



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN
L'ÀMBIT DEL PE 3 DE L'ESTACIÓ, EL PAU UA 39, EL PAU UA 69, EL PAU UA 3 DE
L'ESTACIÓ I LA CREACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 104
(afecta els art. 16, 133 i 179 i la disposició transitòria 4a del PGOU)**

ANNEX 3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida en l'àmbit del PE 3 de l'Estació, el PAU UA 39, el PAU UA 69, el PAU UA 3 de l'Estació i la creació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 104

(afecta els art. 16, 133 i 179 i la disposició transitòria 4a del PGOU)

Avaluació econòmica i financera



Gener 2023



Miquel Morell, economista (núm. col·legiat)
Agustí Jover, economista (núm. col·legiat)
Marc Gras, economista (núm. col·legiat)

Gener 2023

ÍNDEX

1. Antecedents i objectius	5
2. Parametrització urbanística.....	5
3. Criteris metodològics per a l'avaluació econòmica i financera	8
3.1. Els indicadors emprats per avaluar la MPGOU en termes de rendibilitat	8
3.2. El sostre susceptible de generar rendiment privatiu	9
3.3. Els preus de mercat dels distints productes immobiliaris	11
Els preus de mercat de l'habitatge lliure plurifamiliar d'obra nova	11
Els preus de mercat de l'habitatge de protecció pública	20
Els preus de mercat dels aparcaments soterrats	21
Els preus de mercat del sostre terciari oficines.....	22
Els preus de mercat dels usos comercials	26
3.4. Els costos d'edificació	29
3.5. La càrrega urbanística repercutible.....	30
3.6. Els costos de capital	32
El cost de capital en el procés de planejament, gestió i urbanització	33
El cost de capital en el procés d'edificació i comercialització	35
3.7. El calendari de transformació i execució urbanística	36
4. Resultats econòmics i financers.....	41
 Annex 1: Repartiment infraestructures comunes (AUC) i equilibri poligonal	48
1. Criteris de repartiment d'infraestructures comunes entre els polígons afectats	49
2. Equilibri de càrregues i beneficis entre polígons	50
 Annex 2: Separata – Rendiment econòmic ordenació vigent vs ordenació MPGOU.....	52
1. Marc legal vigent i objectius de la Separata	52
2. Parametrització urbanística.....	52
3. El sostre susceptible de generar rendiment privatiu	53
4. Els preus de mercat dels distints productes immobiliaris	53
5. Els costos d'edificació	54
6. La càrrega urbanística repercutible.....	54
7. Els costos de capital	55
8. El calendari de transformació i execució urbanística	56
9. Resultats econòmics i financers.....	57

1. Antecedents i objectius

El Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida (en endavant PGOU), aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques l'any 1998, incorporava com un dels eixos bàsics de reforma del sòl urbà el Pla Especial de l'Estació, PE 3. El pas del TGV per la ciutat de Lleida suposà un canvi en l'estructuració de les infraestructures ferroviàries de la ciutat i, mitjançant aquest Pla Especial es proposava assolir una *reestructuració dels espais sobrants per donar cabuda a activitat, en els terrenys no utilitzats per la infraestructura ferroviària, a l'efecte de potenciar el centre comercial urbà per l'est i ordenar urbanísticament els espais limítrofs formalitzant la porta d'entrada de la Ctra. de Balaguer-Corbins, i la seva connexió amb Prat de la Riba*¹.

El Pla Especial fou aprovat el 10 de setembre de 2003 i, posteriorment, en data 27 de novembre de 2008, es va aprovar definitivament la Modificació Puntual de les determinacions del Pla general en l'àmbit de l'Estació amb l'objectiu *d'aprofundir i reforçar la idea del Pla Especial de dotar de continuïtat urbana entre els barris de la ciutat, històricament separats pel sistema ferroviari, generar un àmbit de nova centralitat per un àmbit de referència metropolitana en la qual s'integrin tant l'actual eix comercial, com les noves àrees i activitats generades a l'entorn del nou Palau de congressos de Lleida, establir les millors condicions de transferència entre els diferents mitjans de transport, urbans i interurbans que incideixen en l'àrea (estació del TGV i incorporació a l'àrea l'Estació d'autobusos interurbans), reordenar l'edificació per a la seva adequació a les noves condicions urbanes i a les oportunitats obertes per a la consecució dels objectius anteriors, establir els criteris de gestió i les determinacions necessàries que garanteixin un adequat desenvolupament de l'àmbit urbà, establir els paràmetres definidors de l'aprofitament urbanístic i adequar les condicions de protecció del patrimoni arquitectònic corresponents a la Farinera de La Meta i a l'edifici dels Docs*².

Aquesta Modificació Puntual establia que el desenvolupament de l'ordenació es realitzaria mitjançant un Pla de Millora Urbana (en endavant PMU). El PMU fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el dia 11 de desembre de 2008.

Arribats a dia d'avui, i tal i com s'adjunta a la Memòria de la present Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida (en endavant MPGOU), la MPGOU té per objectiu incrementar la continuïtat urbana entre els barris històricament separats pel sistema ferroviari, continuant així amb l'objectiu del les diferents propostes d'ordenació que s'han plantejat des del 1999 i de l'actual planejament vigent, crear una nova àrea comercial de referència per al conjunt del sistema urbà de Lleida, en continuïtat amb l'eix comercial històric de la ciutat, reordenar l'àmbit del PMU PE 3, per possibilitar-ne el desenvolupament i aconseguir els objectius anteriors, simplificar la gestió urbanística, regulant a través del Pla General d'Ordenació Urbana els sistemes de gestió del conjunt de l'àmbit i redistribuir, en funció de la nova proposta d'ordenació, el cost de les tres infraestructures comunes que eren i continuen set necessàries per al desenvolupament dels diversos àmbits i, per últim, garantir la viabilitat econòmica del conjunt de l'àmbit.

2. Parametrització urbanística

La MPGOU inclou cinc polígons d'actuació urbanística independents amb una superfície total 183.679 m² de sòl brut i comprèn bàsicament els terrenys ordenats pel Pla de millora urbana de l'Estació i els polígons d'actuació urbanística UA 39, UA 69 i UA 3 de l'Estació.

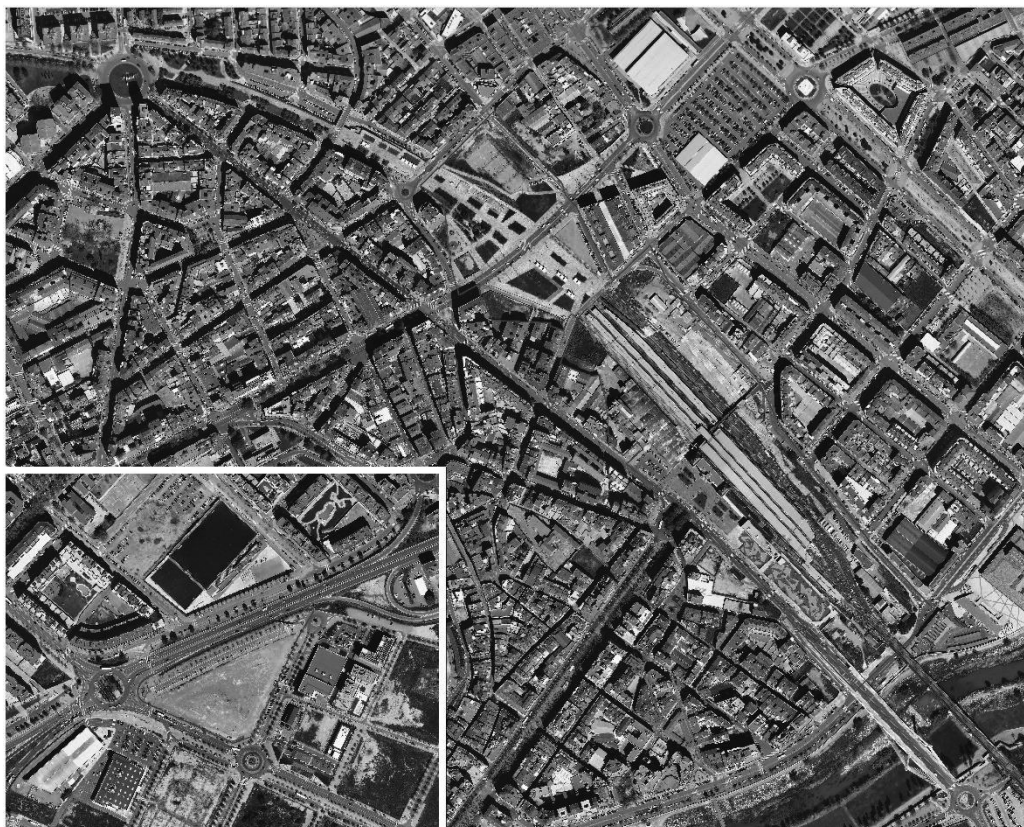
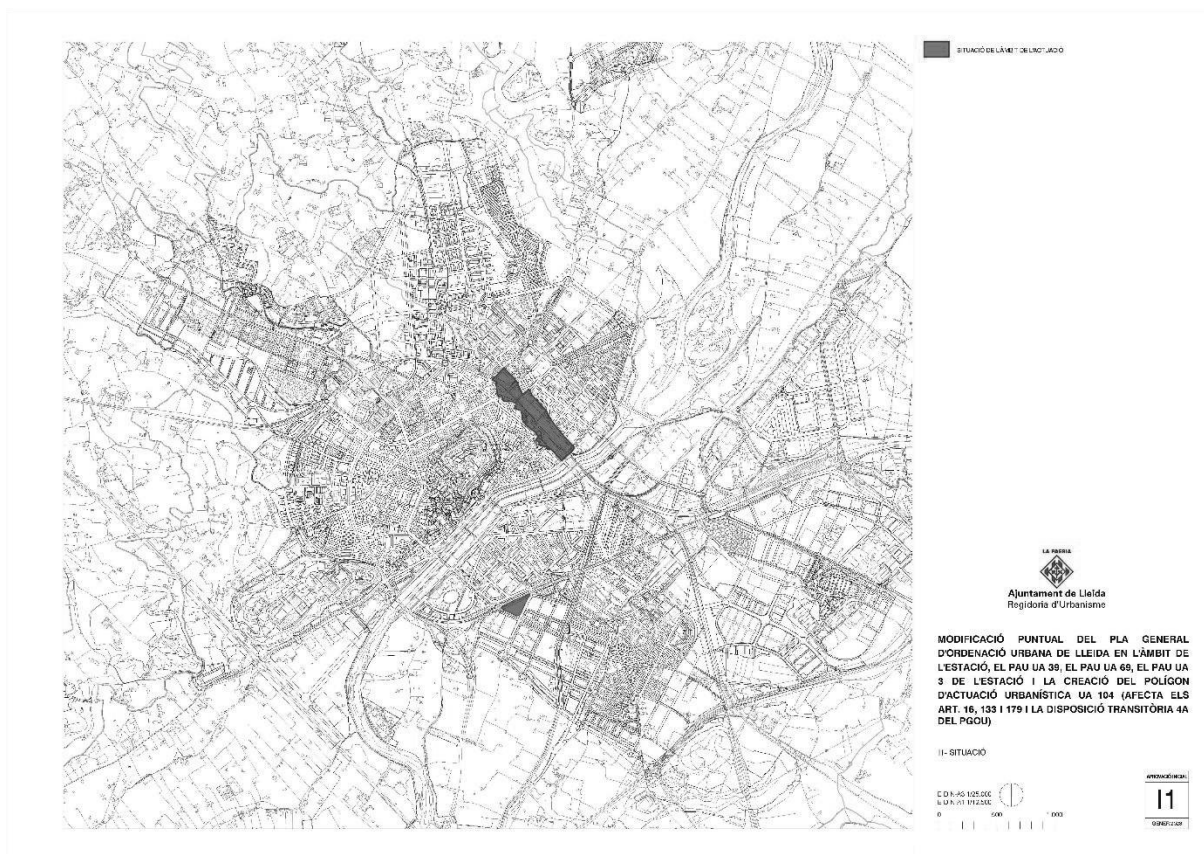
En total, el sostre previst en els diferents polígons d'actuació inclosos en la MPGOU sumen un total de 195.248 m² de sostre sobre rasant distribuït entre usos residencials (lliures i protegits), usos terciaris, i comercials (en el PE 3 es preveu la implantació d'un gran centre comercial de més de 60.000 m² de sostre, i en el la UA 3 Estació es preveuen 8.000 m² de sostre en planta baixa).

La distribució del sòl i sostre queda expressada de forma sintètica en els plànols i quadres següents.

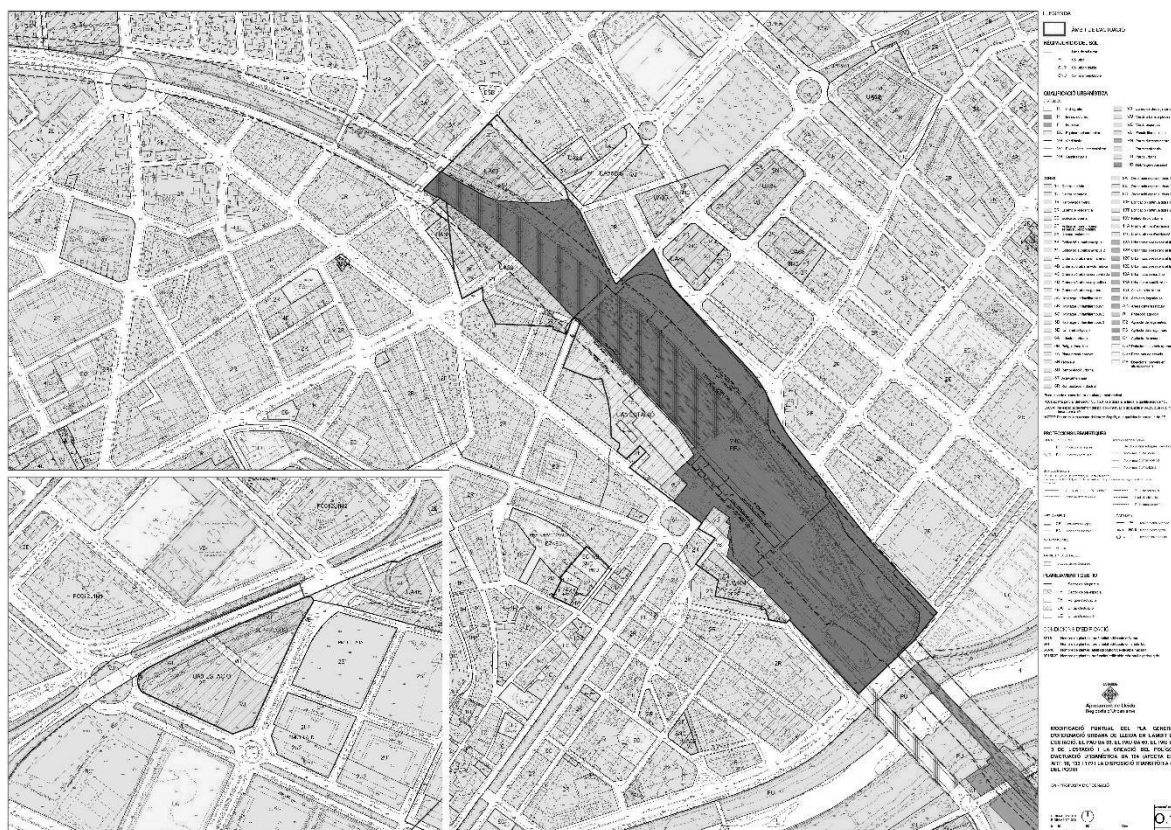
¹ Font: Memòria del Pla General de Lleida aprovat definitivament el 23 de desembre de 1998.

² Font: Modificació Puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit de l'Estació aprovat definitivament el dia 27 de novembre de 2008.

Emmarcament i situació de l'àmbit objecte de MPGOU



Proposta d'ordenació MPGOU



Font: Ajuntament de Lleida

Paràmetres urbanístics MPGOU

	PE 3	UA 104	UA 3 Estació	UA 39	UA 69
Sistema d'actuació	Cooperació	Comp. Bàsica	Comp. Bàsica	Comp. Bàsica	Comp. Bàsica
Coefficient edificabilitat	1,00	1,11	0,94	1,54	1,51
VB Viari bàsic (sòl)	18.933	2.188	2.030	4.235	2.236
VJ Verd Jardí (sòl)	38.649	0	7.584	6.127	6.280
VU Verd Urbà (sòl)	4.053	2.144	708	0	0
EC Equipaments Comunitaris	5.764	0	18.035	0	0
F Ferroviari	65.728	0	605	0	0
Total Sistemes	133.126	4.331	28.963	10.363	8.516
Total sòl privat	39.011	1.929	8.115	3.328	2.865
Total sòl brut	115.270	6.260	37.078	13.691	11.380
Total superfície computable	104.278	6.260	13.712	13.691	11.380
Sostre terciari	12.000	1.929	0	3.328	2.865
Sostre comercial	69.422	0	8.115	0	0
Sostre residencial	33.848	5.022	26.672	17.723	14.324
Habitatge lliure	20.309	3.013	16.003	17.723	14.324
HPP genèric	13.539	2.009	10.669	0	0
Total sostre sobre rasant	115.270	6.951	34.787	21.051	17.188
Habitatge lliure	238	35	102	208	170
HPP genèric	160	28	152	0	0
Total habitatges	398	63	254	208	170
Densitat (hab./ha)	35	101	69	152	150

Font: Ajuntament de Lleida

3. Criteris metodològics per a l'avaluació econòmica i financera

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar la viabilitat econòmica i financera de la MPGOU es fonamenten en abordar la viabilitat dels distints polígons d'actuació urbanística de manera independent, tota vegada constitueixen polígons d'actuació independents, visualitzant cadascuna de les operació de transformació urbanística amb les seves càrregues, els seus beneficis i la seqüència temporal dels fluxos de despesa i d'ingrés derivats de l'execució del pla, mitjançant l'anàlisi de fluxos i els principis de valoració aplicats als projectes d'inversió vinculats a la transformació urbanística del territori d'acord amb els escenaris demogràfics, socioeconòmics i de mercat immobiliari.

Seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat que estableix el *apartado 5 del artículo 22, evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*, del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que s'estableix que *la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad*, l'avaluació econòmica i financera de la MPGOU s'avalua, com veurem en l'apartat següent, en termes de Valor Actual Net (VAN) i en termes de Taxa Interna de Rendibilitat (TIR), essent precisament la TIR la rendibilitat que es capaç de generar l'actuació sobre el medi urbà.

Degut a aquest imperatiu legal, i per què les decisions en l'esfera econòmica venen molt condicionades per la rendibilitat esperada, la viabilitat econòmica i financera de la MPGOU incorpora tots aquells condicionants econòmics que determinen la rendibilitat de l'actuació en el medi urbà objecte d'avaluació i que s'expliciten en els següents apartats i capítols.

3.1. Els indicadors emprats per avaluar la MPGOU en termes de rendibilitat

La present avaluació analitza la viabilitat econòmica i financera de cadascun dels polígons d'actuació urbanística calculant, entre d'altres, els indicadors generalment acceptats en l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera en projectes d'inversió:

Valor Actual Net [VAN]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1 + r_t)^t}$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial calendari d'execució i desenvolupament $\Rightarrow$ Valor del sòl aportat (€/m² de sòl aportat).

C_t = Saldo anual previst segons calendari d'execució i desenvolupament.

r_t = Taxa de descompte determinada per les taxes de rendiment imperants en el mercat objecte de treball.

Taxa Interna de Rendibilitat [TIR]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1 + TIR)^t} = 0$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial calendari d'execució i desenvolupament $\Rightarrow$ Valor del sòl aportat (€/m² de sòl aportat).

C_t = Saldo anual previst segons calendari d'execució i desenvolupament.

TIR = Taxa Interna de Rendibilitat del projecte objecte d'avaluació que resultaria un VAN igual a zero.

