



5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES



1. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ: ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT

Els quadres de les pàgines següents expressen el càlcul detallat que justifica la viabilitat econòmica de la promoció, d'acord amb els conceptes següents:

1.1 Estimació costos desenvolupament de l'àmbit

Per al càlcul s'estableixen els valors unitaris següents:

COSTOS UNITARIS D'URBANITZACIÓ

CONCEPTE	CODI	COST UNITARI (€/M2)
Vialitat	V (Sòl)	240,00
Vials sobre estructura	V (Vol)	220,00
Verd Jardí	VJ (Sòl)	120,00
Verd Jardí sobre estructura	VJ (Vol)	180,00
Verd Urbà	VU (Sòl)	100,00
Verd Urbà sobre estructura	VU (Vol)	120,00
Estructures	Estructures	180,00
Enderrocs	Enderrocs	60,00

S'estableixen els percentatges de repercussió de les despeses de gestió, finançament i de rendiment de la inversió següents:

PERCENTATGES GENERALS

DESPESES DE GESTIÓ	18%
FINANÇAMENT	12%
RENDIMENT	5%

OBRES D'URBANITZACIÓ PRÒPIES DE L'ÀMBIT:

Expressen el cost de les obres d'urbanització ordinàries pròpies de cada polígon d'actuació. Es calculen per aplicació de valors unitaris de referència, tenint en consideració els costos determinats pel projecte d'urbanització que s'ha tramitat en desenvolupament del Pla especial vigent.



OBRES D'INFRAESTRUCTURA BÀSICA:

Expressen el cost de les obres de construcció d'elements d'infraestructura bàsica i imprescindible per al desenvolupament del sector.

Aquestes obres són objecte de distribució conjunta amb altres àmbits externs al sector, que comparteixen la vinculació amb aquestes obres, a través dels Àmbits d'Actuació Urbanística Comú (AUC).

En l'àmbit del sector afecten els polígons d'actuació UA1, UA3 i UA4.

Els costos es calculen en base als pressupostos ja executats, pressupostos licitats i adjudicats i per estimació, aplicant valors unitaris que prenen com a referència obres de característiques similars.

OBRES COMPLEMENTÀRIES ASSIGNADES A LA UA1:

Expressen el cost d'obres externes al sector que, en virtut dels convenis signats o per execució del projecte d'urbanització aprovat, s'assignen exclusivament al desenvolupament del polígon d'actuació UA1, de promoció pública, a l'objecte de justificar, exclusivament, la viabilitat d'aquest polígon d'actuació.

Els costos es calculen en base als pressupostos ja executats, pressupostos licitats i adjudicats i per estimació, aplicant valors unitaris que prenen com a referència obres de característiques similars.

1.2 Viabilitat econòmica: quadres generals

Per al càlcul s'estableixen els quadres generals següents:

APROFITAMENT URBANÍSTIC PER SUBZONA

El quadre expressa la relació ponderada, entre cada una de les subzones, en relació al seu aprofitament urbanístic i determina el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

El càlcul té un valor orientatiu per a la posterior gestió dels diferents polígons d'actuació i serveix per la justificació posterior de l'equilibri poligonal.

APROFITAMENT URBANÍSTIC PER POLÍGONS D'ACTUACIÓ

El quadre expressa la relació ponderada, entre cada una de les subzones, en relació al seu aprofitament urbanístic, per acumulació dels aprofitaments de cada subzona.

El càlcul té valor exclusivament orientatiu per a la posterior gestió dels diferents polígons d'actuació.



VALORS DE REPERCUSSIÓ PER USOS

El quadre expressa els valors de repercussió del sòl, base per al càlcul dels beneficis de la operació.

Es calculen en base la repercussió del valor del sostre en venda atenent les expectatives de mercat en una situació econòmica ordinària, atenent el llarg abast temporal de l'actuació.

A partir del valor econòmic de la repercussió del sòl, directament s'estableix el coeficient ponderat de cada ús.

1.3 Viabilitat econòmica: justificació

Els quadres següents expressen la relació dels beneficis i les càrregues que corresponen a cada polígon d'actuació i al conjunt del sector.

El seu balanç favorable, calculat com a valor residual unitari per m² de sòl, en tots els casos, justifica la viabilitat econòmica de tots els polígons d'actuació i del conjunt de la operació.

BENEFICIS I CÀRREGUES DEL SECTOR

Es calcula, per a cada polígon i també ponderadament per al conjunt del sector, la diferència entre els beneficis i les càrregues de la operació.

El beneficis els constitueixen el valor de repercussió del sòl, calculats en funció del sostre, de l'ús i de la intensitat de l'ús.

Les càrregues es calculen per la suma de les despeses d'urbanització pròpies de l'àmbit, la part corresponent a les infraestructures comunes, els costos de gestió, les indemnitzacions de béns i drets a extingir, a les que s'hi sumen les despeses previstes de finançament i el rendiment previst per la operació, calculat com un percentatge esperat sobre els beneficis.

El polígon d'actuació UA1, per ser una actuació pública, a més de les despeses pròpies com la resta dels polígons, té altres càrregues externes assignades al finançament en base el Pla. Per aquesta raó s'analitza específicament la seva viabilitat considerant, també, la totalitat de les despeses que ha de suportar.

