

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

PPU.DOC

**documentació específica
dels plans parcials
d'iniciativa particular**

**Pla Parcial Urbanístic
SUR-4**

SECÀ DE SANT PERE

LLEIDA



3. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DELS PLANS PARCIAIS D'INICIATIVA PARTICULAR

3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL.

Els propietaris de les finques afectades per l'àmbit d'actuació d'aquest pla parcial urbanístic, amb llurs superfícies i els percentatges que representen en relació a l'àmbit total del sector, d'acord amb les dades de que es disposen, son els següents:

Ref. P.P.	Ref. cadastral	Ref. Registral	Propietari	Superfície Registral	Superfície topogràfic
1	2427107	23805	PLANIF.Y DESARROLLO SECANO DE SAN PEDRO	420,00	23.157,78
		72078	DELMÀS DOMINGO, MONTSERRAT (edificació)	1.549,00	
		72079	PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO SECANO DE SAN PEDRO, S.L.	21.999,00	
2	2427109	45203	FERRER GIL, ROSA	10.850,00	10.884,63
3	2427110	19035	CONSTRUCCIONES PALLAS, S.A.	9.967,00	9.983,93
4	2427106	10811	PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO SECANO DE SAN PEDRO, S.L.	13.571,00	13.562,23
5	2427111	9032	ANTONIO ROSSINACH i 2 més (1/2 p)	11.476,00	11.476,69
			ACTIPROYECT, SL		
6b	2427112	1929	ORO PUEYO JUAN	39.725,50	2.384,87
6a					180,01
7	2427105	64036	HERNANDEZ LAYES, MARIA CARMEN (1/2 p)	4.246,25	5.995,31
			HERNANDEZ LAYES, MONTSERRAT (1/2 p)		
		???	JOSE LUIS ARIAS ARDERIU		
			MARIA DEL CARMEN ARDERIU SIMO	1.749,06	
8	2427101	5164	PROMOCIONES MANCEÑIDO SA (3/4 p)	25.424,00	19.742,52
			ROSICH BERGADÀ, FRANCISCO (1/4 p)		
9	2427104	4549	MELE GIMENO ANTONIO	4.358,00	1.609,19
10	2427102				756,04
11	2427103	70184	ROJAS LORENZO TOMÀS (1/2 p)	15.191,00	1.638,99
			SANCHEZ RODRIGUEZ, MARIA CONSUELO (1/2 p)		
12	2427113		COMPAÑÍA LOGISTICA HIDROCARBUROS CLH SA	300,00	300,00
			PROPIETATS DE TITULARITAT PRIVADA		101.672,19
			PROPIETATS DE TITULARITAT PÚBLICA (Camins)		1.948,10
			Total		103.620,29

Aquesta relació es merament indicativa al efectes d'estructura existent de propietat , essent la reparcel.lació la que determinarà en base a les certificacions registrals de titularitat i domini de les finques la propietat de cadascuna de les finques.



3.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ, ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT.

Per tal de poder efectuar una correcta avaluació econòmica de la promoció efectuarem el càlcul de les despeses que aniran a càrrec dels promotors i propietaris del Pla.

Les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes establerts en l'article 114 del Decret Legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

En l'àmbit del Pla Parcial no s'ha observat cap circumstància que faci necessar fer efectiu el dret de reallotjament, ja que no resulta afectat cap habitatge que constitueixi residència habitual.

Si s'han de tenir però en compte les indemnitzacions necessàries per l'extinció de plantacions, instal·lacions i altres elements que siguin exigits per a l'execució del pla.

El cost de desviament o supressió de les instal·lacions i infraestructures urbanes no ajustades a l'ordenació del Pla Parcial, així com de les instal·lacions i serveis de companyies subministradores està comprès en el propi projecte d'urbanització.

No es contempla el desviament de l'oleoducte ja que es proposa la seva compatilitat amb l'ordenació proposada.

En el quadre adjunt s'efectua la relació i l'estimació del valor de totes les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris.

Despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris

D'acord amb l'art.114 del Decret Legislatiu 1/2005, les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris comprenen els conceptes següents:

Obres d'Urbanització

Cost de les Obres d'Urbanització Bàsiques	2.020.599,95 €
Cost de les Obres d'Urbanització complementaries	1.347.066,63 €
	3.367.666,58 €

Indemnitzacions

Indemnitzacions exigibles per a l'execució del Pla.	493.942,52 €
	493.942,52 €

Honoraris Tècnics

Cost Projectes, Plans i Instruments de Gestió Urbanística	161.191,74 €
	161.191,74 €

Despeses de formalització i d'inscripció en els Registres Públics

Inscripció i formalització dels acords i operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística	80.595,87 €
	80.595,87 €

Total Despeses d'urbanització

4.103.396,72 €

També s'efectua una valoració del sòl inicial, segons les últimes transaccions conegudes.

Sòl Inicial

Total sòl inicial del sector 103.620,29m2 12.455.158,86€

Valor del sòl inicial

12.455.158,86€

D'acord amb la Llei 6/98 de 13 d'abril sobre Règim del sòl i Valoracions s'efectua el càlcul, mitjançant el mètode residual dels possibles valors de repercussió del sòl de les futures parcel·les, que donarà com a conseqüència el previst valor en venda de les mateixes.