3.2. El sostre susceptible de generar rendiment privatiu

L'avaluació econòmica i financera de la MPGOU va referida a tots els ingressos i despeses que pot arribar a aflorar el sostre sobre rasant derivat de l'edificabilitat proposada, com també del sostre sota rasant generador també d'ingrés i despesa, i que haurà d'assumir el 100% de la càrrega urbanística imputable al sector.

Així doncs, el volum de sostre susceptible de generar rendiment econòmic privat és aquell sostre descomptat la cessió d'aprofitament urbanístic obligatòria i gratuïta a l'administració actuant lliure de càrregues que, en el cas que ens ocupa, és del 10% en tots els polígons d'actuació inclosos en la MPGOU excepte el PE 3, que és del 13,84%³.

Tal i com es mostra en la següent taula, l'increment de l'aprofitament respecte l'ordenació vigent en el polígon d'actuació PE 3 és equivalent al 77% del valor residual del sòl urbanitzat de la UA 1 i de la UA 2 segons planejament vigent. Així doncs, un 23% de l'aprofitament urbanístic del PE 3 estaria subjecte al 10% de cessió obligatòria i gratuïta i el 77% restant estaria subjecte al 15% de cessió obligatòria i gratuïta derivat de l'increment d'aprofitament urbanístic (veure taula següent).

% Cessió Aprofitament urbanístic PE 3

	100% AU € totals	AU %	Cessió AU %	Cessió AU ponderada %
1 VRS urbanitzat PE 3 proposta MPGM	151.698.498			
2 VRS urbanitzat UA 1 i UA 2 planejament vigent	35.104.333	23%	10%	2,31%
1-2 Increment Aprofitament urbanístic		77%	15%	11,53%
		100%	-	13,84%

Font: Elaboració Equip Redactor

³ Per més detall veure Annex 2: Separata – Rendiment econòmic ordenació vigent vs ordenació MPGOU

Sostre susceptible de generar rendiment econòmic privatiu MPGOU

	PE 3			UA 104			UA 3 Estació			UA 39			UA 69		
	Total	St. privatiu	St. cessió AU	Total	St. privatiu	St. cessió AU	Total	St. privatiu	St. cessió AU	Total	St. privatiu	St. cessió AU	Total	St. privatiu	St. cessió AU
	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.	M² st.
	100%	86%	14%	100%	90%	10%	100%	90%	10%	100%	90%	10%	100%	90%	10%
Usos terciaris	12.000	10.339	1.661	1.929	1.736	193	0	0	0	3.328	2.995	333	2.865	2.578	287
Usos comercials	69.422	59.814	9.608	0	0	0	8.115	7.303	812	0	0	0	0	0	0
Usos Residencials	33.848	29.163	4.685	5.022	4.520	502	26.672	24.005	2.667	17.723	15.951	1.772	14.324	12.891	1.433
Habitatge lliure	20.309	17.498	2.811	3.013	2.712	301	16.003	14.403	1.600	17.723	15.951	1.772	14.324	12.891	1.433
HPP genèric	13.539	11.665	1.874	2.009	1.808	201	10.669	9.602	1.067	0	0	0	0	0	0
Total sobre rasant	115.270	99.317	15.953	6.951	6.256	695	34.787	31.308	3.479	21.051	18.946	2.105	17.188	15.470	1.718
Total aparcaments P-1	15.602	13.443	2.159	1.929	1.736	193	8.375	7.538	837	3.328	2.995	333	2.865	2.578	287
Total aparcaments < P-1	66.770	57.529	9.241	121	109	12	0	0	0	2.722	2.450	272	4.260	3.834	426
Total aparcaments sota rasant¹	82.372	70.972	11.400	2.050	1.845	205	8.375	7.538	837	6.050	5.445	605	7.125	6.413	712
Total susceptible de generar rendiment privatiu	197.642	170.288	27.354	9.001	8.101	900	43.162	38.846	4.316	27.101	24.391	2.710	24.313	21.882	2.431

¹ Superfície mitjana plaça aparcament soterrat 25 m² plaça per usos residencials, comercials i terciaris / Als efectes de la present viabilitat s'ha tingut en compte un ràti de de 1 m² de sostre comercial per 1 m² de sostre aparcament i una superfície mitjana places aparcament Us comercial PE 3 30 m² plaça amb ràti
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ajuntament de Lleida

3.3. Els preus de mercat dels distints productes immobiliaris

Els preus de mercat de l'habitatge lliure plurifamiliar d'obra nova

Per tal de determinar els valors en venda dels habitatges plurifamiliars previstos a la MPGO s'ha realitzat un estudi de mercat *ad hoc* d'aquest producte a la ciutat de Lleida durant el mes de novembre de 2022. Per tal de contrastar i contextualitzar les dades de mercat en un context temporal i físic més ampli, s'analitzarà breument l'estadística oficial de preus publicada per la Generalitat de Catalunya dels darrers anys i dels municipis que conformen la comarca del Segrià.

Des de l'any 2013, la Generalitat de Catalunya inicia la publicació de les estadístiques provinents de les transaccions registrades als municipis de Catalunya amb més de 5.000 habitants. Per tant, aquestes dades mostren el preu de venda realment materialitzat en l'operació de compravenda. A la següent taula es poden observar el nombre de transaccions d'habitatges d'obra nova realitzades als municipis de més de 5.000 habitants de la comarca del Segrià.

Nombre de transaccions d'habitatge lliure d'obra nova (2015 – 2022)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	gener- juny 2022
Alcarràs	20	14	15	21	22	16	14	16
Almacelles	15	10	7	12	16	14	25	19
Alpicat	3	3	4	8	8	10	21	4
Lleida	196	248	183	316	311	252	415	170

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Com es desprèn de la taula anterior, les transaccions d'habitatges d'obra nova als municipis de més de 5.000 habitants de la comarca del Segrià han tingut, en termes generals, una evolució positiva, augmentant el nombre de transaccions realitzades entre els anys 2015 i 2021 (darrer any complet). Pel què fa al municipi de Lleida, el nombre de transaccions d'habitatges s'ha més que doblat entre l'any 2015 i 2021, i durant el primer semestre de 2022 gairebé s'han efectuat les mateixes transaccions que en tot l'any 2015.

Pel què fa als preus registrats d'habitatges d'obra nova als municipis de més de 5.000 habitants a la comarca del Segrià, aquests també han seguit, de forma general, una evolució positiva. Degut a la poca mostra dels municipis de Alcarràs, Almacelles i Alpicat, les dades sobre l'evolució dels preus en aquests municipis mostren amb fortes oscil·lacions. Pel què fa a la ciutat de Lleida, els preus han passat de situar-se a l'entorn dels 1.000-1.100 €/m² construït entre els anys 2015 i 2019 a situar-se entre els 1.400 – 1.600 €/m² entre els anys 2020 i 2022. Els preus registrats publicats per la Generalitat de Catalunya pels municipis de més de 5.000 habitants de la comarca del Segrià es poden observar a la següent taula.

Preus de venda de l'habitatge lliure d'obra nova €/m² construït (2015 – 2022)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	gener- juny 2022
Alcarràs	563	487	321	436	522	445	686	837
Almacelles	1.011	532	1.826	667	742	734	825	1.028
Alpicat	-	718	852	752	896	718	1.609	1.497
Lleida	1.051	1.062	1.107	1.075	1.110	1.631	1.414	1.446

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Tanmateix, una cosa són els valors mitjans i l'altre els valors màxims i mínims observats. Així doncs, els valors màxims i mínims al municipi de Lleida se situen a molta distància, amb valors mínims que no es corresponen a un comportament estàndard de mercat i que no arriben ni a cobrir els costos d'edificació. Aquest darrer fet implica que els valors en venda mitjans es troben, més que probablement, subestimats.

Preus màxims i mínims de venda de l'habitatge lliure d'obra nova a la ciutat de Lleida (2015 – 2022 / €/m² construït)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	gener- juny 2022
Màxims	2.736	2.306	3.639	19.432	5.145	3.934	3.271	2.819
Mínims	180	188	184	185	189	217	192	327

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Aquest comportament irregular de preus posa de manifest els clarobscurs i multiplicitat de variables que determinen les dinàmiques de mercat immobiliari com són els distints perfils d'operadors en el mercat, des de promotors locals, entitats financeres, segments de demanda potencials, i descomptes reals entre els valors en oferta i els preus reals de transacció finals.

Per completar l'anàlisi del mercat immobiliari residencial a Lleida s'ha realitzat un estudi de mercat *ad hoc* al municipi de Lleida durant el mes de novembre de 2022. En aquest sentit, les 12 promocions d'obra nova localitzades al mercat mostren uns valors en oferta molt més pròxims entre ells que els que es desprenen de l'anàlisi de les fonts oficials, com es veurà posteriorment.

Pel que fa a la distribució de la mostra localitzada al mercat, si aquesta s'agrupa per distàncies (anàlisi clúster) la concentració de les promocions es fa més evident. Com es pot observar en el plànol següent, l'àmbit sud-est de la ciutat de Lleida és la que compta amb un major nombre de promocions en procés de comercialització en el moment de redactar el present estudi de mercat (5 promocions), seguit de l'àmbit nord-est (4 promocions), l'àmbit nord-oest (2 promocions) i el l'àmbit del centre històric (1 promoció).

Mapa clúster de les promocions d'habitatges plurifamiliars d'obra nova a Lleida (distància clúster 1.300 m)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat *ad hoc*

Pel que fa als valors en venda de les promocions localitzades al mercat, aquests oscil·len entre els 1.839,55 €/m² construït (promoció 1) i els 3.088,37 €/m² construït (promoció 7), una oscil·lació molt menor que els màxims i mínims derivats de les transaccions d'obra nova registrades al municipi. A la següent taula es pot observar el valor en venda mitjà de cada promoció localitzada al mercat.

Promocions d'obra nova plurifamiliars localitzades a la ciutat de Lleida

Id. promoció	Nombre de testimonis	Valor mitjà promoció
1	6	1.839,55
2	7	2.134,18
3	6	1.936,77
4	2	2.165,15
5	5	2.397,63
6	2	2.127,83
7	5	3.088,37
8	6	2.131,24
9	1	2.168,03
10	4	1.973,06
11	10	1.972,46
12	7	2.366,12
Total Lleida	61	2.176,20

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat *ad hoc*

Si s'observa la distribució dels valors en venda per localització de les promocions, es pot constatar que l'àmbit nord-oest del municipi (la zona de Ciutat Jardí) és la que compta amb els valors en venda més alts del municipi, seguida de l'àmbit sud-est (la zona de Cappont -Copa d'Or-Bordeta), l'àmbit nord-est (zona de Pardinyes-Secà de Sant Pere-Balàfia) i l'àmbit del centre històric (zona Casc Antic).

Mapa de calor de la distribució dels valors en venda per localització



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat *ad hoc*

Tenint en compte els resultats de l'anàlisi clúster i la definició de zones que es desprèn de la distribució de les promocions d'obra nova plurifamiliars al municipi de Lleida, s'han definit valors en venda mitjans per a cada àmbit de la ciutat on s'ha localitzat promocions d'obra nova. Així doncs, a la taula següent es poden observar els valors en venda mitjans de cada zona delimitada a partir de la concentració de les promocions localitzades al mercat.

Preus mitjans observats i nombre de promocions d'obra nova plurifamiliars localitzades a la ciutat de Lleida per clústers

Zona Clúster	Nombre de promocions	Nombre de testimonis	Valor mitjà promoció
Àmbit Nord-oest (Ciutat Jardí)	2	11	2.566,30
Àmbit Sud-est (Cappont-Copa d'Or-Bordeta)	5	26	2.180,60
Àmbit Nord-est (Pardinyes-Secà de Sant Pere-Balàfia)	4	18	2.011,27
Àmbit Centre històric (Casc Antic)	1	6	1.936,77
Total Lleida	12	61	2.176,20

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat *ad hoc*

Així doncs, els valors en venda mitjos més alts del municipi es troben a l'àmbit nord-oest, i és que la zona de Ciutat Jardí es caracteritza per ser un entorn d'edificacions de poca alçada, majoritàriament edificacions unifamiliars aïllades i adossades i amb pocs blocs plurifamiliars i uns valors en venda equivalents a 2.566,30 €/m² construït.

El segon àmbit amb els valors mitjos en venda més alts del municipi s'ha localitzat a la zona de Cappont i La Copa d'Or. Aquesta zona del municipi també es troba en procés de desenvolupament, concentrant una bona quantitat d'edificacions de recent construcció, però en un entorn més pròpiament plurifamiliar. En aquest àmbit el valor en venda mitjà se situa en els 2.180,60 €/m² construït.

A dia d'avui, el tercer àmbit amb els majors preus de venda es configura a l'entorn dels barris de Pardinyes, Secà de Sant Pere i Balàfia amb un valor en venda mitjà igual a 2.011,27 €/m² construït.

Pel què fa a l'àmbit del Centre Històric, la recerca al mercat situa aquesta zona amb els valors en venda mitjans més baixos i equivalents a un valor en venda mitjà de 1.936,77 €/m² construït.

Així doncs, una vegada segmentat el mercat per la ubicació, concentració i proximitat de les promocions localitzades al mercat a data de novembre de 2022, l'àmbit més proper i comparable al previst en els polígons d'actuació inclosos a la MPGOU a l'entorn de l'estació és l'àmbit de Nord-est del municipi (Pardinyes, Secà de Sant Pere i Balàfia). Alhora, però, el desenvolupament urbanístic de l'estació se centra en un punt central de la ciutat de Lleida en el límit d'aquests tres barris amb l'epicentre de la ciutat, situant-se en l'entorn privilegiat d'aquest àmbit Nord-est i amb la voluntat i objectiu de configurar-se com un pol de centralitat urbana de la ciutat de Lleida. És per aquest motiu que, per tal de determinar el valor en venda dels habitatges plurifamiliars previstos en els polígons d'actuació urbanística a l'entorn de l'Estació, es parteix dels valors en venda més alts de la totalitat de la mostra localitzada a l'àmbit Nord-est i equivalent a 2.280,00 €/m² construït.

S'ha de tenir en compte, però, que la superfície dels habitatges en oferta es refereix a la superfície construïda dels elements privatis i no incorpora la part proporcional d'accessos, passadissos, escales i comunicacions verticals, espais d'equipaments tècnics de l'edifici, etc. Per tant, i pel que fa a la superfície construïda dels elements comuns, es considera un coeficient igual a 0,9, de manera que el valor de l'ús plurifamiliar equivalent és igual a 2.052,00 €/m² construït amb elements comuns (2.280,00 x 0,9).

Pel que fa a la UA 3 Estació, el sostre residencial es localitza al nou barri de la Copa d'Or i amb un interval de superfície construïda entre els 110 i els 150 m² de superfície. Així doncs, i tenint en compte el valor en venda mitjà d'aquest àmbit en els habitatges en oferta d'aquest interval de superfície, es considera un valor en venda igual a 1.915 €/m² construït. Seguint el mateix criteri que el considerat en el cas de l'entorn de l'Estació, cal tenir present el coeficient corrector de 0,9 per a efectes de computar el 100% de la edificabilitat, i així incloure-hi també els elements comuns (1.914,61 x 0,9 = 1.723,15 €/m²).

En les següents taules es pot observar amb major detall tot l'univers de la mostra localitza al mercat en el moment de realitzar el treball de camp específic, així com també la ubicació geogràfica concreta de cada promoció.

Ofertes de compravenda d'obra nova residencial a Lleida

Id Plànol	Id.	Adreça	Barri	Àmbit	Superfície construïda (m²)	Estat	Valor en venda (€ totals)	Modalitat	Valor en venda (€/m²)	Font	Comercialitzador
1	1	Avinguda Miquel Batllori, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	92	Obra nova	171.000,00 €	Compra	1.860,31 €	Idealista	Aelca
1	2	Avinguda Miquel Batllori, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	106	Obra nova	190.000,00 €	Compra	1.789,25 €	Idealista	Aelca
1	3	Avinguda Miquel Batllori, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	92	Obra nova	191.000,00 €	Compra	2.077,22 €	Idealista	Aelca
1	4	Avinguda Miquel Batllori, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	118	Obra nova	202.000,00 €	Compra	1.706,51 €	Idealista	Aelca
1	5	Avinguda Miquel Batllori, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	106	Obra nova	209.000,00 €	Compra	1.967,61 €	Idealista	Aelca
1	6	Avinguda Miquel Batllori, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	134	Obra nova	220.000,00 €	Compra	1.636,42 €	Idealista	Aelca
2	7	Carrer Enginyer Antoni Llobet, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	79	Obra nova	169.200,00 €	Compra	2.148,57 €	Idealista	Metrovacesa
2	8	Carrer Enginyer Antoni Llobet, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	79	Obra nova	176.700,00 €	Compra	2.243,81 €	Idealista	Metrovacesa
2	9	Carrer Enginyer Antoni Llobet, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	95	Obra nova	189.000,00 €	Compra	1.981,55 €	Idealista	Metrovacesa
2	10	Carrer Enginyer Antoni Llobet, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	95	Obra nova	191.100,00 €	Compra	2.003,56 €	Idealista	Metrovacesa
2	11	Carrer Enginyer Antoni Llobet, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	111	Obra nova	213.000,00 €	Compra	1.917,36 €	Idealista	Metrovacesa
2	12	Carrer Enginyer Antoni Llobet, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	111	Obra nova	213.000,00 €	Compra	1.917,36 €	Idealista	Metrovacesa
2	13	Carrer Enginyer Antoni Llobet, sn	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	89	Obra nova	242.000,00 €	Compra	2.727,07 €	Idealista	Metrovacesa
3	14	Avinguda Francesc Macià, 43	Centre Històric	Àmbit casc antic	84	Obra nova	150.000,00 €	Compra	1.785,71 €	Idealista	Altamira
3	15	Avinguda Francesc Macià, 43	Centre Històric	Àmbit casc antic	84	Obra nova	155.000,00 €	Compra	1.845,24 €	Idealista	Altamira
3	16	Avinguda Francesc Macià, 43	Centre Històric	Àmbit casc antic	74	Obra nova	165.000,00 €	Compra	2.229,73 €	Idealista	Altamira
3	17	Avinguda Francesc Macià, 43	Centre Històric	Àmbit casc antic	74	Obra nova	170.000,00 €	Compra	2.297,30 €	Idealista	Altamira
3	18	Avinguda Francesc Macià, 43	Centre Històric	Àmbit casc antic	109	Obra nova	175.000,00 €	Compra	1.605,50 €	Idealista	Altamira
3	19	Avinguda Francesc Macià, 43	Centre Històric	Àmbit casc antic	140	Obra nova	260.000,00 €	Compra	1.857,14 €	Idealista	Altamira
4	20	Carrer del Ripollès, sn	Balàfia	Àmbit Nord-est	60	Obra nova	123.000,00 €	Compra	2.050,00 €	Idealista	Aliseda
4	21	Carrer del Ripollès, sn	Balàfia	Àmbit Nord-est	66	Obra nova	150.500,00 €	Compra	2.280,30 €	Idealista	Aliseda
5	22	Carrer Ramón Rubial, 10	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	102	Obra nova	225.000,00 €	Compra	2.195,98 €	Idealista	Finques farré
5	23	Carrer Ramón Rubial, 10	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	118	Obra nova	248.000,00 €	Compra	2.093,71 €	Idealista	Finques farré
5	24	Carrer Ramón Rubial, 10	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	101	Obra nova	255.000,00 €	Compra	2.513,55 €	Idealista	Finques farré
5	25	Carrer Ramón Rubial, 10	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	111	Obra nova	289.000,00 €	Compra	2.593,09 €	Idealista	Finques farré
5	26	Carrer Ramón Rubial, 10	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	118	Obra nova	307.000,00 €	Compra	2.591,81 €	Idealista	Finques farré
6	27	Carrer Virginia Woolf, 16	Balàfia	Àmbit Nord-est	125	Obra nova	265.000,00 €	Compra	2.127,83 €	Idealista	Finques farré
6	28	Carrer Virginia Woolf, 16	Balàfia	Àmbit Nord-est	125	Obra nova	265.000,00 €	Compra	2.127,83 €	Idealista	Finques farré