En relació a les càrregues del polígon d'actuació UA1, no s'han especificat separatament les despeses corresponents a l'expropiació, donat que els terrenys a expropiar són públics i en virtut dels convenis signats, el cost de l'expropiació s'assigna, per part de l'ADIF, al finançament de les obres d'infraestructura ferroviària del mateix polígon.

El mateix succeeix respecte la gestió dels àmbits externs vinculats de Corts Catalanes i del Pont de Príncep de Viana, que s'imputen a la UA1, on les despeses d'expropiació, si fos necessària, reverteixen en la mateixa obra en virtut dels convenis signats.



En el polígon d'actuació UA3 s'han considerat com a càrregues singulars del polígon, l'increment de les despeses de construcció de l'edificació, donat que presenta una especial complexitat estructural, que la motiva l'ordenació singular de les subzones que integren el polígon d'actuació.

A les fitxes corresponents de l'Annex, de manera indicativa, es justifica també la viabilitat dels polígons d'actuació UA69 i UA39 donat que, tot hi ser externs al sector, estan afectats per la distribució dels costos d'infraestructures comunes, fet que redunda en la repercussió econòmica per als polígons del sector.

Les xifres de valor expressades en el càlcul, incloses les valoracions dels béns i les indemnitzacions considerades, s'han d'entendre efectuades de manera orientativa, als únics efectes de la justificació de la viabilitat econòmica i sense perjudici dels valors definitius que en resultin de les operacions reals, dels costos finals de l'obra urbanitzadora o de les compensacions i indemnitzacions que estableixi el corresponent instrument de gestió.

1.4 Equilibri dels polígons d'actuació urbanística del sector

El quadre expressa la relació final d'equilibri entre els diferents polígons d'actuació als efectes de justificar que, en relació als polígons d'actuació de titularitat privada, no es produeixen diferències entre els beneficis i les càrregues de cada un d'ells superiors al 15% respecte el conjunt, tal com determina la legislació vigent.

El polígons d'actuació de titularitat pública no participen en el càlcul de la mitjana ponderada de l'actuació, donat que tenen assignades altres càrregues alienes al sector que incrementa considerablement les càrregues i repercuteixen negativament en el balanç de l'actuació que és assumida per l'administració.

El valor de les compensacions entre polígons té caràcter merament indicatiu i correspon establir-lo i concretar-lo en el procediment de la reparcel·lació.

1.5 Àmbits d'actuació urbanística comú (AUC)

Els quadres tenen caràcter exclusivament indicatiu, perquè correspon al projecte de reparcel·lació la determinació precisa del seu contingut.

S'indica per a cada Àmbit d'actuació urbanística comú, AUC, els percentatges i el valor absolut del repartiment de les despeses corresponents a cada infraestructura, doncs resulta imprescindible la seva consideració amb l'objecte de justificar adequadament la viabilitat econòmica de la operació i els equilibris entre els diferents polígons d'actuació.



ESTIMACIÓ COSTOS DESENVOLUPAMENT ÀMBIT PMU ESTACIÓ

OBRES D'URBANITZACIÓ PRÒPIES DE L'ÀMBIT:									
	V (Sòl)	V (Vol)	VJ (Sòl)	VJ (Vol)	VU (Sòl)	VU (Vol)	Estructures	Enderrocs	TOTAL (S/IVA)
Urbanització de la UA1	3.321.828 €	424.380 €	248.741 €	5.345.640 €	371.800 €		347.220 €	589.200 €	10.648.809 €
Urbanització de la UA2	1.177.212 €				466.900 €			39.000 €	1.683.112 €
Urbanització de la UA3	123.578 €	407.000 €		114.120 €	410.377 €		447.120 €	451.200 €	1.953.395 €
Urbanització de la UA4	495.199 €				230.216 €			14.400 €	739.815 €
Subtotal:									15.025.131 €
Despeses de gestió (18%)									2.704.524 €
Suma:									17.729.655 €

OBRES D'INFRAESTRUCTURA BÁSICA:					OBSERVACIONS	
	Executat	Adjudicat	Projectat	Estimat	TOTAL*TOTAL (S/IVA)	
Cobriments Corts Catalanes - Comptes d'Urgell (terres, fonar	15.878.983 €				15.878.983 €	Liquidació d'obra estimada
Pont del Segre (prolongació carrer Príncep de Viana)		7.358.858 €		2.641.142 €	10.000.000 €	
Nova llosa Comptes d'Urgell - Estació (terres, fonaments, es				16.825.676 €	16.825.676 €	
Subtotal:					42.704.659 €	
Despeses de gestió (18%)					6.626.585 €	Projectes, direccions d'obra, permisos, tràmi
Suma:					50.391.497 €	

