que suscribe, se adjuntan a la presente.----------

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, *y no existiendo presentado en el libro Diario, ningún otro documento, que se halle pendiente de despacho relativo a tales fincas,* expido la presente en *tres folios* de papel especial del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, número PRO CQ9A6207132 y siguientes, que firmo en Lleida, siendo las diez horas del día **diecinueve de febrero de dos mil diez.**

BASE: Declarada ____ Fiscal ____

N° 2-2ª inciso 2° D. AD. 3ª Ley 8/1989 X

Minuta N° 440 N° ARANCEL 1 y 4.-

HONORARIOS (incluido IVA) 197'60 euros

Según minuta que se acompaña.

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL.	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	97	2567

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 5827 PROCEDE de la finca 11.248 de LLEIDA.- 219
AFECTA por **CINCO AÑOS**, al pago del Impuesto correspondiente. Presentada autoliquidación exenta, que archivo. Lleida, a 20 de junio de 2006.	1ª **VENTA**	URBANA: Pieza de tierra, sita en Lleida, partida Grealó, número catorce, de superficie ochenta y ocho áreas, cincuenta y ocho centiáreas, o sea ocho mil ochocientos cincuenta y ocho metros cuadrados, de las cuales cuarenta y nueve áreas, sesenta centiáreas, figuraban antes en el catastro, como huerta regadío, y el resto, o sea, treinta y ocho áreas, noventa y ocho centiáreas, figuraban en el catastro, como terreno de riego improductivo; sobre parte de esta finca hay construida una casa, compuesta de planta baja y un piso, que ocupa una extensión superficial de setenta metros cuadrados. Linda: Oriente y Mediodía, porción que se segregó de José Bota y Dolores Melé; Poniente, Carretera de Torreserona; y Norte, Enrique Dolcet y Josefa Bota. Referencias catastrales: 3236405CG0133E0001DT y 3236407CG0133E0001IT, según fotocopias de recibo del IBI. Del año 2005 que se incorpora a la escritura objeto de la presente. **El historial de esta finca procede por traslado del de la registral 11.248 de Lleida, del Registro número Uno, al folio 73 del tomo 2.383 del Archivo, libro 1.532, en virtud de nueva demarcación registral.** **CARGAS**: Libre de cargas. Don ANTONIO BOTA PASCUAL, mayor de edad, con domicilio en LLeida, calle Segrià, número once, con NIF. número 40794419D, y don ANGEL BOTA PASCUAL, mayor de edad, con domicilio en Lleida, Partida de Llivia, calle Major, número veintiuno, con NIF. número 40829344C, ambos de vecindad civil catalana y casados en régimen de separación de bienes, titulares registrales del dominio de esta finca, por mitades indivisas, a título de herencia intestada de su padre, don Emilio Bota Polo y donación de su madre, doña Ramona Pascual Masip, en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don José Manuel Martínez Sanchez, el diez de marzo de mil novecientos noventa y ocho, según la inscripción 4ª de la finca de procedencia, de fecha diez de noviembre de dos mil; y manifestando que la vivienda descrita no constituye domicilio para cuya disposición se requiera el consentimiento de terceras personas, a los efectos de las Leyes 9 y 10 de mil novecientos noventa y ocho del Parlament de Catalunya y otras equivalentes y que se encuentra libre de arrendatarios; **VENDEN esta finca**, a la compañía mercantil "FINCAS FINANCO, S.A.", domiciliada en la calle Maria Sauret, número veintiséis, bajos, con C.I.F. número A25019233, constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Lleida, don Virgilio de la Vega y Benayas, el nueve de febrero de mil novecientos setenta y nueve, e inscrita en el Registro Mercantil de Lleida————, al Tomo 119, Folio 80, hoja número Ll436, representada por su Administrador único, don Antonio Ballesteros Güell, mayor de eda, con NIF. número 40852457H, cargo para el cual fue nombrado por plazo de cinco años, en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Antonio Rico Morales, el veinticinco de septiembre de dos mil uno, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, y sus facultades del artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas; y a la compañía mercantil "REPLANTEIG D'OBRA S.L.", domiciliada en la calle Marqués de Villa Antonia, número dos, entresuelo, con C.I.F. número B25489949, constituida por tiempo indefinido, en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Rafael de la Fuente García, el quince de noviembre de dos mil uno, e inscrita en el Registro Mercantil de Lleida al Tomo 744, al Folio 173, hoja número L-14244, representada por su Administrador único, don Rafael Nadal Castellví, mayor de edad, con NIF. número 40889054E, cargo para el cual fue nombrado por plazo indefinido, en escritura otorgada ante la Notaria de Lleida, doña María Carmen Porta Vicente, el dieciocho de febrero de dos mil cuatro, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, y sus facultades del artículo 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; que adquieren por mitades indivisas, por el **precio** de un millón cincuenta y seis euros. Dicho total precio queda abonado en la siguiente forma: 1.- En cuanto a ciento cuarenta mil euros, confesados recibidos, firmando la oportuna carta de pago. 2.- Y el resto del precio de novecientos dieciséis mil euros, queda aplazado, para abonarse sin intereses, en cuatro plazos, el primero de doscientos veintinueve mil seiscientos euros, el treinta de diciembre de dos
	Confrontado	

NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 5.827

Viene del Folio 73, del Tomo 2383, Libro 1532 de LLEIDA Sec. 1ª

mil seis; el segundo, de doscientos once mil dos cientos euros, el día treinta de julio de dos mil siete; el tercero, de doscientos once mil doscientos euros, el treinta de enero de dos mil ocho; y el cuarto de dos cientos sesenta y cuatro mil euros, el treinta de julio de dos mil ocho; pudiéndose adelantar el pago de los mismos solamente a voluntad de la parte compradora. No obstante, en caso de venta de la finca, será inmediatamente exigibles la totalidad de las cantidades aplazadas aún no satisfechas. La parte compradora o sus sucesores podrán solicitar, por cualquiera de los medios lícitos en derecho, la extinción de la mención registral del precio aplazado, una vez trascurridos seis meses desde el último vencimiento, por sí solos y sin ningún otro requisito. En su virtud, previo traslado de historial, **INSCRIBO** el dominio de esta finca, **a favor de las compañías mercantiles "FINCAS FINANCO S.A." y "REPLANTEIG D'OBRA S.L.", por mitades indivisas,** a título de compra. Así resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Lleida don Pablo Gómez Clavería, el siete de junio de dos mil seis, que se presentó a las doce horas y treinta y siete minutos del día siete de junio de dos mil seis, según el asiento 77, del Diario 18. Autoliquidado el impuesto. LLEIDA, a veinte de junio de dos mil seis. **CONFRONTADO** este asiento, se observa que en su línea cuarenta y nueve, el precio de la ~~compraventa~~ subrayado se ha puesto equivocadamente y en su lugar debe decir y leerse lo siguiente **"un millón cincuenta y seis mil euros"**. Lleida, a fecha anterior.

Don MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

CERTIFICA: Que la presente xerocopia forma parte de la certificación expedida en esta fecha, y es fiel al original obrante en este Registro. Lleida, a 19 de FEBRERO de 2010.-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL.	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	100	2575

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 5963 procedente de la finca número 11.939 de Lleida número uno. 207
Esta finca queda afecta al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, para el caso de que no llegue a concederse con carácter definitivo la exención por Viviendas de Protección Oficial alegada. La presente nota se cancelará a los **DIEZ AÑOS** de su fecha, siempre que no conste asiento alguno sobre reclamación por la Administración competente; o con anterioridad, en los términos que resultan del párrafo tercero, del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. Lleida, a 9 de octubre de 2006.	**1ª Venta.**	**RUSTICA:** Porción de tierra en término de Lleida, partida Grealó, antes campa secano, de superficie según el Registro de veinte áreas, ocho centiáreas, o sea dos mil ocho metros cuadrados, y sobre parte de la cual hay construida una casa de planta baja y piso, que ocupa una extensión superficial de cuarenta y nueve metros cuadrados. Lindante: Oriente, porción segregada y vendida a Miguel Bota y Antonia Biosca; Mediodía, camino de Llivia y parte Celestino Angrill; Poniente, parte con Celestino Angrill, parte carretera de Torreserona, y parte porción segregada y vendida a Emilio Bota y Ramona Pascual; y Norte, parte dicha porción de los consortes Bota-Pascual y parte con José Bota Bertran. Referencia Catastral: 3236404CG0133E0001RT. **La descrita finca procede por traslado de la del número 11.939 de Lleida número uno, obrante al folio 105, del libro 1.160, tomo 1.950 del archivo, en virtud de nueva demarcación registral.** Sin cargas. Don **José Miguel Bota Melé**, soltero, vecino de Lleida, Avenida de Valencia, 17, 7º, 1ª, y Doña **Josefa Bota Melé**, casada, vecina de Lleida, calle Miguel de Cortiada, 7, ambos mayores de edad, con D.N.I. números 40.604.561Q y 40.606.875F, respectivamente, y de vecindad civil catalana, con separación de bienes la casada, son dueños de esta finca, por mitades indivisas, en cuanto a una cuarta parte indivisa en pleno dominio y otra cuarta parte indivisa en nuda propiedad, por herencia de Doña Dolores Melé Eritge, habiéndola relacionado en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Jesús Luís Jiménez Pérez, el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y siete, según la inscripción segunda de la finca de procedencia, extendida con fecha cuatro de febrero de mil novecientos noventa y tres; y en cuanto al usufructo de una cuarta parte indivisa, y el pleno dominio de una mitad indivisa, por compra a Don José Bota Blázquez, en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Jesús Luís Jiménez Pérez, el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y siete, según la inscripción tercera de la finca de procedencia, extendida con fecha cuatro de febrero de mil novecientos noventa y tres; y dichos Don **José Miguel** y Doña **Josefa Bota Melé**, manifestando que no se hayan arrendadas, y que la vivienda contenida en una de las fincas no constituye domicilio para cuya disposición se requiera el consentimiento de terceras personas, **VENDEN** esta finca, junto con dos más que se registran donde indica la nota del asiento de presentación que se dirá, **a las entidades "FINCAS FINANCO, S.A."**, domiciliada en Lleida, calle María Sauret, 26, bajos, constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Virgilio de la Vega y Benayas, el nueve de febrero de mil novecientos setenta y nueve, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 119, folio 80, hoja L-1436, con C.I.F. A25019233, representada por su Administrador único, Don Antonio Ballesteros Güell, mayor de edad, vecino de Lleida, con D.N.I. 40.852.457H, cargo para el que fué nombrado, por plazo de cinco años, en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Antonio Rico Morales, el veinticinco de septiembre de dos mil uno, debidamente inscrita en el Registro Mercantil; y **"REPLANTEIG D'OBRA, S.L."**, unipersonal, domiciliada en Lleida, calle Marqués de Villa Antonia, 2, entresuelo, puerta segunda, constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Rafael de la Fuente García, el quince de noviembre de dos mil uno, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 744, folio 173, hoja L-14.244, con C.I.F. B25489949, representada por su Administrador Unico, Don Rafael Nadal Castellví, mayor de edad, vecino de Lleida, con D.N.I. 40.889.054E, cargo para el que fué nombrado, por plazo indefinido, en escritura otorgada ante la Notaria de Lleida, Doña María Carmen Porta Vicente, el dieciocho de febrero de dos mil cuatro, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, **que adquieren por mitades indivisas**, por el precio total y sin distribuir de un millón trescientos mil euros, que en cuanto a ciento veintinueve mil trescientos sesenta euros se pagan en el acto del otorgamiento; y el resto del precio de un millón ciento setenta mil seiscientos cuarenta euros, queda aplazado, para abonarse sin intereses, en cuatro

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 5963
		plazos: el primero de trescientos veintinueve mil seiscientos cuarenta euros, por todo el día treinta de diciembre de dos mil seis; el segundo, de doscientos cincuenta y ocho mil euros, por todo el día treinta de julio de dos mil siete; el tercero, de doscientos cincuenta y ocho mil euros, por todo el día treinta de enero de dos mil ocho; y el cuarto, de trescientos veinticinco mil euros, por todo el día treinta de julio de dos mil ocho, pudiéndose adelantar el pago de dichos plazos solamente a voluntad de la parte compradora. La parte compradora o sus sucesores podrán solicitar, por cualquiera de los medios lícitos en derecho, la extinción de la mención registral del precio aplazado, una vez transcurridos seis meses desde el último vencimiento, por sí solos y sin ningún otro requisito. Manifiestan los representantes de las sociedades compradoras que destinarán las fincas adquiridas a la construcción de viviendas de Protección Oficial. En su virtud, **INSCRIBO** el dominio de esta finca a favor de las sociedades **"FINCAS FINANCO, S.A."**, y **"REPLANTEIG D'OBRA, S.L.", unipersonal**, por mitades indivisas, a título de compra. Así resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Pablo Gómez Clavería, el siete de junio de dos mil seis, que ha sido presentada a las nueve horas del día veintitrés de agosto de dos mil seis, según el asiento 1239 del Diario 18. Autoliquidado el impuesto. Lleida, a nueve de octubre de dos mil seis. -

Don MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

CERTIFICA: Que la presente xerocopia forma parte de la certificación expedida en esta fecha, y es fiel al original obrante en este Registro. Lleida, a 19 de FEBRERO de 2010.-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA - MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL.	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	100	2575

NOTAS MARGINALES

Esta finca queda afecta al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, para el caso de que no llegue a concederse con carácter definitivo la exención por Viviendas de Protección Oficial alegada. La presente nota se cancelará a los **DIEZ AÑOS** de su fecha, siempre que no conste asiento alguno sobre reclamación por la Administración competente; o con anterioridad, en los términos que resultan del párrafo tercero, del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. Lleida, a 9 de octubre de 2006.