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Ofertes de compravenda d'obra nova residencial a Lleida

Id Plànol	Id.	Adreça	Barri	Àmbit	Superfície construïda (m²)	Estat	Valor en venda (€ totals)	Modalitat	Valor en venda (€/m²)	Font	Comercialitzador
7	29	Carrer Enric Farreny, 9	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	85	Obra nova	275.000,00 €	Compra	3.246,75 €	Idealista	Finques farré
7	30	Carrer Enric Farreny, 9	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	128	Obra nova	345.000,00 €	Compra	2.704,40 €	Idealista	Finques farré
7	31	Carrer Enric Farreny, 9	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	152	Obra nova	440.000,00 €	Compra	2.890,93 €	Idealista	Finques farré
7	32	Carrer Enric Farreny, 9	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	133	Obra nova	470.000,00 €	Compra	3.525,35 €	Idealista	Finques farré
7	33	Carrer Enric Farreny, 9	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	155	Obra nova	475.000,00 €	Compra	3.074,43 €	Idealista	Finques farré
8	34	Avinguda Ciutat Jardí, 53	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	149	Obra nova	275.000,00 €	Compra	1.850,48 €	Idealista	Finques farré
8	35	Avinguda Ciutat Jardí, 53	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	148	Obra nova	290.000,00 €	Compra	1.958,67 €	Idealista	Finques farré
8	36	Avinguda Ciutat Jardí, 53	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	154	Obra nova	290.000,00 €	Compra	1.887,16 €	Idealista	Finques farré
9	37	Avinguda Miquel Batllori, 73	La Bordeta	Àmbit Sud-est	122	Obra nova	264.500,00 €	Compra	2.168,03 €	Habitacila	Aillsa
8	38	Avinguda Ciutat Jardí, sn	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	116	Obra nova	275.000,00 €	Compra	2.370,69 €	Habitacila	Finques farré
8	39	Avinguda Ciutat Jardí, sn	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	119	Obra nova	290.000,00 €	Compra	2.436,97 €	Habitacila	Finques farré
8	40	Avinguda Ciutat Jardí, sn	Ciutat Jardí	Àmbit Nord-oest	127	Obra nova	290.000,00 €	Compra	2.283,46 €	Habitacila	Finques farré
10	41	Avinguda Països Catalans, sn	Balàfia	Àmbit Nord-est	150	Obra nova	253.000,00 €	Compra	1.686,44 €	Habitacila	Finques farré
10	42	Avinguda Països Catalans, sn	Balàfia	Àmbit Nord-est	150	Obra nova	282.000,00 €	Compra	1.880,00 €	Habitacila	Finques farré
10	43	Avinguda Països Catalans, sn	Balàfia	Àmbit Nord-est	127	Obra nova	291.000,00 €	Compra	2.286,84 €	Habitacila	Finques farré
10	44	Avinguda Països Catalans, sn	Balàfia	Àmbit Nord-est	154	Obra nova	314.000,00 €	Compra	2.038,96 €	Habitacila	Finques farré
11	45	Carrer Vidal i Codina, sn	Secà de Sant Pere	Àmbit Nord-est	76	Obra nova	140.000,00 €	Compra	1.854,30 €	Habitacila	Ilerkapital
11	46	Carrer Vidal i Codina, sn	Secà de Sant Pere	Àmbit Nord-est	90	Obra nova	142.000,00 €	Compra	1.581,64 €	Habitacila	Ilerkapital
11	47	Carrer Vidal i Codina, sn	Secà de Sant Pere	Àmbit Nord-est	76	Obra nova	142.000,00 €	Compra	1.880,79 €	Habitacila	Ilerkapital
11	48	Carrer Vidal i Codina, sn	Secà de Sant Pere	Àmbit Nord-est	76	Obra nova	145.000,00 €	Compra	1.920,53 €	Habitacila	Ilerkapital
11	49	Carrer Vidal i Codina, sn	Secà de Sant Pere	Àmbit Nord-est	72	Obra nova	160.000,00 €	Compra	2.231,21 €	Habitacila	Ilerkapital
11	50	Carrer Vidal i Codina, sn	Secà de Sant Pere	Àmbit Nord-est	76	Obra nova	168.000,00 €	Compra	2.211,40 €	Habitacila	Ilerkapital
11	51	Carrer Vidal i Codina, sn	Secà de Sant Pere	Àmbit Nord-est	89	Obra nova	177.000,00 €	Compra	1.995,04 €	Habitacila	Ilerkapital
11	52	Carrer Vidal i Codina, sn	Secà de Sant Pere	Àmbit Nord-est	89	Obra nova	179.000,00 €	Compra	2.017,58 €	Habitacila	Ilerkapital
11	53	Carrer Vidal i Codina, sn	Secà de Sant Pere	Àmbit Nord-est	90	Obra nova	180.000,00 €	Compra	2.004,90 €	Habitacila	Ilerkapital
11	54	Carrer Vidal i Codina, sn	Secà de Sant Pere	Àmbit Nord-est	90	Obra nova	182.000,00 €	Compra	2.027,18 €	Habitacila	Ilerkapital

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Ofertes de compravenda d'obra nova residencial a Lleida

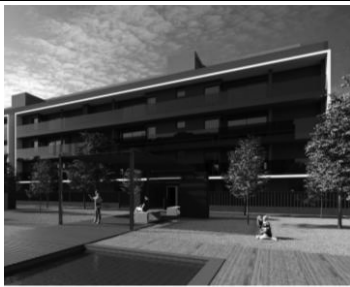
Id Plànol	Id.	Adreça	Barri	Àmbit	Superfície construïda (m²)	Estat	Valor en venda (€ totals)	Modalitat	Valor en venda (€/m²)	Font	Comercialitzador
12	55	Carrer Maria Montessori, 12	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	111	Obra nova	255.000,00 €	Compra	2.303,52 €	Habitaclia	Finques farré
12	56	Carrer Maria Montessori, 12	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	111	Obra nova	280.000,00 €	Compra	2.513,46 €	Habitaclia	Finques farré
12	57	Carrer Maria Montessori, 12	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	133	Obra nova	285.000,00 €	Compra	2.145,28 €	Habitaclia	Finques farré
12	58	Carrer Maria Montessori, 12	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	153	Obra nova	325.000,00 €	Compra	2.122,10 €	Habitaclia	Finques farré
12	59	Carrer Maria Montessori, 12	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	126	Obra nova	325.000,00 €	Compra	2.579,37 €	Habitaclia	Finques farré
12	60	Carrer Maria Montessori, 12	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	148	Obra nova	365.000,00 €	Compra	2.463,72 €	Habitaclia	Finques farré
12	61	Carrer Maria Montessori, 12	Copa d'Or	Àmbit Sud-est	166	Obra nova	405.000,00 €	Compra	2.435,36 €	Habitaclia	Finques farré

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat ad hoc

Localització ofertes de compravenda d'obra nova residencial a Lleida



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat ad hoc

Promoció 1: Avinguda Miquel Batllori, sn  Copa d'Or (Àmbit Sud-est) Preu mig en oferta promoció 1.840 €/m² const.	Promoció 2: Carrer Enginyer Antoni Llobet, sn  Copa d'Or (Àmbit Sud-est) Preu mig en oferta promoció 2.134 €/m² const.	Promoció 3: Avinguda Francesc Macià, 43  Centre històric (Àmbit casc antic) Preu mig en oferta promoció 1.937 €/m² const.
Promoció 4: Carrer del Ripollès, sn  Balàfia (Àmbit Nord-est) Preu mig en oferta promoció 2.165 €/m² const.	Promoció 5: Carrer Ramón Rubial, 10  Copa d'Or (Àmbit Sud-est) Preu mig en oferta promoció 2.398 €/m² const.	Promoció 6: Carrer Virgina Wolf, 16  Balàfia (Àmbit Nord-est) Preu mig en oferta promoció 2.128 €/m² const.
Promoció 7: Carrer Enric Farenç, 9  Ciutat Jardí (Àmbit Nord-oest) Preu mig en oferta promoció 3.088 €/m² const.	Promoció 8: Avinguda Ciutat Jardí, 53  Ciutat Jardí (Àmbit Nord-oest) Preu mig en oferta promoció 2.131 €/m² const.	Promoció 9: Avinguda Miquel Batllori, 73  La Bordeta (Àmbit Sud-est) Preu mig en oferta promoció 2.168 €/m² const.
Promoció 10: Avinguda Països Catalans, sn  Balàfia (Àmbit Nord-est) Preu mig en oferta promoció 1.973 €/m² const.	Promoció 11: Carrer Vidal i Codina, sn  Secà de Sant Pere (Àmbit Nord-est) Preu mig en oferta promoció 1.972 €/m² const.	Promoció 12: Carrer Maria Montessori, 12  Copa d'Or (Àmbit Sud-est) Preu mig en oferta promoció 2.366 €/m² const.

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat *ad hoc*

Els preus de mercat de l'habitatge de protecció pública

La MPOUM de l'Estació de Lleida s'emmarca dins de la nova regulació urbanística en matèria d'habitatge protegit derivat del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge que, entre d'altres, modifica el Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i el Decret Llei 50/2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, que actualitza els preus i rendes màxims per metre quadrat de superfície útil dels habitatges de protecció oficial de règim general i especial.

Actualment, i tenint en compte que a dia d'avui encara no es disposa del preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció derivats de la nova regulació establerta en el DL 17/2019 (habitatge de protecció pública règim genèric i habitatge de protecció pública règim específic) i, d'acord amb la disposició transitòria cinquena d'aquest Decret Llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes de lloguer d'acord amb el règim anterior. Així doncs, els preus dels habitatges de protecció oficial tant del tipus genèric com específic es valoraran a partir dels mòduls de preus de venda màxims i de rendes màximes de lloguers dels habitatges de protecció oficial de règim general.

Així doncs, i tenint en compte que el municipi de Lleida forma part de la Zona B, els nous mòduls màxims derivats del DL 50/2020, situen l'habitatge protegit de règim general al municipi en un preu màxim del mòdul de compravenda equivalent a 1.998,29 €/m² útil i una renda màxima equivalent a 7,5 €/m² útil, que un cop aplicat el coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos igual a 0,75, equival a un preu de 1.498,72 €/m² construït amb elements comuns inclosos, i a una renda de 5,625 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Preus màxims de mòdul de compravenda de l'habitatge de protecció pública segons règim al municipi de Lleida

	HPO Règim General compravenda (€/m²)	HPO Règim General Lloguer (€/m²)
€/m² útil	1.998,29	7,5
Coeficient conversió útil / construït amb elements comuns	0,75	0,75
€/m² construït amb elements comuns	1.498,72	5,63

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Generalitat de Catalunya

Per obtenir el valor en venda equivalent a la renda de lloguer de 5,625 €/m², es té en compte l'article 83.1 ter de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

"Article 83 ter Determinació de la renda màxima i bonificacions a la renda

1. La renda màxima d'un habitatge amb protecció oficial es determina aplicant al preu de venda màxim obtingut una taxa anual de rendibilitat del 4,8 per cent. Aquesta taxa es pot actualitzar mitjançant la llei d'acompanyament a la Llei de pressupostos de la Generalitat. La renda màxima obtinguda s'ha de reduir en funció del que estableixin els ajuts públics, incloent-hi la cessió de sòl, que, si escaigués, s'haguessin obtingut per a la promoció de l'actuació."

Font: Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge

YIELD

$$Yield = \frac{P_{LL} \times 12}{P_V} \Rightarrow \frac{5,625 \times 12}{0,048} = 1.406,25 \text{ €/m}^2 \text{ sastre}$$

On:

P_{LL} = Renda lloguer mensual €/m² construït amb elements comuns inclosos.

P_V = Preu venda €/m² construït amb elements comuns inclosos.

$Yield$ = Rendibilitat de mercat expressat en Rendes de lloguer vers valors en venda.

Si comparem aquests preus màxims de mòdul amb els preus de mercat de l'habitatge lliure de segona mà a la ciutat de Lleida veurem que el preu mig de segona mà se situa molt per sota d'aquests preus màxims de mòduls (veure taula següent). Per tant, en termes generals, a Lleida l'habitatge protegit té avui oferta alternativa més competitiva en termes de mercat que exclouria aquest règim de la seva funció social en termes de preu màxim del mòdul, ja que actualment aquesta funció podria complir-la part de l'oferta en el mercat de l'habitatge lliure de segona mà.

Preus de venda de l'habitatge lliure de segona mà al municipi de Lleida

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre transaccions	378	416	566	737	926	1.031	954	813	772
PVP €/m² construït	1.019,3	947,3	1.051,8	940,7	949,2	882,6	1.068,1	1.094,8	1.179,4

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Generalitat de Catalunya

Per aquesta raó es considera que, com a criteri de prudència, als efectes de la present viabilitat econòmica i financera, els valors màxims de venda de l'habitatge protegit se situaran a mig camí entre els preus de venda mitjans de l'habitatge de renda lliure de segona mà detectats ($1.179,4 \text{ €/m}^2 \times 0,9$ elements comuns de l'edificació = $1.061,48 \text{ €/m}^2$) i el preu màxim del mòdul de compravenda ($1.498,72 \text{ €/m}^2$). Aquest criteri de prudència equival a uns preus de l'habitatge protegit igual a $1.280,10 \text{ €/m}^2$ de sostre.

Els preus de mercat dels aparcaments soterrats

Per a valorar el retorn econòmic dels aparcaments soterrats vinculats als usos urbanístics previstos en els distints polígons d'actuació, s'ha fet un treball de camp a la ciutat de Lleida per a detectar quins son els preus de venda de les places d'aparcament.

A l'entorn urbà de l'estació s'han localitzat 13 testimonis de places d'aparcament d'obra nova o de recent construcció, amb un valor mitjà en oferta de 14.933 €/plaça .

Valor en venda aparcaments soterrats àmbit estació

Id	Carrer	Valor en oferta (€ totals)	Modalitat	Font
1	Carrer dels Comptes d'Urgell, 25	12.300	Compra	Idealista
2	Carrer Baró Maials, 45	16.000	Compra	Idealista
3	Carrer Pintor Xavier Gosé, 11	17.500	Compra	Idealista
4	Passatge Sant Jeroni, 14	18.000	Compra	Idealista
5	Passatge Sant Jeroni, 6	13.900	Compra	Idealista
6	Carrer del Nord, 26	11.500	Compra	Idealista
7	Carrer de la Premsa, 11	13.000	Compra	Idealista
8	Carrer la Parra, sn	15.000	Compra	Idealista
9	Avinguda del Segre, sn	11.000	Compra	Idealista
10	Carrer Comerç, 6	26.000	Compra	Idealista
11	Avinguda del Segre, 2	13.900	Compra	Idealista
11	Avinguda del Segre, 2	10.000	Compra	Idealista
12	Carrer la Parra, 19	15.000	Compra	Idealista

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat ad hoc

En aquest punt cal precisar que les places d'aparcament vinculades al centre comercial previst en el PE 3 no generen el mateix retorn econòmic que les places d'aparcament vinculades a la resta d'usos. Així doncs, el concepte d'aparcament de rotació genera uns fluxos econòmics distints als dels aparcaments d'ús permanent, des de diferents tarifes a diferents despeses de gestió, pel què el retorn potencial generat per les places d'aparcament de rotació vinculades al centre comercial previst al PE 3 s'ha estimat mitjançant una aproximació distinta.

En aquest sentit, cal tenir en compte que les places d'aparcament de rotació, tot i generar un retorn econòmic menor que les d'ús permanent, són necessàries, no només per al correcte funcionament ordinari del centre comercial, de forma que constitueixen un servei al client que es financia, en part, a través del retorn en renda de la superfície comercial bruta alquilable sinó també constituint un aparcament de rotació obert als ciutadans de la ciutat de Lleida.

És per aquest motiu que les places d'aparcament de rotació vinculades a l'ús del centre comercial s'han estimat en base a les següents hipòtesis de comportament:

- Per estimar tarifa de rotació es parteix de l'Ordenança Fiscal 2.15 Taxa per l'estacionament de vehicles de tracció mecànica en les vies públiques municipals (Ajuntament de Lleida, 2022) i, concretament, a partir de les tarifes aplicades a la zona blava municipal (0,019 €/minut sense restriccions de temps).
- La ocupació de les places d'aparcament de rotació s'estimen en un 34% anual.
- Les despeses d'explotació, que inclou la despesa en seguretat, vigilància, manteniment, gestió, etc., s'estimen en un 40% dels ingressos d'explotació.
- S'aplica un tipus impositiu del 25% sobre el resultat d'explotació.
- El tipus de capitalització aplicat als aparcaments de rotació és igual al 7%, equivalent al *yield* immobiliari net que s'estima per aquest producte al municipi de Lleida.

A partir d'aquestes hipòtesis, s'estima un valor en venda equivalent per a les places d'aparcament de rotació vinculades al centre comercial igual a 10.815 €/plaça.

Pel que fa a la UA 3 Estació, el sostre d'aparcaments es localitza al nou barri de la Copa d'Or i la mostra d'aparcaments SE selecciona en aquest entorn. En aquesta zona, els aparcaments mostren un valor en venda inferior que a l'àmbit de l'estació, concretament de 13.214 € per plaça.

Valor en venda aparcaments soterrats àmbit Copa d'Or

Id	Carrer	Valor en oferta (€ totals)	Modalitat	Font
1	Carrer Pere Cabrera, sn	10.400	Compra	Idealista
2	Carrer Pere Cabrera, sn	11.400	Compra	Idealista
3	Carrer Pere Cabrera, sn	12.700	Compra	Idealista
4	Carrer Pere Cabrera, sn	17.000	Compra	Idealista
5	Carrer Pere Cabrera, sn	14.200	Compra	Idealista
6	Carrer Manuel de Pedrolo, 2	11.000	Compra	Idealista
7	Avinguda de Miquel Batllori, 81	15.000	Compra	Idealista
8	Carrer Alfonso II, sn	15.000	Compra	Idealista

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat *ad hoc*

Els preus de mercat del sostre terciari oficines

Pel què fa als usos terciaris oficines, l'estudi de mercat de l'ús terciari oficines posa de manifest la manca d'oferta d'aquest ús al municipi de Lleida, tant pel què fa al mercat de compravenda com pel què fa al mercat de lloguer. En concret, no s'ha localitzat obra nova a cap dels dos mercats, motiu pel qual l'estudi de mercat parteix de la segona mà, que posteriorment es convertirà a obra nova a partir dels coeficients correctors d'antiguitats derivats de l'Annex II del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*.

Així doncs, l'oferta actual d'oficines es concentra en el mercat de segona mà, sense cap oferta d'obra nova al mercat a data de la realització de l'estudi de mercat. La limitada oferta de sostre d'oficines obliga a tenir en compte no únicament l'oferta estricta de sostre d'obra nova, sinó que obliga a ampliar l'univers de la mostra a ofertes que, si bé no són estrictament obra nova degut a les qualitats de l'obra o a haver sigut objecte de renovació recent, entrin en competència amb l'obra nova i puguin considerar-se equivalents en preus.

Tanmateix, els requeriments tècnics de les oficines avui difereixen substancialment de les de fa just 10 anys enrere. Ens referim als requeriments del Reglament de Instal·lacions Tècniques en Edificis (RITE), a la instal·lació de protecció contra incendis, i a la instal·lació elèctrica i d'enllumenat d'acord amb el Reglament electrotècnic de Baixa Tensió (REBT). Per

tant, hi ha diferències objectives en les prestacions d'oficines construïdes fa deu anys i oficines acabades de construir, diferències que repercuteixen en l'eficiència dels espais.