OBRES COMPLEMENTÀRIES ASSIGNADES A LA UA1:					OBSERVACIONS	
	Executat	Adjudicat	Projectat	Estimat	TOTAL*TOTAL (S/IVA)	
Urbanització del Parc de Corts Catalanes			1.170.603 €		1.170.603 €	Projecte d'urbanització del Pla especial vige
Pont de Corts Catalanes	1.663.449 €			166.345 €	1.829.794 €	Liquidació d'obra estimada
Passarella sobre les vies	1.980.000 €				1.980.000 €	Liquidació efectuada
Construcció nou edifici carrer Roger de Llúria			2.837.000 €		2.837.000 €	Annex 1 Conveni 31/07/2002
Actuacions en execució del planejament (voreres i aparcame	800.000 €				800.000 €	Annex 1 Conveni 24/10/2007
Prolongació pas inferior sota andanes	400.000 €				400.000 €	Annex 1 Conveni 24/10/2007
Trasllat instal·lacions dels Terminals de mercaderies al Pla d	1.210.000 €				1.210.000 €	Annex 1 Conveni 24/10/2007
Trasllat instal·lacions de Manteniment d'instal·lacions al Pla c	150.000 €				150.000 €	Annex 1 Conveni 24/10/2007
Urbanització resta carrer Roger de Llúria (Ajuntament)			693.388 €		693.388 €	Projecte d'urbanització del Pla especial vige
Resta urbanització exterior àmbit (Ajuntament)			3.718.173 €		3.718.173 €	Projecte d'urbanització del Pla especial vige
Subtotal:					14.788.959 €	
Despeses de gestió (18%)					2.662.013 €	Projectes, direccions d'obra, permisos, tràmi
Suma:					17.450.971 €	

TOTAL (S/ Despeses de gestió):	72.518.749 €	64.588.595 €
TOTAL (Inclòs 18% Despeses de gestió):	85.572.123 €	73.769.072 €



APROFITAMENT URBANÍSTIC PER SUBZONA						
QUALIFICACIÓ	PAU	SUPERFÍCIE SÒL (m2)	SUPERFÍCIE VOL (m2)	APROFITAMENT URBANÍSTIC (u.a.)	APROF. URB. UNITARI (u.a./m2sòl)	VALOR RELATIU HOMOGENEÏTZAT
8T1	UA1	1.120,29		14.098	12,5844	3,6496
8T2	UA1	1.148,48		3.435	2,9909	0,8674
8T3	UA1	9.753,42		34.420	3,5290	1,0235
8T4	UA1	770,25		1.862	2,4169	0,7009
8T5	UA3	4.795,87		20.118	4,1948	1,2165
8T6	UA3	103,90		2.445	23,5296	6,8239
8T7	UA4	1.894,95		4.761	2,5123	0,7286
8T8	UA1	2.136,28	2.136,28	7.308	1,8810	0,5455
F-VIALIA	UA2	3.885,34		7.222	1,8588	0,5391
TOTAL		25.609	2.136	95.668	3,4481	1,0000

APROFITAMENT URBANÍSTIC PER POLÍGONS D'ACTUACIÓ				
PAU	SUPERFÍCIE SÒL	SUPERFÍCIE SUSCEPTIBLE REPARTIMENT (135 RLU)	APROFITAMENT URBANÍSTIC (u.a.)	APROF. URB. UNITARI (u.a./m2sòl s.r.)
UA1	98.891,15	69.620,15	61.123	0,8780
UA2	16.392,39	13.459,39	7.222	0,5366
UA3	15.100,00	15.100,00	22.562	1,4942
UA4	6.260,44	6.260,44	4.761	0,7604
TOTAL	136.644	104.440	95.668	0,9160
VALOR PER UNITAT D'APROFITAMENT (€/u.a.)				1.080,00

VALORS DE REPERCUSSIÓ PER USOS				
US	VALOR UNITARI VENDA	% REPERC.	REPERCUSSIÓ SÒL (€/m2)	COEFICIENT PONDERAT D'ÚS (€/m2)
Terciari i Comercial	2.600	25%	650,00	0,60
Centre Comercial	2.400	25%	600,00	0,56
Residencial Renda Lliure	3.600	30%	1.080,00	1,00
Residencial Règim General	1.371	18%	246,78	0,23
Residencial Règim Concertat	1.898	18%	341,69	0,32
Residencial Concertat Català	2.261	18%	406,96	0,38
Aparcament	1.000	20%	200,00	0,19