S'adjunta fitxa de càlcul:

"VALORACIÓ DEL SÒL RESULTANT - REPERCUSSIONS DEL SÒL SUR-"4

Deduit del valor en venda dels solars les despeses necessàries per a tenir tal consideració i considerat el valor inicial dels terrenys es pot observar la viabilitat econòmica de la promoció.

Valor del sòl inicial

12.455.158,86€

Total Despeses d'urbanització

4.103.396,72€

Valor en venda dels solars resultants

34.731.932,31€

**VALORACIÓ DEL SÒL RESULTANT - REPERCUSSIONS DEL SÒL SUR-4**

Mètode residual estàtic per a un període de desenvolupament del sòl inferior a 3 anys
En aplicació de la Llei 6/98 de 13 d'abril sobre RÈGIM DEL SÒL I VALORACIONS

clau de les abreviatures emprades:

F	valor de repercussió del sòl
Vm	valor en mercat de l'immoble acabat
b	marge de benefici del promotor (tant per ú)
Ci	costos i despeses de la promoció considerada
Es consideren el cost de la promoció igual al cost d'execució material de l'edificació incrementada en un coeficient, segons quadre.	

b: marge de benefici, habitatge	0,18
b: marge de benefici, locals PB	0,24
pr: prima de risc; per a habitatges	0,08
pr: prima de risc; per locals PB	0,12

Es consideren les diferents edificabilitats corresponents als diversos usos del sòl admesos per la pràctica habitual de la promoció a l'entorn.

pr: prima de risc	
1a resid	8
2a resid	12
oficines	10
comercial	12
industrial	14
aparcament	9
hotels	11
resid.estud.	12
altres	12

b: marge de benefici	
1a resid	18
2a resid	24
oficines	21
comercial	24
industrial	27
aparcament	20
hotels	22
resid.estud.	24
altres	24

$$F = Vm \times (1-b) - \sum Ci$$

OBJECTE DE VALORACIÓ:

Repercussions SUR-4

QUADRE DE PARÀMETRES DEL CAS CONSIDERAT

usos	V. mercat	cost e.material	d.gen	altres	Vm	Ci
local						
comercial	750,00	265,01	1,19	1,2	750,00	378,44
habitatges	1.500,00	530,02	1,19	1,2	1.500,00	756,87

locals pl. baixa F= 192 €/m² sostre
habitatges F= 473 €/m² sostre

sostre	valor
24.603,28	4.713.074,78€
63.447,95	30.018.857,53€
Valor solar	34.731.932,31€

Repercussió del sòl bruta, sobre rasant Vr= 394 €/m²sostre

Notes:

- 1 Es considera el solar totalment urbanitzat.

Ajuntament de Lleida
Secretaria General

Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

3.3. COMPROMISSOS QUE S'ADQUIREIXEN.

Els propietaris de les finques afectades per l'àmbit d'actuació d'aquest pla parcial urbanístic, queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en aquest Pla parcial.

D'acord amb l'article 13 de les Normes Urbanístiques del Pla General, els promotors del Pla Parcial, es comprometen a constituir-se en Junta de Compensació, llevat de que aquesta no resultés obligada d'acord amb els supòsits establerts en l'art.124.2 del Decret Legislatiu 1/2005, i mitjançant la necessària reparcel·lació (art.121 DL 1/2005), es comprometen a:

- La cessió de dret al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè s'en faci l'afectació als usos que determini el pla.
- L'execució a càrrec dels propietaris, de l'urbanització en els termes i les condicions fixades en aquest Pla Parcial urbanístic.

La Junta de compensació o les persones propietaris no organitzades en junta tenen l'obligació de mantenir i conservar les obres d'urbanització i els serveis públics, un cop s'hagin executat i establert, i fins que l'Ajuntament no els rebi per assumir-ne l'obligació de conservació. Els promotors, un cop s'hagi efectuat el lliurament de la urbanització a l'Ajuntament mitjançant Acta de Recepció, quedarà alliberat de l'obligació de conservació

L'incompliment de les obligacions concretes donarà lloc a l'adopció, per part de l'Ajuntament, de algunes de les mesures establertes en l'apartat 8 de l'article 13 de les Normes Urbanístiques del Pla General

3.4. GARANTÍES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONCRETES.

Tal com determina l'article 100 del Decret Legislatiu 1/2005 els promotors d'aquest pla parcial urbanístic caldrà que constitueixin, en un termini no superior a 3 mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, la garantia que asseguri la obligació d'urbanitzar per l'import del 12 % del valor de les obres d'urbanització.

La constitució d'aquesta garantia, tal com determina l'article 101.3 del Decret Legislatiu 1/2005, es requisit previ per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial urbanístic i conseqüentment per a la seva executivitat.



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

Posteriorment i ~~un cop~~ aprovat el projecte de reparcel·lació, les parcel·les resultants adjudicades quedaran afectades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

3.5. COMPROMISOS ENTRE EL PROMOTOR I ELS FUTURS PROPIETARIS.

El promotor informará als futurs propietaris dels terrenys dels compromisos que puguin afectarlos en relació a l'especificat en els anteriors apartats, respecte a compromisos entre els promotors i l'Ajuntament.

ELS PROMOTORS