Derivat del treball de camp realitzat, s'ha localitzat únicament 18 ofertes d'oficines totes elles provinents del mercat de segona mà, 7 testimonis en règim de compravenda i els 11 restants en règim de lloguer. Pel què fa a la distribució de les ofertes localitzades al mercat, aquestes es concentren majoritàriament a la zona del centre de la ciutat, als entorns del casc històric (Rambla de Ferran, Avinguda Francesc Macià, Avinguda de Blondel, etc.), mentre que solament unes poques es localitzen fora d'aquest àmbit i se situen en entorns més purament industrials com els polígon industrial com Magraners o a les afores de la ciutat.

Pel què fa als valors de les ofertes localitzades al mercat, els testimonis provinents del mercat de lloguer mostren uns valors en oferta que oscil·len entre els 10 i els 5,45 €/m²/mes, mostrant una mitjana de 7 €/m²/mes. Tot i tractar-se d'una mostra molt petita, sí que es pot observar com els valors en oferta són més alts a la zona del centre que a les zones perifèriques de la ciutat, on es concentren les ofertes amb un menor valor €/m².

Pel què fa al mercat de compravenda, les ofertes es localitzen totes en zones més cèntriques, sense cap oferta localitzada a la perifèria de la ciutat. Si ens fixem en els valors en venda d'oferta, aquest mostren un màxim de 1.667 €/m² construït i un mínim de 846 €/m² construït, mostrant una mitjana de 1.256,00 €/m² construït.

Aquests valors en oferta, però, fan referència als valors en venda observats en ofertes provinents del mercat de segona mà, motiu pel qual aquests s'han ajustat a valor equivalent d'obra nova mitjançant l'Annex II del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*. Així doncs, partint de la data d'edificació publicada pel Cadastre i aquest Annex II, s'ha aplicat un coeficient corrector a cada mostra per tal de traslladar el preu actual de mercat al d'una edificació d'obra nova. Una vegada aplicats aquests coeficients, el valor en venda mitjà de les oficines d'obra nova al municipi de Lleida es fixa en 1.546,00 €/m² construït.

Cal tenir en compte, també, que les oficines que s'emplantin a l'àmbit de l'Estació gaudiran d'una posició de màxima centralitat, accessibilitat, vistes, aparcament i un entorn d'oci i serveis que també dona resposta a les necessitats de les oficines. També són molt rellevants les diferents prestacions que aporten oficines de fa deu anys en relació a oficines acabades de construir.

Aquest entorn alternatiu i la millora de qualitat del producte no té antecedents a Lleida i, per això, el mercat d'oficines presenta un comportament de preus molt pla. L'experiència d'altres capitals amb oferta de terciari en emplaçaments de diferent qualitat, permeten pensar que les rendes (en conjuntures de demanda a l'alça) poden situar-se entre un 20% i un 30% i fins i tot doblar les dels entorns menys centrals i accessibles. També s'ha de dir que quan l'oferta de qualitat obre mercat, la oferta tendeix a polaritzar-se, pressionant a la baixa els preus de la resta d'oferta, que troba en l'ajust de preus la única manera de captar demanda. És la diferència entre els qui competeixen en qualitat i els qui ho han de fer solament en preu.

Per tant, en aquest nou escenari, els valors de mercat del sostre terciari oficines previst als polígons d'actuació urbanística que preveu la MPGOU s'estima que puguin situar-se per sobre de la mitjana localitzada al municipi. En aquest sentit, i a efectes del present informe d'avaluació econòmica i financera, el valor en venda d'aplicació a les oficines previstes a l'àmbit de l'estació es fixa a meitat de camí entre el màxim i la mitjana de preus observats derivats de la mostra localitzada al mercat, i equivalent a 1.730,00 €/m² construït.

En el cas de les oficines la superfície publicada i localitzada en les ofertes de compravenda és equivalent a la superfície construïda total, amb elements comuns inclosos. Així doncs, el valor de les oficines es fixa en aquests 1.730,00 €/m² construït.

Ofertes d'oficines localitzades a la ciutat Lleida

Id Plànol	Adreça	Superfície (m²)	Estat	Valor en Venda (€ totals)	Modalitat	Valor en Venda (€/m²)	Any edificació	Antiguitat	% antiguitat (75 anys vida útil)	Coefficient antiguitat	Valor equivalent a obra nova	Valor €/m² equivalent obra nova	Font
1	Rambla Ferran, 10	150	Segona mà	250.000,00 €	Compra	1.666,67 €	2004	18	24%	0,1488	287.200,00 €	1.914,67 €	Idealista
2	Avinguda de Blondel, 54	170	Segona mà	250.000,00 €	Compra	1.470,59 €	1995	27	36%	0,2448	311.200,00 €	1.830,59 €	Idealista
3	Rambla d'Aragó, 14	220	Segona mà	205.000,00 €	Compra	931,82 €	1972	50	67%	0,5595	319.697,50 €	1.453,17 €	Idealista
4	Ivars d'Urgell, 65	300	Segona mà	400.000,00 €	Compra	1.333,33 €	2007	15	20%	0,1200	448.000,00 €	1.493,33 €	Idealista
5	Pere de Cabrera	90	Segona mà	795,00 €	Lloguer	8,83 €							Idealista
6	Plaça de Sant Joan, 1	150	Segona mà	1.500,00 €	Lloguer	10,00 €							Idealista
7	Avinguda de l'exèrcit, 33	48	Segona mà	310,00 €	Lloguer	6,46 €							Idealista
7	Avinguda de l'exèrcit, 33	270	Segona mà	1.475,00 €	Lloguer	5,46 €							Idealista
8	Carrer Alcalde Fuster, 6	140	Segona mà	850,00 €	Lloguer	6,07 €							Idealista
8	Carrer Alcalde Fuster, 6	65	Segona mà	475,00 €	Lloguer	7,31 €							Idealista
9	Avinguda de Blondel, 11	405	Segona mà	2.500,00 €	Lloguer	6,17 €							Idealista
4	Carrer Ivars d'Urgell, 10	110	Segona mà	600,00 €	Lloguer	5,45 €							Idealista
10	Carrer General Brito, 6	76	Segona mà	450,00 €	Lloguer	5,92 €							Idealista
11	Cami Frares	80	Segona mà	450,00 €	Lloguer	5,63 €							Habitacila
12	Carrer del Canyeret, 24	33	Segona mà	325,00 €	Lloguer	9,85 €							Idealista
13	Rambla Ferran, 41	130	Segona mà	110.000,00 €	Compra	846,15 €	1992	30	40%	0,2800	140.800,00 €	1.083,08 €	Idealista
13	Rambla Ferran, 41	144	Segona mà	136.800,00 €	Compra	950,00 €	1992	30	40%	0,2800	175.104,00 €	1.216,00 €	Idealista
12	Carrer del Canyeret, 24	74	Segona mà	118.000,00 €	Compra	1.594,59 €	2004	18	24%	0,1488	135.558,40 €	1.831,87 €	Habitacila

Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat ad hoc

Localització Ofertes oficines localitzades a la ciutat Lleida



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat ad hoc

Els preus de mercat dels usos comercials

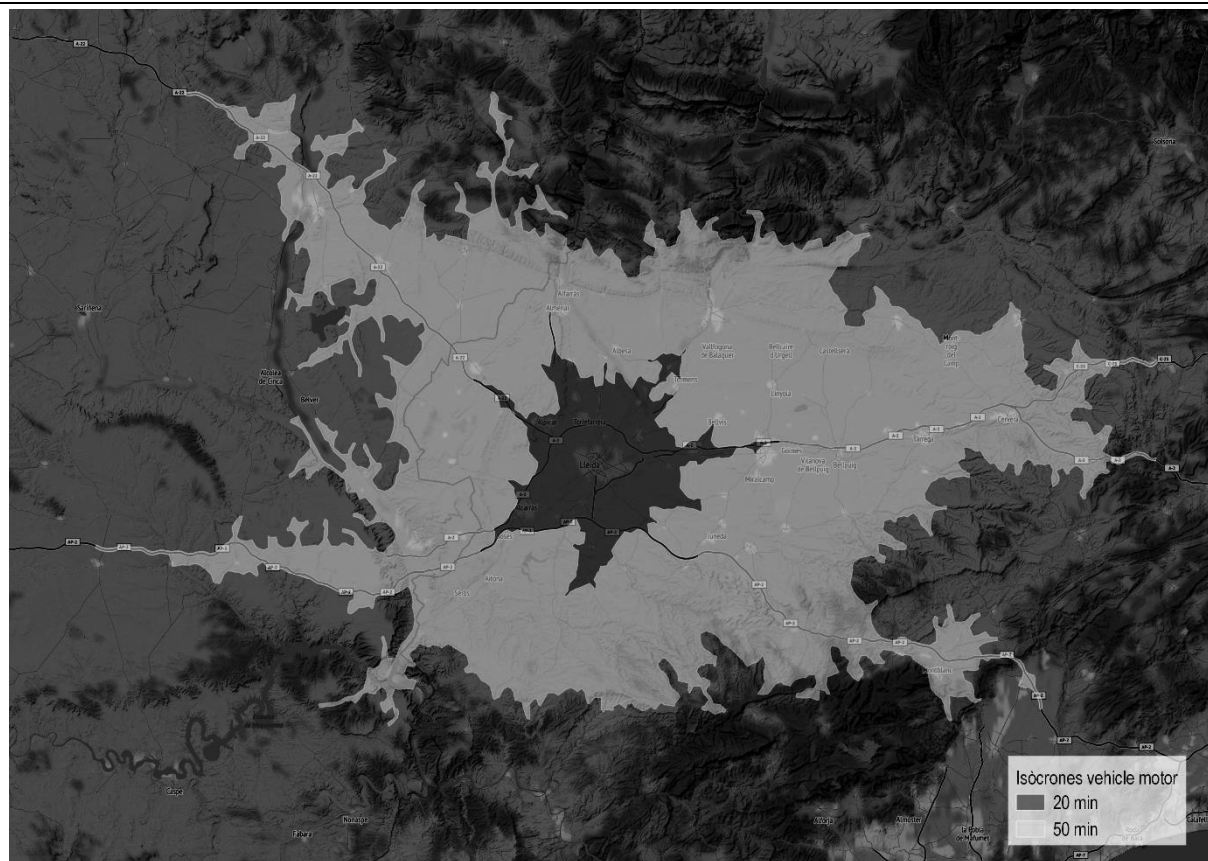
El nivell de dotació comercial a la ciutat de Lleida és de 2,56 m² per habitant, ràtio similar a la ciutat de Manresa, però notablement inferior a d'altres ciutats com Girona, Reus o Tarragona, amb rols territorials similars als que desenvolupa la ciutat de Lleida com a principal polaritat comercial a les Terres de Ponent.

Aquesta dotació comercial es caracteritza per una superfície mitjana dels establiments comercials de 146 m², xifra que manifesta el pes dels establiments petits en el conjunt de l'oferta de la ciutat.

En termes de tipologies d'establiments comercials, la ciutat de Lleida és l'única capital de província sense un gran equipament comercial, a excepció de l'Hipermercat Carrefour i alguns establiments especialitzats com Mediamarkt, Bricoking, etc.).

Aquesta caracterització comercial de la ciutat contrasta amb l'àrea d'influència de la ciutat, que es xifra en ±180.000 habitants en una isòcrona de menys de 20 minuts, i de ±480.000 habitants en una isòcrona de fins a 50 minuts. L'anterior àrea d'influència comercial de Lleida equival a un potencial de demanda equivalent a 1.831 milions d'euros, xifra de la que la ciutat només reté un 33%⁴.

Plànol isòcrones vehicle a motor (20 minuts i 50 minuts)



Font: Elaboració pròpia PROMO Assessors Consultors a partir estudi de mercat ad hoc

Derivada de tota aquesta potencialitat, poder desenvolupar el primer centre comercial en el rovell de l'ou de la ciutat en un entorn, a més a més, molt propici al trànsit de persones i amb molt bona accessibilitat situa l'ús comercial en format centre comercial en un entorn privilegiat de la ciutat de Lleida. Tanmateix, tot i que posicionar-se com el primer gran centre comercial de la ciutat és una avantatge competitiva, aquest fet també comporta un risc addicional, ja que a Lleida no existeix encara aquest format comercial, augmentant la incertesa i el risc sobre l'acceptació d'aquest format comercial.

⁴ Estudi d'impacte econòmic i social de la implantació de nous equipaments a Lleida, Ajuntament de Lleida, 18 de juliol de 2018.

Per tal de determinar els preus de mercat del centre comercial previst al polígon d'actuació PE 3 es prenen com a referència les xifres que presenten dos dels principals indicadors d'aquest mercat específic: les rendes de lloguer netes mensuals (*Net Rental Income – NRI*) per m² de Superfície Bruta Alquilable (en endavant *SBA*), i la rendibilitat d'aquest format comercial, prenent com a referència el *yield* immobiliari del sector retail per a centres comercials.

En aquest context de ciutat, localització del centre comercial i manca de competència, les rendes esperades del centre comercial a Lleida es corresponen amb les d'una zona *prime* tot i que, al mateix temps, i com ja hem esmentat anteriorment, el risc serà superior a l'aplicat a les capitals amb oferta consolidada d'aquests nous formats comercials.

Les rendes mitjanes dels nous centres comercials a zona *prime* tenen rendes mensuals a l'entorn dels 32 €/m² sostre de *SBA*, segons les darreres dades publicades⁵. El programa d'un centre comercial necessita destinar superfícies a passadissos, escales, accessos per a mercaderies, espais per a equips tècnics, lavabos, etc. que consumeixen al voltant d'un 15% de la superfície comercial total. Per tant, la conversió del lloguer €/m² *SBA* en m² construïts amb elements comuns inclosos és igual a $32 \times 0,85 = 27,2$ €/m² construït d'ús comercial.

Pel que fa a la taxa de capitalització, aquesta es troba directament vinculada amb el risc i determina la rendibilitat exigida pels inversors per a cada localització i tipologia de producte immobiliari. Una major percepció de risc per part dels inversors anirà seguida d'una major rendibilitat exigida pels mateixos. Els centres comercials a Espanya se situen ara mateix al llindar baix de la sèrie històrica, amb taxes de capitalització dels centres comercials *prime* a Espanya aquest any 2022 se situa a l'entorn del $\pm 5,25\%$ ⁶.

Tanmateix, aquestes taxes de capitalització es corresponen a centres *prime* en explotació en mercats consolidats i marques ben posicionades en el mercat de retail. Però també es constata que en mercats no desenvolupats, com és el cas de Lleida, les taxes de capitalització se situen un 50% per sobre de les anteriors. S'estima, doncs, que el centre comercial previst al polígon d'actuació PE 3 assoleixi una taxa de capitalització als voltants del 7,75%, o el que és el mateix, es considera una prima de risc associat al nou desenvolupament del $\pm 50\%$ respecte dels *yields* dels centres comercials *prime* en explotació.

Partint de tot l'exposat fins aquest punt, el valor equivalent en venda del sostre comercial vinculat al centre comercial s'obté capitalitzant la renda amb el *yield* immobiliari (taxa d'actualització):

$$YIELD = \frac{P_{LL} \times 12}{P_v} \Rightarrow \frac{27,2 \times 12}{0,0775} = 4.211,61 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

On:

PLL = Preu de lloguer mensual €/m² construït.

Pv = Preu venda €/m² construït.

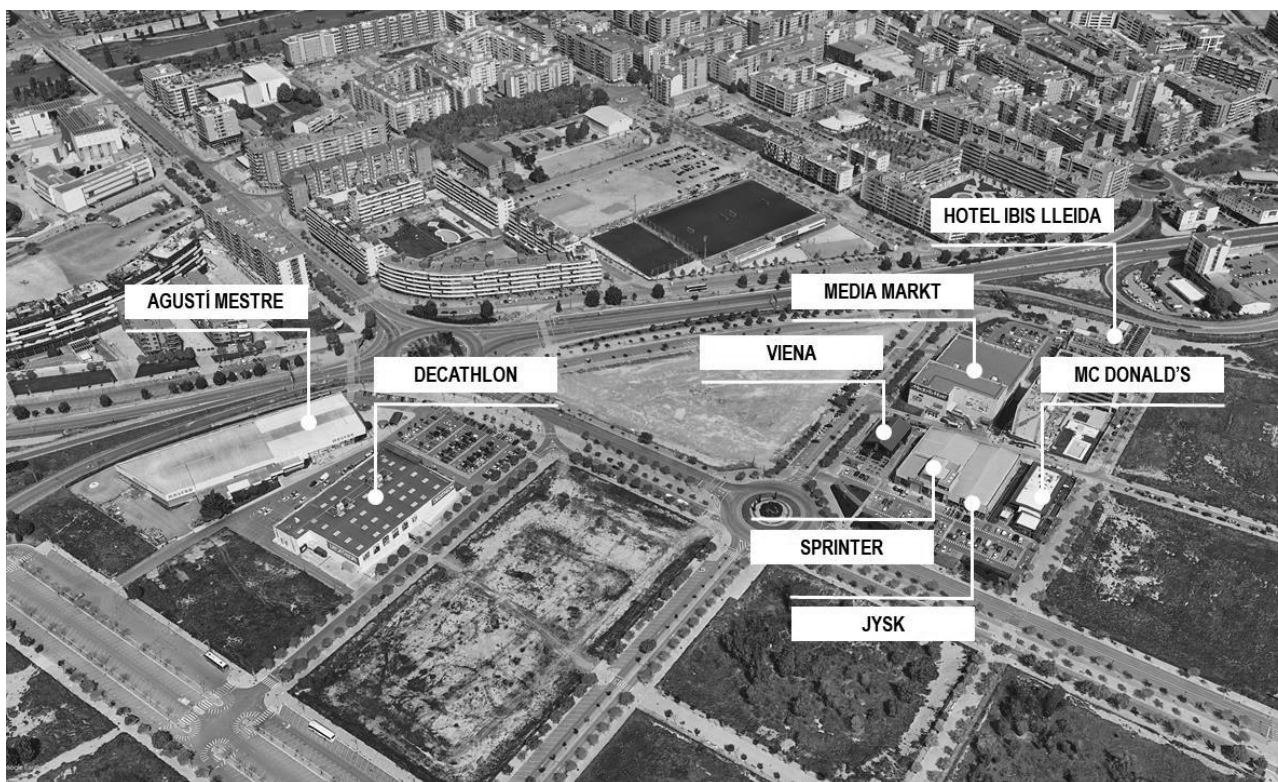
Yield = Rendibilitat de mercat expressat en Rendes de lloguer respecte valors en venda.

Pel que fa als usos comercials previstos al polígon d'actuació UA 3 Estació, es preveuen un total de 8.115 m² sostre d'ús comercial en la planta baixa d'un dels blocs previstos en el polígon d'actuació (pràcticament un 25% del sostre total previst al polígon). En aquest sentit, i tenint en compte la vocació i tipologia comercial consolidada al nou barri de la Copa d'Or i al seu entorn urbà (Decathlon, Agustí Mestre, Media Markt, Viena, Mc Donald's, etc.) la vocació de tot aquest sòcol comercial en planta baixa es conceptualitza amb un comportament equivalent al pol d'activitat comercial de mitjana superfície, d'oci i de serveis amb bona accessibilitat i que encaixa amb la vocació comercial i d'activitat econòmica que posseeix la Copa d'Or.

⁵ Font: Retail en España, Septiembre 2022, Savills Aguirre Newman

⁶ Font: Retail en España, Septiembre 2022, Savills Aguirre Newman

Activitats econòmiques entorn la UA 3 Estació



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Generalitat de Catalunya

Les rendes de mercat (Superfície Bruta Alquilable) en aquest tipus de mix comercials de mitjana superfície se situen en una mitjana equivalent als 10,00 €/m² mensuals (*Mercado Parques de Medianas en España, Savills Research Global Retail España, Abril 2021*).

El *layout* d'aquestes tipologies de mix comercial necessita destinar superfícies a passadissos, a escales, a distribució per a mercaderies, espais per a equips tècnics, lavabos, etc. que consumeixen un percentatge de la superfície comercial total. La conversió del lloguer €/m² SBA (Superfície Bruta Alquilable) en m² construïts amb elements comuns és 10,00 x 0,88 = 8,80 €/m² construït amb elements comuns⁷.