BENEFICIS I CÀRREGUES DEL SECTOR									
UA1									
BENEFICIS	SUPERFÍCIE	SOSTRE EDIFICABLE	HABITATGES	SOSTRE APROF.PRIVAT +APARCAMENT	HABITATGES APROFITAMENT PRIVAT	REPERCUSSIÓ SOL Euros /m2	VALOR EN VENDA SOL		
Terciari i Comercial		34.485,00		31.036,50		650,00	20.173.725 €		
Centre Comercial		24.000,00		21.600,00		600,00	12.960.000 €		
Residencial Renda Lliure		22.440,00	264	20.196,00	238	1.080,00	21.811.680 €		
Residencial Règim General		7.990,00	94	7.191,00	85	246,78	1.774.584 €		
Residencial Règim Concertat		3.995,00	47	3.595,50	42	341,69	1.228.558 €		
Residencial Concertat Català		3.995,00	47	3.595,50	42	406,96	1.463.212 €		
Aparcament		24.226,25		21.803,63		200,00	4.360.725 €		
TOTAL	69.620,15	96.905,00	452,00	109.018,13	406,80		63.772.484 €		
CARREGUES									
	SUPERFÍCIE		COST UNITARI		COST				
Vials rodats			13.841		240		3.321.828 €		
Vials sobre estructura			1.929		220		424.380 €		
Verd Jardí			2.073		120		248.741 €		
Verd Jardí sobre estructura			29.698		180		5.345.640 €		
Verd Urbà			3.718		100		371.800 €		
Verd Urbà sobre estructura			1.929		180		347.220 €		
Estructures			9.820		60		589.200 €		
Errerocs			63.008				10.648.809 €		
SUMA									
INFRAESTRUCTURES COMUNES									
27.572.619 €									
TOTAL URBANITZACIÓ									
38.221.428 €									
COST GESTIÓ									
6.879.857 €									
INDEMNITZACIONS									
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ									
45.101.285 €									
FINANÇAMENT									
5.412.154 €									
RENDIMENT									
3.188.624 €									
TOTAL CÀRREGUES									
53.702.063 €									
VALOR RESIDUAL									
10.070.421 €									
VALOR RESIDUAL UNITARI UA1 (€/m2sòl susceptible repartiment)									
144,65									
JUSTIFICACIÓ ESPECÍFICA DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LA UA1									
VALOR RESIDUAL									
10.070.421 €									
10% UA1									
7.085.832 €									
10% UA2									
2.610.660 €									
10% UA3									
548.903 €									
10% UA4									
20.315.815 €									
TOTAL									
15.043.941 €									
OBRES COMPLEMENTÀRIES ASSIGNADES									
1.805.273 €									
FINANÇAMENT									
3.466.601 €									
DIFERÈNCIA									

UA2									
BENEFICIS	SUPERFÍCIE	SOSTRE EDIFICABLE	HABITATGES	SOSTRE APROF. PRIVAT + APARCAMENT	HABITATGES APROFITAMENT PRIVAT	REPERCUSSIÓ SÒL Euros /m2	VALOR EN VENDA SÒL		
Terciari i Comercial		12.000,00		10.800,00		650,00	7.020.000 €		
Centre Comercial						600,00			
Residencial Renda Lliure						1.080,00			
Residencial Règim General						246,78			
Residencial Règim Concertat						341,69			
Residencial Concertat Català						406,96			
Aparcament		3.000,00		2.700,00		200,00	540.000 €		
TOTAL	13.459,39	12.000,00		13.500,00			7.560.000 €		
CARREGUES									
	SUPERFÍCIE		COST UNITARI		COST				
Vials rodats			4.905		240		1.177.212 €		
Vials sobre estructura					220				
Verd Jardí					120				
Verd Jardí sobre estructura					180				
Verd Urbà			4.669		100		466.900 €		
Verd Urbà sobre estructura					120				
Estructures					180				
Enderrocs			650		60		39.000 €		
SUMA			10.224				1.683.112 €		
INFRAESTRUCTURES COMUNES									
TOTAL URBANITZACIÓ							1.683.112 €		
COST GESTIÓ							302.960 €		
INDEMNITZACIONS									
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ							1.986.072 €		
FINANÇAMENT							238.329 €		
RENDIMENT							378.000 €		
TOTAL CÀRREGUES							2.602.401 €		
VALOR RESIDUAL							4.957.599 €		
VALOR RESIDUAL UNITARI UA2 (€/m2sòl susceptible repartiment)							368,34		



Ajuntament de Lleida

Pla de millora urbana de l'Estació
AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

UA3									
BENEFICIS									
	SUPERFÍCIE	SOSTRE EDIFICABLE	HABITATGES	SOSTRE APROF.PRIVAT +APARCAMENT	HABITATGES PRIVAT	REPERCUSSIÓ SOL	VALOR EN VENDA SOL		
Terciari i Comercial		20.422,00		18.379,80		650,00	11.946.870 €		
Centre Comercial						600,00			
Residencial Renda Lliure		8.619,00	101	7.757,10	91	1.080,00	8.377.668 €		
Residencial Règim General		2.873,00	34	2.585,70	31	246,78	638.095 €		
Residencial Règim Concertat		1.436,50	17	1.292,85	15	341,69	441.758 €		
Residencial Concertat Català		1.436,50	17	1.292,85	15	406,96	526.134 €		
Aparcament		8.696,75		7.827,08		200,00	1.565.415 €		
TOTAL	15.100,00	34.787,00	169,40	39.135,38	152,46		23.495.940 €		
CARREGUES									
	SUPERFÍCIE		COST UNITARI		COST				
Vials rodats				515	240		123.578 €		
Vials sobre estructura				1.850	220		407.000 €		
Verd Jardí					120				
Verd Jardí sobre estructura				634	180		114.120 €		
Verd Urbà				4.104	100		410.377 €		
Verd Urbà sobre estructura					120				
Estructures				2.484	180		447.120 €		
Enderrocs				7.520	60		451.200 €		
SUMA				17.107			1.953.395 €		
INFRAESTRUCTURES COMUNES									
							3.094.087 €		
TOTAL URBANITZACIÓ									
COST GESTIÓ							908.547 €	5.047.482 €	
INDEMNITZACIONS									
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ									
							5.066.805 €	11.022.834 €	
FINANÇAMENT									
RENDIMENT							714.723 €	1.174.797 €	
ESPECIAL DIFICULTAT D'EDIFICACIÓ					120,00		1.968.274 €	14.880.628 €	
TOTAL CARREGUES							8.615.312 €	570,55	
VALOR RESIDUAL									
VALOR RESIDUAL UNITARI UA3 €/m2sol susceptible repartiment)									