Se ha devuelto a este Registro el EDICTO a que se refiere la inscripción adjunta, debidamente cumplimentado por el Ayuntamiento de LLEIDA, mediante certificación expedida con fecha 29 de Noviembre del 2006, justificativo de haberse hecho la publicación; quedando archivado dicho Edicto que ha sido presentado en unión de la escritura que motivo la adjunta inscripción a las once horas y cuarenta y dos minutos, del dia veinte de Diciembre ultimo, segun el asiento 137 del diario 20. Lleida, a 23 de Diciembre del 2006

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

1ª VENTA

FINCA N.º 5964 procedente de la finca número 10.969 de Lleida número uno.

210

URBANA, antes RUSTICA: Porción de tierra, antes regadío, indivisible en término de Lleida, partida Grealó, de superficie cuarenta y ocho áreas, veinticinco centiáreas, o sea cuatro mil ochocientos veinticinco metros cuadrados, según el Registro, y hoy en realidad y en el Catastro resulta tener ocho mil doscientos veintiún metros cuadrados. Lindante: Oriente, Pedro Bonet; Mediodía, resto de finca del señor Bota Bertrán; Poniente, Carretera de Torreserona; y Norte, Pedro Betrius. Referencia Catastral: 3236406CG0133E0001XT. **La descrita finca procede por traslado de la del número 10.969 de Lleida número uno, obrante al folio 208, del libro 1.160, tomo 1.950 del archivo, en virtud de nueva demarcación registral.** Sin cargas. Don **José Miguel Bota Melé**, soltero, vecino de Lleida, Avenida de Valencia, 17, 7º, 1ª, y Doña **Josefa Bota Melé**, casada, vecina de Lleida, calle Miguel de Cortiada, 7, ambos mayores de edad, con D.N.I. números 40.604.561Q y 40.606.875F, respectivamente, y de vecindad civil catalana, con separación de bienes la casada, son dueños de esta finca, por mitades indivisas, en cuanto a la superficie de cuarenta y ocho áreas, veinticinco centiáreas, por compra que efectuaron a Don José Bota Blazquez, en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Jesús Luís Jiménez Pérez, el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y siete, según la inscripción segunda de la finca de procedencia, extendida con fecha once de febrero de mil novecientos noventa y tres; y en cuanto al exceso de superficie que se le atribuye de tres mil trescientos noventa y seis metros cuadrados, en virtud del mismo título según el documento presentado. **En acta de notoriedad** complementaria de título público de adquisición para inmatriculación de exceso de cabida, iniciada en Lleida, ante su Notario, Don Pablo Gómez Clavería, el once de julio de dos mil seis, a la que se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, expedida el once de julio de dos mil seis, por la Oficina virtual del Catastro, de la que resulta que consta inscrita a favor de Josefa Bota Melé con la total superficie al principio reseñada; comparecen las entidades "Fincas Financo, S.A." y "Replanteig D'Obra, S.L.", unipersonal, de las mismas circunstancias y con los mismos representantes que se dirán, sucesores de Doña Ramona Pascual Masip colindante que resulta de la certificación catastral indicada, y los titulares de esta finca, todos ellos como colindantes de la finca de este número, y consienten la inscripción del exceso de cabida atribuido a la misma, por haber sido suficientemente acreditado. Asimismo comparecen como testigos Doña María Carmen Solé Cortí, con D.N.I. 43.710.067Q, y Doña Josefa Mir Martí, con D.N.I. 40.873.693W, manifestando que les consta de ciencia propia los hechos expuestos en la citada acta, y habiéndose remitido el correspondiente edicto al Ayuntamiento de Lleida, que fué debidamente publicado durante veinte días. Como consecuencia de las diligencias efectuadas, habiendo transcurrido el plazo legalmente previsto sin que nadie haya comparecido oponiéndose a la tramitación del acta, con fecha diecisiete de agosto de dos mil seis, mediante diligencia anexa a la indicada acta, el citado Notario de Lleida, Don Pablo Gómez Clavería, declara ser notorio en el término municipal de Lleida, que Don José Miguel y Doña Josefa Bota Melé, son tenidos como dueños de la finca de este número, tal como aparece descrita al principio de este asiento. **Los citados** Don **José Miguel** y Doña **Josefa Bota Melé**, manifestando que no se hayan arrendadas, y que la vivienda contenida en una de las fincas no constituye domicilio para cuya disposición se requiera el consentimiento de terceras personas, **VENDEN** esta finca, junto con dos más que se registran donde indica la nota del asiento de presentación que se dirá, **a las entidades "FINCAS FINANCO, S.A."**, domiciliada en Lleida, calle María Sauret, 26, bajos, constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Virgilio de la Vega y Benayas, el nueve de febrero de mil novecientos setenta y nueve, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 119, folio 80, hoja L-1436, con C.I.F. A25019233, representada por su Administrador único, Don Antonio Ballesteros Güell, mayor de edad, vecino de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 5964
		Lleida, con D.N.I. 40.852.457H, cargo para el que fué nombrado, por plazo de cinco años, en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Antonio Rico Morales, el veinticinco de septiembre de dos mil uno, debidamente inscrita en el Registro Mercantil; y **"REPLANTEIG D'OBRA, S.L."**, unipersonal, domiciliada en Lleida, calle Marqués de Villa Antonia, 2, entresuelo, puerta segunda, constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Rafael de la Fuente García, el quince de noviembre de dos mil uno, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 744, folio 173, hoja L-14.244, con C.I.F. B25489949, representada por su Administrador Unico, Don Rafael Nadal Castellví, mayor de edad, vecino de Lleida, con D.N.I. 40.889.054E, cargo para el que fué nombrado, por plazo indefinido, en escritura otorgada ante la Notaria de Lleida, Doña María Carmen Porta Vicente, el dieciocho de febrero de dos mil cuatro, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, **que adquieren por mitades indivisas**, por el precio total y sin distribuir de un millón trescientos mil euros, que en cuanto a ciento veintinueve mil trescientos sesenta euros se pagan en el acto del otorgamiento; y el resto del precio de un millón ciento setenta mil seiscientos cuarenta euros, queda aplazado, para abonarse sin intereses, en cuatro plazos: el primero de trescientos veintinueve mil seiscientos cuarenta euros, por todo el día treinta de diciembre de dos mil seis; el segundo, de doscientos cincuenta y ocho mil euros, por todo el día treinta de julio de dos mil siete; el tercero, de doscientos cincuenta y ocho mil euros, por todo el día treinta de enero de dos mil ocho; y el cuarto, de trescientos veinticinco mil euros, por todo el día treinta de julio de dos mil ocho, pudiéndose adelantar el pago de dichos plazos solamente a voluntad de la parte compradora. La parte compradora o sus sucesores podrán solicitar, por cualquiera de los medios lícitos en derecho, la extinción de la mención registral del precio aplazado, una vez transcurridos seis meses desde el último vencimiento, por sí solos y sin ningún otro requisito. Manifiestan los representantes de las sociedades compradoras que destinarán las fincas adquiridas a la construcción de viviendas de Protección Oficial. En su virtud, **INSCRIBO** el dominio de esta finca a favor de las sociedades **"FINCAS FINANCO, S.A."**, y **"REPLANTEIG D'OBRA, S.L.", unipersonal**, por mitades indivisas, a título de compra, practicándose al amparo de lo dispuesto en los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298.3, párrafo primero, de su Reglamento, la inscripción de la mayor cabida de tres mil trescientos noventa y seis metros cuadrados, **cuya inscripción de exceso de superficie se efectúa con las limitciones del artículo 207 de la indicada Ley, y será cancelada si no se acreditare dentro del plazo reglamentario de tres meses la publicación del edicto que se libra a tal efecto**. Así resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Pablo Gómez Clavería, el siete de junio de dos mil seis, la cual, junto con la indicada acta, ha sido presentada a las nueve ~~horas del~~ día veintitrés de agosto de dos mil seis, según el asiento 1239 del Diario 18. Autoliquidado el impuesto. Lleida, a nueve de octubre de dos mil seis. Don MARIA EUGENIA RUBIES FARRE CERTIFICA: Que la presente xerocopia forma parte de la certificación expedida en esta fecha, y es fiel al original obrante en este Registro. Lleida, a 19 de FEBRERO de 2010.-

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL.	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	100	2575

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 5965 procedente de la finca número 59 de Lleida número uno. 213
Esta finca queda afecta al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, para el caso de que no llegue a concederse con carácter definitivo la exención por Viviendas de Protección Oficial alegada. La presente nota se cancelará a los **DIEZ AÑOS** de su fecha, siempre que no conste asiento alguno sobre reclamación por la Administración competente; o con anterioridad, en los términos que resultan del párrafo tercero, del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. Lleida, a 9 de octubre de 2006.	1ª VENTA	**RUSTICA:** Pieza de tierra en término de Lleida, partida Grealó, de veintidos áreas, veintiuna centiáreas, o sea dos mil doscientos veintiún metros cuadrados. Lindante: Oriente, porción segregada de Miguel Bota; Mediodía, Jose Bota y Emilio Bota; Poniente, Carretera de Torreserona; y Norte, Jose Bota, brazal por medio. Referencia Catastral: 3234404CG0133C0001JP. **La descrita finca procede por traslado de la del número 59 de Lleida número uno, obrante al folio 211, del libro 1.160, tomo 1.950 del Archivo.** Sin cargas. Don **José Miguel Bota Melé**, soltero, vecino de Lleida, Avenida de Valencia, 17, 7º, 1ª, y Doña **Josefa Bota Melé**, casada, vecina de Lleida, calle Miguel de Cortiada, 7, ambos mayores de edad, con D.N.I. números 40.604.561Q y 40.606.875F, respectivamente, y de vecindad civil catalana, con separación de bienes la casada, son dueños de esta finca, por mitades indivisas, por compra que efectuaron a Don José Bota Blazquez, en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Jesús Luís Jiménez Pérez, el tres de noviembre de mil novecientos ochenta y siete, según la inscripción quinta de la finca de procedencia, extendida con fecha once de febrero de mil novecientos noventa y tres; y dichos Don **José Miguel** y Doña **Josefa Bota Melé**, manifestando que no se hayan arrendadas, y que la vivienda contenida en una de las fincas no constituye domicilio para cuya disposición se requiera el consentimiento de terceras personas, **VENDEN** esta finca, junto con dos más que se registran donde indica la nota del asiento de presentación que se dirá, **a las entidades "FINCAS FINANCO, S.A."**, domiciliada en Lleida, calle María Sauret, 26, bajos, constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Virgilio de la Vega y Benayas, el nueve de febrero de mil novecientos setenta y nueve, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 119, folio 80, hoja L-1436, con C.I.F. A25019233, representada por su Administrador único, Don Antonio Ballesteros Güell, mayor de edad, vecino de Lleida, con D.N.I. 40.852.457H, cargo para el que fué nombrado, por plazo de cinco años, en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Antonio Rico Morales, el veinticinco de septiembre de dos mil uno, debidamente inscrita en el Registro Mercantil; y **"REPLANTEIG D'OBRA, S.L."**, unipersonal, domiciliada en Lleida, calle Marqués de Villa Antonia, 2, entresuelo, puerta segunda, constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Rafael de la Fuente García, el quince de noviembre de dos mil uno, inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 744, folio 173, hoja L-14.244, con C.I.F. B25489949, representada por su Administrador Unico, Don Rafael Nadal Castellví, mayor de edad, vecino de Lleida, con D.N.I. 40.889.054E, cargo para el que fué nombrado, por plazo indefinido, en escritura otorgada ante la Notaria de Lleida, Doña María Carmen Porta Vicente, el dieciocho de febrero de dos mil cuatro, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, **que adquieren por mitades indivisas**, por el precio total y sin distribuir de un millón trescientos mil euros, que en cuanto a ciento veintinueve mil trescientos sesenta euros se pagan en el acto del otorgamiento; y el resto del precio de un millón ciento setenta mil seiscientos cuarenta euros, queda aplazado, para abonarse sin intereses, en cuatro plazos: el primero de trescientos veintinueve mil seiscientos cuarenta euros, por todo el día treinta de diciembre de dos mil seis; el segundo, de doscientos cincuenta y ocho mil euros, por todo el día treinta de julio de dos mil siete; el tercero, de doscientos cincuenta y ocho mil euros, por todo el día treinta de enero de dos mil ocho; y el cuarto, de trescientos veinticinco mil euros, por todo el día treinta de julio de dos mil ocho, pudiéndose adelantar el pago de dichos plazos solamente a voluntad de la parte compradora. La parte compradora o sus sucesores podrán solicitar, por cualquiera de los medios lícitos en derecho, la extinción de la mención registral del precio aplazado, una vez transcurridos seis meses desde el último vencimiento, por sí solos y sin ningún otro requisito. Manifiestan los representantes de las sociedades compradoras que destinarán las fincas adquiridas a la construcción de viviendas de Protección Oficial. En su

NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA Nº 5343
		número **344/2006.** Seguido el expediente y tramitado el mismo con arreglo a la Ley, en especial citándose personalmente a los propietarios de las fincas colindantes, y por edictos a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción pedida, fijándose edictos en los tablones de anuncios de dicho Juzgado, en el Ayuntamiento de Lleida, en el Boletín Oficial de la Provincia de LLeida y en el diario "La Mañana" de Lleida; el Magistrado Juez de dicho Juzgado, Don José Luis Martínez Suárez, dictó auto, hoy firme, el veinticinco de septiembre de dos mil seis, declarando justificado el exceso de superficie atribuido a esta finca, acordando la inscripción de la misma con una superficie de diecinueve mil novecientos cincuenta y seis metros, cincuenta y un decímetros cuadrados. En su virtud, al amparo de lo dispuesto en los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 298.3, párrafo tercero, de su Reglamento, **INSCRIBO** el exceso de superficie atribuido a esta finca de ocho mil trescientos sesenta y cuatro metros y cincuenta y un decímetros cuadrados a favor de los hermanos Don **MIGUEL o MIQUEL BOTA BIOSCA** y Doña **JOSEFA BOTA BIOSCA**, por mitades indivisas, quedando rectificada la precedente inscripción primera, en cuanto a la superficie de la finca de este folio registral, que es de diecinueve mil novecientos cincuenta y seis metros y cincuenta y un decímetros cuadrados. Así resulta de un testimonio del referido auto, hoy firme, expedido el seis de octubre de dos mil seis, por la Secretaria Judicial en sustitución, Doña María Luisa Lacasta Montes, que se presentó a las nueve horas y veinte minutos del día diez de octubre de dos mil seis, según el asiento 407 del Diario 19. Auto liquidado el impuesto. Lleida, a veinticuatro de octubre de dos mil seis. Don MARIA EUGENIA RUBIES FARRE CERTIFICA: Que la presente xerocopia forma parte de la certificación expedida en esta fecha, y es fiel al original obrante en este Registro. Lleida, a 19 de FEBRERO de 2010 REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO - LLEIDA - MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

SG.