Per convertir aquesta renda en un valor en venda equivalent, cal conèixer la rendibilitat que exigeix l'inversor en aquest tipus de productes immobiliaris. Pel que fa als parcs de mitjanes superfícies, el *yield* immobiliari d'aquesta tipologia de parc comercial se situava en el 7% en el darrer any disponible en els parcs comercials secundaris de l'Estat Espanyol (fora àmbits *prime* Madrid i Barcelona)⁸.

YIELD

$$Yield = \frac{P_{LL} \times 12}{P_V} \Rightarrow \frac{8,80 \times 12}{0,07} = 1.580,57 \text{ €/m}^2 \text{ sastre}$$

On:

P_{LL} = Preu de lloguer mensual €/m² construït amb elements comuns inclosos.

P_V = Preu venda €/m² construït.

⁷ Font: Modificació puntual PGOU de Lleida ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació.

⁸ Mercado Parques de Medianas en España, Savills Research Global Retail España, Abril 2021.

Yield = Rendibilitat de mercat expressat en rendes de lloguer vers valors en venda.

3.4. Els costos d'edificació

A l'hora de determinar els costos d'edificació €/m² construït dels diferents usos urbanístics s'han tingut en compte com a punt de partida els diferents ventalls d'usos de les propostes amb destí d'edificació privada.

A l'hora de definir els costos d'edificació s'han contrastat les diferents fonts secundàries periòdicament publicades del sector. Partint de les dades publicades pel Butlletí Econòmic de la Construcció (en endavant BEC), aquestes s'han contrastat amb les dades disponibles publicades per la guia per l'obtenció simplificada de pressupostos d'execució material del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), i per les dades publicades per la revista de la construcció Emedos – agenda de la construcció.

Tal com mostra la taula següent, la mitjana del cost d'edificació de l'habitatge de les fonts consultades, en termes de Pressupost d'Execució Contracte (PEC), se situen entorn un 25% - 20% per sota dels costos de construcció publicats pel BEC. Cal tenir present que aquest fet es dona de manera explícita si prenem com a referència els pressupostos d'execució material del COAC on, específicament, estableix un coeficient corrector a la baixa dels costos en el cas de projectes que s'hagin de dur a terme a la ciutat de Lleida.

Cost edificació habitatge plurifamiliar €/m² obra nova (PEC)

	2022	
	Ciutat de Lleida	Variació
COAC	953,18	0,76
(habitatge plurifamiliar entremitgeres entre 50 m ² i 150 m ² , de qualitat estàndard, a partir Mòdul Bàsic 2022)		
Emedos ¹	1.017,12	0,81
(Edifici d'habitatges plurifamiliar entremitgeres 105 m ² / qualitat mitja, IV trimestre 2022)		
Butlletí Econòmic de la Construcció	1.250,62	1,00
(Tipologia casa renta normal entremedianeras / IV trimestre 2022)		

¹ Inclou aparcament soterrani

Font: Elaboració pròpia a partir de dades publicades per COAC, Emedos i Butlletí Econòmic de la Construcció.

Així doncs, i a partir d'aquest contrast de tres fonts, a l'hora de determinar els costos de construcció per tot el ventall d'usos previstos, es parteix dels preus publicats al BEC, tot i que, tenint en compte el decalatge entre costos de mercat, costos de referència disponibles i costos de referència BEC, s'estima que els costos reals de l'edificació poden ajustar-se avui un 20% a la baixa respecte als costos de referència que publica el BEC.

Així doncs, per a determinar els costos d'edificació del sostre residencial plurifamiliar lliure es parteix de la tipologia tipificada al BEC, equivalent a *Casa de renta normal entre medianeras* i igual a 1.319,43 €/m² st. (1.319,43 x 0,80 = 1.055,54 €/m² st.).

Per a determinar els costos de construcció del sostre residencial de l'habitatge protegit es parteix de la tipologia tipificada al BEC equivalent a *Vivienda plurifamiliar renta social altura PB+4P* i igual a 992,20 €/m² st. (992,20 x 0,80 = 793,76 €/m² st.).

Pel que fa als usos comercials, cal distingir entre els usos comercials en planta baixa previstos a la UA 3 Estació, dels usos comercials en format centre comercial sobre llosa previst al PE 3. Referent als usos comercials previstos a la UA 3 Estació, i tenint en compte la vocació comercial del mateix en l'entorn urbà en el que s'ubica, es considera un cost d'edificació equivalent al 60% del cost d'edificació del sostre residencial plurifamiliar lliure (1.055,54 x 0,60 = 633,33 €/m² st.).

Per a determinar els costos de construcció dels usos terciaris, es parteix de la tipologia tipificada al BEC equivalent a *Edificio administrativo corriente* i igual a 1.187,85 €/m² st. (1.187,85 x 0,80 = 950,28 €/m² st.).

Pel que fa als usos comercials en format centre comercial previst al PE 3 es considera un cost d'edificació un 20% per sobre dels costos d'edificació dels usos terciaris i equivalents a 950,28 €/m² st. (950,28 x 1,20 = 1.140,34 €/m² st.).

Les plantes en primer soterrani destinades a aparcaments s'estimen en un 45% del cost mig del sostre plurifamiliar lliure ($1.055,54 \times 0,45 = 474,99 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$) i les plantes en segon o més soterranis s'estimen en un 50% del cost mig del sostre plurifamiliar lliure ($1.055,54 \times 0,50 = 527,77 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$).

En la taula adjunta s'inclou el resum dels diferents costos d'edificació més un 2% de cost corresponent a Seguretat i Salut i un 18% de cost addicional de gestió i promoció per a als distints usos considerats.

Costos edificació per usos urbanístics €/m² construït

	Plurifamiliar Lliure	Habitatge Protegit	Terciari	Comercial PB	Centre Comercial	Aparcaments PS-1	Aparcaments < PS-1
Cost PEC	1.055,54	793,76	950,28	633,33	1.140,34	474,99	527,77
Seguretat i salut (2% PEC)	21,11	15,88	19,01	12,67	22,81	9,50	10,56
Cost PEC + SS	1.076,65	809,64	969,29	645,99	1.163,14	484,49	538,33
Cost gestió i promoció (18% PEC)	193,80	145,73	174,47	116,28	209,37	87,21	96,90
Total cost edificació	1.270,45	955,37	1.143,76	762,27	1.372,51	571,70	635,23

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir del BEC 4rt trimestre 2022

3.5. La càrrega urbanística repercutible

Els costos de transformació urbanística de la MPGOU han estat facilitats pels serveis tècnics municipals i sumen un total de 107.788.688 € (exclòs IVA). Aquests es distribueixen en un volum de costos derivats dels Àmbits d'Urbanització Comuna (75.930.199 €, 70% del total) a assumir entre els PE 3, la UA 104 i la UA 3 Estació, i un volum de despeses pròpies dels cinc polígons que inclou l'àmbit de MPGOU (veure taula adjunta).

Càrrega urbanística MPGOU (IVA no inclòs)

	Total	AUC PE 3 / UA 104 / UA 3 Estació	PE 3	UA 104	UA 3 Estació	UA 39	UA 69
Obres urbanització	100.866.362	75.930.199	18.215.198	954.401	1.597.384	2.558.321	1.610.859
Despeses avançades	10.619.011	0	7.529.801	599.717	154.569	1.760.496	574.429
Despeses urbanització pendents	8.937.712	0	7.339.372	140.098	1.000.825	0	457.416
Sanejament ACA	1.606.627	0	567.435	68.999	229.330	407.573	333.290
Instruments de planejament i gestió	3.772.813	0	2.778.589	145.587	212.660	390.252	245.724
Cobriments Prat de la Riba	15.890.386	15.890.386					
Nova llosa cobriments	46.643.033	46.643.033					
Pont de Príncep de Viana	13.396.780	13.396.780					
Indemnitzacions	6.922.326	0	4.917.000	91.081	1.914.245	0	0
Edificacions	832.835	0	0	91.081	741.753	0	0
Trasllat	6.089.491	0	4.917.000	0	1.172.491	0	0
Total càrrega urbanística	107.788.688	75.930.199	23.132.198	1.045.482	3.511.628	2.558.321	1.610.859

Font: Ajuntament de Lleida

La MPGOU inclou tres àmbits d'actuació urbanística comú (AUC) per a l'execució de tres infraestructures comunes:

1. Cobriments del tram de vies que abasta des de l'avinguda de Rosa Parks fins al carrer dels Comtes d'Urgell (AUC 1).
2. Cobriments del tram de vies que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers (AUC 2).
3. Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana (AUC 3).

L'AUC 1 correspon al PE 3 i els PAU UA 39 i UA 69 per a l'execució de la infraestructura comú de cobriments del tram de vies que abasta des de l'avinguda de Rosa Parks fins al carrer dels Comtes d'Urgell.

Tal com s'esmenta a la Memòria de la MPGOU la proposta es va justificar l'any 2008, quan es van delimitar els AUC, per la necessitat d'executar de manera unitària la infraestructura corresponents als murs de contenció que sostenen les lloses de cobriment de vies i les terres que permeten dotar d'una rasant continua al Parc urbà inclòs en els respectius polígons d'actuació urbanística, de manera parcial. Aquesta circumstància no ha canviat, és més, aquesta infraestructura ja s'ha executat i conjuntament amb ella s'ha executat la totalitat de la urbanització del PAU UA 39 i bona part de la urbanització del PAU UA 69.

L'augment del nivell de qualitat urbana i la millora d'accessibilitat de les edificacions resultants del desenvolupament dels PAU UA 39 i UA 69 que en justificaven la participació en el finançament es fan més evidents amb la urbanització ja executada.

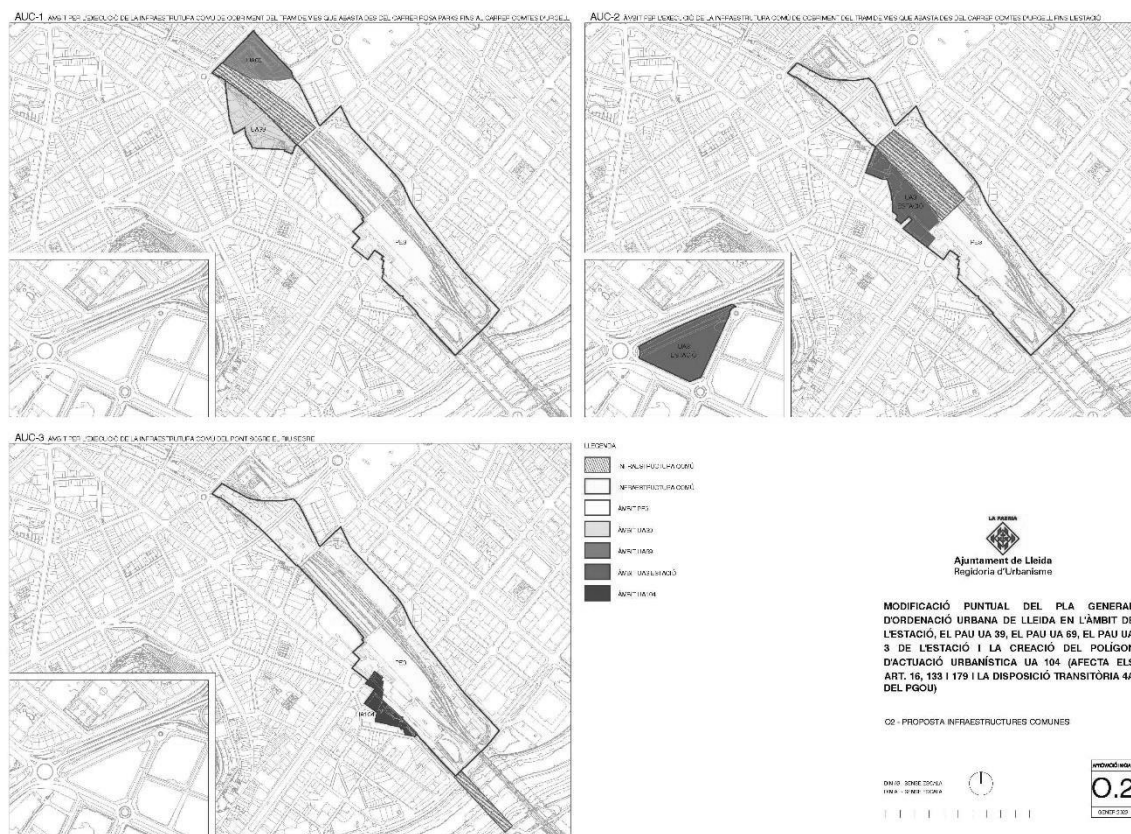
L'AUC 2 correspon al PE 3 i al PAU UA 3 de l'Estació per a l'execució de la infraestructura comú de cobriment del tram de vies que abasta des del carrer Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers.

La Memòria de la MPGOU justifica la proposta per la necessitat d'executar de manera unitària tant els murs que limiten lateralment l'espai cobert, com pel mateix cobriment de vies. Tot i que els paràmetres definits en l'article 179 de la MPGOU no limita el cobriment al tram de vies que abasta des del carrer Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers, es delimita com a infraestructura comú únicament aquest tram per tenir repercussió directa sobre dos àmbits de desenvolupament: el PE 3 i el PAU UA 3 de l'Estació. La resta del cobriment, cas que resulti necessari en funció de la proposta d'ordenació del futur PMU de l'àmbit del PE 3, anirà a càrrec únicament d'aquest sector.

L'AUC 3 correspon al PE 3 i el PAU UA 104 per a l'execució de la infraestructura comú del Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer Príncep de Viana.

La Memòria de la MPGOU justifica la seva vigència per l'increment de qualitat urbana que representa respecte de les àrees urbanes adjacents la construcció del nou pont, el qual ha permès transformar Príncep de Viana en l'eix de comunicació dels barris històrics del marge dret, amb els nous desenvolupaments situats al voltant de la LL-11, augmentant, per tant, l'accessibilitat i el valor de posició d'aquests àmbits, per la seva proximitat al pont.

Àmbits d'actuació urbanística comú (AUC)



Font: Ajuntament de Lleida

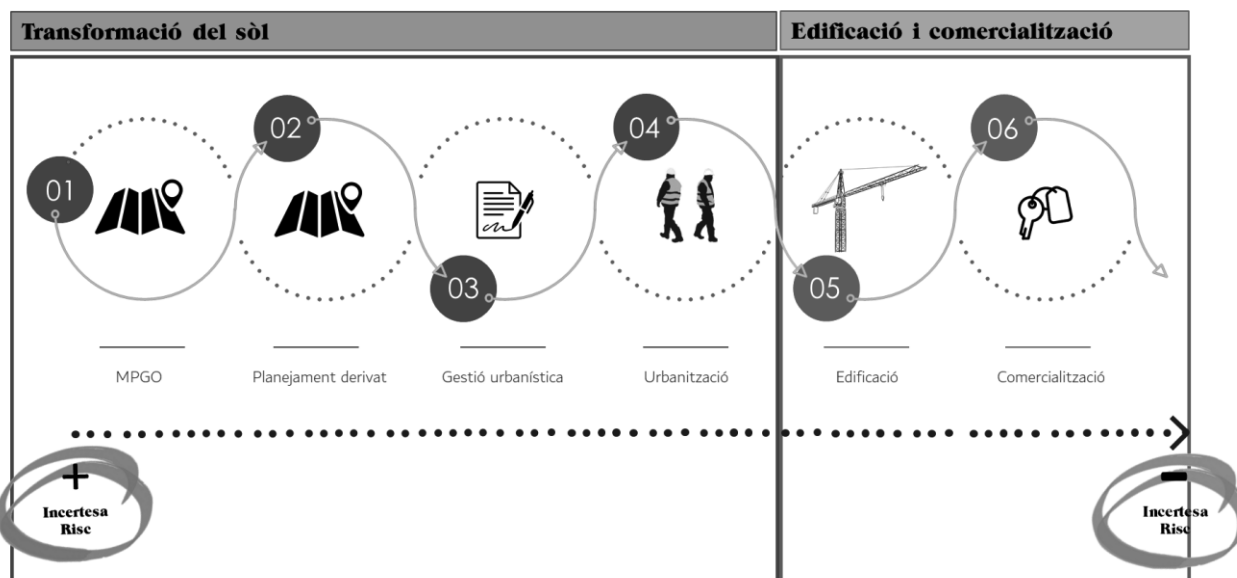
Els criteris establerts per a la determinació del repartiment de les infraestructures comunes (AUC) s'adjunten a l'Annex 1: Repartiment infraestructures comunes (AUC) i equilibri poligonal de la present avaluació econòmica i financera de la MPGOU.

3.6. Els costos de capital

L'abast de la transformació urbanística implicarà unes fases de transformació del sòl i unes fases d'edificació i comercialització de producte immobiliari acabat, amb riscos diferents i amb operadors amb diferents estructures de capital.

A ningú se li escapa que el risc d'edificar i explotar econòmicament un producte immobiliari és menor que el de formular i tramitar un planejament urbanístic, reparcel·lar i executar la urbanització. El diferencial de risc es fonamenta en les incerteses del propi procés en les primeres anualitats del cicle de transformació ja que, a mesura que retrocedim a l'inici de la transformació del sector, el risc augmenta i la liquiditat del projecte és menor (incerteses polítiques, de canvis legislatius, de prospecció de la demanda final, etc.).

Abast de la transformació urbanística de la MPGOU / Diferents operadors amb diferents estructures de capital



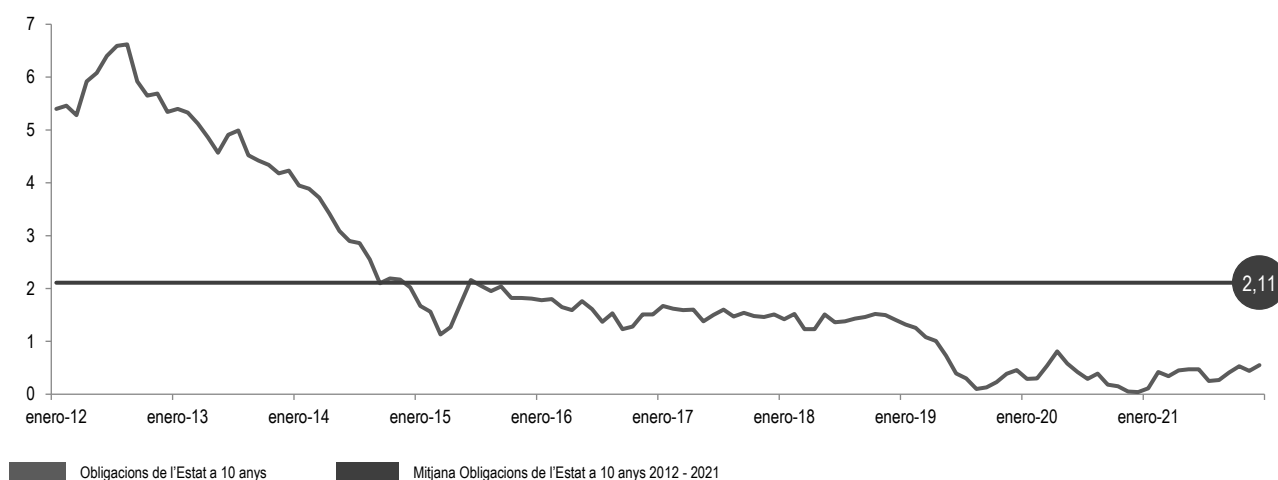
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

El cost de capital en el procés de planejament, gestió i urbanització

Pel que fa al càlcul del cost de capital del procés urbanitzador, l'evolució de la taxa lliure de risc entre els anys 2012 i 2021, si prenem com a referència el mercat secundari de valors referent al rendiment de les obligacions a 10 anys, ha assolit un màxim del 6,62% el mes d'agost de l'any 2012 i un mínim del 0,04% el mes de desembre de 2020.