UA4									
BENEFICIS									
	SUPERFÍCIE	SOSTRE EDIFICABLE	HABITATGES	SOSTRE APROF.PRIVAT +APARCAMENT	HABITATGES APROFITAMENT PRIVAT	REPERCUSSIÓ SÒL Euros /m2	VALOR EN VENDA SÒL		
Terciari i Comercial		1.851,00		1.665,90		650,00	1.082.835 €		
Centre Comercial						600,00			
Residencial Renda Lliure		3.060,00	36	2.754,00	32	1.080,00	2.974.320 €		
Residencial Règim General		1.020,00	12	918,00	11	246,78	226.543 €		
Residencial Règim Concertat		510,00	6	459,00	5	341,69	156.837 €		
Residencial Concertat Català		510,00	6	459,00	5	406,96	186.793 €		
Aparcament		1.737,75		1.563,98		200,00	312.795 €		
TOTAL	6.260,44	6.951,00	60,00	7.819,88	54,00		4.940.123 €		
CARREGUES									
	SUPERFÍCIE			COST UNITARI		COST			
Vials rodats				2.063	240	240	495.199 €		
Vials sobre estructura					220	120			
Verd Jardí					180	180			
Verd Jardí sobre estructura				2.302	100	230.216 €			
Verd Urbà					120				
Verd Urbà sobre estructura					180				
Estructures					60				
Enderrocs							14.400 €		
SUMA				4.605			739.815 €		
INFRAESTRUCTURES COMUNES									
							641.829 €		
TOTAL URBANITZACIÓ							1.381.644 €		
COST GESTIÓ							248.696 €		
INDEMNITZACIONS									
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ							1.630.340 €		
FINANÇAMENT							195.641 €		
RENDIMENT							247.006 €		
TOTAL CÀRREGUES							2.072.987 €		
VALOR RESIDUAL							2.867.136 €		
VALOR RESIDUAL UNITARI UA4 (€/m2sòl susceptible repartiment)							457,98		



CONJUNT DEL SECTOR DE MILLORA URBANA									
BENEFICIS	SUPERFÍCIE	SOSTRE EDIFICABLE	HABITATGES	SOSTRE APROF.PRIVAT +APARCAMENT	HABITATGES		REPERCUSSIÓ SOL	VALOR	
					PRIVAT	EN VENDA			
Terciari i Comercial		68.758,00		61.882,20		650,00	40.223.430 €		
Centre Comercial		24.000,00		21.600,00		600,00	12.960.000 €		
Residencial Renda Lliure		34.119,00		30.707,10		1.080,00	33.163.668 €		
Residencial Règim General		11.883,00		10.694,70		246,78	2.639.221 €		
Residencial Règim Concertat		5.941,50		5.347,35		341,69	1.827.153 €		
Residencial Concertat Català		5.941,50		5.347,35		406,96	2.176.139 €		
Aparcament		37.660,75		33.894,68		200,00	6.778.935 €		
TOTAL	104.439,98	150.643,00		169.473,38			99.768.547 €		
CARREGUES									
	SUPERFÍCIE		COST UNITARI		COST				
Vials rodats			21.324	240	5.117.818 €				
Vials sobre estructura			3.779	220	831.380 €				
Verd Jardí			2.073	120	248.741 €				
Verd Jardí sobre estructura			30.332	180	5.459.760 €				
Verd Urbà			14.793	100	1.479.293 €				
Verd Urbà sobre estructura				120					
Estructures			4.413	180	794.340 €				
Enderrocs			18.230	60	1.093.800 €				
SUMA			94.944		15.025.131 €				
INFRAESTRUCTURES COMUNES									
TOTAL URBANITZACIÓ									
COST GESTIÓ									
INDEMNITZACIONS									
TOTAL DESPESES URBANITZACIÓ									
FINANÇAMENT									
RENDIMENT									
ESPECIAL DIFICULTAT D'EDIFICACIÓ									
TOTAL CARREGUES									
VALOR RESIDUAL									
VALOR RESIDUAL UNITARI PMU (€/m2sol susceptible repartiment)									
253,83									



EQUILIBRI DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	BENEFICIS 90% SOSTRE (u.a.)	CÀRREGUES TOTALS (u.a.)	DIFERÈNCIA (u.a.)	DIFERÈNCIA UNITÀRIA (u.a./Ha.sòl)	DIFERÈNCIA APRO DIFERÈNCIA APROF. MITJA < 15%	DIFERÈNCIA APROFITAMENT (€/m2sòl)	COMPENSACIÓ ENTRE POLÍGONS (€)
UA1 (actuació pública)	59.049	49.724	9.324	943	--	--	--
UA2 (actuació pública)	7.000	2.410	4.590	2.800	--	--	--
UA3 (actuació privada)	21.755	13.778	7.977	5.283	6,14%	32,99	498.206
UA4 (actuació privada)	4.574	1.919	2.655	4.241	-14,80%	-79,58	-498.206
MITJANA PONDERADA ACT. PRIVADA	26.330	15.698	10.632	4.977			
MITJANA ACT. PRIVADA - 15%				4.231			
MITJANA ACT. PRIVADA + 15%				5.724			
MITJANA PONDERADA GLOBAL	92.378	67.832	24.547	1.796			
VALOR UNITARI PER UNITAT D'APROFITAMENT (€/u.a.)							1.080,00

ÀMBITS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA COMÚ (AUC)									
AUC1 Cobriment Prat de la Riba		cost estimat 13.688.778,09							
ÚS	SOSTRE APROFITAMEN PRIVAT (m2)	REPERCUSSIÓ SÒL (€/m2)	COEFICIENT APROFITAMEN	UNITATS APROFITAMEN (u.a.)	COST PROPI (€)	COST URB. (u.a.)	DIFERÈNCIA (u.a.)	%	PART PROPORCIÓ INFRAESTRUCTURA COMÚ (€)
Terciari i Comercial	31.036,50	650,00	0,60	18.679,38					
Centre Comercial	21.600,00	600,00	0,56	12.000,00					
Residencial Renda Lliure	20.196,00	1.080,00	1,00	20.196,00					
Residencial Règim General	7.191,00	246,78	0,23	1.643,13					
Residencial Règim Concertat	3.595,50	341,69	0,32	1.137,55					
Residencial Concertat Català	3.595,50	406,96	0,38	1.354,83					
TOTAL	87.214,50			55.010,89	13.843.451,44	12.818,01	42.192,88	60%	8.182.951,83 €
UA39									
ÚS	SOSTRE APROFITAMEN PRIVAT (m2)	VALOR UNITAR (€/m2)	COEFICIENT APROFITAMEN	UNITATS APROFITAMEN (u.a.)	COST PROPI (€)	COST URB. (u.a.)	DIFERÈNCIA (u.a.)	%	PART PROPORCIÓ INFRAESTRUCTURA COMÚ (€)
Terciari i Comercial	2.986,92	650,00	0,60	1.797,68					
Centre Comercial		600,00	0,56						
Residencial Renda Lliure	15.880,58	1.080,00	1,00	15.880,58					
Residencial Règim General		246,78	0,23						
Residencial Règim Concertat		341,69	0,32						
Residencial Concertat Català		406,96	0,38						
TOTAL	18.867,50			17.678,26	2.320.344,00	2.148,47	15.529,80	22%	3.011.872,97 €
UA69									
ÚS	SOSTRE APROFITAMEN PRIVAT (m2)	VALOR UNITAR (€/m2)	COEFICIENT APROFITAMEN	UNITATS APROFITAMEN (u.a.)	COST PROPI (€)	COST URB. (u.a.)	DIFERÈNCIA (u.a.)	%	PART PROPORCIÓ INFRAESTRUCTURA COMÚ (€)
Terciari i Comercial	2.575,22	650,00	0,60	1.549,90					
Centre Comercial		600,00	0,56						
Residencial Renda Lliure	12.876,52	1.080,00	1,00	12.876,52					
Residencial Règim General		246,78	0,23						
Residencial Règim Concertat		341,69	0,32						
Residencial Concertat Català		406,96	0,38						
TOTAL	15.451,74			14.426,42	1.692.484,56	1.567,12	12.859,30	18%	2.493.953,30 €
TOTAL AUC 1	121.533,74			87.115,57	17.856.280,00	16.533,59	70.581,98	100%	13.688.778,09 €



AUC2 Cobriment Comptes d'Urgell cost estimat 14.504.893,41									
ÚS	SOSTRE APROFITAMEN SOL PRIVAT (m2)	REPERCUSSIÓ VALOR UNITAR (€/m2)	COEFICIENT PONDERACIÓ APROFITAMEN (u.a.)	UNITATS APROFITAMEN (u.a.)	COST PROPI (€)	COST URB. APROFITAMEN (u.a.)	DIFERÈNCIA (u.a.)	%	PART PROPORCIÓ INFRAESTRUCTURA COMÚ (€)
Terciari i Comercial	31.036,50	650,00	0,60	18.679,38					
Centre Comercial	21.600,00	600,00	0,56	12.000,00					
Residencial Renda Lliure	20.196,00	1.080,00	1,00	20.196,00					
Residencial Règim General	7.191,00	246,78	0,23	1.643,13					
Residencial Règim Concertat	3.595,50	341,69	0,32	1.137,55					
Residencial Concertat Català	3.595,50	406,96	0,38	1.354,83					
TOTAL	87.214,50	74%		55.010,89	13.843.451,44	12.818,01	42.192,88	79%	11.410.806,59 €
UA3									
ÚS	SOSTRE APROFITAMEN SOL PRIVAT (m2)	VALOR UNITAR (€/m2)	COEFICIENT PONDERACIÓ APROFITAMEN (u.a.)	UNITATS APROFITAMEN (u.a.)	COST PROPI (€)	COST URB. APROFITAMEN (u.a.)	DIFERÈNCIA (u.a.)	%	PART PROPORCIÓ INFRAESTRUCTURA COMÚ (€)
Terciari i Comercial	18.379,80	650,00	0,60	11.061,92					
Centre Comercial		600,00	0,56						
Residencial Renda Lliure	7.757,10	1.080,00	1,00	7.757,10					
Residencial Règim General	2.585,70	246,78	0,23	590,83					
Residencial Règim Concertat	1.292,85	341,69	0,32	409,04					
Residencial Concertat Català	1.292,85	406,96	0,38	487,16					
TOTAL	31.308,30	26%		20.306,04	9.574.492,12	8.865,27	11.440,77	21%	3.094.086,82 €
TOTAL AUC 2	118.522,80			75.316,93	23.417.943,56	21.683,28	53.633,65	100%	14.504.893,41 €