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL.	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	116	2618

NOTAS MARGINALES		FINCA N.º 6674 — 146
Afecta por CINCO AÑOS, desde hoy, al pago del Impuesto correspondiente, habiendo ingresado la cantidad de 6,22 EUROS, por autoliquidación que ~~archivo~~. LLEIDA, a 30 de enero de 2008.	1ª *Segregación.*	RÚSTICA y URBANA.- Porción de terreno, en término de LLEIDA, partida Grealó, de superficie ochocientos ochenta y ocho metros, treinta y ocho decímetros cuadrados -de los que corresponden ochocientos once metros cuadrados a la parte rústica-. LINDA: al Norte, Antonio Pociello Tomás; Este, Antonio Pociello Tomás y resto de finca matriz; Sur, resto de finca matriz; y Oeste, Carretera LP-9221. Referencia catastral de Rústica, donde constituye la parcela 216 del polígono 13: 25900A013002160000LX; y parte de la Urbana: 3236402CG0133E0001OT. SU VALOR: seiscientos veintidós euros. La descrita finca se forma por segregación de la del número 6.673, al folio 141 del libro 116 de LLEIDA-4, la cual no está gravada. Sin arrendatarios en los seis últimos años. Don PEDRO BETRIU COROMINAS o COLOMINAS, mayor de edad, casado en régimen de Separación de Bienes, vecino de Lleida, calle Enric Pubill Lo Parrano, 11, 1º, 4ª, con D.N.I. 40.812.565P, y de vecindad catalana, *es dueño de la total finca de la cual esta procede*, por herencia y rectificación de superficie, según resulta de la inscripción 1ª de dicha total finca; y ***SEGREGA*** la arriba descrita, para que se inscriba a su favor como finca nueva e independiente, lo que llevo a efecto por medio de la presente. Se acompaña resolución expedida el veintidós de octubre de dos mil siete, por Doña Maite Román i Rius, Cap del Negociat del Servei Jurídic d'Urbanisme del Ayuntamiento de Lleida, expediente 222/07 GESG, mediante la cual se autoriza la segregación efectuada por medio de la presente. En su virtud, ***INSCRIBO*** *el dominio de esta finca,* ***a favor de Don PEDRO BETRIU COROMINAS o COLOMINAS,*** a título de segregación. Así resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Pablo Gómez Clavería, el dieciocho de diciembre de dos mil siete, protocolo 4.769, que se presentó a las dieciséis horas y veintinueve ~~minutos del~~ día dieciocho de diciembre de dos mil siete, según el asiento 762 del ~~diario~~ 23. Autoliquidado el impuesto. LLEIDA, a treinta de enero de dos mil ocho.

Don MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

CERTIFICA: Que la presente xerocopia forma parte de la certificación expedida en esta fecha, y es fiel al original obrante en este Registro. Lleida, a 19 de FEBRERO de 2010.-

REGIS
PAUL FARRE
VGIEIT - ROCUAJRO

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	89	2547

NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 5.343	194
***Afecta** por CINCO AÑOS*, desde hoy, al pago de la correspondiente liquidación, habiendo ingresado la cantidad de 1.120 euros, por autoliquidación que archivo. LLEIDA, a 18 de enero de 2006.	1ª AGRUPACIÓN.	RÚSTICA: Pieza de tierra, sita en Lleida, partida Grealó, calle Gran de Llivia, de superficie según el Registro, de once mil quinientos noventa y dos metros cuadrados, si bien según Catastro, tiene una superficie de diecisiete mil novecientos dos metros cuadrados, sobre parte de la cual hay construida una CASA que consta de planta baja y un piso que ocupa una extensión de setenta metros cuadrados. Existe además una edificación que ocupa una superficie de setecientos metros cuadrados, que consta de planta baja, destinada a granja porcina, y una planta alta destinada a almacén de piensos. LINDA ACTUALMENTE: Frente, camino; fondo, en parte con Doña Josefa Bota Melé, parte Doña Ramona Pascual Masip, y parte con Pedro Betriu Colominas y otros; izquierda, en parte José Miguel Bota Melé y en parte Doña Josefa Bota Melé; y derecha, parte con Pedro Betriu Colominas y parte con Doña Josefa Bota Melé. Referencia catastral: no se acredita. ***Valor:*** ciento doce mil euros. La descrita finca ***se forma por agrupación de las fincas números 4.741, 4.742, 4.743 y 4.744***, a los folios 67, 71, 75 y 79 del libro 79 de LLEIDA-4, las cuales están *gravadas* con el pago del Impuesto sobre *Sucesiones y Donaciones*, según notas al margen de sus inscripciones 2ª, 3ª, 2ª y 2ª. Los hermanos Don MIGUEL o MIQUEL BOTA BIOSCA, vecino de Lleida, Avenida Sant Ruf, número 3, 6º-G, con DNI 40.719.346P, y Doña JOSEFA BOTA BIOSCA, vecina de Lleida, calle Alfés, número 11, 3º-2ª, con DNI 40.782.840E, ambos mayores de edad, y de vecindad catalana, con separación de bienes, *son dueños de las cuatro relacionadas fincas*, con la cabida inscrita de once mil quinientos noventa y dos metros cuadrados, por herencia y extinción de usufructo, según las inscripciones 1ª y 2ª, 1ª, 2ª y 3ª, 1ª y 2ª y 1ª y 2ª de dichos números, folios y libros; y *manifiestan* que, siendo las indicadas fincas colindantes entre sí, las ***AGRUPAN*** en una sola, para que formen la arriba descrita, lo que llevo a efecto por medio de la presente. En su virtud, ***INSCRIBO*** *el dominio de esta finca*, ***a favor de los hermanos Don MIGUEL o MIQUEL BOTA BIOSCA y Doña JOSEFA BOTA BIOSCA, por mitades indivisas***, a título de agrupación, *solo con la cabida inscrita de once mil quinientos noventa y dos metros cuadrados*, no practicándose la inscripción del exceso de superficie -a instancia del presentante-, ni tampoco el cambio de rústica a urbana, por no acreditarse reglamentariamente. Así resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Antonio Chaves Rivas, el catorce de octubre de dos mil cinco, subsanada mediante diligencia extendida por el propio Notario, con fecha dos de diciembre de dos mil cinco, que se presentó a las nueve horas y veintiún minutos del día cuatro de noviembre de dos mil cinco, según el asiento 1252 del diario 15. Autoliquidado el impuesto. LLEIDA, a dieciocho de enero de dos mil seis.
NO ACREDITADA la referencia catastral. Artículos 38 y 44 Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lleida, a 18 de enero de 2006.		
RECTIFICADA la adjunta inscripción, en cuanto a su superficie, por la 2ª de este número. Lleida, 24 octubre 2006.		
Esta finca queda afecta durante CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que, en su caso, pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Presentada autoliquidación no sujeta. Lleida, a 24 de octubre de 2006.	2ª RECTIFICACION DE SUPERFICIE.	**RÚSTICA:** Pieza de tierra con varias edificaciones, descrita en la inscripción primera, la cual en virtud de la rectificación que se dirá **tiene una superficie de diecinueve mil novecientos cincuenta y seis metros y cincuenta y un decímetros cuadrados**. Referencia catastral: no consta. Gravada con la afección al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones, y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según la relación de cargas de la inscripción primera y nota al margen de la propia inscripción. Los hermanos Don **MIGUEL o MIQUEL BOTA BIOSCA** y Doña **JOSEFA BOTA BIOSCA**, de las mismas circunstancias de la precedente inscripción, son dueños de esta finca, por mitades indivisas, en cuanto a la superficie de once mil quinientos noventa y dos metros cuadrados, por agrupación, según la precedente inscripción primera, y en cuanto al exceso de superficie que se le atribuye de ocho mil trescientos sesenta y cuatro metros y cincuenta y un decímetros cuadrados, en virtud del mismo título, según el documento presentado. Los citados Don Miquel Bota Biosca y Doña Josefa Bota Biosca acudieron al Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Lleida, promoviendo expediente de dominio para acreditar el exceso de superficie atribuido a esta finca, y aportando para ello la documentación necesaria, motivando en dicho Juzgado el procedimiento
No acreditada la referencia catastral de la finca (arts. 38 y 44 RDL 1/2004 de 5 de marzo). Lleida, a 24 de octubre de 2006.		

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 5343
		número **344/2006**. Seguido el expediente y tramitado el mismo con arreglo a la Ley, en especial citándose personalmente a los propietarios de las fincas colindantes, y por edictos a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción pedida, fijándose edictos en los tablones de anuncios de dicho Juzgado, en el Ayuntamiento de Lleida, en el Boletín Oficial de la Provincia de LLeida y en el diario "La Mañana" de Lleida; el Magistrado Juez de dicho Juzgado, Don José Luis Martínez Suárez, dictó auto, hoy firme, el veinticinco de septiembre de dos mil seis, declarando justificado el exceso de superficie atribuido a esta finca, acordando la inscripción de la misma con una superficie de diecinueve mil novecientos cincuenta y seis metros, cincuenta y un decímetros cuadrados. En su virtud, al amparo de lo dispuesto en los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 298.3, párrafo tercero, de su Reglamento, **INSCRIBO** el exceso de superficie atribuido a esta finca de ocho mil trescientos sesenta y cuatro metros y cincuenta y un decímetros cuadrados a favor de los hermanos Don **MIGUEL o MIQUEL BOTA BIOSCA** y Doña **JOSEFA BOTA BIOSCA**, por mitades indivisas, quedando rectificada la precedente inscripción primera, en cuanto a la superficie de la finca de este folio registral, que es de diecinueve mil novecientos cincuenta y seis metros y cincuenta y un decímetros cuadrados. Así resulta de un testimonio del referido auto, hoy firme, expedido el seis de octubre de dos mil seis, por la Secretaria Judicial en sustitución, Doña María Luisa Lacasta Montes, que se presentó a las nueve horas y veinte minutos del día diez de octubre de dos mil seis, según el asiento 407 del Diario 19. Autoliquidado el impuesto. Lleida, a veinticuatro de octubre de dos mil seis. Don MARIA EUGENIA RUBIES FARRE CERTIFICA: Que la presente xerocopia forma parte de la certificación expedida en esta fecha, y es fiel al original obrante en este Registro. Lleida, a 19 de FEBRERO de 2010 REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO - LLEIDA - MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL.	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	116	2618