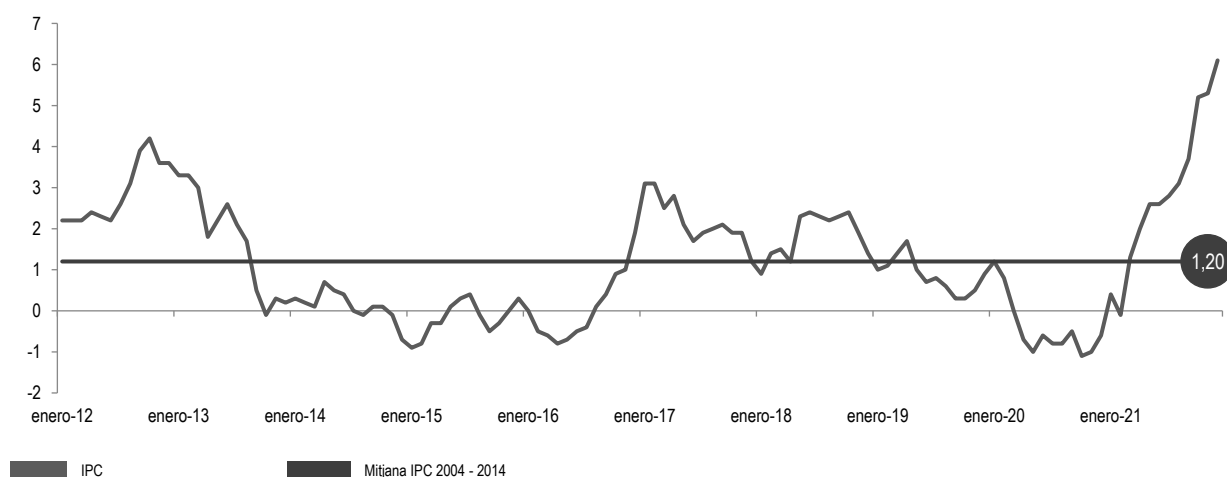
Als efectes del present estudi es pren com a referència de taxa lliure de risc la mitjana durant aquest període (2,11%) a fi i efecte de desestacionalitzar períodes excepcionals d'endeutament públic car i períodes també excepcionals d'endeutament públic barat o negatiu. Pel que fa a la inflació (IPC), prenem com a referència la inflació mitjana del mateix període (1,20%).

Deute de l'Estat: Rendiment obligacions de l'Estat a 10 anys (en %)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Banco de España

Evolució de l'IPC (Var. Interanual en %)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades INE

A l'hora de calcular el cost de capital total aplicable a la fase de planejament, gestió i transformació del sòl, prenem com a prima de risc addicional a la taxa lliure de risc abans esmentada, les primes establertes en la *Orden ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras* (veure taula següent).

Taxa actualització real fase de planejament, gestió i urbanització de la MPGO

	Sostre M²	TLLR¹ %	PR² %	TN³ %	IPC⁴ %	TR⁵ %	Sostre %	TRP⁶ %
PE 3								
Sostre terciari	12.000	2,11%	10,00%	10,78%	1,20%	10,78%	6,07%	0,65%
Sostre comercial	69.422	2,11%	12,00%	12,75%	1,20%	12,75%	35,13%	4,48%
Sostre residencial	33.848	2,11%	8,00%	8,80%	1,20%	8,80%	17,13%	1,51%
Sostre aparcaments soterrats	82.372	2,11%	9,00%	9,79%	1,20%	9,79%	41,68%	4,08%
Total	197.642							10,72%
UA 104								
Sostre terciari	1.929	2,11%	10,00%	10,78%	1,20%	10,78%	21,43%	2,31%
Sostre residencial	5.022	2,11%	8,00%	8,80%	1,20%	8,80%	55,79%	4,91%
Sostre aparcaments soterrats	2.050	2,11%	9,00%	9,79%	1,20%	9,79%	22,78%	2,23%
Total	9.001							9,45%
UA 3 Estació								
Sostre comercial	8.115	2,11%	12,00%	12,75%	1,20%	12,75%	0,00%	2,40%
Sostre residencial	26.672	2,11%	8,00%	8,80%	1,20%	8,80%	65,40%	5,44%
Sostre aparcaments soterrats	8.375	2,11%	9,00%	9,79%	1,20%	9,79%	22,32%	1,90%
Total	43.162							9,74%
UA 39								
Sostre terciari	3.328	2,11%	10,00%	10,78%	1,20%	10,78%	12,28%	1,32%
Sostre residencial	17.723	2,11%	8,00%	8,80%	1,20%	8,80%	65,40%	5,76%
Sostre aparcaments soterrats	6.050	2,11%	9,00%	9,79%	1,20%	9,79%	22,32%	2,19%
Total	27.101							9,27%
UA 69								
Sostre terciari	2.865	2,11%	10,00%	10,78%	1,20%	10,78%	11,78%	1,27%
Sostre residencial	14.324	2,11%	8,00%	8,80%	1,20%	8,80%	58,91%	5,19%
Sostre aparcaments soterrats	7.125	2,11%	9,00%	9,79%	1,20%	9,79%	29,30%	2,87%
Total	24.313						100,00%	9,32%

¹ Taxa Lliure de Risc: Tipus mig ponderat obligacions de l'Estat a 10 anys (2012 – 2021).

² Prima de Risc: Orden ECO/805/2003.

³ Taxa Nominal: $TN = TLLR + PR$

⁴ Mitjana IPC 2012 – 2021

⁵ Taxa Real: $TR = [(1 + TN) / (1 + IPC)] - 1$ ⁶ Taxa Real Ponderada: $TRP = TR \times \% \text{ sostre generador ingress i despesa}$.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir Orden ECO/805/2003, IDESCAT, Banco de España i Memòria MPGOU

El cost de capital en el procés d'edificació i comercialització

El preu màxim de compra del sòl urbanitzat que pot suportar un operador és aquell compatible amb l'escandall de costos d'edificació, amb els ingressos potencials esperats amb l'explotació i/o venda de l'edificació, i amb el cost de capital aplicat durant els anys de promoció del projecte.

L'estat de *shock* de l'economia espanyola durant el darrer cicle econòmic va fer disparar la prima de risc i amb ella el *yield* immobiliari dels usos urbanístics vinculats a activitats econòmiques. Des de l'esclat de la bombolla immobiliària, els *yields* van perdre la pressió a l'alça com a resultat d'uns mercats de deute públic a mínims. Aquest escenari va pressionar les rendibilitats exigides pels operadors a la baixa, derivant en *yields* immobiliaris menors. Tanmateix, la conjuntura macroeconòmica actual (increments d'inflació i increments de tipus d'interès) sembla albirar un retorn en el mig termini a un increment dels *yields* immobiliaris.

Pel que fa als habitatges de protecció pública, la rendibilitat màxima queda determinada legislativament en un 4,80% (Article 83.1 ter de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge).

Yield immobiliari productes immobiliaris MPGO

	Yield immobiliari %
Sostre terciari	6,50%
Sostre centre comercial PE 3	7,75%
Sostre comercial planta baixa UA 3 Estació	7,00%
Sostre residencial	5,00%
Sostre habitatge públic protegit	4,80%
Sostre aparcaments soterrats	8,00%

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de fonts secundàries

3.7. El calendari de transformació i execució urbanística

La viabilitat econòmica i financera s'avalua tenint en compte el calendari de transformació urbanística, edificació i comercialització dels diferents productes immobiliaris. L'objectiu del calendari és el de pautar uns ritmes de desenvolupament i execució raonables, sens perjudici de la possibilitat de que poguessin aparèixer motius per a alterar-lo, modificar-lo, etc.

A l'hora d'estimar un calendari raonable en els ritmes d'absorció de l'habitatge s'ha tingut en compte els darrers treballs realitzats pel Departament de Geografia i Sociologia de Universitat de Lleida (UdL) *Anàlisi, diagnosi i proposta en matèria d'habitatge social (2018)* encarregats per l'Ajuntament de Lleida a la UdL.

Aquest estudi estima una formació de noves llars derivat de les projeccions demogràfiques fins l'any 2030, en el seu escenari mitjà, de 718 noves llars anuals. Cal posar de manifest que aquestes noves llars no tenen perquè traduir-se en necessitats de nous habitatges acabats.

En aquest sentit, i per establir els ritmes d'absorció de la MPGOU objecte de treball, s'estableixen uns ritmes anuals de comercialització equivalents a 1/4 d'aquesta formació de noves llars. És a dir, com a màxim, els polígons d'actuació urbanística absorbiran un 25% de l'escenari mig establert anualment (màxim equivalent a ± 180 habitatges/any), essent el 75% restant absorbit i localitzat, bé en la resta de sectors i polígons que s'executin durant el mateix període temporal a la ciutat, bé en el sòl urbà consolidat avui pendent d'edificar, bé en l'estoc en oferta pendent de comercialitzar a dia d'avui, etc.

Així doncs, el calendari de transformació i execució urbanística de la MPGOU comprèn el següent horitzó temporal per a cadascun dels polígons d'actuació previstos (veure diagrames següents).

Calendari de transformació i execució urbanística PE 3

Planejament i gestió	2 anys per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió																	
Urbanització	3 anys despeses urbanització pendent i nova llosa cobriment (AUC) 1 any Despeses avançades, Sanejament ACA i aportació Cobriment Prat de la Riba (AUC) i Pont Príncep de Viana (AUC)																	
Edificació	4 anys per a la construcció de l'edificació dels productes immobiliaris previstos 2 anys per a la construcció del Centre Comercial previst																	
Comercialització	4 anys per a la comercialització dels habitatges lliures 3 anys per a la comercialització dels habitatges protegits 4 anys per a la comercialització del sostre terciari 1 any per a la comercialització del Centre Comercial																	

Anualitat	1		2		3		4		5		6		7		8		9	
Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
PLANEJAMENT I GESTIÓ																		
Planejament i gestió																		
Indemnitzacions																		
URBANITZACIÓ																		
Despeses urbanització pendents																		
Sanejament ACA																		
Nova llosa cobriment (AUC)																		
Cobriment Prat de la Riba (AUC)																		
Pont de Príncep de Viana (AUC)																		
Despeses Avançades ADIF																		
Ingrés sòl urbanitzat																		
EDIFICACIÓ																		
Habitatge renda lliure																		
Habitatge protegit																		
Terciari																		
Centre Comercial																		
Aparcaments soterrats Centre Comercial																		
Aparcaments soterrats																		
COMERCIALIZACIÓ																		
Habitatge renda lliure																		
Habitatge protegit																		
Terciari																		
Centre Comercial																		
Aparcaments soterrats Centre Comercial																		
Aparcaments soterrats																		

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Calendari de transformació i execució urbanística UA 104

Planejament i gestió	2 anys per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió
Urbanització	2 anys despeses urbanització pendent 1 any Despeses avançades, Sanejament ACA i aportació Pont Príncep de Viana (AUC)
Edificació	2 anys per a la construcció de l'edificació dels productes immobiliaris previstos 1 any per a la comercialització dels habitatges 1 any per a la comercialització dels habitatges protegits 3 anys per a la comercialització del sostre terciari

Anualitat	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9
PLANEJAMENT I GESTIÓ									
Planejament i gestió									
Indemnitzacions									
URBANITZACIÓ									
Despeses urbanització pendents									
Sanejament ACA									
Pont de Príncep de Viana (AUC)									
Despeses Avançades ADIF									
Ingrés sòl urbanitzat									
EDIFICACIÓ									
Habitatge renda lliure									
Habitatge protegit									
Terciari									
Aparcaments soterrats									
COMERCIALITZACIÓ									
Habitatge renda lliure									
Habitatge protegit									
Terciari									
Aparcaments soterrats									

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Calendari de transformació i execució urbanística UA 3 Estació

Instruments de planejament i gestió 2 anys per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió

Obres d'urbanització interna pendents 1 any tenint en compte l'annex núm. 4 – Cronograma de tramitació inclòs en el *Conveni urbanístic relatiu a la Modificació del PGOU de Lleida per l'ampliació del PAU UA 3 de l'Estació i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos de Lleida*

Edificació 2 anys per a la construcció de l'edificació dels productes immobiliaris previstos

Comercialització: 1 any per a la comercialització dels habitatges lliures
2 anys per a la comercialització dels habitatges protegits
2 anys per a la comercialització dels usos comercials

Anualitat	1		2		3		4		5		6		7		8		9	
Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
PLANEJAMENT I GESTIÓ																		
Planejament i gestió																		
Indemnitzacions																		
URBANITZACIÓ																		
Despeses urbanització pendents																		
Sanejament ACA																		
Nova llosa cobriment (AUC)																		
Despeses Avançades ADIF																		
Ingrés sòl urbanitzat																		
EDIFICACIÓ																		
Habitatge renda lliure																		
Habitatge protegit																		
Comercial																		
Aparcaments soterrats																		
COMERCIALIZACIÓ																		
Habitatge renda lliure																		
Habitatge protegit																		
Comercial																		
Aparcaments soterrats																		

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Calendari de transformació i execució urbanística UA 39

Instruments de planejament i gestió	2 anys per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió																	
Obres d'urbanització interna pendents	1 any Despeses avançades, Sanejament ACA i aportació Cobriment Prat de la Riba (AUC)																	
Edificació	2 anys per a la construcció de l'edificació dels productes immobiliaris previstos																	
Comercialització:	2 anys per a la comercialització dels habitatges lliures 3 anys per a la comercialització del sostre terciari																	
Anualitat	1		2		3		4		5		6		7		8		9	
Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
PLANEJAMENT I GESTIÓ																		
Planejament i gestió																		
URBANITZACIÓ																		
Sanejament ACA																		
Cobriment Prat de la Riba (AUC)																		
Despeses Avançades ADIF																		
Ingrés sòl urbanitzat																		
EDIFICACIÓ																		
Habitatge renda lliure																		
Terciari																		
Aparcaments soterrats																		
COMERCIALITZACIÓ																		
Habitatge renda lliure																		
Terciari																		
Aparcaments soterrats																		

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Calendari de transformació i execució urbanística UA 69

Instruments de planejament i gestió	2 anys per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió																	
Obres d'urbanització interna pendents	2 anys despeses urbanització pendent 1 any Despeses avançades, Sanejament ACA i aportació Cobriment Prat de la Riba (AUC)																	
Edificació	2 anys per a la construcció de l'edificació dels productes immobiliaris previstos																	
Comercialització:	2 anys per a la comercialització dels habitatges lliures 3 anys per a la comercialització del sostre terciari																	
Anualitat	1		2		3		4		5		6		7		8		9	
Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
PLANEJAMENT I GESTIÓ																		
Planejament i gestió																		
URBANITZACIÓ																		
Despeses urbanització pendents																		
Sanejament ACA																		
Cobriment Prat de la Riba (AUC)																		
Despeses Avançades ADIF																		
Ingrés sòl urbanitzat																		
EDIFICACIÓ																		
Habitatge renda lliure																		
Terciari																		
Aparcaments soterrats																		
COMERCIALITZACIÓ																		
Habitatge renda lliure																		
Terciari																		
Aparcaments soterrats																		

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

4. Resultats econòmics i financers

L'anàlisi de viabilitat econòmica i financera del PE 3 incorporant el factor temps per a cadascuna de les fases de transformació del sòl i edificació i comercialització del sòl urbanitzat assoleix un valor de sòl urbanitzat €/m² de repercussió de sostre igual a 1.316 €/m² st. (151.698.498 €). Un cop descomptada la cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent i les càrregues urbanístiques repercutibles al sector, i descomptat el cost de capital del procés de transformació de sòl, el valor residual del sòl brut és igual a 206 €/m² sòl brut computable (21.475.419 €).

Aquests valors garanteixen la viabilitat econòmica i financera del PE 3 sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació de la MPGOU, garantint una taxa interna de rendibilitat igual al 10,72% en la fase de transformació de sòl, i una TIR del 7,32% en la fase d'edificació i comercialització dels productes immobiliaris previstos a la MPGOU.

L'anàlisi de viabilitat econòmica i financera de la UA 104 incorporant el factor temps per a cadascuna de les fases de transformació del sòl i edificació i comercialització del sòl urbanitzat assoleix un valor de sòl urbanitzat €/m² de repercussió de sostre igual a 450 €/m² st. (3.128.410 €). Un cop descomptada la cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent i les càrregues urbanístiques repercutibles al sector, i descomptat el cost de capital del procés de transformació de sòl, el valor residual del sòl brut és igual a 174 €/m² sòl brut computable (1.088.216 €).

Aquests valors garanteixen la viabilitat econòmica i financera de la UA 104 sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació de la MPGOU, garantint una taxa interna de rendibilitat igual al 9,45% en la fase de transformació de sòl, i una TIR del 5,66% en la fase d'edificació i comercialització dels productes immobiliaris previstos a la MPGOU.

L'anàlisi de viabilitat econòmica i financera de la UA 3 Estació incorporant el factor temps per a cadascuna de les fases de transformació del sòl i edificació i comercialització del sòl urbanitzat assoleix un valor de sòl urbanitzat €/m² de repercussió de sostre igual a 306 €/m² st. (10.630.742 €). Un cop descomptada la cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent i les càrregues urbanístiques repercutibles al sector, i descomptat el cost de capital del procés de transformació de sòl, el valor residual del sòl brut és igual a 175 €/m² sòl brut computable (2.406.040- €).

Aquests valors garanteixen la viabilitat econòmica i financera de la UA 3 Estació sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació de la MPGOU, garantint una taxa interna de rendibilitat igual al 9,74% en la fase de transformació de sòl, i una TIR del 5,57% en la fase d'edificació i comercialització dels productes immobiliaris previstos a la MPGOU.

L'anàlisi de viabilitat econòmica i financera del UA 39 incorporant el factor temps per a cadascuna de les fases de transformació del sòl i edificació i comercialització del sòl urbanitzat assoleix un valor de sòl urbanitzat €/m² de repercussió de sostre igual a 538 €/m² st. (11.317.983 €). Un cop descomptada la cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent i les càrregues urbanístiques repercutibles al sector, i descomptat el cost de capital del procés de transformació de sòl, el valor residual del sòl brut és igual a 368 €/m² sòl brut computable (5.041.245 €).

Aquests valors garanteixen la viabilitat econòmica i financera del UA 39 sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació de la MPGOU, garantint una taxa interna de rendibilitat igual al 9,27% en la fase de transformació de sòl, i una TIR del 5,42% en la fase d'edificació i comercialització dels productes immobiliaris previstos a la MPGOU.

L'anàlisi de viabilitat econòmica i financera del UA 69 incorporant el factor temps per a cadascuna de les fases de transformació del sòl i edificació i comercialització del sòl urbanitzat assoleix un valor de sòl urbanitzat €/m² de repercussió de sostre igual a 522 €/m² st. (8.970.130 €). Un cop descomptada la cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent i les càrregues urbanístiques repercutibles al sector, i descomptat el cost de capital del procés de transformació de sòl, el valor residual del sòl brut és igual a 357 €/m² sòl brut computable (4.057.656 €).

Aquests valors garanteixen la viabilitat econòmica i financera de la UA 69 sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació de la MPGOU, garantint una taxa interna de rendibilitat

igual al 9,32% en la fase de transformació de sòl, i una TIR del 5,50% en la fase d'edificació i comercialització dels productes immobiliaris previstos a la MPGOU.

En els quadres que segueixen s'adjunta el quadre resum de resultats econòmics i financers de l'avaluació de la viabilitat econòmica i financera per a cadascun dels polígons d'actuació urbanística inclosos a la MPGOU.