AUC3 Pont de Príncep deViana		cost estimat		8.620.689,37						
UA1										
ÚS	SOSTRE APROFITAMEN SÒL PRIVAT (m2)	REPERCUSSIÓ (€/m2)	COEFICIENT PONDERACIÓ APROFITAMEN (u.a.)	UNITATS APROFITAMEN (u.a.)	COST PROPI (€)	COST URB. (u.a.)	DIFERÈNCIA (u.a.)	%	PART PROPORCIÓ INFRAESTRUCTURA COMÚ (€)	
Terciari i Comercial	31.036,50	650,00	0,60	18.679,38						
Centre Comercial	21.600,00	600,00	0,56	12.000,00						
Residencial Renda Lliure	20.196,00	1.080,00	1,00	20.196,00						
Residencial Règim General	7.191,00	246,78	0,23	1.643,13						
Residencial Règim Concertat	3.595,50	341,69	0,32	1.137,55						
Residencial Concertat Català	3.595,50	406,96	0,38	1.354,83						
TOTAL		87.214,50			55.010,89	13.843.451,44	12.818,01	42.192,88	93%	7.978.860,48 €
		93%				94%				
UA4										
ÚS	SOSTRE APROFITAMEN SÒL PRIVAT (m2)	VALOR UNITAR (€/m2)	COEFICIENT PONDERACIÓ APROFITAMEN (u.a.)	UNITATS APROFITAMEN (u.a.)	COST PROPI (€)	COST URB. (u.a.)	DIFERÈNCIA (u.a.)	%	PART PROPORCIÓ INFRAESTRUCTURA COMÚ (€)	
Terciari i Comercial	1.665,90	650,00	0,60	1.002,63						
Centre Comercial		600,00	0,56							
Residencial Renda Lliure	2.754,00	1.080,00	1,00	2.754,00						
Residencial Règim General	918,00	246,78	0,23	209,76						
Residencial Règim Concertat	459,00	341,69	0,32	145,22						
Residencial Concertat Català	459,00	406,96	0,38	172,96						
TOTAL		6.255,90			4.284,56	961.759,76	890,52	3.394,04	7%	641.828,89 €
		7%				6%				
TOTAL AUC 3		93.470,40			59.295,45	14.805.211,20	13.708,53	45.586,92	100%	8.620.689,37 €



2. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ: INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1 Textos de referència

2.1.1. Llei 8/2007, 28 de maig, 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 l'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.”

2.1.2. 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 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.”

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 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.”

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.” “

2.2 Punts bàsics als quals dóna resposta l'informe

2.2.1. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectades per la implantació i el creixement de les infraestructures necessàries.

2.2.2. Posada en marxa dels serveis resultants.

2.2.3. Sufficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

2.3 Informe

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

A. Hisenda pública afectada : L'Ajuntament de Lleida.

B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries :

B.1. Criteris generals aplicats.

Les infraestructures s'han projectat 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 proposa la reordenació edificatòria de l'àmbit en el sentit de difondre l'edificabilitat en més àrees d'aprofitament privat, que es situen conformant una façana més continua al nord-est del parc i respecte del carrer Roger de Llúria. L'espai públic generat pel cobriment de vies adquireix, així, diferents funcions urbanes; parc públic fins al carrer de Comtes d'Urgell, i des d'aquí fins a l'Estació, plaça o saló urbà obert al desenvolupament d'activitats ciutadanes i idoni per a assumir la funció de connector entre barris. Es proposa que la edificació assumeixi, en la pròpia definició arquitectònica, el caràcter de límit i de transició que presenten la major part de les àrees d'edificació que preveu el pla.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

Als materials ha utilitzar pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, exigits per l'Ajuntament de Lleida.

No té despeses d'implantació, correspon l'execució als propietaris del sector.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:

$$24.787 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 192.102,58 \text{ € anuals}$$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni manteniment directe. Dependrà de l'empresa Fecsa-Endesa i dels usuaris del subministrament.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació.

No tenen despeses directes d'implantació ni manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La xarxa es projecta seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Aigües de Lleida.

No tenen despeses directes d'implantació ni manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.



B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

S'han de projectar seguint les ordenances dels tècnics municipals.

No tenen despeses d'implantació.

B.2.7 Sistema de zones verdes

Els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament de Lleida.

No tenen despeses d'implantació, correspon l'execució als propietaris del sector.

Tenint en compte que part de les zones verdes apareixen fruit del cobriment de les vies, hi haurà un predomini de la plaça dura, per tant, establim dos ràtios anuals diferents per al manteniment: un per a les zones verdes a nivell de sòl de 4,38 €/m² i un per a les zones verdes a nivell de vol de 7,75 €/m², el que suposa:

Zona verda a nivell de sòl 17.257,16 m ² x 4,38 €/m ² =	75.586,36 € anuals
Zona verda a nivell de sòl 30.332,00 m ² x 7,75 €/m ² =	235.073,00 € anuals
Total cost manteniment de les zones verdes=	310.659,36 € anuals

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

Total cost manteniment de la vialitat	192.102,58 € anuals
Total cost manteniment de les zones verdes	310.659,36 € anuals

TOTAL COST MANTENIMENT 502.761,94 € anuals

2.3.2. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectades 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 segons els serveis ja existents.

2.3.3. Sufficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en el Pla de millora urbana com a sòl dedicat a edificació de sostre residencial, terciari i comercial en la proporció d'usos que s'estableix al Pla.



2.3.4. Ingressos municipals generats per la urbanització proposada.

La localització dels 681 habitatges que preveu el Pla de millora urbana de l'Estació, així com el sostre terciari i comercial previst, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran de tres 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 15 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 900 €/m².

$$150.643 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377/15 \text{ anys} = 340.745 \text{ €/any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual, que és de 1.552.134,91 € amb un sostre de 111.690,55 m², amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona, trobem un valor mig de 15,88 €/m² de sostre.

Quota total anual estimada:

$$149.521,00 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 15,88 \text{ €/m}^2 \times 0,875 = 2.093.184 \text{ €/any}$$

- Impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no podem disposar.

TOTAL INGRESSOS	2.433.938,95 €
------------------------	-----------------------

2.3.5 Conclusió:

Despeses derivades de l'actuació	502.761,94 €
Ingressos derivats de l'actuació	2.433.938,95 €

Saldo resultant	1.931.177,01 €
------------------------	-----------------------

Es conclou que la proposta és sostenible per l'hisenda pública.



3. PLA D'ETAPES

3.1. Es preveu el desenvolupament de l'actuació en una única etapa de 12 anys.

3.2. L'obra d'urbanització s'executarà per polígons d'actuació complets.

3.3. Previsió temporal d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació:

3.3.1. Terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització:

La urbanització del polígon d'actuació UA2, s'iniciarà abans de 6 mesos de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana.

La urbanització de la resta dels polígons s'iniciarà abans de 2 anys de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana.

La urbanització completa del polígon d'actuació UA1, s'acabarà abans de 3 anys de l'inici de les obres d'urbanització.

La urbanització completa dels polígons d'actuació UA2, UA3 i UA4, s'acabarà abans de 1,5 anys de l'inici de les obres d'urbanització.

3.3.2. Condicions de necessari compliment per a l'inici de cadascuna.

L'acabament de l'urbanització dels polígons UA1 i UA3, està condicionada a la construcció de la llosa de cobriment de les vies.

3.3.3. Obres d'urbanització corresponents a cada etapa.

Al preveure el desenvolupament del sector en una única etapa, les obres d'urbanització previstes i la disposició dels terrenys per equipaments comunitaris són les corresponents a la totalitat dels previstos en la ordenació del sector.

3.3.4. Serveis urbanístics a posar en servei per a utilitzar els terrenys.

Els serveis mínims a posar en servei per a utilitzar els terrenys són els que determinen la condició de solar, d'acord amb la legislació urbanística.

3.3.5. Terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació.

- Per als edificis d'habitatges de renda lliure:

Màxim: 4 anys per a l'inici de les obres, des de que la parcel·la té condició de solar.

Màxim: 3 anys per a l'acabament de les obres des de la data d'atorgament de la llicència.



- Per als edificis d'habitatges amb protecció pública:

Màxim: 2 anys per a l'inici de les obres, des de que la parcel·la té condició de solar.

Màxim: 3 anys per a l'acabament de les obres des de la data d'atorgament de la llicència.

- Per als edificis destinats a altres usos:

Màxim: 4 anys per a l'inici de les obres, des de que la parcel·la té condició de solar.

Màxim: 3 anys per a l'acabament de les obres des de la data d'atorgament de la llicència.

3.3.6. Condicions temporals per a l'inici dels polígons d'actuació:

La desafectació i la expropiació dels terrenys de la UA1, finalitzarà abans de 3 mesos de la data d'aprovació definitiva del Pla de millora urbana.

Els projectes d'urbanització i els projectes de reparcel·lació de la resta dels polígons d'actuació UA3 i UA4, es presentaran a l'Ajuntament, per a la seva aprovació inicial, dins dels 6 mesos següents a la data de l'aprovació definitiva del Pla.

3.3.7. L'incompliment dels terminis previstos faculta a l'administració per a prendre la iniciativa de la gestió urbanística, modificant el sistema d'actuació, si s'escau, i pressuposa l'incompliment de les obligacions urbanístiques, per part dels propietaris de l'àmbit, amb els efectes previstos en la legislació vigent.



PLA D'ETAPES: TERMINIS DE DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR

		1				2				3				4				5				6				7				8				9				10				11				12							
POLÍGON		ANY																																																			
UA1	Gestió	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T												
	Urbanització																																																				
	Edificació HPP																																																				
	Resta edificació																																																				
UA2	Gestió																																																				
	Urbanització																																																				
	Edificació HPP																																																				
	Resta edificació																																																				
UA3	Gestió																																																				
	Urbanització																																																				
	Edificació HPP																																																				
	Resta edificació																																																				
UA4	Gestió																																																				
	Urbanització																																																				
	Edificació HPP																																																				
	Resta edificació																																																				