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673 antes finca 951 de Lleida.- 141
De esta finca ha sido SEGREGADA una porción de terreno, parte RÚSTICA y parte URBANA, de superficie 888,38 metros cuadrados -de los que corresponden 811 metros cuadrados a la parte rústica, pasando a formar la **finca número 6.674**, al folio 146 del libro 116 de LLEIDA-4. Lleida, a 30 de ENERO de 2008.	***1ª Rectificación superficie.***	URBANA y RUSTICA, antes rustica.- Pieza de tierra en término de LLEIDA, partida Grealó o Serrallonga, HOY en el Catastro partida Grealó, de cabida según el Registro, tres jornales y siete porcas y diecisiete céntimos, equivalentes a una hectarea, cincuenta y seis áreas, setenta y nueve centiáreas, y HOY en el Catastro calificada en parte de URBANA, con una superficie de CATORCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, y parte RÚSTICA, con una superficie de OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS. LINDA: al Norte, Antonio Pociello Tomás, antes Claudio Casals; Este, Acequia de Baix y Miguel Bota Biosca, antes Calzada del Marqués; Sur, Miguel Bota Biosca y Fincas Financo, S.A., antes finca de Antonio Castelló; y Oeste, Miguel Bota Biosca y Carretera LP-9221, antes Camino de Torreserona. Referencia catastral de Urbana: 3236402CG0133E0001OT; y Referencia catastral de Rústica: 25900A013002160000LX; según sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, de fecha quince de noviembre de dos mil siete, que se acompañan. * Sin cargas. Sin arrendatarios en los seis últimos años.
	Confrontado	Don PEDRO BETRIU COLOMINAS, mayor de edad, casado en régimen de Separación de Bienes, vecino de Lleida, calle Enric Pubill Lo Parrano, 11, 1º, 4ª, con D.N.I. 40.812.565P, y de vecindad catalana, *es dueño de esta finca*, con la calificación de Rústica y con la cabida inscrita de una hectárea, cincuenta y seis áreas y setenta y nueve centiáreas, por herencia de su padre Don Pedro Betriu Fité, según escritura otorgada ante el Notario que fue de Lleida, Don Virgilio de la Vega y Benayas, el ocho de abril de mil novecientos setenta y seis, que motivó la inscripción 2ª de fecha cinco de septiembre de mil novecientos setenta y siete; y en cuanto a la calificación de parte rústica y parte urbana y en cuanto a la reducción de cabida de setenta y un metros cuadrados, según se acredita mediante sendas Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas, ambas de fecha quince de noviembre de dos mil siete, de las cuales resulta que la parte calificada como URBANA tiene una superficie de catorce mil setecientos noventa y siete metros cuadrados, y que la parte RÚSTICA tiene una cabida de ochocientos once metros
	Confrontado	cuadrados; solicitando que así se haga constar en esta finca. En su virtud, * ***INSCRIBO a favor de Don PEDRO BETRIU COLOMINAS, tal reducción de superficie de setenta y un metros cuadrados, quedando esta finca calificada de URBANA con una superficie de catorce mil setecientos noventa y siete metros cuadrados, y de RÚSTICA con una superficie de ochocientos once metros cuadrados,*** al amparo de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, quedando rectificada esta finca, en la forma expresada. Así resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Pablo Gómez Clavería, el dieciocho de diciembre de dos mil siete, protocolo 4.769, que se presentó a las dieciséis horas y veintinueve minutos del día dieciocho de diciembre de dos mil siete, según el asiento 762 del Diario 23. Autoliquidado el impuesto. LLEIDA, a treinta de enero de dos mil ocho. Confrontado se observa que en su línea catorce, después de la palabra "acompañan", se ha omitido lo siguiente: ***"El historial de esta finca, procede por TRASLADO** del de la registral 951, al folio 44 del libro 9 de LLEIDA, **en virtud de nueva demarcación registral**."*; y en su línea veintinueve, después de "En su virtud", se ha omitido lo siguiente, todo lo cual debe leerse: ***"previa inscripción de traslado"***. LLEIDA, a treinta de enero de dos mil ocho.
Afecta por CINCO AÑOS, desde hoy, al pago del Impuesto correspondiente, habiendo presentado autoliquidación EXENTA. Lleida, a 30 de enero de 2008.	**2ª Descripción de RESTO y VENTA**	URBANA: Porción de terreno en término de LLEIDA, partida Grealó, de superficie CATORCE MIL SETECIENTOS DIECINUEVE METROS, SESENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. LINDA: al frente, porción segregada y Antonio Pociello Tomás; Este, Acequia de Baix y Miguel Bota Biosca; Sur, Miguel Bota Biosca y Fincas Financo S.A.; y Oeste, porción segregada y Carretera LP-9221. Referencia catastral: parte de la urbana: 3236402CG0133E0001OT. **Valor:** un millón setecientos doce mil cuatrocientos ochenta euros. La descripción que se hace de esta finca es el resto de la que se describe en la precedente inscripción 1ª, después de haberse segregado una porción de la

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673
		Pasa al Folio 165, del Tomo 2618, Libro 116 de LLEIDA

parte deudora, si ésta no los realizara y a cargarle en cuenta su respectivo importe.- La parte prestataria queda obligada a realizar lo necesario para la conservación de la finca hipotecada, haciendo en ella cuantas obras y reparaciones sean precisas para conservar su valor y dando siempre conocimiento inmediato al BANCO de cualquier circunstancia que pudiera perjudicar la finca, o limitar el pleno ejercicio del derecho de propiedad. También se obliga a facilitar el acceso a la finca hipotecada a la persona que el BANCO designe, a fin de comprobar el estado de conservación y destino dado a la misma. Del mismo modo, la parte prestataria se obliga a requerir la previa conformidad del BANCO para proceder a la transmisión por cualquier título de la finca hipotecada, siendo causa de vencimiento anticipado de la operación el incumplimiento de esta obligación. La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además, en virtud de pacto expreso, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras y edificaciones y obras de todas clases que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley. A tenor de lo dispuesto en el artículo 29 del Real Decreto 685/1982, si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación inicial en mas de un veinte por ciento, podra exigir del prestatario hipotecante la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el préstamo que se garantiza. La parte prestataria, después de requerida para efectuar la ampliación, podrá optar por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. Si dentro del plazo de dos meses desde que fuera requerido para la ampliación, el deudor no la realizara ni devolviera la parte del préstamo a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del préstamo, que será inmediatamente exigible por la entidad acreedora. **DECIMA.-PROCEDIMIENTO DE EJECUCION DIRECTA SOBRE LOS BIENES HIPOTECADOS.** Para el caso de que el BANCO decidiere ejercitar la acción real contra la finca hipotecada, por el cauce procesal del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes contratantes acuerdan: **Se tasa la finca hipotecada** en la cantidad de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUATRO EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS DE EURO, para que sirva de tipo en la subasta. Se fija como domicilio de las entidades prestatarias para la práctica de requerimientos y notificaciones el de su respectivo domicilio social y anteriormente reseñado. Se faculta al Banco, a los efectos prevenidos en el artículo 690 de la LEC para que, conferida la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado, perciba las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. **UNDECIMA.PACTO LIQUIDEZ.-** A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida por las partes en la escritura objeto de la presente.- **DUODECIMA.-PROCEDIMIENTO DE EJECUCION EXTRAJUDICIAL.-** Ambas partes pactan expresamente que el Banco pueda reclamar cuanto se le adeude mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, con las formalidades establecidas en los artículos 234 al 236 del Reglamento Hipotecario. Se hacen constar las siguientes circunstancias: El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta es idéntico al establecido en la

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO - LLEIDA - MARIA EUGENIA RUBIO TAPIA

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL.	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	116	2618

NOTAS MARGINALES

FINCA N.º 6673

142

de la liquidación que, pudiera girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. De tal afección, esta finca queda liberada por la cantidad de 28.188,00 EUROS, satisfechos por autoliquidación que archivo. Lleida, a 2 de febrero de 2008.

CANCELADA la hipoteca de la inscripción 3ª adjunta, por la cancelación 4ª de la finca de este número. Lleida, a 3 de junio de 2009.

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES DEGA

Hipoteca

Referencia Catastral: según consta en 1 ainscripción 2ª.- CARGAS: AFECTA al pago del impuesto correspondiente, según nota al margen de la inscripción 2ª.- La entidad **"FINCAS FINANCO S.A."**, con domicilio en Lleida, calle Maria Sauret, numero veintiseis, bajos, con C.I.F.numero A 25019233, debidamente inscrita en el REgistro Mercantil de Lleida, al tomo 119, folio 80, hoja número L 1436, y la entidad **"REPLANTEIG D' OBRA S.L.U."** con domicilio en Lleida, calle Vila Antonia, numero dos, entresuelo, puerta segunda, con C.I.F.numero B 25489949, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Lleida, al tomo 744, folio 173, hoja numero L 14.244, titulares registrales del dominio de esta finca por compra, según 1 ainscripción 2ª precedente; y representadas la citada "Fincas Financo S.A.,", por su Administrador Unico, Don Antonio Ballesteros Güell, mayor de edad, con D.N.I.numero 40852457H, cargo para el que fue nombrado mediante escritura autorizada por el Notario de Lleida, Don Manuel Soler Lluch, el treinta y uno de Julio de dos mil seis, debidamente inscrita en el Registro Mercantil y la entidad "Replanteig d'Obra S.L.U.", por su Administrador Unico, Don Rafael Nadal Castellvi, mayor de edad, casado, con D.N.I.numero 40889054E, cargo para el que fue nombrado por plazo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Lleida, Doña Maria Carmen Porta Vicente, el dieciocho de Febrero de dos mil cuatro, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, sin perjuicio de su responsabilidad personal solidaria, e ilimitada, constituyen **HIPOTECA** sobre esta finca, a favor del "BANCO SANTANDER, S.A.", domiciliado en Santander, Paseo de Pereda, números nueve al doce, con CIF.A39000013, e inscrito en el Registro Mercantil de Cantabria, al Tomo 838, folio 208, hoja S-1960, representado por Don Xavier Perelló Peñalba, y Don Ramon Ninot Paris, mayores de edad, con D.N.I.numero s46586394D y 40866671H, en virtud de los poderes mancomunados que respectivamente se les confirieron en escrituras autorizadas por los Notarios de Santander, don Angel Velasco Ballesteros, obrando en el protocolo de su compañero Don Jose Maria de Prada Diez, el nueve de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve y ante el Notario de Madrid, Don Francisco Mata Pallarés, el treinta y uno de Marzo de mil novecientos noventa y nueve, debidamente inscritas en el REgistro mercantil, con facultades suficientes para el acto que se inscribe a juicio del Notario autorizante de la que es objeto de la presente; **en garantía** de la restitución de: **un millón ochocientos mil euros** del importe del principal del préstamo; un año de intereses remuneratorios, que a efectos hipotecarios se fijan hasta un máximo de once enteros y seis décimas por ciento, que asciende a **doscientos ocho mil ochocientos euros;** tres años de intereses moratorios, garantizados hipotecariamente al tipo maximo del diez enteros por ciento, que ascienden a **quinientos cuarenta mil euros;** y de la cantidad de **doscientos setenta mil euros** que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la cláusula OCTAVA. Seguros, tributos, y conservación de la finca hipotecada, y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor. El contrato se ha celebrado con arreglo a las siguientes **CLAUSULAS: PRIMERA. Capital del préstamo.** El "Banco Santander, S.A.", ha entregado en concepto de préstamo a las entidades FINCAS FINANCO S.A. Y la entidad REPLANTEIG D'OBRA S.L.U., con caracter solidario, la cantidad de **un millón ochocientos mil euros**, que la parte prestataria confiesa haber recibido con anterioridad al acto del otorgamiento.-b) Forma de entrega del importe del prestamo.- La entrega del expresado importe del prestamo ha sido efectuada mediante ingreso en la cuenta número 0049.2482.67.2995157182 abierta a nombre de las entidades prestatarias, en la sucursal del Banco, sita en Lleida, Avenida Francésc Maciá, que la parte prestataria declara haber recibido a su entera satisfacción en el dia del otorgamiento.- **SEGUNDA.-AMORTIZACION.- Plazo.-** El prestamo se concede por un plazo de duración que finalizara el dia **dieciocho de Diciembre de dos mil trece. Numero de cuotas, importe y periodicidad de las mismas**

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673
		y fecha de liquidación y pago.- El prestamo deberá ser devuelto por la parte prestataria dentro del plazo de duración del mismo de la siguiente forma:- Durante el periodo de carencia, esto es, desde el dia del otorgamiento hasta el dia dieciocho de Diciembre de dos mil ocho, la parte prestataria estará obligada a satisfacer únicamente intereses, que seran liquidados en las condiciones pactadas en la clausula Financiera Tercera.- Durante el periodo de amortización, esto es, durante los sesenta meses restantes, el prestatario estará obligado a satisfacer sesenta cuotas mensuales sucesivas, comprensivas de capital e intereses, obligándose la parte prestataria a pagar la primera el dia **dieciocho de Enero de dos mil nueve** y la última el dia **dieciocho de Diciembre de dos mil trece** coincidiendo con el ventimiento de la operación.- III.-Tasa anual equivalente-TAE-. En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente, se hace constar a efectos informativos, con referencia a los términos del presente contrato y al importe efectivo de la operación que el coste efectivo de la misma, equivale a una Tasa anual equivalente -TAE- del seis coma diez por ciento calculada conforme a la formula que aparece en el numero 1 del Anexo V de la circular 8/1990 de 7 de Septiembre, del Banco de España y modificaciones posteriores, bajo la hipótesis de que esta operación tendra vigencia durante el periodo de tiempo acordado en la clausula financiera "segunda-amortización" de la escritura arriba detallada y de que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad. La Tasa Anual equivalente TAE así determinada no incluye las comisiones o gastos que se indican a continuación: los gastos que la parte prestataria pueda evitar en uso de las facultades que le concede la escritura arriba detallada, en particular, y en su caso, los gastos por transferencia de los fondos debidos por dicha parte prestataria, los gastos a abonar a terceros, en particular los corretajes, gastos notariales e impuestos y los gastos por seguros o garantías.- **IV.-Reembolso anticipado.-** La parte prestataria podra en cualquier momento, notificándolo al Banco con cinco dias de antelación, como minimo, hacer pagos anticipados a cuent adel capital prestado que producirán a su eleccióne l efecto de reducir la cuota de amortización pactada o la reducción del plazo de amortización. Si no optase expresamente y por escrito en el momento del preaviso, el pago anticipado se aplicará a reducir el importe de la cuota.-En caso de amortización anticipada la cuantia a reducir no podra ser inferior a seiscientos un euro y un centimo de euro, ni podra superar dentro de cada año el veinticinco por ciento del capital pendiente de amortizar.- En caso de amortización parcial anticipadaa, a petición de cualquiera de las partes, se otorgara escritura publica con caracter de complementaria de la presente, en la que se determinará el capital parcialmente amortizado y se concretará el importe de las cuotas pendientes de pago y la fecha de pago de cada una de ellas en el correspondiente cuadro de amortización que se entregará a la parte prestataria.-Todos los gastos que se originen por razón de la amortización parcial efectuada, inclusolos de otorgamiento de la escritura pública, caso de formalizarse ésta, seran por cuenta de la parte prestataria.- Asimismo, la parte prestatataria podra en cualquier momento amortizar total y anticipadamente el prestamo, reembolsando la totalidad del capital pendiente de amortizar del mismo, previa notificación al Banco con treinta días de antelación a la fecha en que se pretenda amortizar, a excepción de los supuestos de subrogación de entidad acreedora en los que el plazo para la notificación previa sera de cinco días como mínimo.- En ambos supuestos, amortización parcial y total anticipada a que se refieren los parrafos precedentes, la parte prestataria deberá compensar al Banco.- Dicha compensación consitira en un cero por ciento del capital amortizado parcialmente y en el caso de la amortización total: consistira en un cero coma cincuenta por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del prestamo, y en un cero coma veinticinco por ciento del capital amortizado anticipadamente

