

B. NORMES

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc legal

1. Les normes presents són part integrant del Pla de millora urbana de la Plataforma del Seminari.
2. El Pla de millora urbana té per objecte definir la regulació de l'ordenació del sector.
3. Aquest Pla especial de millora urbana s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit de la plataforma del Seminari, "Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit de la plataforma del seminari", el Text refós del Pla general d'ordenació de Lleida, aprovat definitivament pel Conseller de Política territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003, el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desenvolupa i altres disposicions d'aplicació.
4. En tot allò que no estigui previst en aquest Pla de millora urbana seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Lleida i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, estètica i mediambient.

Article 2. Iniciativa i administració actuant

1. Aquest Pla de millora urbana és d'iniciativa pública i corresponent a La Paeria. Ajuntament de Lleida.
2. L'administració actuant serà l'Empresa Municipal d'Urbanisme d'acord amb allò establert als articles 22 i 23 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 3. Contingut

El contingut d'aquest Pla de millora urbana dóna compliment a allò previst en l'article 68 i concordants del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, això com l'article 91 i següents del Reglament de Planejament i està format pels documents següents:

1. MEMÒRIA
A. MEMÒRIA

- B. NORMATIVA
- C. GESTIÓ
- D. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. (Justificació de la viabilitat econòmica i Informe de Sostenibilitat econòmica)
- E. PLA D'ETAPES
- F. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL
- G. ESTUDI DE LES CONSEQÜÈNCIES SOCIALS I ECONÒMIQUES.
- H. MOBILITAT SOSTENIBLE

2. PLÀNOLS

3. DOCUMENTACIÓ ANNEXA NO NORMATIVA

Estudi no normatiu sobre les condicions tècniques específiques de les obres d'urbanització de la vialitat corresponent a l'àrea dels darreres del C/ Major.

4. DOCUMENT COMPRENSIU

Article 4. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest Pla de millora urbana obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques a privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

Article 5. Interpretació

1. Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.
2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entres diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

Article 6. Vigència i Executivitat

Aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor amb la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió,suspensió o modificació

Article 7. Publicitat i consulta de la documentació d'aquest Pla:

1. La documentació d'aquest Pla és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'Ajuntament o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.
2. Per tant, a efectes de l'apartat anterior, l'Ajuntament de Lleida:

- a. Tindrà un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
- b. Facilitarà còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.

Article 8. Modificació

1. Les previsions d'aquest Pla de millora urbana podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.
2. No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que es concretin motivats per l'adaptació de les obres d'urbanització a la realitat dels terrenys que no suposin distorsions de forma en l'estructura general i modificacions en la superfície i edificabilitat de les illes o parcel·les superiors al 5%.

Article 9. Precisió i ajustos de límits

1. Els límits i les superfícies de l'àmbit del sector definits en el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:
 - a. - Alineacions o línies d'edificacions vigents.
 - b. - Característiques topogràfiques del terreny.
 - c. - Existència d'arbres o altres elements d'interès.
 - d. - Adaptacions tècniques de detalls fruit del subsòl.
2. No variarà ni l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament.
3. No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més de cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació del present Pla de millora.
4. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió urbanística poden si escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i superfície de l'àmbit de l'actuació.

TÍTOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 10. Definició i delimitació de polígons d'actuació

L'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es constitueix en un polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada, d'acord amb els conceptes establerts en els articles 111 i 112 de la Llei d'urbanisme i en una àrea de gestió urbanística aïllada, d'acord amb el conceptes establerts a l'article 111.2 de la Llei d'urbanisme, adscrita al sistema d'espais lliures com a espais lliures lineals, clau VL, corresponent als darreres de les finques amb façana al C/ Major, l'objectiu de la qual és l'obtenció de la cessió de la superfície a canvi de l'admissió de l'edificació en subsòl, que es desenvoluparà de forma paulatina quan es produeix la substitució o remodelació de les edificacions del C/Major i d'acord a la normativa del present Pla de Millora Urbana.

El polígon és el següent:

- Polígon d'actuació urbanística de l'àrea de la Plataforma del Seminari Vell.

L'àrea de gestió urbanística aïllada és la següent:

- Àrea dels darreres de les finques amb façana al carrer Major.

Article 11. Sistema d'actuació i pla d'etapes

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística de l'àrea de la Plataforma del Seminari Vell, d'acord amb el que estableix l'article 115 de la Llei d'urbanisme, és el d'expropiació, regulat per l'article 146 i següents de la mateixa Llei.
2. El desenvolupament de l'actuació urbanística de l'àrea de la Plataforma del Seminari Vell es determina en una única etapa.