Quadre resum viabilitat econòmica i financera PE 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total àmbit (sòl)	115.270 m²
Superfície total computable (sòl)	104.279 m²
Sistemes (sòl)	133.126 m²
Sòl privat (sòl)	39.011 m²
Sostre màxim sobre rasant	115.270 m²
Sostre centre comercial	69.422 m²
Sostre terciari	12.000 m²
Sostre residencial	33.848 m²
Habitatge lliure	20.309 m²
Habitatge protecció pública (genèric)	13.539 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1	15.602 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	66.770 m²
Sostre màxim privatiu (86,16%)	99.473 m²
Sostre centre comercial	59.812 m²
Sostre terciari	10.339 m²
Sostre residencial	29.162 m²
Habitatge lliure	17.497 m²
Habitatge protecció pública (genèric)	11.665 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1	13.442 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	57.527 m²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Instruments de planejament i gestió		2.778.589	
Despeses avançades		7.529.801	
Despeses urbanització pendents		7.339.372	
Sanejament ACA		567.435	
AUC-1 Cobriment Prat de la Riba		13.830.687	5 anys
AUC-2 Nova llosa cobriment		43.862.302	
AUC-3 Pont de Príncep de Viana		13.164.451	
Indemnitzacions		4.917.000	
		93.989.637	

Costos edificació

Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.270		
Cost construcció habitatge protecció pública (genèric) (Preu x m² sostre màxim privatiu)	955		
Cost construcció terciari (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.144		
Cost construcció centre comercial (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.373	171.519.501	4 anys
Costos construcció aparcaments PS-1 (Preu x m² sostre màxim privatiu)	572		
Costos construcció aparcaments PS < -1 (Preu x m² sostre màxim privatiu)	635		

Ingressos edificació

PVP habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	2.052		
PVP habitatge protecció pública (genèric) (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	1.280		
PVP terciari (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	1.730		
PVP centre comercial (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	4.212	350.625.861	4 anys
PVP aparcaments soterrats (excepte centre comercial) (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	597		
PVP aparcaments rotació vinculats a centre comercial (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	390		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	151.698.498	VR sòl brut (€ totals)	21.475.419
Cessió aprofitament urbanístic (13,84% AU € totals)	20.999.558	VR sòl brut (€/m² computable)	206
VR sòl urbanitzat (86,30% € totals)	130.698.940		
VR sòl urbanitzat (€/m² st. privatiu)	1.316		
TIR	7,32%	TIR	10,72%

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Quadre resum viabilitat econòmica i financera UA 104

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total àmbit (sòl)	6.260 m ²
Superfície total computable (sòl)	6.260 m ²
Sistemes (sòl)	4.331 m ²
Sòl privat (sòl)	1.929 m ²
Sostre màxim sobre rasant	6.951 m ²
Sostre terciari	1.929 m ²
Sostre residencial	5.022 m ²
Habitatge lliure	3.013 m ²
Habitatge protecció pública (genèric)	2.009 m ²
Sostre aparcaments soterrats P-1	1.929 m ²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	121 m ²
Sostre màxim privatiu (90%)	6.256 m ²
Sostre terciari	1.736 m ²
Sostre residencial	4.520 m ²
Habitatge lliure	2.712 m ²
Habitatge protecció pública (genèric)	1.808 m ²
Sostre aparcaments soterrats P-1	1.736 m ²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	109 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Instruments de planejament i gestió		145.587	
Despeses avançades		599.717	
Despeses urbanització pendants		140.098	
Sanejament ACA		68.999	4 anys
AUC-3 Pont de Príncep de Viana		232.330	
Indemnitzacions		91.081	
		1.277.812	
Costos edificació			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	1.270		
Cost construcció habitatge protecció pública (genèric) (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	955		
Cost construcció terciari (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	1.144	8.219.724	2 anys
Costos construcció aparcaments PS-1 (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	572		
Costos construcció aparcaments PS < -1 (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	635		
Ingressos edificació			
PVP habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	2.052		
PVP habitatge protecció pública (genèric) (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	1.280		
PVP terciari (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	1.730	11.984.600	2 anys
PVP aparcaments soterrats (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	597		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	3.128.410	VR sòl brut (€ totals)	1.088.216
Cessió aprofitament urbanístic (10% AU € totals)	312.841	VR sòl brut (€/m ² computable)	174
VR sòl urbanitzat (90% AU € totals)	2.815.569		
VR sòl urbanitzat (€/m ² st. privatiu)	450		
TIR	5,66%	TIR	9,45%

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Quadre resum viabilitat econòmica i financera UA 3 Estació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total àmbit (sòl)	37.078 m ²
Superfície total computable (sòl)	13.712 m ²
Sistemes (sòl)	28.963 m ²
Sòl privat (sòl)	8.115 m ²
Sostre màxim sobre rasant	34.787 m ²
Sostre comercial planta baixa	8.115 m ²
Sostre residencial	26.672 m ²
Habitatge lliure	16.003 m ²
Habitatge protecció pública (genèric)	10.669 m ²
Sostre aparcaments soterrats P-1	8.375 m ²
Sostre màxim privatiu (90%)	31.308 m ²
Sostre comercial planta baixa	7.303 m ²
Sostre residencial	24.005 m ²
Habitatge lliure	14.403 m ²
Habitatge protecció pública (genèric)	9.602 m ²
Sostre aparcaments soterrats P-1	7.538 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Instruments de planejament i gestió		212.660	
Despeses avançades		154.569	
Despeses urbanització pendents		1.000.825	3 anys
Sanejament ACA		229.330	
AUC-2 Nova llosa cobriment		2.780.731	
Indemnitzacions		1.914.245	
		6.292.359	
Costos edificació			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	1.270		
Cost construcció habitatge protecció pública (genèric) (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	955		
Cost construcció comercial planta baixa (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	762	37.348.173	2 anys
Costos construcció aparcaments PS-1 (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	572		
Ingressos edificació			
PVP habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	1.723		
PVP habitatge protecció pública (genèric) (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	1.280		
PVP comercial planta baixa (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	1.509	50.941.369	2 anys
PVP aparcaments soterrats (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	597		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	10.630.742	VR sòl brut (€ totals)	2.406.040
Cessió aprofitament urbanístic (10% AU € totals)	1.063.074	VR sòl brut (€/m ² computable)	175
VR sòl urbanitzat (90% AU € totals)	9.567.668		
VR sòl urbanitzat (€/m ² st. privatiu)	306		
TIR	5,57%	TIR	9,74%

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Quadre resum viabilitat econòmica i financera UA 39

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total àmbit (sòl)	13.691 m ²
Superfície total computable (sòl)	13.691 m ²
Sistemes (sòl)	10.363 m ²
Sòl privat (sòl)	3.328 m ²
Sostre màxim sobre rasant	21.051 m ²
Sostre terciari	3.328 m ²
Sostre residencial	17.723 m ²
Habitatge lliure	17.723 m ²
Sostre aparcaments soterrats P-1	3.328 m ²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	2.722 m ²
Sostre màxim privatiu (90%)	18.946 m ²
Sostre terciari	2.995 m ²
Sostre residencial	15.951 m ²
Habitatge lliure	15.951 m ²
Sostre aparcaments soterrats P-1	2.995 m ²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	2.450 m ²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m ²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Instruments de planejament i gestió		390.252	
Despeses avançades		1.760.496	
Sanejament ACA		407.573	3 anys
AUC-1 Cobriment Prat de la Riba		1.141.310	
		3.699.631	
Costos edificació			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	1.270		
Cost construcció terciari (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	1.144		
Costos construcció aparcaments PS-1 (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	572	26.959.331	2 anys
Costos construcció aparcaments PS < -1 (Preu x m ² sostre màxim privatiu)	635		
Ingressos edificació			
PVP habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	2.052		
PVP terciari (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	1.730	41.165.577	3 anys
PVP aparcaments soterrats (Preu amb elements comuns inclosos x m ² sostre màxim privatiu)	597		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	11.317.983	VR sòl brut (€ totals)	5.041.245
Cessió aprofitament urbanístic (10% AU € totals)	1.131.798	VR sòl brut (€/m ² computable)	368
VR sòl urbanitzat (90% AU € totals)	10.186.184		
VR sòl urbanitzat (€/m ² st. privatiu)	538		
TIR	5,42%	TIR	9,27%

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Quadre resum viabilitat econòmica i financera UA 69
PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total àmbit (sòl)	11.380 m²
Superfície total computable (sòl)	11.380 m²
Sistemes (sòl)	8.516 m²
Sòl privat (sòl)	2.865 m²
Sostre màxim sobre rasant	17.188 m²
Sostre terciari	2.865 m²
Sostre residencial	14.324 m²
Habitatge lliure	14.324 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1	2.865 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	4.260 m²
Sostre màxim privatiu (90%)	15.470 m²
Sostre terciari	2.578 m²
Sostre residencial	12.891 m²
Habitatge lliure	12.891 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1	2.578 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	3.834 m²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Instruments de planejament i gestió		245.724	
Despeses avançades		574.429	
Despeses urbanització pendents		457.416	5 anys
Sanejament ACA		333.290	
AUC-1 Cobriment Prat de la Riba		918.389	
		2.529.248	
Costos edificació			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.270		
Cost construcció terciari (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.144		
Costos construcció aparcaments PS-1 (Preu x m² sostre màxim privatiu)	572	23.236.280	4 anys
Costos construcció aparcaments PS < -1 (Preu x m² sostre màxim privatiu)	635		
Ingressos edificació			
PVP habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	2.052		
PVP terciari (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	1.730	34.743.616	4 anys
PVP aparcaments soterrats (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	597		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	8.970.130	VR sòl brut (€ totals)	4.057.656
Cessió aprofitament urbanístic (10% AU € totals)	897.013	VR sòl brut (€/m² computable)	357
VR sòl urbanitzat (90% AU € totals)	8.073.117		
VR sòl urbanitzat (€/m² st. privatiu)	522		
TIR	5,50%	TIR	9,32%

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Annex 1: Repartiment infraestructures comunes (AUC) i equilibri poligonal

La MPGOU s'articula jurídicament mitjançant cinc polígons d'actuació independents que comparteixen tres infraestructures comunes:

1. Cobriment del tram de vies que abasta des de l'avinguda de Rosa Parks fins al carrer dels Comtes d'Urgell (AUC 1).
2. Cobriment del tram de vies que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers (AUC 2).
3. Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana (AUC 3).

L'AUC 1 correspon al PE 3 i els PAU UA 39 i UA 69 per a l'execució de la infraestructura comú de cobriment del tram de vies que abasta des de l'avinguda de Rosa Parks fins al carrer dels Comtes d'Urgell.

L'AUC 2 correspon al PE 3 i al PAU UA 3 de l'Estació per a l'execució de la infraestructura comú de cobriment del tram de vies que abasta des del carrer Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers.

Per últim, l'AUC 3 correspon al PE 3 i el PAU UA 104 per a l'execució de la infraestructura comú del Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer Príncep de Viana.

Així doncs, i seguint els criteris esmentats anteriorment, l'objecte d'aquest Annex és establir el repartiment de les infraestructures comunes entre els distints polígons que conformen l'àmbit de MPGOU i també avaluar el seu equilibri de càrregues i beneficis.

En les següents taules s'aborda el repartiment del cost d'aquestes infraestructures comunes tenint en compte dues condicions necessàries:

1. aplicar el criteri de repartiment en funció de l'aprofitament urbanístic de cada PAU i,
2. garantir la viabilitat econòmica i financera dels polígons afectats per la infraestructura comuna.

Esquema metodològic repartiment infraestructures comunes

(article 118bis i article 37 Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya)

+	V_v	Valor en venda producte immobiliari acabat (€ totals privatis)
-	C_{E+F}	Costos edificació i financers procés edificació i comercialització (€ totals privatis)
=	Valor sòl urbanitzat	
-	C_{T+F} propis	Costos de transformació propis i financers procés transformació del sòl (€ totals)
=	% participació Infraestructures Comunes	% Participació execució infraestructures comunes

Des del moment que l'article 37 del TRLUC estableix que la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació urbanística ha d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa de la demanda, la seva localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització, l'exercici de distribuir les obres comunes entre els polígons afectats es realitza analitzant la capacitat admissible de cada polígon d'aguantar part del cost de les infraestructures comunes i evitar que un excés de càrrega urbanística pogués abocar a un resultat final negatiu i de inviabilitat econòmica.

Repartiment AUC 1 – Cobriment del tram de vies que abasta des de l'avinguda de Rosa Parks fins al carrer dels Comtes d'Urgell

	V_v	C_{E+F}	Valor sòl urbanitzat	C_{T+F} propi	Dif. VSU - C_{T+F}	Participació	Total
	Total €	Total €	Total €	Total €	Total €	%	€
PE 3	350.625.861	219.926.921	130.698.940	58.765.390	71.933.550	87,04%	13.830.687
UA 39	41.165.577	30.979.393	10.186.184	4.250.219	5.935.965	7,18%	1.141.310
UA 69	34.743.616	26.670.499	8.073.117	3.296.567	4.776.551	5,78%	918.389
					82.646.066	100,00%	15.890.386

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Repartiment AUC 2 – Cobriment tram vies que abasta des del C dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers

	V_v	C_{E+F}	Valor sòl urbanitzat	C_{T+F} propi	Dif. VSU - C_{T+F}	Participació	Total
	Total €	Total €	Total €	Total €	Total €	%	€
PE 3	350.625.861	219.926.921	130.698.940	58.765.390	71.933.550	94,04%	43.862.302
UA 3 Estació	50.941.369	41.373.701	9.567.668	5.007.309	4.560.359	5,96%	2.780.731
					76.493.909	100,00%	46.643.033

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Repartiment AUC 3 – Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana

	V_v	C_{E+F}	Valor sòl urbanitzat	C_{T+F} propi	Dif. VSU - C_{T+F}	Participació	Total
	Total €	Total €	Total €	Total €	Total €	%	€
PE 3	350.625.861	219.926.921	130.698.940	58.765.390	71.933.550	98,27%	13.164.451
UA 104	11.984.600	9.169.031	2.815.569	1.546.065	1.269.504	1,73%	232.330
					73.203.054	100,00%	13.396.780

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

2. Equilibri de càrregues i beneficis entre polígons

Tal com s'esmenta en l'article 123.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, quan en un sector es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística no es poden produir diferències

relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

Per la seva part, l'article 123.2 del mateix Reglament de la Llei d'urbanisme estableix que les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins d'aquest límit del $\pm 15\%$, s'han de compensar, llevat d'acord unànim sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents:

a) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística excedentari, la diferència es compensa mitjançant la cessió de terrenys susceptibles d'aprofitament privat a favor de l'administració actuant, que els adquireix a títol fiduciari en representació dels propietaris o propietàries del polígon o polígons deficitaris, o, si concorren els supòsits previstos en l'article 120.d) de la Llei d'urbanisme, mitjançant compensació en metàl·lic, que s'ha de dipositar davant l'administració actuant a disposició de la comunitat de reparcel·lació de l'àmbit o àmbits deficitaris, la qual l'ha de percebre quan s'iniciï l'execució del corresponent àmbit.

b) En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, l'administració actuant se subroga en el dret de la comunitat reparcel·latòria a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon. Tanmateix, si el polígon s'executa pel sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació per concertació o de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada, la subrogació l'ha d'assumir la persona titular de la gestió urbanística integrada i, si s'executa per la modalitat de compensació bàsica, la pot assumir voluntàriament la junta de compensació. El dret a participar en el polígon excedentari recau en qui s'hagi subrogat mitjançant l'assumpció de les despeses d'urbanització.

Tenint en compte aquest marc de procediment, i malgrat ens trobem davant cinc polígons d'actuació independents, l'aprofitament urbanístic dels tres polígons d'actuació que deriven del Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació (2008) – PE 3, UA 104 i UA 3 Estació – així com la seva càrrega urbanística admissible mostren un equilibri de càrregues i beneficis entre els mateixos (veure taula adjunta).

Equilibri poligonal Sector PE 3 / UA 104 / UA 3 Estació

	PE 3	UA 104	UA 3 Estació	Total PE 3 / UA 104 / UA 3 Estació
Superfície total (m ²)	162.515	76.324	38.790	277.629
Superfície bruta computable (m ²)	140.804	54.983	30.726	226.513
Valor residual sòl urbanitzat 100% aprofitament (€ totals)	151.698.498	3.128.410	10.630.742	165.457.650
Cessió aprofitament urbanístic (€ totals)	20.999.558	312.841	1.063.074	22.375.473
Valor residual sòl urbanitzat 90% aprofitament (€ totals)	130.698.940	2.815.569	9.567.668	143.082.177
Càrrega urbanística (€ totals)	93.989.637	1.277.812	6.292.359	101.559.808
Costos de capital càrrega urbanística (€ totals)	15.233.884	449.541	869.269	16.552.694
Costos totals procés de transformació urbanística (totals)	109.223.522	1.727.353	7.161.628	118.112.503
Valor residual brut (€ totals)	21.475.419	1.088.216	2.406.040	24.969.674
Valor residual sòl brut (€/m ² computable)	206	174	175	201
Diferències Valor residual sòl brut (Dif. €/m² sòl brut computable)	2,48%	-13,50%	-12,69%	100%
Diferències Valor residual sòl brut (total €)	519.434	-169.887	-349.547	0

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Atès que el valor del sòl brut aportat agregat és igual 201 €/m² de sòl computable, els tres polígons d'actuació mantenen diferències respecte d'aquell valor del conjunt inferiors al 15%, amb el que queda garantit l'equilibri de la divisió poligonal, compensant-se aquestes diferències mitjançant l'establert en l'article 123.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme abans esmentat.

Annex 2: Separata – Rendiment econòmic ordenació vigent vs ordenació MPGOU

1. Marc legal vigent i objectius de la Separata

L'article 99 apartat 1 c) del TRLUC estableix la necessitat d'avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació, en la qual s'haurà de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Ateses les consideracions anteriors, el present document incorpora en aquest capítol la comparació del rendiment econòmic de la MPGOU segons planejament vigent i segons proposta de modificació.

Atès que l'objecte del present apartat és comparar el rendiment dels polígons d'actuació segons l'ordenació vigent i proposta de MPGOU, s'aplicarà la mateixa metodologia per ambdós escenaris per tal d'establir criteris comparables.

Cal tenir present que la UA 3 Estació, UA 4, UA 39 i UA 69 continuen mantenint la mateixa ordenació tant al planejament vigent com a la proposta de MPGOU. En aquest sentit, la present Separata es concentra en avaluar l'ordenació vigent de la UA 1 i de la UA 2, que són els dos polígons d'actuació que alteren la seva ordenació i que condicionen, en termes agregats, tant per volum de sostre com d'aprofitament urbanístic, la viabilitat econòmica i financera del conjunt de l'operació de transformació urbanística de l'entorn de l'Estació.

2. Parametrització urbanística

La distribució del sòl i sostre de la UA 1 i de la UA 2 queda expressada de forma sintètica en el quadre següent.

Paràmetres urbanístics segons planejament vigent

		UA 1	UA 2
		Expropiació	Comp. Bàsica
Sistema d'actuació			
Coeficient edificabilitat		0,98	0,73
VB	Viari bàsic (sòl)	18.933	4.905
VJ	Verd Jardí (sòl)	17.699	0
VU	Verd Urbà (sòl)	4.053	4.669
EC	Equipaments Comunitaris	5.764	0
F	Ferroviani	33.534	2.933
Total Sistemes		79.983	12.507
Total sòl privat		12.792	3.885
Total sòl brut		98.891	16.392
Total superfície computable		87.960	16.392
Sostre terciari		34.485	12.000
Sostre comercial		24.000	0
Sostre residencial		38.420	0
Habitatge lliure		23.052	0
HPO		15.368	0
Total sostre sobre rasant		96.905	12.000
Total habitatges		452	0
Densitat (hab/ha)		46	0

Font: Ajuntament de Lleida

Pel que fa a la UA 1, la present separata realitza una anàlisi de la seva viabilitat econòmica i financera equivalent a qualsevol projecte d'inversió econòmica, amb l'objectiu d'estimar els recursos econòmics que allibera el polígon d'actuació en funció del volum i moment en que apareguin costos i ingressos, tota vegada que l'article 99 apartat 1 c) del TRLUC estableix la necessitat d'avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació. Així doncs, no correspon determinar el just-preu però sí l'avaluació econòmica i financera del planejament en termes de rendibilitat, que és l'objecte de la present separata.