cuando la amortización anticipada total se produzca del sexto año en adelante de la vida del prestamo.- **DOMICILIACION.-** El pago de las amortizaciones de capital a que se refiere la persente clausula, así como el de las comisiones, intereses, gastos pactados e impuestos a cargo de la parte prestataria, se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante cargo en la cuenta señalada en la clausula primera "capital del prestamo" letra b) o en cualquiera otra que aquella designe al efecto en el futuro abierta a su nombre en dicho Banco, comprometiendose la parte prestataria a tener saldo acreedor suficiente en la indicada cuenta, y quedando el Banco desde ahora facultado para destinar saldo acreedor bastante de las expresadas cuenta a fin de atender los pagos mencionados.- **TERCERA.-INTERESES ORDINARIOS.-** El capital dispuesto y no amortizado del prestamo devengará diariamente a contar desde el dia del otorgamiento, durante doce meses un interés nominal fijo del **cinco coma sesenta por ciento nominal anual.-** Transcurrido el plazo de devengo de interés nominal fijo anual, el tipo de interés nominal anual aplicable al capital del prestamo dispuesto y pendiente de amortizar tendrá caracter variable, hasta la fecha fijada en la clausula financera "Segunda" amortizacion, para el vencimiento de la ultima cuota de amortización, conforme a lo pactado en la clausula simismo financiera "Tercera bis" tipo de interés variable.- En el periodo de tiempo que transcurra desde la formalización del prestamo hasta el dia dieciocho de Diciembre de dos mil ocho, los intereses seliquidaran y pagarán el dia dieciocho de cada mes, por meses vencidos.-En el periodo de amortización, los intereses se liquidaran y pagaran por meses vencidos, junto con la cuota de amortización en las fechas señaladas al efecto en la clausula financiera segunda.- En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente, se hace constar seguidamente la formula utilizada para obtener a partir del tipo de interés anual, el importe absoluto de los intereses devengados:- En periodo de carencia - tecnica y pactada- Los intereses se devengaran diariamente y se calcularan multiplicando el principal pendiente del prestamo, por el tipo de interes nominal en vigor, or el numero de dias de devengo y dividiendo el resultado por 36.000.- El periodo de amortización: Los intereses se devengarán diariamente, se liquidarán y pagarán vencidamente con la periodicidad pactada, en la presente escritura, y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el numero de meses comprendido en cada periodo y dividiendo el resultado por 1.200.-Asimismo, conforme a la expresada normativa, se hace constar que cuando, para el calculo de intereses devengados durante periodos inferiores a un año, sea preciso convertir el tipo de interés anual en un tipo de interés diario, se considerara que el año tiene 360 dias.- **TERCERA BIS.-TIPO DE INTERES VARIABLE.-** Transcurrido el periodo de devengo de interés nominal fijo anual, el periodo de tiempo comprendido entre esta fecha yla fijada en la clausula financiera "segunda-amortización" de este contrato, para el vencimiento de la última cuota de amortización, se divide en periodos de interés sucesivos, cuya duración sera de un año para cada periodo.-No obstante, el ultimo periodo de interes podra ser inferior a dicho plazo.- Por excepción, si un periodo de interés concluyera en un dia inhabil, o en ese mes no hubiera día equivalente al de terminación del periodo de interés, se entenderá automaticamente prorrogado hasta el día hábil inmediato posterior pero el periodo de interés siguiente se entenderá en cualquier caso concluido el dia en que, efectivamente, debiera haber finalizado de no haberse producido la circunstancia antes indicada.- El tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada periodo de interés se determinará mediante la adición de un margen constante de cero coma setenta puntos al valor que represente el tipo de interes de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo.- A continuación se identifica el mencionado tipo de interés de referencia aplicable a esta operación, consignándose previa y expresamente que es uno de los tipos de

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673
		referencia oficiales, susceptibles de ser aplicados a prestamo shipotecarios a interes variable, definido por el Banco de España y publicado por dicha entidad con periodicidad mensual en el BOE.- El tipo de interés de referencia sera la **"Referencia Interbancaria a un año" EURIBOR a un año** entendiendose por tal, la media aritmetica simple de los valores diarios de los dias con mercado de cada mes del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las oepraciones de deposito en euros a plazo de un año, calculado a partir del ofertado por una muestra de Bancos para operaciones entre entidades de similar calificación y que sera publicado por el Banco de España u Organismo que le sustituya en el ejemplar del BOE o publicación Ofiical que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha de la revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho BOE o publicación oficial de que se trate.- El Banco de España publica el interes de referencia en términos TAE. Ese tipo de referencia en términos TAE publicado por el Banco de España se considerara siempre como interés nominal a los efectos del contrato, para el periodo de interés de que se trate en cada caso.-Si el expresado tipo de interés de referencia es decir, la referencia interbancaria a un año EURIBOR a un año, dejase de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, en tales casos el tipo de interés nominal anual aplicable al capital dispuesto y pendiente de amortizar en cada periodo de interés afectado por tal circunscia, se establecera mediante la adición de un margen constante de cero coma setenta puntos al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo.- A estos efectos se entendera como tipo de referencia sustitutivo el **Tipo medio de lo sprestamos hipotecarios del conjunto de entidades de credito**, entendiéndose por tal, a efectos del contrato, el porcentaje que para "tipo medio de los prestamos hipotecarios a mas de tres años para adquisición de vivienda libre del conjunto de entidades de credito aparezca publicado por el Banco de España u organismo que le sustituya, en el ejemplar del BOE o publicación Oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la fecha de la revisión del tipo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho BOE o publicación oficial de que se trate.-El Banco de España publica el interés de referencia sustitutivo en términos TAE.-Ese tipo de referencia sustitutivo en terminos TAE publicado por el Banco de España se considerara siempre como interes nominal a lo sefectos del contrato, para el periodo de interés de que se trate en cada caso.- Si el expresado tipo de interes de referencia sustitutivo no pudiera obtenerse por dejara de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición, legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo en tales casos, ambas partes deberan ponerse de acuerdo, para encontrar otro sistema adecuado.-Si no lo consiguiera el prestamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer periodo de variación de interes en que se produzca tal circunstancia, rigiendo mientras tanto el ultimo tipo convenido, el cual no podra aplicarse en periodos sucesivos dado que es esencial del prestamo, en beneficio de ambas partes que su interés venga referido periodicamente al de mercado.-Los intereses a favor del Banco se devengarán diariamente y seran liquidados y pagados a dicho banco cada uno de los dias dieciocho de cada mes.-Junto con los intereses, en su caso, se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital, cuando asi proceda con arreglo a la clausula financiera "Segunda.-amortización".-De acuerdo con lo precedentemente convenido, la forma en que la parte prestataria podra conocer el tipo de interés aplicable a la operacion, en cada periodo, será mediante el examen de lo pactado al efecto en la presente clausula financiera, unido a la oportuna consulta al BOE pertinente.- Caso de que la parte prestataria no aceptara el tipo

a aplicar durante el nuevo periodo de interés, deberá comunicarlo al Banco antes del comienzo del periodo de interes de que se trate, entendiendose en caso contrario que acepta el nuevo tipo de interés.- La comunicación expresada en el parrafo anterior, podra efectuarse por cualquier medio hábil en derecho y preferentemente, por medio de carta que habrá de dirigirse al domicilio indicado para el Banco en la clausula financiera segunda-amortización.- En el supuesto de no aceptación, la parte prestataria deberá reembolsar al Banco el principal del prestamo pendiente de amortizar e intereses y gastos, en la fecha de inicio del nuevo periodo de interés, a cuyo fin deberá disponer en su cuenta en el banco en dicha fecha, de un saldo firme que permita en adeudo por el Banco de las cantidades correspondientes.-En el supuesto de aceptación por la parte prestataria del tipo a aplicar durante el nuevo periodo de interés, se establecera por el Banco el correspondiente cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función de dicho tipo de interés a aplicar, que quedara a disposición de la parte prestataria en el domicilio del Banco indicado en la clausula financiera "segunda.-amortización.- En caso de que la parte prestataria discrepe del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable, podrá formular la oportuna reclamación ante la Sucursal del BANCO, indicada en la Cláusula Financiera "SEGUNDA._ Amortización", o en su caso, ante el Defensor del Cliente del propio BANCO, cuya dirección consta en el tablón de anuncios de que dispone la Sucursal antes expresada. **CUARTA._ Comisiones.** El BANCO percibirá, en concepto de comisión de apertura, la cantidad equivalente al 0,50 por ciento, devengada y a satisfacer por la parte prestataria de una sola vez, al formalizarse esta operación. El BANCO percibirá, por el concepto de comisión de reclamación de posiciones deudoras vencidas (cuotas vencidas e impagadas), la cantidad de 28 euros a satisfacer por la parte prestataria, que se devengará, liquidará y deberá ser pagada por una sola vez, por cada cantidad vencida o reclamada. El BANCO percibirá una comisión por modificación de las condiiones del préstamo, que ascenderá al 1,00 %, o al 0,10 % en caso de modificación exclusiva del plazo, sobre el principal pendiente de pago.-El pago de esta comisión se realizara en el momento que se formalice la modificación. También percibirá el BANCO, en el supuesto de subrogación de terceros adquirentes, una comisión por modificación de las condiciones del préstamo (subrogación hipotecaria) del 2,00 por ciento sobre el límite vigente de la operación, esto es, sobre el capital del préstamo pendiente de pago en que se subrogue, a satisfacer por el adquirente subrogado de una sola vez, cuando el BANCO preste su consentimiento, expreso o tácito, a la subrogación. Por certificación de saldo, el Banco percibirá 30,05 euros. En caso de subrogación de acreedor, la comisión será del 0,50 %. **QUINTA._ Gastos a cargo de la parte prestataria. I.** Serán de cuenta de la parte prestataria los gastos de tasación de la finca, así como todos los que origine esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, su primera copia con el BANCO, y los que ocasione en su día la escritura de cancelación, incluidos los correspondientes Aranceles notariales y registrales, gastos de tramitación ante cualquier Oficina pública e impuestos, gastos y tributos presentes y futuros, que graven la operación, sus modificaciones y cancelación, incluidos aquellos impuestos en que el obligado al pago sea el Banco. Serán asimismo de cuenta de la parte prestataria todos los gastos derivados de la conservación y del seguro de daños, que incluirá necesariamente el riesgo de incendios de la finca hipotecada, en los términos queresultan de la Cláusula "OCTAVA._ Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada". También serán de cuenta de dicha parte prestataria las costas y gastos procesales o de otra naturaleza a que diese lugar por faltar aquélla al cumplimiento de este contrato, incluidos, en tales costas, los honorarios y derechos del Letrado y Procurador, si el BANCO utilizase su intervención, asi como todos los gastos y tributos que se causen.-La parte prestataria se compromete

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673
		a otorgar con gastos a su cargo, cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad y las complementarias a que haya lugar con motivo de este contrato.-Su negativa a efectuarlo una vez requerida para ello y dentro del plazo que el Banco señale sera causa de vencimiento de la obligación y facultara al Banco para reclamarla.- Asimismo, también serán de cargo de la parte prestataria los gastos de correo u otros medios de comunicación, de acuerdo con las tarifas postales y de comunicaciones vigentes en cada momento, en que pueda incurrir el Banco en cualquier operación que en su trámite así lo requiera. El Banco queda facultado en el acto del otorgamiento por la parte prestataria para suplir los pagos debidos por la misma, a tenor de lo pactado en el precedente apartado I, y cargarlos en cuenta de aquella en cualquier momento. Las cantidades así adeudadas al BANCO devengarán, desde la fecha en que éste las hubiera satisfecho, y sin necesidad de reclamación alguna, intereses de demora con arreglo a la Cláusula SEXTA y quedarán garantizados con cargo a la cifra prevista para gastos y costas en la Cláusula NOVENA. La totalidad de los débitos vencidos de la parte prestataria, derivados de esta operación, y que se hallaren pendientes de pago en cada momento, tendrán la consideración de deuda única a los efectos del artículo 1.169 del Código Civil, sobre lo cual, el BANCO no estará obligado a admitir pagos parciales. Sin perjuicio de lo anterior, si existieran en algún momento varios débitos vencidos de la parte prestataria frente al BANCO, derivados tanto de esta operación como de cualquier otra, el BANCO quedará facultado para determinar libremente el débito a cuyo pago se aplicará cada una de las cantidades que recibe de aquel, o queden disponibles a su favor en cualquiera de las operaciones.- **SEXTA.-INTERESES DE DEMORA.-** Si la parte prestataria incurriese en mora por el impago de cualquier cantidad derivada de cualquier debito vencido y no satisfecho de capital, intereses, comisiones o gastos suplidos, desde el dia siguiente en que debio ser pagado, hasta la fecha de su completo pago, quedará obligada a satisfacer al Banco, sin necesidad de previo requerimiento de pago, interesesal tipo resultante de **añadir diez puntos** al tipo de interés remuneratorio vigente en el momento de producirse la demora.-El tipo de interés de demora girará sobre las sumas cuyo pago se haya incumplido y se devengarán diariamente, liquidándose el dia en que la parte prestataria efectuara el pago, o hubiera saldo suficiente en la cuenta a que se refiere la clausula financiera "Segunda.-Amortización", quedando el Banco autorizado para proceder al oportuno adeudo en tal cuenta y ello sin perjuicio de la liquidación que proceda por la parte no pagada, a efectos de reclamación judicial o extrajudicial.-Las partes pactan la capitalización de los intereses líquidos y no satisfechos, que como aumento de capital devengarán nuevos réditos, de conformidad con los artículos 316 y 317 del Código de Comercio. Todo ello sin perjuicio y teniendo en consideración lo previsto en la Cláusula "NOVENA._ Constitución de hipoteca", apartado 3, en cuanto se establece un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora. El cálculo del devengo de estos intereses se efectuará diariamente, multiplicando cantidad vencida y no satisfecha por tipo de interés de demora, y dividiendo el resultado por 36.000. En relación con lo convenido en los párrafos anteriores, se entiende por mora todo retraso, cualquiera que fuese su causa, en el cumplimiento de las obligaciones de pago que incumben a la parte prestataria con arreglo a lo establecido en la presente escritura, incluso de las obligaciones consistentes en reintegrar al BANCO el capital adeudado, más los intereses y demás conceptos que procedan en caso de vencimiento del préstamo por causa prevista contractualmente, especialmente en la clausula financiera sexta bis.-vencimiento anticipado.- **SEXTA.-BIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** Aunque no haya concluido el plazo de duración del préstamo, podrá el BANCO exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar, sus intereses, comisiones, gastos y

costas y declarar vencida la obligación en su totalidad, por cualquiera de las siguientes causas, además de las legales: En caso de falta de pago por la parte prestataria al BANCO de alguno de los plazos convenidos. _ Por incumplimiento de la parte prestataria de cualquiera de las obligaciones derivadas de la operación garantizada y demás contraídas en la escritura.- Si se ingresasen en el Registro nuevas cargas, limitaciones, condiciones o actos dispositivos con prioridad registral con respecto a la hipoteca que se constituye.- Cuando la parte prestataria, caso de ser requerida por el BANCO, no justifique la utilización del préstamo para la finalidad indicada en la solicitud. Cuando la parte prestataria arriende o ceda por cualquier título el uso de la finca en el presente otorgamiento hipotecada, con inclusión del de industria, cuando la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero, un 50 por 100 más, no cubra la responsabilidad total asegurada o el valor fijado para servir de tipo a la subasta, sin el consentimiento expreso por escrito del BANCO. Cuando la parte prestataria no reintegre al BANCO, en el plazo de 15 días desde que fuera requerido al efecto, las cantidades que, por cuenta y cargo de aquel, hubiese satisfecho y mas especialmente tributos, primas de seguro, gastos de relacionados en la Cláusula OCTAVA y, cuantos otros de cualquier índole que fueran imputables, por ley o por el presente contrato, a aquél. En caso de que la parte prestataria deje impagados dos o más efectos en un plazo de dos meses .- En el supeusto de falta de pago por la parte prestataria al Banco de alguno de los plazos convenidos, el BANCO podrá optar libremente por reclamar únicamente la parte impagada del capital, sus intereses, comisiones, gastos y costas o por declarar vencido total y anticipadamente el préstamo y exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar, sus intereses, comisiones, gastos y costas. En todos estos casos, previa notificación a la parte prestataria en el domicilio indicado a efectos de ejecución hipotecaria, podrá el BANCO proceder contra dicha parte prestataria por acción personal o por acción real contra la finca hipotecada en esta escritura, asistiendo al BANCO, en los supuestos de que dicho vencimiento anticipado se base en el incumplimiento por la parte prestataria de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, el derecho de exigir, en concepto de penalización por resolución anticipada del contrato, el 1,00 por ciento sobre el capital pendiente de amortizar, todo ello sin perjuicio, en su caso, a los máximos legalmente establecidos. **SEPTIMA.-INFORMACION.-** La parte prestataria facilitará al BANCO cuantos datos y antecedentes le sean reclamados en relación con el contrato que se formaliza. En este sentido, se obliga expresamente, cuando de empresario se trate, a suministrar al BANCO las cuentas anuales de cada ejercicio dentro de los quince días siguientes a su aprobación definitiva, así como los informes de las auditorias que se realicen durante la vigencia de este contrato, siendo su negativa o demora injustificada para su entrega causa bastante para la resolución de este contrato, conforme a lo previsto en la Cláusula Financiera "SEXTA BIS._ Vencimiento anticipado". **OCTAVA.-SEGUROS, TRIBUTOS Y CONSERVACION DE LA FINCA HIPOTECADA.-** La parte prestataria se obliga a asegurar la finca hipotecada contra daños, incluido el de incendios, durante toda la duración de la operación, por importe mínimo igual al valor del seguro, contenido en el informe de tasación cuyo certificado se adjunta a la escritura objeto de la presente.- En dicha póliza de seguro, se designará irrevocablemente al BANCO, para que durante toda la vigencia de la operación, resulte beneficiario de las indemnizaciones correspondientes, en caso de siniestro. La parte prestataria se obliga a estar al corriente en el pago de toda clase de impuestos, contribuciones y arbitrios que pudieran gravar la finca expresada anteriormente, gastos de comunidad en su caso e importe de la Póliza y primas del seguro de incendios, presentando los justificantes pertinentes al Banco acreedor, el cual queda autorizado para efectuar estos pagos por cuenta de la

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673

Pasa al Folio 165, del Tomo 2618, Libro 116 de LLEIDA

parte deudora, si ésta no los realizara y a cargarle en cuenta su respectivo importe.- La parte prestataria queda obligada a realizar lo necesario para la conservación de la finca hipotecada, haciendo en ella cuantas obras y reparaciones sean precisas para conservar su valor y dando siempre conocimiento inmediato al BANCO de cualquier circunstancia que pudiera perjudicar la finca, o limitar el pleno ejercicio del derecho de propiedad. También se obliga a facilitar el acceso a la finca hipotecada a la persona que el BANCO designe, a fin de comprobar el estado de conservación y destino dado a la misma. Del mismo modo, la parte prestataria se obliga a requerir la previa conformidad del BANCO para proceder a la transmisión por cualquier título de la finca hipotecada, siendo causa de vencimiento anticipado de la operación el incumplimiento de esta obligación. La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además, en virtud de pacto expreso, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras y edificaciones y obras de todas clases que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley. A tenor de lo dispuesto en el artículo 29 del Real Decreto 685/1982, si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia el valor del bien hipotecado desmereciese de la tasación inicial en mas de un veinte por ciento, podra exigir del prestatario hipotecante la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el préstamo que se garantiza. La parte prestataria, después de requerida para efectuar la ampliación, podrá optar por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. Si dentro del plazo de dos meses desde que fuera requerido para la ampliación, el deudor no la realizara ni devolviera la parte del préstamo a que se refiere el párrafo anterior, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del préstamo, que será inmediatamente exigible por la entidad acreedora. **DECIMA.-PROCEDIMIENTO DE EJECUCION DIRECTA SOBRE LOS BIENES HIPOTECADOS.** Para el caso de que el BANCO decidiere ejercitar la acción real contra la finca hipotecada, por el cauce procesal del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes contratantes acuerdan: **Se tasa la finca hipotecada** en la cantidad de TRES MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUATRO EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CENTIMOS DE EURO, para que sirva de tipo en la subasta. Se fija como domicilio de las entidades prestatarias para la práctica de requerimientos y notificaciones el de su respectivo domicilio social y anteriormente reseñado. Se faculta al Banco, a los efectos prevenidos en el artículo 690 de la LEC para que, conferida la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado, perciba las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. **UNDECIMA.PACTO LIQUIDEZ.-** A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida por las partes en la escritura objeto de la presente.- **DUODECIMA.-PROCEDIMIENTO DE EJECUCION EXTRAJUDICIAL.-** Ambas partes pactan expresamente que el Banco pueda reclamar cuanto se le adeude mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, con las formalidades establecidas en los artículos 234 al 236 del Reglamento Hipotecario. Se hacen constar las siguientes circunstancias: El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta es idéntico al establecido en la

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO - LLEIDA - MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL.	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	116	2618

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673 duplicado — 165 — Viene del Folio 145, del Tomo 2618, Libro 116 de LLEIDA
	3ª Hipoteca	Cláusula décima. "Procedimiento de ejecución directa sobre los bines hipotecados", letra a). El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de requerimientos y de notificaciones es idéntico al establecido en la Cláusula décima." Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, letra b).-Se designa irrevocablamente al Banco para, en csu caso, otorgar en su día la escritura de compraventa de la finca en representación del hipotecante. La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el Notario hábil para actuar en el lugar donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno. Los contratantes convienen además, expresamente, que los gastos que se originen con motivo de la ejecución extrajudicial hasta la puesta de la finca en posesión del rematante o adjudicatario, si lo fuera el BANCO acreedor, incluidos los honorarios de Letrado y Procurador, serán de cuenta de la parte prestataria. En su virtud, **INSCRIBO** a favor de la entidad **"BANCO SANTANDER S.A."** su derecho de hipoteca sobre esta finca en la forma expresada, **con constancia de las clausulas de vencimiento anticipado y demas clausulas financieras de conformidad con lo establecido en el articulo 12 de la Ley Hipotecaria.-** Asi resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Pablo Gómez Clavería, el dieciocho de Diciembre de dos mil siete, que se presento a las catorce horas y veintinueve minutos, del dia dieciocho de Diciembre ultimo, según el asiento 763 del diario 23. Autoliquidado el impuesto. Lleida, a dos de Febrero de dos mil ocho.-
AFECTA por **CINCO AÑOS**, al pago del Impuesto correspondiente. Presentada autoliquidación exenta, pase archivo. Lleida, a 3 de junio de 2009.	4ª Cancelación de hipoteca	La inscripción 3ª de hipoteca, a favor de "BANCO SANTANDER, S.A.", **queda totalmente cancelada**, por haber sido satisfechas la totalidad de las cantidades debidas y prestar su consentimiento la referida entidad acreedora, **representada por** don Ramon Ninot Paris y don Xavier Perelló Peñalba, con NIF números 40866671H y 46586394D respectivamente, en virtud del poder que se les confirió, para el señor Perelló en escritura otorgada ante el Notario de Santander, don Angel Velasco Ballesteros, como sustituto de don José María de Prada Diez, el nueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve; y para el señor Ninot, en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Francisco Mata Pallarés, el treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y nueve, debidamente inscritas en el Registro Mercantil, cuyas facultades el Notario autorizante juzga suficientes para el acto que se inscribe. Así resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el veintinueve de abril de dos mil nueve, número 1453 de su protocolo, que se presentó a las diez horas y veintitrés minutos del día veintiuno de mayo de dos mil nueve, según el asiento 268 del diario 27. Autoliquidado el impuesto. LLEIDA, a tres de junio de dos mil nueve.-
AFECTA por CINCO AÑOS, al pago del Impuesto correspondiente. Presentada autoliquidación exenta, pase archivo. Lleida, a 4 de junio de 2009.	5ª VENTA	**URBANA:** Porción de terreno en término de LLEIDA, partida Grealó, cuya demás descripción consta en la inscripción 2ª. Referencia catastral: 3236402CG0133E0001OT según certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha veintinueve de abril de dos mil nueve. Libre de arrendatarios. Afecta al pago del Impuesto correspondiente, según notas al margen de las inscripciones 2ª, 3ª y 4ª. La compañía mercantil **"FINCAS FINANCO S.A."**, domiciliada en Lleida, calle Maria Sauret, 26, bajos, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Virgilio de la Vega y Benayas, el nueve de febrero de mil novecientos setenta y nueve, e inscrita en el Registro Mercantil de Lleida al Folio 80 del Tomo 119, Inscripción hoja número L1436 y con C.I.F. A25019233 y la también mercantil **"REPLANTEIG D'OBRA S.L.U."**, domiciliada en Lleida, calle Vila Antonia, entresuelo-2, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada por el Notario de Lleida, don Rafael de la Fuente Garcia el quince de noviembre de dos mil uno, e inscrita en el Registro Mercantil de Lleida al Folio 173 del Tomo

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673 duplicado
		744, hoja número L14244 y con C.I.F. B25489949, son dueñas de esta finca según la inscripción 2ª; y dichas entidades representadas por sus Administradores Únicos: -don Antonio Ballesteros Güell, mayor de edad, con N.I.F. 40852457H, cargo para el que fue nombrado por plazo de cinco años, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Manuel Soler Lluch el treinta y uno de julio de dos mil seis, debidamente inscrita en el Registro Mercantil y cuyas facultades el Notario autorizante juzga suficientes para el acto que se inscribe; y -don Rafael Nadal Castellví, mayor de edad, con N.I.F. 40889054E, cargo para el que fue nombrado por plazo indefinido, en virtud de escritura otorgada ante la Notario de Lleida, doña Maria Carmen Porta Vicente, el dieciocho de febrero de dos mil cuatro, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuyas facultades el Notario autorizante juzga suficientes para el acto que se inscribe, respectivamente; **VENDEN esta finca,** a la compañia mercantil **"GLOBAL LAND VGL S.L."**, domiciliada en Lleida, calle Segrià, 26.bis, altillo 1º izquierda, constituida por tiempo indefinido y bajo la primitiva denominación de "Venus Global Land, S.L." en escritura otorgada ante la Notario de Barcelona, doña Rocio Maestre Cavanna, el día quince de junio de dos mil cinco, trasladado su domicilio al actual en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería el veintiséis de octubre de dos mil cinco y cambiada su denominación por la actual en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Manuel Soler Lluch, el día tres de febrero de dos mil seis, e inscrita en el Registro Mercantil de Lleida, al tomo 982, folio 137, hoja L-19246, con C.I.F. B63886212, representada por su Administrador Solidario, don David Ardanuy Jimenez, mayor de edad, con N.I.F. 18023893N, cargo para el que fue nombrado por plazo indefinido en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería el veintiséis de octubre de dos mil cinco, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuyas facultades el Notario autorizante juzga suficientes para el acto que se inscribe, **que adquiere** por el precio de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL EUROS,** que más el IVA correspondiente de dieciséis enteros por ciento, que asciende en cuatrocientos cincuenta y nueve mil doscientos euros, totalizan *TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS EUROS*, que queda abonado de la siguiente forma, y en el día del otorgamiento de la escritura objeto de la presente: - En cuanto a *cuatrocientos cincuenta y nueve mil doscientos euros* correspondiente al I.V.A., mediante dos cheques bancarios nominativos, de *doscientos veintinueve mil seiscientos euros* cada uno. En cuanto al precio: -En cuanto a *un millón setecientos cinco mil seiscientos cuarenta y un euros y veinticuatro céntimos de euro* mediante dos cheques bancarios nominativos, de *ochocientos cincuenta y dos mil ochocientos veinte euros y sesenta y dos céntimos de euro* cada uno, para hacer frente al pago del saldo del préstamo que gravaba con hipoteca la finca de este número; - En cuanto a *ciento cuarenta y siete mil ciento setenta y nueve euros y treinta y ocho céntimos de euro* mediante dos cheques bancarios nominativos uno para "Fincas Financo,S.A.", de *noventa y siete mil ciento setenta y nueve euros y treinta y ocho céntimos de euro* y el otro de *cincuenta mil euros* para "Replanteig d'Obra,S.L.U."; -En cuanto a *trescientos setenta mil euros* mediante dos pagarés, de *ciento ochenta y cinco mil euros* cada uno, números 3508888-4-8220-2 y 3508889-5-8220-2, con fecha de siete de mayo de dos mil nueve. Dichas cantidades proceden de la cuenta número 3189-0255-0-1-2241184023, de Multicaja. -En cuanto a *seiscientos mil euros* quedan aplazados para abonarse mediante veinticuatro pagos mensuales y consecutivos de *veinticinco mil euros* cada uno (a razón de *doce mil quinientos euros* para cada una de las sociedades vendedoras), los días cinco de cada uno de los meses de mayo de dos mil nueve a abril de dos mil once, inclusive. - Y en cuanto a *cuarenta y siete mil ciento setenta y nueve euros y treinta y ocho céntimos de euro* correspondientes a la parte del precio a percibir por "Replanteig d'Obra, S.L.U." quedan aplazados para abonarse en el plazo máximo de tres meses, a contar desde el

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL.	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	116	2618

NOTAS MARGINALES		FINCA N.º 6673 duplicado 166
		día del otorgamiento del presente contrato. La parte compradora o sus sucesores podrán solicitar, por cualquiera de los medios lícitos en derecho, la extinción de la mención registral del precio aplazado, una vez transcurridos seis meses desde el último vencimiento, por sí solos y sin ningún otro requisito. En su virtud, **INSCRIBO** el dominio de esta finca, **a favor de la compañía mercantil "GLOBAL LAND VGL S.L.",** a título de compra. Así resulta de una escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el veintinueve de abril de dos mil nueve, *que se presentó a las nueve horas del día treinta de abril de dos mil nueve, según el asiento 100 del diario 27. Autoliquidado el impuesto. LLEIDA, a cuatro de junio de dos mil nueve.
AFECTA por CINCO AÑOS, al pago del Impuesto correspondiente. Presentada autoliquidación exenta, que archivo. Lleida, a 4 de junio de 2009.	6ª HIPOTECA	**URBANA:** Porción de terreno en término de LLEIDA, partida Grealó, cuya demás descripción consta en la inscripción 2ª. Referencia catastral: 3236402CG0133E0001OT. **Cargas:** afecta al pago del impuesto correspondiente según notas al margen de las inscripciones 2ª, 3ª, 4ª y 5ª. La compañía mercantil **"GLOBAL LAND VGL S.L."**, domiciliada en Lleida, calle Segrià, 26.bis, altillo 1º izquierda, constituida por tiempo indefinido y bajo la primitiva denominación de "Venus Global Land, S.L." en escritura otorgada ante la Notario de Barcelona, doña Rocio Maestre Cavanna, el día quince de junio de dos mil cinco, trasladado su domicilio al actual en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería el veintiséis de octubre de dos mil cinco y cambiada su denominación por la actual en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Manuel Soler Lluch, el día tres de febrero de dos mil seis, e inscrita en el Registro Mercantil de Lleida, al tomo 982, folio 137, hoja L-19246, con C.I.F. B63886212, representada por su Administrador Solidario, don David Ardanuy Jimenez, mayor de edad, con N.I.F. 18023893N, cargo para el que fue nombrado por plazo indefinido en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería el veintiséis de octubre de dos mil cinco, debidamente inscrito en el Registro Mercantil, cuyas facultades el Notario autorizante juzga suficientes para el acto que se inscribe, titular registral de esta finca por compra según la inscripción 5ª, **de una parte como deudora-hipotecante, y por otra parte como acreedora, "CAJA RURAL ARAGONESA Y DE LOS PIRINEOS S.COOP.DE CREDITO"**, domiciliada en Huesca, calle Berenguer número dos, con CIF.F22252076, e inscrita en el Registro Mercantil de Huesca, al tomo 467, libro 7, folio 1, hoja número HU-6254, y en el Registro de Sociedades Cooperativas al tomo LIV, folio 5319, asiento número uno, asignándole el número de inscripción 2.185-SMT, representada por don Eduardo Serrano Gutierrez, mayor de edad, con N.I.F. 40856510T, en virtud del poder que se le confirió, en escritura otorgada ante el Notario de Huesca, don Francisco Rodriguez Boix, el trece de septiembre de dos mil dos, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, y complementada por certificación expedida el veintinueve de abril de dos mil nueve, por el Jefe del Área de Riesgos de la entidad acreedora, don Ramón Solano Lisa; **han convenido formalizar un préstamo hipotecario**, con sujeción a las siguientes **CLÁUSULAS FINANCIERAS: Primera. Capital del préstamo**. La "Caja Rural Aragonesa y de los Pirineos, S. Coop. de Crédito", concede a GLOBAL LAND VGL, S.L., un préstamo de **UN MILLÓN NOVECIENTOS MIL EUROS,** destinado a la compra de solar; la parte prestataria declara y reconoce tener recibido antes de este acto el importe de este préstamo por ingreso efectuado en la cuenta número *3189.0300.58.2210706327*, abierta a su nombre en la Oficina de LLEIDA, OFICINA PRINCIPAL, de la Entidad prestamista, con las deducciones correspondientes a comisión de apertura y depósito provisional para atender los gastos de trámite e inscripción de escrituras, según liquidación a la que la parte prestataria da su conformidad. La parte prestataria otorga a dicho abono en cuenta

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673 duplicado

los mismos efectos y trascendencia que si se tratase de entrega en efectivo y podrá disponer de su importe libremente, total o parcialmente. **Segunda. Amortización**. La sociedad prestataria se obliga a la devolución de este préstamo en el término de **TRES AÑOS** a contar de la fecha del otorgamiento del presente contrato, mediante **UNA CUOTA AL VENCIMIENTO**, es decir el día **veintinueve de abril de dos mil doce**. La Caja podrá autorizar la amortización total o parcial anticipada del préstamo con sujeción a las siguientes condiciones: El préstamo deberá estar al corriente de pago. Deberán ser solicitadas al menos con un mes de antelación. El importe de las amortizaciones parciales será equivalente a una cuota o múltiplo de ella. El importe de las amortizaciones podrá aplicarse a la reducción del plazo total del préstamo o a la reducción del importe de las cuotas restantes hasta la cancelación. Para el supuesto de que la devolución de este préstamo se realice mediante cuotas constantes comprensivas de amortización de capital e interés, la cantidad a satisfacer en la última cuota podrá variar, ya que se ajustará para que quede cancelado el capital pendiente. El pago de capital e intereses se efectuará en moneda de curso legal y precisamente en el domicilio de la Oficina Central de la Entidad prestamista, sin que suponga derogación de este pacto la tolerancia, para comodidad de la parte prestataria, de aceptar los pagos realizados en otras Oficinas o Agencias de la entidad prestamista. **Tercera. Interés**. Para todos los efectos se reputará este préstamo de carácter mercantil y se regirá en primer término, por las Cláusulas pactadas y, en lo que en ellas no estuviere previsto, por las disposiciones del Código Civil y leyes aplicables. El capital entregado a partir del otorgamiento de la escritura objeto de la presente, devengará en favor de la Entidad prestamista, un interés de **cinco enteros por ciento** nominal anual, pagadero por **trimestres** vencidos. El interés nominal inicialmente pactado tendrá una duración de **doce meses** y transcurrido dicho plazo se aplicará en cada año sucesivo un tipo de interés nominal anual que será el resultante de adicionar **(1,50) puntos** el tipo **EURIBOR**, y referido al segundo mes anterior a la fecha de cambio. En caso de haberse pactado, se ajustará la cuota constante de pago, al nuevo tipo de interés. El Tipo de Interés de Referencia a aplicar será la referencia interbancaria a un año (EURIBOR) correspondiente a la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en Euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación (EURIBOR), publicado mensualmente en el B.O.E. En el supuesto de que por cualquier causa no fuera posible obtener el EURIBOR en la forma indicada, se adecuará el importe de los intereses a revisar tomando como nuevo Tipo de Interés de Referencia al inicio del periodo anual el **índice de referencia de Préstamos Hipotecarios referido a CAJAS, tomado como nominal**, correspondiente a la "media simple de los tipos de interés medios ponderados, por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria, a plazo igual o superior a tres años para la adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas durante el mes al que se refieren los índices" (según la resolución de la D.G.T.P.F. de 4/02/1991), publicado mensualmente en el B.O.E. por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera u organismo competente que en el futuro pudiera sustituirle. En el supuesto de que este tipo de referencia dejara de publicarse, se aplicará el tipo de interés de referencia que haya regido durante el último período. A todos los efectos de este contrato, y en especial a los de comunicación e incluso a los procedimientos legales a que pudiera dar lugar, las partes aceptan como prueba, la referencia a la publicación del índice de Referencia efectuada por el Organismo competente en el Boletín Oficial del Estado. La PARTE PRESTATARIA deberá a su vez, inexcusablemente, hacer llegar a la CAJA con una antelación de quince días, al menos, al del comienzo de cada Periodo de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO - LLEIDA - MARIA EUGENIA RUBIO FAVRE

Vigencia de Interés, su aceptación o rechazo del nuevo Tipo de Interés. Si por cualquier razón, incluso de fuerza mayor, la PARTE PRESTATARIA no llevara a efecto la comunicación prevista en el párrafo anterior, o la CAJA no la recibiera en el tiempo y forma indicada, se entenderá que la PARTE PRESTATARIA acepta el nuevo Tipo de Interés. En todo caso el tipo de interés a aplicar **no podrá ser inferior a cinco enteros por ciento nominal anual, ni superior a quince enteros por ciento nominal anual. Cuarta. Comisiones y compensaciones**. El préstamo concedido dará lugar al devengo a favor de la Caja Rural de las siguientes comisiones: Una comisión del 1,00 por ciento sobre el capital concedido en concepto de comisión de apertura, pagadera por una sola vez a la formalización del préstamo, sin necesidad de aviso ni reclamación. Una comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas de 18,03 euros, que se devengará de una sola vez por cada cuota que resulte impagada a su vencimiento, que habrá de ser hecha efectiva por la parte prestataria en el momento en que se reembolse el concepto impagado que dio origen a la reclamación. La **modificación de cualquiera de las condiciones del presente préstamo**, salvo la especificada en el párrafo d) siguiente, dará lugar al devengo a favor de la Caja de una comisión del 1 por ciento sobre el capital pendiente de amortizar pagadera de una sola vez a la modificación del préstamo. La modificación de condiciones del presente préstamo consistente exclusivamente en la ampliación de plazo dará lugar al devengo a favor de la Caja de una comisión del 0,10 por ciento sobre el capital pendiente de amortizar pagadera de una sola vez a la modificación del préstamo. Cuando un tercero, sea persona física o jurídica, se subrogue en la posición de la parte prestataria en razón de la adquisición de la finca hipotecada con consentimiento de la Entidad, dicha subrogación dará lugar al devengo de una comisión del 0,50 por ciento por una sola vez y sobre el capital pendiente de amortizar en ese momento. La amortización anticipada parcial del préstamo dará lugar al devengo de una comisión del 1,00 por ciento por una sola vez y sobre el capital amortizado. Las amortizaciones anticipadas parciales del préstamo no darán lugar al devengo de esta comisión cuando en el transcurso de un año natural dichas amortizaciones no superen el 25% del saldo pendiente al inicio del año natural. La amortización anticipada total del préstamo dará lugar al devengo de una comisión del 1,00 por ciento por una sola vez y sobre el capital pendiente de amortizar en ese momento. En caso de subrogación de otra Entidad de Crédito en el préstamo, se devengará a favor de la Entidad una comisión del 0,50%. Compensación por Desistimiento.- En el supuesto de que la operación de préstamo hipotecario formalizada mediante esta escritura quede subsumida en el ámbito de aplicación de la Ley 41/2007 de siete de diciembre en virtud de lo dispuesto en el artículo 7° de dicha Ley, será de aplicación el siguiente régimen de compensación por desistimiento, sin que sea aplicable, en cada caso, lo estipulado en las letras f), g) y h) anteriores: En caso de subrogación de otra Entidad en el préstamo, se devengará una compensación por desistimiento del 0,50%, cuando la amortización se produzca dentro de los primeros cinco años de vida del préstamo, y del 0,25% los años sucesivos, calculada sobre el importe pendiente en ese momento. Las amortizaciones anticipadas parciales del préstamo no devengarán a favor de la Caja importe alguno en concepto de compensación por desistimiento cuando en el transcurso de un año natural dichas amortizaciones no superen el 25% del saldo pendiente al inicio del año natural. Cuando las amortizaciones anticipadas parciales superen dicho porcentaje (25%), o sea amortización total, devengarán a favor de la Caja un compensación por desistimiento del 0,50% del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización se produzca dentro de los primeros cinco años de vida del préstamo, y del 0,25% del capital amortizadoanticipadamente cuando la amortización se produzca una vez transcurridos cinco años de vida del préstamo. **Quinta. T.A.E. TASA ANUAL EQUIVALENTE**: 5,467% Fórmula teórica utilizada para obtener el tipo de interés efectivo anual a que se

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673 duplicado Pasa al Folio 43, del Tomo 2666, Libro 136 de LLEIDA

refiere la O. del Ministerio de Economía y Hacienda de 12 de diciembre de 1.989 y Circular del Banco de España número 8/90 de 7 de septiembre de 1.990, modificada por la Circular 5/94 de 22 de julio del Banco de España sobre transparencia de las operaciones y protección a la clientela. **Sexta. Gastos a cargo de la parte prestataria**. a) Serán de cuenta de la PARTE PRESTATARIA los gastos de la escritura objeto de la presente así como los del informe de tasación del inmueble y también los de la primera copia para la CAJA, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, los honorarios por la inscripción en el Registro de la Propiedad, los gastos de cancelación de la hipoteca, y los impuestos que hoy o en lo sucesivo graven el capital y los intereses de esta clase de contratos. La PARTE PRESTATARIA confiere mandato al gestor que designe la CAJA para realizar en su nombre la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados derivada del presente préstamo hipotecario, la inscripción en el Registro de la Propiedad y para los mismos trámites derivados de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, en su día, asumiendo la PARTE PRESTATARIA el pago del impuesto, de los honorarios del Registrador de la Propiedad y de la factura del gestor, facultando a la CAJA para el cargo de todos esos conceptos en la cuenta de la PARTE PRESTATARIA. b) También queda obligada la PARTE PRESTATARIA a satisfacer todas las costas, gastos y perjuicios a que diese lugar por faltar al cumplimiento del presente contrato, incluso los honorarios y derechos de Letrado y Procurador, si la CAJA se valiese de su intervención, aún cuando ésta no fuere legalmente necesaria, e incluso en el supuesto de ejercitarse el procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca, y si llegase a adquirir la propiedad de los bienes hipotecados, en cualquiera de los supuestos procesales en que ello es posible, las partes contratantes convienen en que la CAJA tendrá la facultad de descontar del precio de remate o adjudicación el importe del impuesto sobre bienes inmuebles o cualquier otro impuesto o arbitrio aplicable en la transmisión, y gastos inherentes a la cancelación de la afección registral correspondiente, en su caso, así como a los de la carga que en esta escritura se establece. c) La parte prestataria autoriza a la Caja Rural, a efectuar los correspondientes cargos en cualquier cuenta abierta a nombre de la parte prestataria, necesarios para el pago de cualesquiera de los gastos antes citados. **Séptima. Intereses de demora**. A partir de cada vencimiento no satisfecho, la parte prestataria incurrirá en mora por la cantidad impagada, sin necesidad de requerimiento por parte de la Caja Rural que, podrá exigir de la parte prestataria, el abono de un interés nominal anual de **veinticinco enteros por ciento** sobre dicha cantidad impagada. Los intereses vencidos y no pagados serán capitalizados a los efectos del artículo 317 del Código de Comercio. Asimismo producirán dicho tipo de interés de demora, las costas liquidadas o tasadas de procedimientos incoados por la Entidad acreedora para obtener el cumplimiento de las obligaciones que contrae la parte prestataria y las cantidades satisfechas por delegación y cuenta de la misma, desde el día que la Entidad prestamista las haya satisfecho. Se calculará de acuerdo con la fórmula que se inserta en el presente contrato. **Octava. Vencimiento anticipado**. Dará derecho a la Entidad acreedora a considerar vencida la deuda en su integridad, exigir el reembolso de las cantidades que se adeuden en tal momento, y ejercitar las acciones que nacen de la escritura objeto de la presente o de cualquier otra índole que le correspondan en los siguientes casos: 1). Falta de pago de cualquiera de los pagos estipulados de intereses o amortización, en la forma estipulada o de cantidades que por delegación y cuenta de la parte deudora se hubieran satisfecho, especialmente por contribuciones o primas del seguro de la finca hipotecada, y solicitan las partes del Señor Registrador de la Propiedad, la constancia de este pacto en los Libros del Registro a los efectos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 693, párrafo segundo. 2). Si el

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
LL.	LLEIDA Nº 4	LLEIDA	136	2666

NOTAS MARGINALES

N. ORDEN DE INSCRIPCIONES

DEGA 6ª HIPOTECA

6ª

VIENE del folio 167 del Libro 116 de LLEIDA.-

FINCA N.º 6673 Triplicado

043

Viene del Folio 167, del Tomo 2618, Libro 116 de LLEIDA

importe del préstamo se hubiese dedicado a otros fines distintos de aquellos para los que se concede, o no se ejecutasen los mismos bien - 21 y fielmente. 3). Cuando no presente la parte deudora dentro del plazo de ocho días de ser requerido al efecto, los justificantes que acrediten tener asegurada del riesgo de incendios la finca hipotecada y estar al corriente en el pago de contribuciones y primas del seguro. 4). Disminución de una cuarta parte del valor de la garantía de la finca hipotecada. 5). Enajenación forzosa de dicha finca. 6). La cesión o pignoración sin consentimiento de la Entidad prestamista de las rentas de dicha finca. 8). Si la parte deudora dejara de cumplir cualquiera de las obligaciones que le impone la legislación sobre Viviendas de Protección Oficial. 9). El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por la parte deudora. En el supuesto de existencia de avalistas en esta operación, la Entidad prestamista podrá anticipar el vencimiento de la misma, cuando a su juicio, experimentase disminución la capacidad de afianzamiento de cualquiera de ellos y, en general, cuando hubiese variación en alguno de los factores que tuvo en cuenta a la concesión del préstamo. **CLÁUSULAS NO FINANCIERAS: Novena. Hipoteca**. En garantía de la restitución del expresado préstamo de **un millón novecientos mil euros** de capital, sus intereses de **dos años** al tipo pactado para la vida del préstamo de **cinco enteros por ciento** anual que ascienden a **ciento noventa mil euros**, de los intereses para los supuestos de mora hasta un máximo de **quinientos setenta mil euros** y de **ciento noventa mil euros** para costas y gastos y sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial, solidaria e ilimitada de la parte deudora, GLOBAL LAND VGL, SOCIEDAD LIMITADA, por medio de su representante, constituye una única hipoteca voluntaria a favor de la "Caja Rural Aragonesa y de los Pirineos, S. Coop. de Crédito", representada por su apoderado, sobre la finca de este número. **Arrendamientos**. La parte prestataria e hipotecante declara, que el inmueble objeto de hipoteca se encuentra libre de arrendamientos, obligándose, de acuerdo con el artículo 219, segundo del Reglamento Hipotecario, a no formalizar, en tanto subsista la hipoteca, contrato de arrendamiento alguno de la finca hipotecada por cantidad inferior a la necesaria para que la renta anual, capitalizada al seis por ciento, cubra la responsabilidad total asegurada por la hipoteca, sin consentimiento previo y prestado por escrito de la "Caja Rural Aragonesa y de los Pirineos, S. Coop. de Crédito". El incumplimiento de esta obligación, podrá llevar aparejado el vencimiento anticipado del préstamo, pudiendo la Caja Rural prestamista en consecuencia exigir la totalidad de lo que se le adeude. **Décima. Seguros**. La parte prestataria queda obligada a tener asegurada del riesgo de incendios la finca hipotecada, durante la vigencia de este contrato y por cantidad no inferior a dos millones ochocientos cincuenta mil euros, debiendo comunicar a la Entidad aseguradora la existencia de la hipoteca, haciendo constar en la Póliza la condición de beneficiaria de la Entidad prestamista para el supuesto de siniestro durante la vigencia del préstamo, consintiendo, si no lo hiciera, a que la Entidad acreedora pueda contratar en su nombre la correspondiente póliza en las condiciones anteriormente mencionadas. **Undécima. Extensión objetiva de la hipoteca**. La hipoteca constituida se extiende a cuanto determinan y excluyen los artículos 110 y 111 de la Ley Hipotecaria; así como a los edificios y construcciones de cualquier índole realizadas o que se realicen durante el plazo de este contrato sobre la finca hipotecada por la parte hipotecante, pudiendo la entidad acreedora pedir y obtener la administración y posesión interina de la finca hipotecada para los casos previstos en las leyes hipotecarias y de enjuiciamiento civil. **Duodécima. Ejecución**. El ejercicio de la acción ejecutiva se someterá a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, sobre la ejecución dineraria, si bien cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra los bienes hipotecados se aplicarán especialmente las particularidades establecidas en la propia Ley de Enjuiciamiento Civil. Las partes pactan que la cantidad exigible

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6673 Triplicado
		será la resultante del cálculo efectuado por la Caja en la forma convenida en la escritura objeto de la presente; únicamente en los casos en que resulte legalmente exigible, deberá acreditarse mediante documento fehaciente que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma convenida por las partes. También acuerdan las partes, para que sirva de tipo en la subasta, que el valor de la finca hipotecada, será **dos millones ochocientos cincuenta mil euros**. E igualmente pactan, para el caso de embargo de los bienes del ejecutado en ejecución de este préstamo, que el inmueble hipotecado será trabado en primer término, sin perjuicio de la posible traba de otros bienes que pudiera poseer. A todos los efectos se señala como domicilio de la parte deudora e hipotecante, para la práctica de notificaciones y requerimientos, el de la **calle Germanetes 6 de Lleida**. Y finalmente las partes convienen que la acción hipotecaria podrá también ejercitarse mediante venta extrajudicial del bien hipotecado, por medio del Notario, conforme a lo dispuesto en el Código Civil y en la Ley y Reglamento Hipotecarios, tasándose la finca hipotecada para tal supuesto en la misma cantidad señalada anteriormente, señalándose como domicilio de la parte deudora e hipotecante, para la práctica de los requerimientos y notificaciones, el domicilio antes expresado y, designando asimismo la parte hipotecante como mandatario para que le represente en su día, a la Entidad acreedora, en la persona de cualquiera de sus apoderados, facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa. **Decimotercera. Conservación de la garantía**. La parte prestataria se obliga a conservar con diligencia la finca hipotecada, y hacer las reparaciones necesarias para la conservación. La Entidad prestamista queda facultada para inspeccionar la finca hipotecada cuando lo juzgue conveniente. **Decimocuarta. Cesión del crédito**. El presente crédito hipotecario podrá ser transmitido total o parcialmente por cualquier titulo, con arreglo a lo previsto en el artículo 1.526 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de notificarlo a la parte deudora, quien renuncia expresamente a tal derecho. En su virtud, **INSCRIBO** a favor de **"CAJA RURAL ARAGONESA Y DE LOS PIRINEOS S.COOP. DE CREDITO"** su derecho de hipoteca sobre esta finca, en la forma expresada. Así resulta de la escritura otorgada ante el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el veintinueve de abril de dos mil nueve, protocolo 1452, que ha sido presentada a las diez horas y cincuenta y siete minutos, del día treinta de abril de dos mil nueve, según el asiento 104, del diario 27. Autoliquidado el impuesto. Lleida, a cuatro de junio de dos mil nueve. Don MARIA EUGENIA RUBIES FARRE CERTIFICA: Que la presente xerocopia forma parte de la certificación expedida en esta fecha, y es FIEL DEL original obrante en este Registro. Lleida, a 19 de FEBRERO de 2010.-