Article 12. Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla de millora hauran de redactar-se el corresponents projectes d'urbanització bàsic i complementarisi i de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquest Pla i del planejament superior.

Article 13. Projectes d'urbanització

1. Es redactarà un projecte d'urbanització referit a l'àmbit del polígon d'actuació urbanística de l'àrea de la Plataforma del Seminari Vell. 1. Els projectes d'urbanització podran referir-se a la totalitat del Pla o a un polígon complet, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Pel que fa a les condicions tècniques específiques de les obres d'urbanització del Espais lliures lineals, clau VL, de l'àrea dels darreres del C/ Major, seran d'aplicació les determinacions contemplades en l'article 145.2.6, de les Normes Urbanístiques del Pla general de Lleida.

3. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes. Els projectes d'urbanització hauran de mantenir les amplades dels vials però podran modificar la seva secció.
4. Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla de millora hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.
5. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris concretin.

Article 14. Regulació Subsidiària i Complementària.

1. Tots aquells aspectes que no resultin específicament regulats en les presents normes reguladores es regiran per les disposicions que els hi siguin aplicables del Pla General de Lleida (1995-2015) i de la legislació vigent a Catalunya.

2. TÍTOL III . NORMES REGULADORES

CAPÍTOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT.

Article 15. Divisió en Sistemes i Zones

Aquest Pla de millora urbana, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix:

Sistemes.

Es defineixen els següents sistemes que es localitzen gràficament en el plànol de zonificació:

- Sistema de la xarxa viària urbana, clau VB.
- Sistema d'espais lliures lineals, clau VL.
- Sistema de Verds urbans o plaques, clau VU.
- Sistema d'equipaments, clau EC.

Zones :

- Zona renovació urbana Seminari, clau 1Rs.
- Sub-zona 1Rs1
- Sub-zona 1Rs2
- Sub-zona 1Rs3
- Sub-zona 1Rs4

Les quatre sub-zones definides corresponen a cadascuna de les illes edificables contemplades en el Pla de millora.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES.

Article 16. Normes generals dels sistemes

1. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest Pla de millora urbana tenen caràcter i titularitat pública.
2. Són els sols que es destinen a usos públics o col·lectius al servei de la població i constitueixen l'estructura del sector.

Article 17. Sistema de la Xarxa Viària

1. *Definició.*

El sistema viari local inclou el sol d'ús i domini públic destinat a la circulació de vehicles i vianants i els aparcaments de superfície a l'aire lliure. Es on es realitzen les funcions de drenatge de les aigües, accés a les edificacions, enllumenat i per on transcorren les xarxes de serveis.

La xarxa viària que defineix aquest PMU està constituïda per les vies que es fixen en el plànol de O-1 Zonificació.

2. *Titularitat.*

Els sòls qualificats de xarxa viària seran de titularitat pública.

En els sols destinats a viari i inclosos majoritàriament en l'àmbit dels darreres del Carrer Major es compatibilitza la titularitat privada del subsòl amb l'ús i domini públic en superfície.

3. *Normes generals d'aplicació.*

Per tot allò que no especifiquen aquestes Normes envers al sistema viari, serà d'aplicació el que disposa el Pla General de Lleida a l'Apartat 6, Sistema xarxa viària, així com les normes particulars sobre el sistema viari que siguin vigents en l'Ajuntament.

A través del Projecte d'urbanització s'estudiarà la possibilitat de connexió de l'espai públic de la coberta de l'equipament i l'ascensor de la Costa del Jan.

4. *Condicions específiques d'aparcaments en soterrani.*

Amb independència d'altres localitzacions per a l'aparcament en planta soterrni, que es regularan d'acord amb les determinacions de l'article 142 de les Normes urbanístiques del Pla general de Lleida, en el plànol d'ordenació O-1 Zonificació es grafia l'àrea susceptible d'ocupació amb ús d'aparcament en subsòl.

Article 18. Sistema d'Equipaments

1. S'entén per sistema d'equipaments el definit en l'article 135 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida.
2. La titularitat i règim urbanístic del sistema d'equipaments serà l'establir en l'article 136 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida.
3. Condicions d'ús.

Seran admissibles els usos previstos en l'article 138 del Pla General de Lleida i serà compatible l'ús aparcament.

L'espai públic que determina la coberta de l'equipament, d'accés exclusivament per a vianants, podrà tenir, amb caràcter puntual, l'accés restringit a les persones quan l'activitat de l'equipament així ho requereixi.

3- Condicions edificació

L'edificació s'ajustarà a les característiques definides en el plànols d'ordenació i en les seccions normatives d'aquest Pla de millora, amb una tolerància de ± 30 cm respecte les rasants definides.

La coberta de l'equipament tindrà un tractament de plaça pública i caldrà preveure en conseqüència una sobrecàrrega d'ús no inferior a 2000 Kg/m². Es conformarà seguint criteris d'urbanització d'espai públic i es construirà de manera simultània a l'equipament i a càrrec del promotor del mateix.

Article 19. Sistema d'Espais Lliures

1. Compren el sol d'ús i domini públic que es destina íntegrament a espai lliure. La delimitació d'aquest sòl es determina en el plànol de O-1 Zonificació.
2. S'adscriuen al sistema d'Espais lliures sòls d'espais lliures lineals, clau VL., i sòls de Verds urbans o plaques, clau VU.
3. Usos permesos. En aquest espai només s'hi admeten els usos públics de lleure i descans, culturals i esportius que siguin compatibles amb la utilització general d'aquest sòl.
4. Als sòls adscrits a la clau VL, inclosos dins l'àrea de gestió urbanística aïllada els darreres de les finques amb façana al carrer Major s'admet l'ús privatiu del subsòl destinat a altres usos diferents dels d'habitatge, com ara aparcament, terciari, comercial, etc.
Aquest sòls no atorgaran drets edificatoris pel que fa a la seva consideració com a façana a vial públic de les parcel·les confrontants. No obstant això, les parcel·les què donen front podran edificar elements mecànics lleugers, de connexió d'aquest espai amb les cotes inferiors de parcel·la amb accés des del carrer Major, amb l'objectiu de facilitar les operacions de càrrega i descàrrega dels usos comercials, així com de millorar la comunicació vertical de la finca.

De forma general s'admet l'ús d'aparcament en subsòl en règim de concessió.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES.

Article 20. Identificació i localització

Les subzones de clau 1Rs1, 1Rs2, 1Rs3 i 1Rs4 pertanyen a la Zona de renovació urbana Seminari, clau 1Rs. d'ordenació segons paràmetres d'edificació oberta o edificació en bloc, segons configuració unívoca, definida a les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida, i s'identifiquen en el plànol O1 Zonificació.

Article 21. Definició i objectius

1. Definició de la Zona de renovació urbana Seminari, clau 1Rs.

Correspon la zona de renovació i remodelació urbana de l'àrea de seminari Vell.

2. Objectius generals.

L'objectiu genèric és la remodelació de la zona del Seminari Vell, àmbit degradat del Centre Històric, per tal de crear una nova xarxa viària i d'espais lliures, la construcció d'un equipament i de nous habitatges, la majoria en algun dels règims de protecció vigents, així com la potenciació de les condicions naturals i preexistents del lloc, incorporant unes noves condicions mitjançant nous elements estructuradors propis del territori.

3. Divisió en sub-zones

D'acord amb les condicions d'edificació resultants de les diferents illes edificables definides en el Pla de millora, la Zona de renovació urbana Seminari, clau 1Rs, es divideix en quatre sub-zones. Per a cadascuna d'aquestes sub-zones es concreta la densitat i sostre total assignat per a cadascun dels règims de l'habitatge (lliure o amb protecció) establerts.

Article 22. Condicions d'edificació i d'ús. Limitacions dels usos

1. Us.

- a. L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar, en la modalitat de lliure o amb protecció.
- b. Com a usos compatibles es defineixen el comercial, segons determinacions del Pla de millora, i el terciari, exclusivament per al sostre destinat a habitatge plurifamiliar lliure.
- c. L'ús compatible comercial es podrà desenvolupar exclusivament en planta baixa. L'ús compatible terciari es podrà desenvolupar en totes les plantes de l'edificació.
- d. Les plantes soterrades, o amb consideració de soterrani, es destinaran a aparcament i a usos complementaris i/o compatibles amb aquest ús principal.

2. Edificabilitat i densitat.

- a) L'edificabilitat i densitat de cada sub-zona és resultat de l'aplicació dels paràmetres de l'ordenació definida en el Pla de millora. L'índex d'edificabilitat net resultant serà funció d'aquests paràmetres d'ordenació.
- b) Aquests paràmetres es concreten en el següent quadre normatiu, on es defineixen el sostre, nombre d'habitatges i règim dels habitatges per a cada parcel·la per sub-zones :

DISTRIBUCIÓ SOSTRE/HAB PROTECCIÓ/LLIURE

SUBZONA	LLIURE		HPC		HC		HPP		TOTAL	
	Sostre	hab.	Sostre	hab.	Sostre	hab.	Sostre	hab.		
Subzona Rs1										Edif Neta
P1	1475 m²st	12	492 m²st	6					1967 m²st	
P2	960 m²st	8							960 m²st	
Subtotal	2435 m²st	20	492 m²st	6					2927 m²st	3,445
Subzona Rs2										
P3	947 m²st	8							947 m²st	
P4	1606 m²st	13							1606 m²st	
Subtotal	2553 m²st	21							2553 m²st	3,278
Suzona Rs3										
P5			626 m²st	8	1247 m²st	16			1873 m²st	
Subtotal			626 m²st	8	1247 m²st	16			1873 m²st	4,290
Subzona Rs4										
P6			129 m²st	2			880 m²st	11	1009 m²st	
P7							1614 m²st	20	1614 m²st	
Subtotal			129 m²st	2			2494 m²st	31	2623 m²st	3,874
TOTAL	4988 m²st	41	1247 m²st	16	1247 m²st	16	2494 m²st	31	9976 m²st	

3. Paràmetres edificatoris.

- a) Pel que fa als paràmetres d'Ocupació de parcel·la; Distribució de sostre computable per plantes; Alineacions de l'edificació i Nombre de plantes i alçada relativa màxima, queden definits en els plànols normatius O3 Alineacions i rasants, O4.1 i O4.2 Ordenació de l'edificació. Alineacions, gàlibs i seccions.
- b) Les plantes soterrani podran ocupar el 100% de la parcel·la.

4. Paràmetres de parcel·la.

- a) Paràmetres Pel que fa als paràmetres de Forma, façana i tamany mínim de la parcel·la queden definits al plànols normatiu O7 Parcel·lació, on queda definida la parcel·lació mínima obligatòria.

Article 23. Altura reguladora màxima i nombre de plantes màxim

- 1.- Regulació de plataformes d'acord amb els plànols normatius O-4.1 i O-4.2 Ordenació de l'edificació. Alineacions, gàlibs i seccions.
- 2.- L'altura reguladora màxima i nombre de plantes amb cotes d'alçada relatives es grafien als plànols O-4.1 i O-4.2.

5.- S'admeten exclusivament, per sobre de la última planta pis, els badalots d'escala i els elements tècnics i de instal·lacions propis dels edificis.

S'estableix un termini màxim d'inici de les obres de dos anys a partir de la finalització de les obres d'urbanització i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.

1.- Atès d'interès públic en l'objectiu final del Pla de millora urbana que constitueix una actuació estratègica dins el teixit del casc antic per a la promoció de l'habitatge de protecció en el desenvolupament d'aquesta part del sòl urbà, s'estableix com a sistema d'actuació urbanística pel polígon de l'àrea de la Plataforma del Seminari Vell el d'expropiació, regulat per l'article 146 i següents de la Llei d'urbanisme.

Avaluació econòmica de la promoció i estudi de viabilitat									
Hipòtesi 1									
m2 de sòl									
Superfície del sector 9975.93									
Superfície viabilitat 3164.38									
Superfície espai Lliure 3048.50									
Superfície equipament 1021.00									
Superfície aprofitament privat 2742.05									
TOTAL									
Distribució del sostre edificable per blocs i usos									
Parcel·la 1 Parcel·la 2 Parcel·la 3 Parcel·la 4 Parcel·la 5 Parcel·la 6 Parcel·la 7 TOTAL									
HPP 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 880,00 1.614,00									
HPC 492,00 0,00 0,00 0,00 626,00 129,00 0,00									
HC 0,00 0,00 0,00 0,00 1.247,00 0,00 0,00									
HL 1.475,00 960,00 947,00 1.606,00 0,00 0,00 0,00									
No residencial 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00									
Aparcament 666,00 1.116,00 918,00 800,00 0,00 0,00 0,00									
2.633,00 2.076,00 1.865,00 2.406,00 1.873,00 1.009,00 1.614,00 13.476,00									
Preus venda m2 Util Preus venda m2 construït Preus construcció									
Euros/m2 sostre Euros/m2 sostre Euros/m2 sostre Euros/m2 sostre									
HPP 1576,64 HPO 1292,84 705,60									
HPC 2183,04 HC 1790,09 739,20									
HC 2183,04 HCC 1790,09 739,20									
HL 2183,04 HL 1790,09 900,00									
No residencial 0,00 No residencial 0,00 403,20									
Aparcament 945,98 Aparcament 775,71 448,00									
Valor en venda de l'aprofitament privat									
Parcel·la 1 Parcel·la 2 Parcel·la 3 Parcel·la 4 Parcel·la 5 Parcel·la 6 Parcel·la 7 TOTAL									
HPP 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 1.137.703,42 2.086.651,51									
HPC 880.726,16 0,00 0,00 0,00 1.120.598,73 230.922,10 0,00									
HC 0,00 0,00 0,00 0,00 2.232.246,99 0,00 0,00									
HL 2.640.388,38 1.718.490,06 1.695.218,85 2.874.890,67 0,00 0,00 0,00									
No residencial 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00									
Aparcament 516.620,78 865.688,88 712.098,92 620.565,50 0,00 0,00 0,00									
4.037.735,32 2.584.178,94 2.407.317,76 3.495.456,18 3.352.845,72 1.368.625,53 2.086.651,51 19.332.810,95									
Costos d'Urbanització									
Preu /m2 Total parcial TOTAL									
Viabilitat 3164,38 450,00 1.423.971,00									
Espai lliure 3048,5 400,00 1.219.400,00									
Connexions exteriors 1 180.000,00 180.000,00									
Expropiacions 1 1.800.000,00 1.800.000,00									
Indemnitzacions 1 0,00 0,00									
Enderrocs 1 484.973,00 484.973,00									
Despeses de gestió i projectes 1 330.834,40 330.834,40									
Formaltzació 1 5.108,34 5.108,34 5.444.286,74									
Costos de construcció dels edificis									
Parcel·la 1 Parcel·la 2 Parcel·la 3 Parcel·la 4 Parcel·la 5 Parcel·la 6 Parcel·la 7 TOTAL									
HPP 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 620.928,00 1.138.838,40									
HPC 0,00 0,00 0,00 0,00 462.739,20 95.356,80 0,00									
HC 363.686,40 0,00 0,00 0,00 921.782,40 0,00 0,00									
HL 1.327.500,00 864.000,00 852.300,00 1.445.400,00 0,00 0,00 0,00									
No residencial 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00									
Aparcament 298.368,00 499.968,00 411.264,00 358.400,00 0,00 0,00 0,00									
1.999.554,40 1.363.968,00 1.263.564,00 1.803.800,00 1.384.521,60 716.284,80 1.138.838,40 9.660.531,20									
Despeses de gestió i projectes 966053,12									
Formaltzació 28981,5936									
10.655.565,91									
Cost total de l'operació 16.099.852,66									
Inversió total prevista 16.099.853 euros									
Ingressos previstos Ip 19.332.811 euros									
Taxa interessos 0,065									
Costos financers estimats Cf -2.586.563 euros									
Costos d'urbanització i construcció 16.099.853 euros									
Taxa Lliure risc 0,046 (renda fixa actual)									
Prima risc mercat 0,06									
Prima risc 0,01									
Taxa de actualització TA 0,116									
Inflació mitjana IPC 0,046									
Taxa actualització corregida inflació TAc 0,066									
PERIODE 0 1 2 3 4 5 6 7 8									
Ingresos constants 4.425.069,07 4.628.622,24 4.841.538,87 5.064.249,65 5.297.205,14 24.256.684,97									
Despeses 0,00 -2.356.320,03 -3.593.933,78 -3.759.254,74 -3.932.180,45 -4.113.060,75 -17.754.749,76									
0,00 -2.356.320,03 -5.950.253,81 -9.709.508,55 -9.216.619,94 -8.701.058,45 -3.859.519,58 1.204.730,07 6.501.935,21									
-153.160,80 -386.766,50 -631.118,06 -599.080,30 -565.568,80 -250.868,77 78.307,45 422.625,79 -2.085.629,98									
Total despeses actualitzades 0,00 -2.509.480,83 -3.980.700,28 -4.390.372,79 -106.191,68 -50.007,31 4.590.670,09 5.142.557,11 5.719.830,93									
0,00 -2.353.130,39 -3.500.126,17 -3.619.826,27 -82.099,20 -36.253,01 3.120.676,45 3.278.037,31 3.418.850,19									
VAN 226.128,20									