3. El sostre susceptible de generar rendiment privatiu

L'avaluació econòmica i financera segons l'ordenació vigent de la UA 1 i de la UA 2 va referida a tots els ingressos i despeses que pot arribar a aflorar el sostre sobre rasant derivat de l'edificabilitat proposada, com també del sostre sota rasant generador també d'ingrés i despesa, i que haurà d'assumir el 100% de la seva càrrega urbanística corresponent.

Així doncs, el volum de sostre susceptible de generar rendiment econòmic privat és aquell sostre descomptat la cessió d'aprofitament urbanístic obligatòria i gratuïta a l'administració actuant lliure de càrregues que, en el cas que ens ocupa, és del 10% en la UA 1 i del 0% en la UA2.

4. Els preus de mercat dels distints productes immobiliaris

4.1. Els preus de mercat de l'habitatge lliure plurifamiliar d'obra nova

De cara a determinar els preus de venda del sostre residencial lliure segons l'ordenació vigent prenem com a referència els mateixos preus de l'habitatge emprats a l'hora de determinar la viabilitat econòmica i financera de la MPGOU.

4.2. Els preus de mercat de l'habitatge de protecció pública

De cara a determinar els preus de venda del sostre d'habitatge de protecció pública prenem com a referència els mateixos preus de l'habitatge emprats a l'hora de determinar la viabilitat econòmica i financera de la MPGOU.

4.3. Els preus de mercat dels aparcaments soterrats

De cara a determinar els preus de venda del sostre dels aparcaments soterrats segons l'ordenació vigent prenem com a referència els mateixos preus dels aparcaments emprats a l'hora de determinar la viabilitat econòmica i financera de la MPGOU (tant pel que fa als aparcament en règim de compravenda com pel que fa als aparcaments de rotació que es preveu es puguin destinar els aparcaments vinculats als usos comercials de la UA 1).

4.4. Els preus de mercat del sostre terciari oficines

De cara a determinar els preus de venda del sostre destinat a usos terciaris segons planejament vigent prenem com a referència els mateixos preus de les oficines emprats a l'hora de determinar la viabilitat econòmica i financera de la MPGOU.

4.5. Els preus de mercat dels usos comercials

Pel que fa als usos comercials previstos al polígon d'actuació UA 1, cal tenir en compte que l'ordenació vigent preveu 24.000 m² sostre d'ús comercial. En aquest sentit, cal posar de relleu que el format comercial previst segons planejament vigent res té a veure amb la tipologia de gran centre comercial previst segons la proposta de MPGOU.

Aquest format comercial es troba a mig camí entre la fórmula centre comercial i la fórmula de parc comercial de mitjana superfície, d'oci i de serveis. Aquesta tipologia de centre comercial de petit format mai podrà assolir les rendes de lloguer que mostren els grans centres comercials *prime*.

Per aquest motiu restrictiu del format comercial que proposa l'ordenació vigent de la UA 1, les rendes mitjanes podran situar-se en l'entorn dels 16 €/m² sostre de SBA, segons les darreres dades publicades relatives⁹.

Seguint el mateix criteri que l'emprat a l'hora d'avaluar la viabilitat econòmica i financera de la MPGOU, el programa d'una superfície comercial equivalent a les característiques pròpies d'un parc de mitjana superfície necessita destinar un 12% de les superfícies a passadissos, escales, accessos per a mercaderies, espais per a equips tècnics, lavabos, etc.

⁹ Font: Retail en España, Septiembre 2022, Savills Aguirre Newman

Per tant, la conversió del lloguer €/m² SBA en m² construïts amb elements comuns inclosos és igual a $16 \times 0,88 = 14 \text{ €/m}^2$ construït d'ús comercial.

Pel que fa a la taxa de capitalització, es considera la mateixa taxa emprada a l'hora d'avaluar la viabilitat econòmica i financera de la proposta d'ordenació del polígon d'actuació PE 3 (7,75%).

Partint de tot l'exposat fins aquest punt, el valor equivalent en venda del sostre comercial vinculat al centre comercial s'obté capitalitzant la renda amb el *yield* immobiliari (taxa d'actualització):

$$\text{YIELD} = \frac{P_{LL} \times 12}{P_v} \Rightarrow \frac{14 \times 12}{0,0775} = 2.180 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

On:

PLL = Preu de lloguer mensual €/m² construït.

Pv = Preu venda €/m² construït.

Yield = Rendibilitat de mercat expressat en Rendes de lloguer respecte valors en venda.

5. Els costos d'edificació

A l'hora de determinar els costos d'edificació €/m² construït dels diferents usos urbanístics s'han tingut en compte els mateixos criteris establerts a l'hora d'avaluar la viabilitat econòmica de la MPGO, tota vegada cal avaluar escenaris comparables.

6. La càrrega urbanística repercutible

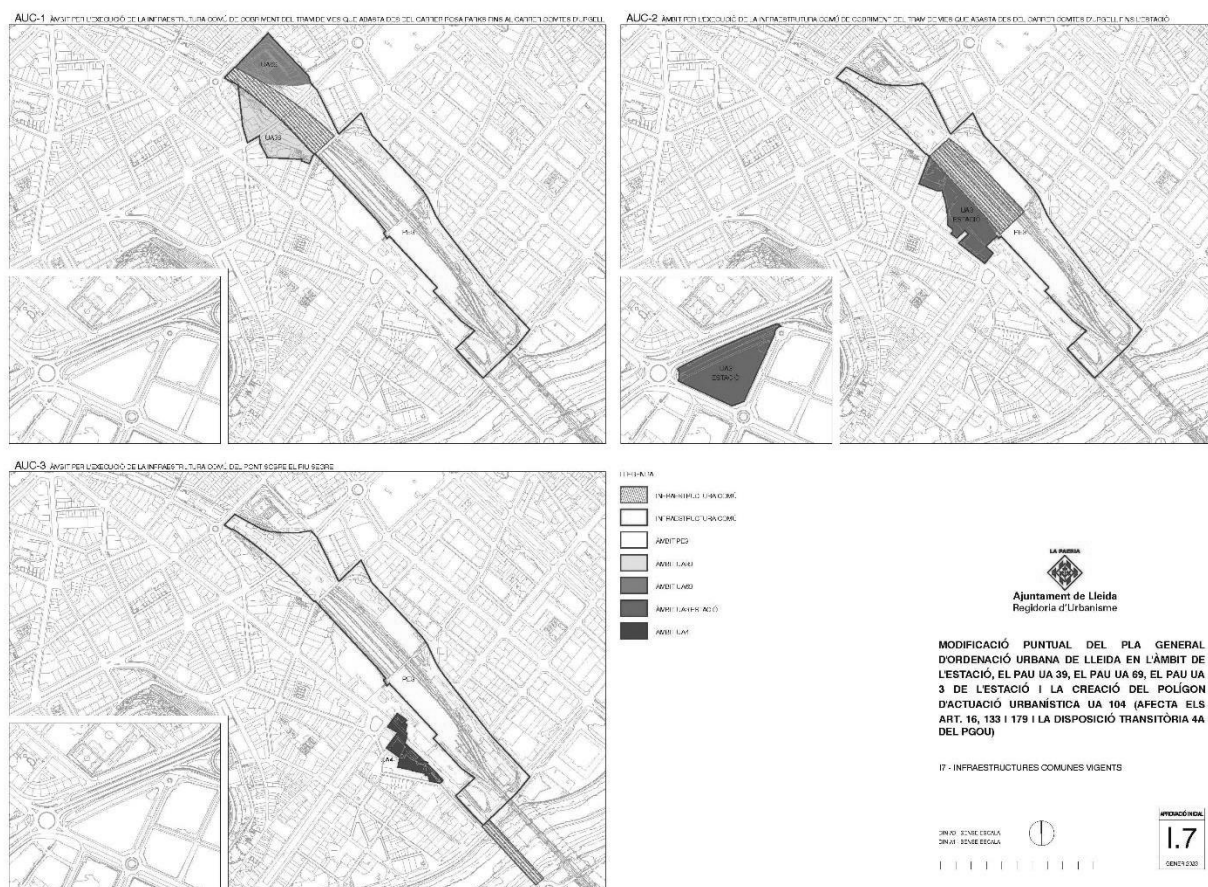
Pel que fa als costos de transformació urbanística segons planejament vigent, aquests han estat facilitats pels serveis tècnics municipals i sumen un total 104.556.892 € (exclòs IVA).

Càrrega urbanística segons planejament vigent (IVA no inclòs)

	UA 1	UA 2	UA 4	UA 3 Estació	UA 39	UA 69	Total
Obres urbanització	13.207.222	1.772.436	958.145	1.597.384	2.558.321	1.610.859	21.704.366
Despeses avançades	4.459.078	1.772.436	599.717	154.569	1.760.496	574.429	9.320.724
Despeses urbanització pendents	6.189.731	0	140.098	1.000.825	0	457.416	7.788.070
Sanejament ACA	543.752	0	72.172	229.330	407.573	333.290	1.586.117
Instruments de planejament i gestió	2.014.661	0	146.158	212.660	390.252	245.724	3.009.455
Àmbits Actuació Urbanística Comú (AUC)	65.542.183	0	937.775	3.094.087	3.495.885	2.860.269	75.930.199
Indemnitzacions	4.917.000	0	91.081	1.914.245	0	0	6.922.326
Edificacions	0	0	91.081	741.753	0	0	832.835
Trasllat	4.917.000	0	0	1.172.491	0	0	6.089.491
Total càrrega urbanística	83.666.405	1.772.436	1.987.001	6.605.715	6.054.206	4.471.129	104.556.892

Font: Ajuntament de Lleida

Àmbits d'actuació urbanística comú (AUC)



Font: Ajuntament de Lleida

7. Els costos de capital

A l'hora de determinar els costos de capital a aplicar segons el planejament vigent s'han tingut en compte els mateixos criteris establerts a l'hora d'avaluar la viabilitat econòmica de la MPGOU, tota vegada cal avaluar escenaris comparables.

Taxa actualització real fase de planejament, gestió i urbanització planejament vigent

	Sostre M ²	TLLR ¹ %	PR ² %	TN ³ %	IPC ⁴ %	TR ⁵ %	Sostre %	TRP ⁶ %
UA 1								
Sostre terciari	34.485	2,11%	10,00%	10,78%	1,20%	10,78%	23,10%	2,49%
Sostre comercial	24.000	2,11%	12,00%	12,75%	1,20%	12,75%	16,08%	2,05%
Sostre residencial	38.420	2,11%	8,00%	8,80%	1,20%	8,80%	25,73%	2,26%
Sostre aparcaments soterrats	52.395	2,11%	9,00%	9,79%	1,20%	9,79%	35,09%	3,44%
Total	149.300							10,24%
UA 2								
Sostre terciari	12.000	2,11%	10,00%	10,78%	1,20%	10,78%	48,98%	5,28%
Sostre aparcaments soterrats	12.500	2,11%	9,00%	9,79%	1,20%	9,79%	51,02%	4,99%
Total	24.500							10,27%

¹ Taxa Lliure de Risc: Tipus mig ponderat obligacions de l'Estat a 10 anys (2012 - 2021).

² Prima de Risc: Orden ECO/805/2003.

³ Taxa Nominal: TN = TLLR + PR

⁴ Mitjana IPC 2012 - 2021

⁵ Taxa Real: TR = [(1 + TN) / (1 + IPC)] - 1

⁶ Taxa Real Ponderada: TRP = TR x % sostre generador ingress i despesa.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir Orden ECO/805/2003, IDESCAT, Banco de España i Memòria MPGOU

A l'hora de calcular el cost de capital total aplicable a la fase de d'edificació i comercialització dels productes immobiliaris prenem com a referències el mateix criteri que l'establert a la proposta de MPGOU (*yield* immobiliari dels diferents usos previstos).

8. El calendari de transformació i execució urbanística

Als efectes de la present separata s'adjunta el calendari de transformació i execució urbanística de la UA1 i UA2 segons l'ordenació vigent.

Calendari de transformació i execució urbanística UA1

Planejament i gestió	2 anys per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament i gestió																			
Urbanització	3 anys despeses urbanització pendent i nova llosa cobriment (AUC) 1 any Despeses avançades, Sanejament ACA i aportació AUC																			
Edificació	5 anys per a la construcció dels habitatges de renda lliure 4 anys per a la construcció dels habitatges de protecció pública 4 anys per a la construcció dels usos terciaris 2 anys per a la construcció dels usos comercials																			
Comercialització	5 anys per a la comercialització dels habitatges lliures 4 anys per a la comercialització dels habitatges protegits 4 anys per a la comercialització del sostre terciari 1 any per a la comercialització dels usos comercials																			
Anualitat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PLANEJAMENT I GESTIÓ																				
Planejament i gestió																				
Indemnitzacions																				
URBANITZACIÓ																				
Despeses urbanització pendents																				
Sanejament ACA																				
Nova llosa cobriment (AUC)																				
Cobriment Prat de la Riba (AUC)																				
Pont de Príncep de Viana (AUC)																				
Despeses Avançades ADIF																				
Ingrés sòl urbanitzat																				
EDIFICACIÓ																				
Habitatge renda lliure																				
Habitatge protegit																				
Terciari																				
Comercial																				
Aparcaments soterrats																				
COMERCIALIZACIÓ																				
Habitatge renda lliure																				
Habitatge protegit																				
Terciari																				
Comercial																				
Aparcaments soterrats																				

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Calendari de transformació i execució urbanística UA2

Urbanització	1 any Despeses avançades													
Edificació	2 anys per a la construcció de l'edificació dels productes immobiliaris previstos													
Comercialització	3 anys per a la comercialització dels productes immobiliaris previstos													
Anualitat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Semestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
URBANITZACIÓ														
Despeses Avançades ADIF														
Ingrés sòl urbanitzat														
EDIFICACIÓ														
Habitatge renda lliure														
Habitatge protegit														
Terciari														
Aparcaments soterrats														
COMERCIALITZACIÓ														
Terciari														
Aparcaments soterrats														

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

9. Resultats econòmics i financers

L'anàlisi de viabilitat econòmica i financera de la UA 1 i de la UA 2 segons l'ordenació vigent aflora la inviabilitat econòmica i financera de la UA 1. Incorporant el factor temps per a cadascuna de les fases de transformació del sòl i edificació i comercialització del sòl urbanitzat, la UA 1 assoleix un valor de sòl urbanitzat €/m² de repercussió de sostre igual a 330 €/m² st. (32.023.717 €). Aquest valor de sòl urbanitzat resulta insuficient, un cop descomptada la cessió de l'aprofitament urbanístic corresponent, per a poder assumir les càrregues urbanístiques repercutibles al polígon. Efectivament, un cop descomptat el cost de capital del procés de transformació de sòl el valor residual del sòl brut és igual a -501 €/m² sòl brut computable o, el que és el mateix, unes pèrdues de -44.047.020 €.

Aquesta incapacitat de la UA 1 per assumir la càrrega urbanística repercutida segons l'ordenació vigent trasllada automàticament la inviabilitat econòmica i financera a la resta de polígons d'actuació, tota vegada els aprofitaments urbanístics obtinguts per a la UA 2, UA 3 Estació, UA 4, UA 39 i UA 69 mai seran suficients per a poder finançar la càrrega urbanística de l'operació de transformació urbanística de l'entorn de l'Estació que, segons el planejament vigent, la UA 1 no pot assumir, impossibilitant doncs la redistribució de les AUC entre la resta de polígons d'actuació implicats sense que aflorin pèrdues i resultats negatius.

En definitiva, l'operació de transformació urbanística de l'entorn de l'Estació és manifestament inviable segons planejament vigent.

Quadre resum viabilitat econòmica i financera planejament vigent UA1
PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total àmbit (sòl)	98.891 m²
Superfície total computable (sòl)	87.960 m²
Sistemes (sòl)	79.983 m²
Sòl privat (sòl)	12.792 m²
Sostre màxim sobre rasant	96.905 m²
Sostre comercial	24.000 m²
Sostre terciari	34.485 m²
Sostre residencial	38.420 m²
Habitatge lliure	23.052 m²
Habitatge protecció pública	15.368 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1	12.792 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	39.603 m²
Sostre màxim privatiu (90%)	99.473 m²
Sostre comercial	20.747 m²
Sostre terciari	31.037 m²
Sostre residencial	34.578 m²
Habitatge lliure	20.747 m²
Habitatge protecció pública	13.831 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1	11.513 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	35.642 m²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Instruments de planejament i gestió		2.014.661	
Despeses avançades		4.459.078	
Despeses urbanització pendents		6.189.731	
Sanejament ACA		543.752	5 anys
Aportació AUC		65.542.183	
Indemnitzacions		4.917.000	
		83.666.405	
Costos edificació			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.270		
Cost construcció habitatge protecció pública (Preu x m² sostre màxim privatiu)	955		
Cost construcció terciari (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.144		
Cost construcció comercial (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.373	133.939.201	5 anys
Costos construcció aparcaments PS-1 (Preu x m² sostre màxim privatiu)	572		
Costos construcció aparcaments PS < -1 (Preu x m² sostre màxim privatiu)	635		
Ingressos edificació			
PVP habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	2.052		
PVP habitatge protecció pública (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	1.280		
PVP terciari (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	1.730		
PVP comercial (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	2.180	184.752.639	5 anys
PVP aparcaments soterrats (excepte centre comercial) (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	597		
PVP aparcaments rotació vinculats a l'ús comercial (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	390		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	32.023.717	VR sòl brut (€ totals)	-44.047.020
Cessió aprofitament urbanístic (10% AU € totals)	3.202.372	VR sòl brut (€/m² computable)	-501
VR sòl urbanitzat (90% € totals)	28.821.345		
VR sòl urbanitzat (€/m² st. privatiu)	330		
TIR	6,41%	TIR	10,24%

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Quadre resum viabilitat econòmica i financera planejament vigent UA2
PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total àmbit (sòl)	16.392 m²
Superfície total computable (sòl)	16.392 m²
Sistemes (sòl)	12.507 m²
Sòl privat (sòl)	3.885 m²
Sostre màxim sobre rasant	24.500 m²
Sostre terciari	12.000 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1	3.885 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	8.615 m²
Sostre màxim privatiu (100%)	24.500 m²
Sostre terciari	12.000 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1	3.885 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1	8.615 m²

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€ / m²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Despeses avançades		1.772.436	1 any
		1.772.436	
Costos edificació			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.270		
Cost construcció habitatge protecció pública (Preu x m² sostre màxim privatiu)	955		
Cost construcció terciari (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.144		
Cost construcció comercial (Preu x m² sostre màxim privatiu)	1.373	21.418.607	2 anys
Costos construcció aparcaments PS-1 (Preu x m² sostre màxim privatiu)	572		
Costos construcció aparcaments PS < -1 (Preu x m² sostre màxim privatiu)	635		
Ingressos edificació			
PVP terciari (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	1.730		
PVP aparcaments soterrats (Preu amb elements comuns inclosos x m² sostre màxim privatiu)	597	28.226.500	3 anys
RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS			
Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	3.080.616	VR sòl brut (€ totals)	890.298
Cessió aprofitament urbanístic (0% AU € totals)	0	VR sòl brut (€/m² computable)	54
VR sòl urbanitzat (100% € totals)	3.080.616		
VR sòl urbanitzat (€/m² st. privatiu)	257		
TIR	6,82%	TIR	10,27%

**JOVER
ARMENGOL
AGUSTIN -**

Firmado digitalmente
por JOVER
ARMENGOL AGUSTIN

Fecha: 2023.01.30
20:13:47 +01'00'

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm

Barcelona, Gener 2023

**MIGUEL
MORELL (R:**

Firmado
digitalmente por

MIGUEL MORELL

) Fecha: 2023.01.30
19:20:03 +01'00'

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm.