

Aprobat inicialment per Junta de Govern Local
de data 19 de desembre de 2024

En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida

2024.12.23
09:12:23
+01'00'

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR
SUR 19A · LLEIDA
MAIG 2024

ANNEX 5
AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA



ALBERTO SIMO
BAYONA /
num:20756-1

Firmado digitalmente
por ALBERTO SIMO
BAYONA / num:20756-1
Fecha: 2024.11.28
17:55:39 +01'00'

ORIO
MONFORT
CASAS /
num:37457-1

Digitally signed by
ORIO MONFORT
CASAS /
num:37457-1
Date: 2024.11.28
11:31:16 -05'00'

REDACTOR: ARCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · ORIO MONFORT
ENGINYERIA INFRASTRUCTURES: PARMA INGENIERIA (JAUME CARBÓ)
CONSULTORIA AMBIENTAL: LA LLENA (TONI COSTA)
CONSULTORIA MOBILITAT: DOYMO (DAVID SOLER)
AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: PROMO ASSESSORS (MIQUEL MORELL)

Avaluació econòmica i financera Modificació Pla Parcial Urbanístic Sector SUR 19A Lleida



Maig 2024



Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.068)
Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)
Nil Ragàs, llicenciat en Administració i Direcció d'Empreses

Maig 2024

ÍNDEX

1.	Antecedents i objectius de la MPPU.....	4
2.	Paràmetres urbanístics de la MPPU.....	4
3.	Criteris metodològics per a l'avaluació econòmica i financera de la MPPU SUR 19A	7
3.1.	Els indicadors emprats per avaluar la en termes de rendibilitat	8
3.2.	El sostre susceptible de generar rendiment privatiu	8
3.3.	Els preus de mercat dels distints productes immobiliaris	10
3.3.1.	Els preus de mercat de l'habitatge lliure	10
	Els preus de mercat de l'habitatge lliure plurifamiliar	11
	Els preus de mercat de l'habitatge lliure unifamiliar en filera.....	18
3.3.2.	Els preus de l'habitatge de protecció pública.....	23
3.3.3.	Els preus de mercat dels aparcaments soterrats	24
3.3.4.	Els preus de mercat dels usos comercials i activitat econòmica	25
	Els preus de mercat de l'ús comercial en planta baixa.....	25
	Els preus de mercat ús activitat econòmica	28
3.4.	Els costos d'edificació	30
3.5.	La càrrega urbanística repercutible als polígons d'actuació urbanística	31
3.6.	Els costos de capital	32
3.6.1.	El cost de capital en el procés de planejament, gestió i urbanització	33
3.6.2.	El cost de capital en el procés d'edificació i comercialització.....	34
3.7.	Els ritmes d'absorció de mercat	35
3.8.	Els calendaris de transformació i execució urbanística dels polígons d'actuació urbanística	36
4.	Resultats econòmics i financers dels polígons d'actuació urbanística	41
4.1.	Valors de Sòl Urbanitzat i de Sòl Brut del P19A.1	41
4.2.	Valors de Sòl Urbanitzat i de Sòl Brut del P19A.2	43
4.3.	Valors de Sòl Urbanitzat i de Sòl Brut del P19A.3	45
4.4.	Valors de Sòl Urbanitzat i de Sòl Brut del P19A.4	47
	Annex 1: Repartiment Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A entre el P19A.1 i el P19A.2	49
	Annex 2: Equilibri poligonal Sector SUR 19A.....	51

1. Antecedents i objectius de la MPPU

El Programa d'Actuació Urbanística del SUR19 va ser aprovat el juny de 2004 i posteriorment, en data 27 de febrer de 2009, es va aprovar definitivament el Pla Parcial del Sector A del SUR19 (en endavant SUR 19A) amb l'objectiu *de desenvolupar el Pla General de Lleida i les seves modificacions puntuals, ordenar i dimensionar de manera correcta la xarxa viària en l'àmbit del pla parcial per assolir-hi una mobilitat sostenible d'acord amb les connexions existents i la previsió del seu desenvolupament futur, la definició dels espais lliures i dels equipaments públics (especialment el gran parc urbà en l'espai que limita amb el barri de Secà de Sant Pere) i ordenar una zona residencial amb activitats complementàries de qualitat d'acord amb els preceptes del desenvolupament sostenible.*

Posteriorment es presenta el projecte d'urbanització inicial, en data 2 de març de 2010, aprovat inicialment aquell mateix any, tot i que en l'actualitat no s'ha portat a terme la urbanització, únicament s'ha executat un vial d'enllaç entre la zona de Balàfia i Secà de Sant Pere i l'edificació d'un poliesportiu amb una zona d'aparcament exterior, i tampoc s'ha produït la reparcel·lació del Sector.

Arribats a dia d'avui, i tal com s'adjunta a la Memòria de la present Modificació de Pla Parcial Urbanístic (en endavant MPPU), la MPPU té per objectiu, entre d'altres, reordenar l'àmbit del SUR 19A per possibilitar-ne el seu desenvolupament, garantint la seva viabilitat econòmica, completar la trama urbana preexistent al nord de la ciutat de Lleida, entre el barri de Secà de Sant Pere i Balàfia, establint la continuïtat de trames i dels eixos Baró de Maials i Corregidor Escofet, i complir els objectius de les diferents propostes d'ordenació que s'han plantejat des del 2004 i de l'actual planejament vigent, creant una nova centralitat urbana entorn a un gran Parc Urbà en resposta al creixement latent estimat per la ciutat de Lleida.

2. Paràmetres urbanístics de la MPPU

La MPPU del sector SUR 19A se situa geogràficament al nord del municipi de Lleida, entre els barris de Balàfia i el Secà de Sant Pere, enllaçat per una de les principals vies d'entrada i sortida de la ciutat com és l'Avinguda Alcalde Porqueres (antiga carretera N-230 de la Val d'Aran). Al nord limita amb el sector SUR19B encara no desenvolupat, al sud amb l'Avinguda de Balàfia i la plaça dels Països Catalans, a l'est amb el sòl urbà consolidat dels barris de Balàfia i Secà de Sant Pere i a l'oest amb l'Avinguda Alcalde Porqueres.

La MPPU preveu, en el SUR 19A, quatre polígons d'actuació urbanística independents amb una superfície total de 41 ha. de sòl amb un 63% destinat a sistemes i un 37% a zona. Als efectes de la present avaluació econòmica i financera s'ha pres en consideració l'escenari de paràmetres urbanístics corresponents a densitat alta (increment de +20hab/ha).

El sostre previst en els diferents polígons d'actuació inclosos en la MPPU sumen un total 347.116 m² de sostre sobre rasant, dels que un 87% es destinen a usos residencials (lliures i protegits) i un 13% a usos d'activitat econòmica (comercial en planta baixa i usos Comercials/Terciàris/Logístics. Aquests percentatges de sostre equivalen a un sostre residencial de 301.843 m² st., dels que 173.292 m² st. es preveuen destinats a habitatge lliure (equivalent a 1.498 habitatges) i els restants 128.551 m² st. a habitatge de protecció pública (equivalent a 1.565 habitatges). Pel que al sostre no residencial, aquest és igual a 45.274 m² de sostre.

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

Paràmetres urbanístics MPPU SUR 19A

	SECTOR SUR 19A	P19A.1	P19A.2	P19A.3	P19A.4
Coef. edificabilitat	0,85	0,90	0,88	0,82	0,70
PU-Parcs urbans	97.889,30	27.981,72	31.666,74	31.294,63	6.946,21
VU-Verd Urbà	7.877,43	0,00	7.877,43	0,00	0,00
VJ-Verd Jardí	24.749,38	15.736,69	5.834,01	0,00	3.178,68
VL-Espais lliures lineals	8.421,53	5.401,02	0,00	3.020,51	0,00
EC-Equipaments Comunitaris	19.904,25	6.500,09	2.168,25	11.235,91	0,00
VC-Viari restringit	12.524,01	9.271,41	495,45	2.219,98	537,17
VB-Sistema viari carrers	86.490,51	28.582,90	27.053,14	20.336,12	10.518,35
Total Sistemes	257.856,41	93.473,83	75.095,02	68.107,15	21.180,41
12A.TC1 NR PB+4PP	18.891,28	8.302,67	0,00	10.588,61	0,00
12A.TC2 NR PB+2PP	16.241,45	0,00	0,00	0,00	16.241,45
12A.HPO1 Resid. Pluri. HPO PB+3PP	10.795,97	4.087,97	0,00	4.029,70	2.678,30
12A.HPO2 Resid. Pluri. HPO PB+4PP	5.111,59	4.196,68	0,00	914,91	0,00
12A.HPO3 Resid. Pluri. HPO PB+4PP PB NR	3.228,68	3.228,68	0,00	0,00	0,00
12A.HPO4 Resid. Pluri. HPO PB+6PP PB NR	7.524,43	0,00	7.524,43	0,00	0,00
12A.HP1 Resid. Pluri. HLL PB+3PP	17.349,05	5.049,17	0,00	8.290,40	4.009,48
12A.HP2 Resid. Pluri. HLL PB+4PP	21.066,72	8.991,77	0,00	12.074,95	0,00
12A.HP3 Resid. Pluri. HLL PB+4PP/+6PP PB NR	27.636,28	8.526,28	19.110,00	0,00	0,00
12A.HPT Resid. Pluri. HLL torres PB+8PP	5.030,98	3.044,72	993,30	992,96	0,00
12A.HF Resid. Unifamiliar filera HLL	17.705,00	9.105,00	0,00	6.450,00	2.150,00
Total sòl privat	150.581,43	54.532,94	27.627,73	43.341,53	25.079,23
Total sòl brut	408.437,84	148.006,77	102.722,75	111.448,68	46.259,64
Total superfície computable	408.437,84	148.006,77	102.722,75	111.448,68	46.259,64
Sostre no residencial	45.273,68	9.500,35	16.074,76	3.457,12	16.241,45
Comercial PB	29.032,22	9.500,35	16.074,76	3.457,12	0,00
Comercial/Terciari/Logistic	16.241,45	0,00	0,00	0,00	16.241,45
Sostre residencial	301.842,76	123.853,40	74.175,48	87.557,09	16.256,80
Habitatge Plurifamiliar lliure	155.736,25	60.531,42	50.042,88	39.785,95	5.376,00
Habitatge Unifamiliar lliure	17.556,00	8.316,00	0,00	6.930,00	2.310,00
Habitatge protegit	128.550,51	55.005,98	24.132,60	40.841,14	8.570,80
Habitatge protegit genèric	64.275,26	27.502,99	12.066,30	20.420,57	4.285,40
Habitatge protegit específic	64.275,26	27.502,99	12.066,30	20.420,57	4.285,40
Total sostre sobre rasant	347.116,43	133.353,74	90.250,24	91.014,21	32.498,25
Habitatge Plurifamiliar lliure	1.422	556	458	360	48
Habitatge Unifamiliar lliure	76	36	0	30	10
Habitatge protegit	1.565	671	292	498	104
Habitatge protegit genèric	783	336	146	249	52
Habitatge protegit específic	783	336	146	249	52
Total habitatges	3.063	1.263	750	888	162
Densitat (hab/ha)	75	85	73	80	35

Font: ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme

Emmarcament i situació de l'àmbit objecte de MPPU SUR 19A



Font: ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme

Proposta d'ordenació MPPU SUR 19A



Font: ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme

Divisió poligonal MPPU SUR 19A



3. Criteris metodològics per a l'avaluació econòmica i financera de la MPPU SUR 19A

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar la viabilitat econòmica i financera de la MPPU es fonamenten en abordar la viabilitat dels distints polígons d'actuació urbanística, tota vegada constitueixen polígons d'actuació independents, visualitzant cadascuna de les operacions 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 dels distints polígons, 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 MPPU 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.

En aquest sentit, cal posar de relleu que el volum d'habitatges previst en el SUR 19A, 3.063 habitatges, obliga a introduir el cost del temps a l'hora d'avaluar la viabilitat econòmica i financera dels polígons d'actuació urbanística corresponents, tota vegada que en un sector d'aquestes dimensions en una ciutat com Lleida, el cost del temps derivat dels ritmes d'absorció de mercat de la ciutat esdevé una variable clau per a garantir la seva viabilitat econòmica i financera.

Així doncs, i degut a l'imperatiu legal esmentat en els paràgrafs anteriors, i per què les decisions en l'esfera econòmica venen molt condicionades per la rendibilitat esperada, la viabilitat econòmica i financera de la MPPU incorpora tots aquells

condicionants econòmics que determinen la rendibilitat de l'actuació objecte d'avaluació, i que s'expliciten en els següents apartats i capítols.

3.1. Els indicadors emprats per avaluar la 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 privat

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

Així doncs, el volum de sostre susceptible de generar rendiment econòmic privat és aquell sostre descomptada 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 MPPU.

Sostre susceptible de generar rendiment econòmic privatiu MPPU SUR 19A

	SECTOR SUR 19A				P19A.1			P19A.2			P19A.3			P19A.4		
	Total	St.	privatiu	Cessió AU	St.	privatiu	Cessió AU	Total	St.	privatiu	Cessió AU	St.	Total	St.	privatiu	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.	M² st.
	100%	90%	90%	10%	100%	90%	10%	100%	90%	90%	10%	10%	100%	90%	90%	10%
Sostre Comercial/Terciari/Logístic	16.241	14.617	14.617	1.624	0	0	0	0	0	0	0	0	16.241	14.617	14.617	1.624
Sostre Comercial planta baixa	29.032	26.129	26.129	2.903	9.500	8.550	950	16.075	14.467	14.467	1.607	3.111	3.457	0	0	0
Habitatge Plurifamiliar lliure	155.736	140.163	140.163	15.574	60.531	54.478	6.053	50.043	45.039	45.039	5.004	35.807	39.786	5.376	4.838	538
Habitatge Unifamiliar lliure	17.556	15.800	15.800	1.756	8.316	7.484	832	0	0	0	0	6.237	6.930	2.310	2.079	231
Habitatge protegit genèric	64.275	57.848	57.848	6.428	27.503	24.753	2.750	12.066	10.860	10.860	1.207	18.379	20.421	4.285	3.857	429
Habitatge protegit específic	64.275	57.848	57.848	6.428	27.503	24.753	2.750	12.066	10.860	10.860	1.207	18.379	20.421	4.285	3.857	429
Total sostre sobre rasant	347.116	312.405	312.405	34.712	133.354	120.018	13.335	90.250	81.225	81.225	9.025	81.913	91.014	32.498	29.248	3.250
Aparcaments soterrats P-1	79.816	71.834	71.834	7.982	32.202	28.982	3.220	20.146	18.131	18.131	2.015	20.959	23.288	4.180	3.762	418
Aparcaments soterrats < P-1	10.311	9.280	9.280	1.031	4.153	3.738	415	4.900	4.410	4.410	490	1.132	1.258	0	0	0
Total aparcaments sota rasant¹	90.126	81.114	81.114	9.013	36.355	32.720	3.636	25.046	22.541	22.541	2.505	22.091	24.546	4.180	3.762	418
Total sostre susceptible de generar rendiment privatiu	437.243	393.519	393.519	43.724	169.709	152.738	16.971	115.296	103.766	103.766	11.530	104.004	115.560	36.678	33.010	3.668

¹ Superfície mitjana plaça aparcament soterrat 27,5 m²/plaça per usos residencials i comercials. S'ha considerat 1 plaça/habitatge i 1 plaça per cada 100 m² de sol amb ús comercial en planta baixa. No s'ha considerat la obligatorietat de vincular aparcaments sota rasant als usos d'habitatge unifamiliar lliure, i als efectes de la present avaluació econòmica i financera, es considera que l'ús Comercial/terciari/logístic pot materialitzar els aparcaments en superfície.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades ARCOAS Arquitectura i Urbanisme

3.3. Els preus de mercat dels distints productes immobiliaris

3.3.1. Els preus de mercat de l'habitatge lliure

El Sector SUR-19A preveu un total de 3.063 habitatges lliures, dels que 1.422 es preveuen de tipologia plurifamiliar i 76 es preveuen de tipologia unifamiliar en filera. En aquest sentit, la present avaluació econòmica i financera analitza per separat ambdues tipologies residencials, realitzant un treball de camp específic per a cadascuna d'elles. Abans, però, d'entrar en l'anàlisi concreta de cada tipologia residencial, i amb la voluntat de contrastar i contextualitzar les dades de mercat en un context temporal més ampli, s'analitzarà breument l'estadística oficial de preus publicada per la Generalitat de Catalunya dels darrers anys, tot i que no distingeix entre les distintes tipologies residencials.

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 – 2023)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ¹	Var. 15 - 22
Lleida	196	248	183	316	311	252	415	320	288	47%
Alcarràs	20	14	15	21	22	16	14	36	28	40%
Alpicat	3	3	4	8	8	10	21	10	7	-
Almacelles	15	10	7	12	16	14	25	27	12	-20%

¹ Acumulat entre els mesos de gener i setembre de 2023

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 2022 (darrer any complet). Pel que fa al municipi de Lleida, el nombre de transaccions d'habitatges ha augmentat gairebé en un cinquanta per cent entre l'any 2015 i 2022, i durant els primers tres trimestres de 2023 ja s'han efectuat més transaccions que en tot l'any 2015.

També cal posar de manifest la gran distància entre els volums de transaccions d'obra nova entre el municipi de Lleida i la resta de municipis de més de 5.000 habitants de la comarca del Segrià, de manera que Lleida ciutat mostra un volum de transaccions d'obra nova d'habitatge plurifamiliar de l'entorn de 10 vegades superior al municipi d'Alcarràs, que és el segon municipi del Segrià amb més transaccions d'habitatges d'obra nova.

Pel que fa als preus registrats d'habitatges d'obra nova, els municipis de més de 5.000 habitants de la comarca del Segrià també han seguit una evolució positiva. Val a dir, però, que el volum de mercat dels municipis analitzats és molt reduït, amb l'única excepció del municipi de Lleida, de manera que les dades referents a l'evolució dels preus durant els anys 2015 i 2022 mostren fortes oscil·lacions.

Pel que fa al municipi de Lleida els preus han passat de situar-se, de mitjana, a l'entorn dels 1.000-1.100 €/m² construït entre els anys 2015 i 2019 a situar-se entre els 1.300 – 1.600 €/m² entre els anys 2020 i 2023.

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 – 2023)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 ¹	Var. 15 - 22
Lleida	1.051	1.062	1.107	1.075	1.110	1.631	1.414	1.463	1.370	30%
Alcarràs	563	487	321	436	522	445	686	786	837	49%
Alpicat	-	718	852	752	896	718	1.609	1.656	1.013	-
Almacelles	1.011	532	1.826	667	742	734	825	970	1.095	8%

¹ Acumulat entre els mesos de gener i setembre de 2023

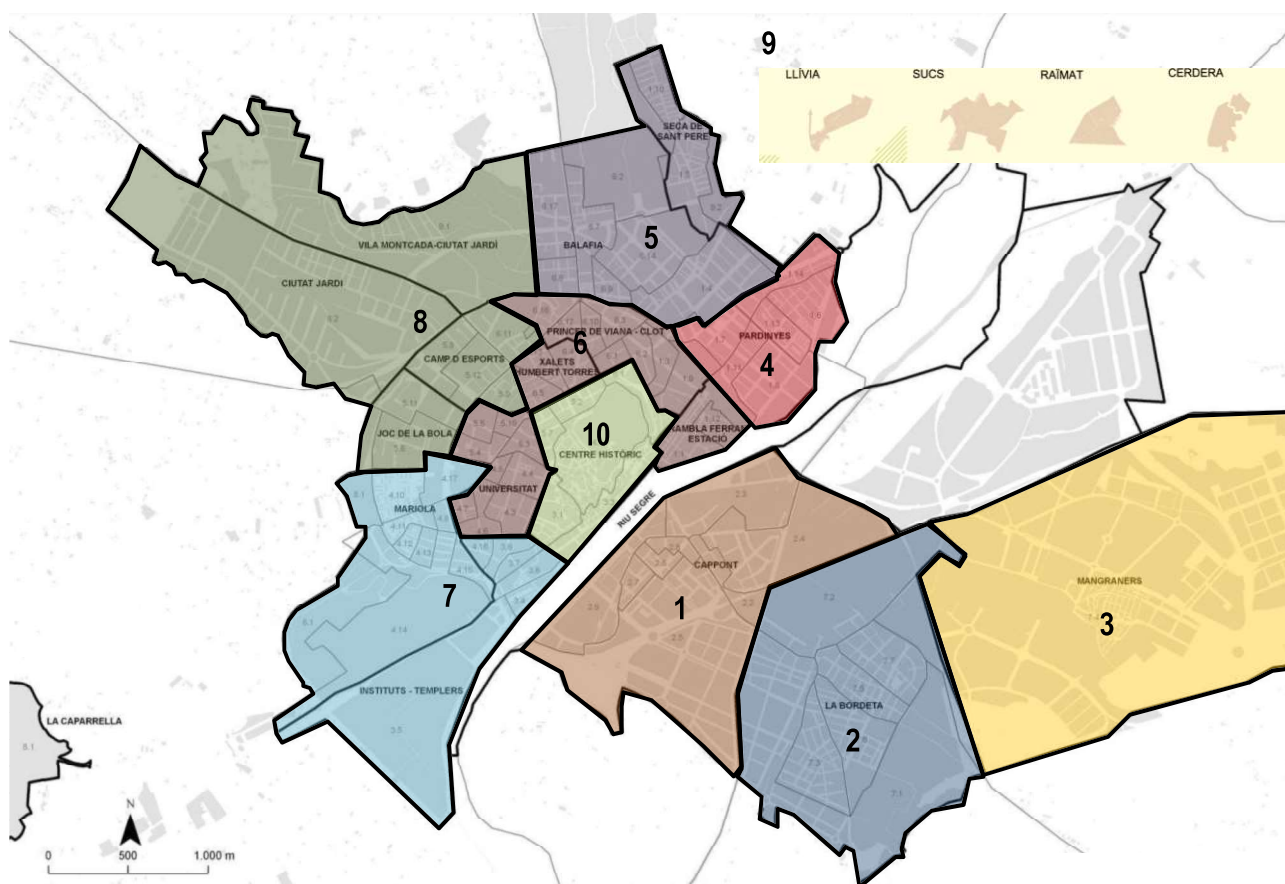
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

En vistes a les dades anteriors, queda palesa la importància del municipi de Lleida en la comarca del Segrià, on Lleida s'erigeix com clar epicentre comarcal i provincial, amb un mercat immobiliari que se situa per sobre de la resta de municipis del seu entorn.

Aquesta diferència entre Lleida i la resta de municipis del seu entorn pel que fa als preus de venda dels usos residencials es donen per una multiplicitat de factors, condicionats no únicament per la demanda o l'oferta, sinó per la conjunció i l'encontre d'ambdues forces del mercat. En aquest sentit, les diferències de valor de l'ús residencial no es produeixen únicament a nivell de municipis, sinó que dins dels mateixos municipis coexisteixen zones amb valors de mercat diversos.

Per aquest motiu, cal aprofundir en aquesta anàlisi per tal de poder aflorar els distints comportaments de mercat de la ciutat. Per tal de realitzar aquesta aproximació i poder acabar determinant un valor en venda representatiu dels habitatges potencials previstos al sector SUR 19A, s'ha realitzat un estudi de marcat *ad hoc* de l'habitatge lliure plurifamiliar i unifamiliar d'obra nova a la ciutat de Lleida, distingint entre diferents zones de valor. En concret, s'ha efectuat una agrupació dels districtes i barris de la ciutat de Lleida en 10 zones distintes (veure mapa següent).

Distribució del barris i districtes de Lleida per zones de valor



1. Cappont / 2. La Bordeta / 3. Magraners / 4. Pardinyes / 5. Balàfia i Secà de Sant Pere / 6. Centre / 7. Mariola – Instituts – Templers / 8. Ciutat Jardí – Vila Montcada – Joc de la Bola – Camp d'Esports / 9. Raimat – Sucs – Llívia / 10. Centre històric

Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Els preus de mercat de l'habitatge lliure plurifamiliar

Com ja s'apuntava anteriorment, s'ha realitzat un estudi de mercat *ad hoc* al municipi de Lleida durant el mes de novembre de 2023 per a l'ús residencial lliure de tipologia plurifamiliar.

Aquest treball de camp ha permès localitzar fins a 12 promocions d'obra nova en el terme municipal de Lleida. Pel que fa a la seva distribució, si aquesta s'agrupa per les distintes zones de valor delimitades, la concentració de les promocions es fa més evident. Els districtes de Cappont i La Bordeta (Zona 1 i 2) són els que mostren una major dinàmica immobiliària en el moment de redactar el present estudi de mercat (3 promocions a cada zona), seguit de Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5) amb també 3 promocions, Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8) amb 2 promocions i el Centre

històric (Zona 10) amb 1 promoció. En definitiva, Cappont, La Bordeta i Balàfia i Secà de Sant Pere són les tres zones del municipi de Lleida on l'activitat immobiliària és avui més activa.

Dit això, els valors en venda resultants de les promocions localitzades en el mercat, aquests oscil·len entre un mínim de 1.578,23 €/m² construït localitzats a La Bordeta (Zona 2) i un màxim de 2.417,10 €/m² construït localitzats a Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8). Tanmateix, i tal i com es pot observar a la següent taula, la major part dels testimonis mostren uns valors mitjans d'entre 1.800 i 2.000 €/m² construït, amb una mitjana global a la ciutat de Lleida igual a 1.906,66 €/m² construït.

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

Id. Promoció	Zona Valor	Nombre de testimonis (N)	Valor en venda mitjà promoció ¹ (€/m ² construït)
1	Cappont (Zona 1)	8	1.944,02
2	La Bordeta (Zona 2)	8	1.961,20
3	La Bordeta (Zona 2)	5	1.578,23
4	Centre històric (Zona 10)	8	1.887,17
5	Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5)	5	1.992,52
6	Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5)	3	1.805,39
7	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8)	4	1.819,51
8	Cappont (Zona 1)	5	1.828,43
9	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8)	2	2.417,10
10	La Bordeta (Zona 2)	1	2.026,82
11	Cappont (Zona 1)	7	1.965,00
12	Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5)	3	1.949,25
Total Lleida		59	1.906,66

¹ Amb l'objectiu d'homogeneïtzar la mostra obtinguda en termes de superfície interior i exterior, en el moment de calcular el valor €/m² de cada testimoni, s'ha incorporat a la superfície construïda interior de l'habitatge el 50% de la superfície exterior de l'habitatge.

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

Promoció 1: Carrer Enginyer Antoni Llobet, sn 	Promoció 2: Carrer Manuel Carrasco i Formiguera, s/n 	Promoció 3: Avinguda de Fontanet, 101 
Cappont (Zona 1) Nombre de testimonis: 8 Preu mig en oferta promoció 1.944 €/m ² const.	La Bordeta (Zona 2) Nombre de testimonis: 8 Preu mig en oferta promoció 1.961 €/m ² const.	La Bordeta (Zona 2) Nombre de testimonis: 5 Preu mig en oferta promoció 1.578 €/m ² const.
Promoció 4: Avinguda Francesc Macià, 43 	Promoció 5: Avinguda Prat de la Riba, 109 	Promoció 6: Carrer Corts Catalanes, 21 
Centre històric (Zona 10) Nombre de testimonis: 8 Preu mig en oferta promoció 1.887 €/m ² const.	Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5) Nombre de testimonis: 5 Preu mig en oferta promoció 1.993 €/m ² const.	Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5) Nombre de testimonis: 3 Preu mig en oferta promoció 1.805 €/m ² const.

Continua pàgina següent

Promoció 7: Avinguda Ciutat Jardí, 47 	Promoció 8: Carrer Ramón Rubial, 10 	Promoció 9: Carrer Enric Farreny, 9 
Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8) Nombre de testimonis: 4 Preu mig en oferta promoció 1.820 €/m² const.	Capponet (Zona 1) Nombre de testimonis: 5 Preu mig en oferta promoció 1.828 €/m² const.	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8) Nombre de testimonis: 2 Preu mig en oferta promoció 2.417 €/m² const.
Promoció 10: Avinguda Miquel Batllori, 73 	Promoció 11: Carrer Maria Montessori, 12 	Promoció 12: Carrer Vidal i Codina, 16 
La Bordeta (Zona 2) Nombre de testimonis: 1 Preu mig en oferta promoció 2.027 €/m² const.	Capponet (Zona 1) Nombre de testimonis: 7 Preu mig en oferta promoció 1.965 €/m² const.	Balàfia (Zona 5) Nombre de testimonis: 3 Preu mig en oferta promoció 1.949 €/m² const.

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 com els valors en venda més elevats del municipi s'ubiquen a la zona de Ciutat Jardí, mentre que a la resta de la ciutat la distribució de preus és molt similar.

Mapa de calor de la distribució dels valors en venda promocions d'habitatge d'obra nova plurifamiliar localitzades a la ciutat de Lleida



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

Distribució de les promocions d'habitatge plurifamiliar d'obra nova a Lleida (€/m² sostre)

Zona		Promocions (N)	Testimonis (N)	Valor en venda mínim (€/m ² construït)	Valor en venda mitjà (€/m ² construït)	Valor en venda màxim (€/m ² construït)
1	Cappont	3	20	1.568,81	1.922,46	2.609,92
2	La Bordeta	3	14	1.232,84	1.829,12	2.199,87
3	Magraners	-	-	-	-	-
4	Pardinyes	-	-	-	-	-
5	Balàfia i Secà de Sant Pere	3	11	1.693,85	1.929,68	2.242,77
6	Centre	-	-	-	-	-
7	Mariola - Instituts – Templers	-	-	-	-	-
8	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE	2	6	1.623,22	2.018,71	2.553,43
9	Disseminats	-	-	-	-	-
10	Centre històric	1	8	1.662,71	1.887,17	2.043,32
Total		12	59		1.906,66	

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

Tenint en compte tot l'exposat fins aquest punt, i tenint en compte que el SUR 19A constituirà una nova centralitat urbana de la ciutat de Lleida en el barri de Balàfia, la present avaluació econòmica i financera pren com a referència de mercat el valor en venda a mig camí del valor mitjà localitzat de les promocions d'obra nova de la Zona 5 (Balàfia i Secà de Sant Pere) i del valor màxim de venda d'aquesta mateixa zona, equivalent a 2.086,23 €/m² construïts.

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 en venda de l'habitatge plurifamiliar lliure d'obra nova és igual a 1.877,02 €/m² construït amb elements comuns (2.086,23 x 0,9 = 1.877,02 €/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.

Testimonis d'habitatges plurifamiliars d'obra nova localitzats al municipi de Lleida

Id Mapa	Adreça	Tipologia	Municipi	Districte	Zona de Valor	Superfície construïda (m²)	Estat	Valor en Oferta (€ totals)	Modalitat	Valor en Venda (€/m²)	Font	Comercialitzador
1	Carrer Enginyer Antoni Llobet, s/n	Plurifamiliar	Lleida	Capont	1	84	Obra nova	174,000,00 €	Compra	2,078.60 €	Idealista	Metrovacesa
1	Carrer Enginyer Antoni Llobet, s/n	Plurifamiliar	Lleida	Capont	1	118	Obra nova	215,000,00 €	Compra	1,824.82 €	Idealista	Metrovacesa
1	Carrer Enginyer Antoni Llobet, s/n	Plurifamiliar	Lleida	Capont	1	84	Obra nova	177,000,00 €	Compra	2,113.94 €	Idealista	Metrovacesa
1	Carrer Enginyer Antoni Llobet, s/n	Plurifamiliar	Lleida	Capont	1	84	Obra nova	180,000,00 €	Compra	2,149.77 €	Idealista	Metrovacesa
1	Carrer Enginyer Antoni Llobet, s/n	Plurifamiliar	Lleida	Capont	1	102	Obra nova	197,000,00 €	Compra	1,932.98 €	Idealista	Metrovacesa
1	Carrer Enginyer Antoni Llobet, s/n	Plurifamiliar	Lleida	Capont	1	102	Obra nova	199,000,00 €	Compra	1,952.80 €	Idealista	Metrovacesa
1	Carrer Enginyer Antoni Llobet, s/n	Plurifamiliar	Lleida	Capont	1	118	Obra nova	221,000,00 €	Compra	1,880.77 €	Idealista	Metrovacesa
1	Carrer Enginyer Antoni Llobet, s/n	Plurifamiliar	Lleida	Capont	1	139	Obra nova	225,000,00 €	Compra	1,618.47 €	Idealista	Metrovacesa
2	Carrer Manuel Carrasco i Formiguera, s/n	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	80	Obra nova	166,000,00 €	Compra	2,086.74 €	Idealista	Metrovacesa
2	Carrer Manuel Carrasco i Formiguera, s/n	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	84	Obra nova	166,000,00 €	Compra	1,983.27 €	Idealista	Metrovacesa
2	Carrer Manuel Carrasco i Formiguera, s/n	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	80	Obra nova	170,000,00 €	Compra	2,137.02 €	Idealista	Metrovacesa
2	Carrer Manuel Carrasco i Formiguera, s/n	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	84	Obra nova	171,000,00 €	Compra	2,043.01 €	Idealista	Metrovacesa
2	Carrer Manuel Carrasco i Formiguera, s/n	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	80	Obra nova	175,000,00 €	Compra	2,199.87 €	Idealista	Metrovacesa
2	Carrer Manuel Carrasco i Formiguera, s/n	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	84	Obra nova	176,000,00 €	Compra	2,102.75 €	Idealista	Metrovacesa
2	Carrer Manuel Carrasco i Formiguera, s/n	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	118	Obra nova	185,000,00 €	Compra	1,574.47 €	Idealista	Metrovacesa
2	Carrer Manuel Carrasco i Formiguera, s/n	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	118	Obra nova	185,000,00 €	Compra	1,562.50 €	Idealista	Metrovacesa
3	Avinguda de Fontanet, 101	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	111	Obra nova	215,000,00 €	Compra	1,932.58 €	Idealista	Volumetric
3	Avinguda de Fontanet, 101	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	122	Obra nova	220,000,00 €	Compra	1,798.86 €	Idealista	Volumetric
3	Avinguda de Fontanet, 101	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	211	Obra nova	260,000,00 €	Compra	1,232.84 €	Idealista	Volumetric
3	Avinguda de Fontanet, 101	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	208	Obra nova	260,000,00 €	Compra	1,249.46 €	Idealista	Volumetric
3	Avinguda de Fontanet, 101	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	158	Obra nova	265,000,00 €	Compra	1,677.43 €	Idealista	Volumetric
4	Avinguda Francesc Macià, 43	Plurifamiliar	Lleida	Centre històric	10	78	Obra nova	150,000,00 €	Compra	1,915.71 €	Idealista	Altamira
4	Avinguda Francesc Macià, 43	Plurifamiliar	Lleida	Centre històric	10	78	Obra nova	155,000,00 €	Compra	1,979.57 €	Idealista	Altamira
4	Avinguda Francesc Macià, 43	Plurifamiliar	Lleida	Centre històric	10	105	Obra nova	175,000,00 €	Compra	1,662.71 €	Idealista	Altamira
4	Avinguda Francesc Macià, 43	Plurifamiliar	Lleida	Centre històric	10	134	Obra nova	260,000,00 €	Compra	1,939.57 €	Idealista	Altamira
4	Avinguda Francesc Macià, 43	Plurifamiliar	Lleida	Centre històric	10	141	Obra nova	245,000,00 €	Compra	1,740.06 €	Idealista	Altamira
4	Avinguda Francesc Macià, 43	Plurifamiliar	Lleida	Centre històric	10	122	Obra nova	250,000,00 €	Compra	2,043.32 €	Idealista	Altamira
4	Avinguda Francesc Macià, 43	Plurifamiliar	Lleida	Centre històric	10	134	Obra nova	270,000,00 €	Compra	2,014.17 €	Idealista	Altamira
4	Avinguda Francesc Macià, 43	Plurifamiliar	Lleida	Centre històric	10	206	Obra nova	371,000,00 €	Compra	1,802.28 €	Idealista	Altamira

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Testimonis d'habitatges plurifamiliars d'obra nova localitzats al municipi de Lleida

Id Mapa	Adreça	Tipologia	Municipi	Districte	Zona de Valor	Superfície construïda (m²)	Estat	Valor en Oferta (€ totals)	Modalitat	Valor en Venda (€/m²)	Font	Comercialitzador
5	Avinguda Prat de la Riba, 109	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	110	Obra nova	195.000,00 €	Compra	1.776,85 €	Idealista	Finques Farré
5	Avinguda Prat de la Riba, 109	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	98	Obra nova	220.000,00 €	Compra	2.241,47 €	Idealista	Finques Farré
5	Avinguda Prat de la Riba, 109	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	123	Obra nova	240.000,00 €	Compra	1.944,82 €	Idealista	Finques Farré
5	Avinguda Prat de la Riba, 109	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	124	Obra nova	250.000,00 €	Compra	2.011,26 €	Idealista	Finques Farré
5	Avinguda Prat de la Riba, 109	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	131	Obra nova	260.000,00 €	Compra	1.988,22 €	Idealista	Finques Farré
6	Carrer Cortís Catalanes, 21	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	80	Obra nova	138.000,00 €	Compra	1.725,00 €	Idealista	Habit-Art
6	Carrer Cortís Catalanes, 21	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	80	Obra nova	140.000,00 €	Compra	1.750,00 €	Idealista	Habit-Art
6	Carrer Cortís Catalanes, 21	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	85	Obra nova	165.000,00 €	Compra	1.941,18 €	Idealista	Habit-Art
7	Avinguda Ciutat Jardí, 47	Plurifamiliar	Lleida	Ciutat Jardí	8	112	Obra nova	235.000,00 €	Compra	2.094,47 €	Idealista	Finques Farré
7	Avinguda Ciutat Jardí, 47	Plurifamiliar	Lleida	Ciutat Jardí	8	179	Obra nova	315.000,00 €	Compra	1.763,22 €	Idealista	Finques Farré
7	Avinguda Ciutat Jardí, 47	Plurifamiliar	Lleida	Ciutat Jardí	8	203	Obra nova	330.000,00 €	Compra	1.623,22 €	Idealista	Finques Farré
7	Avinguda Ciutat Jardí, 47	Plurifamiliar	Lleida	Ciutat Jardí	8	203	Obra nova	365.000,00 €	Compra	1.797,14 €	Idealista	Finques Farré
8	Carrer Ramón Rubial, 10	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	127	Obra nova	248.000,00 €	Compra	1.952,14 €	Idealista	Finques Farré
8	Carrer Ramón Rubial, 10	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	157	Obra nova	289.000,00 €	Compra	1.837,31 €	Idealista	Finques Farré
8	Carrer Ramón Rubial, 10	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	130	Obra nova	253.000,00 €	Compra	1.943,91 €	Idealista	Finques Farré
8	Carrer Ramón Rubial, 10	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	140	Obra nova	255.000,00 €	Compra	1.825,47 €	Idealista	Finques Farré
8	Carrer Ramón Rubial, 10	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	178	Obra nova	282.000,00 €	Compra	1.583,29 €	Idealista	Finques Farré
9	Carrer Enric Farreny, 9	Plurifamiliar	Lleida	Ciutat Jardí	8	180	Obra nova	460.000,00 €	Compra	2.553,43 €	Idealista	Finques Farré
9	Carrer Enric Farreny, 9	Plurifamiliar	Lleida	Ciutat Jardí	8	206	Obra nova	470.000,00 €	Compra	2.280,78 €	Idealista	Finques Farré
10	Avinguda Miquel Batllori, 73	Plurifamiliar	Lleida	La Bordeta	2	131	Obra nova	264.500,00 €	Compra	2.026,82 €	Habitacía	Alissa
11	Carrer Maria Montessori, 12	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	125	Obra nova	260.000,00 €	Compra	2.087,93 €	Idealista	Finques Farré
11	Carrer Maria Montessori, 12	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	147	Obra nova	295.000,00 €	Compra	2.012,62 €	Idealista	Finques Farré
11	Carrer Maria Montessori, 12	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	168	Obra nova	325.000,00 €	Compra	1.931,08 €	Habitacía	Finques Farré
11	Carrer Maria Montessori, 12	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	125	Obra nova	325.000,00 €	Compra	2.609,92 €	Idealista	Finques Farré
11	Carrer Maria Montessori, 12	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	210	Obra nova	330.000,00 €	Compra	1.568,81 €	Idealista	Finques Farré
11	Carrer Maria Montessori, 12	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	228	Obra nova	405.000,00 €	Compra	1.777,68 €	Habitacía	Finques Farré
11	Carrer Maria Montessori, 12	Plurifamiliar	Lleida	Cappon	1	158	Obra nova	280.000,00 €	Compra	1.766,95 €	Habitacía	Finques Farré
12	Carrer Vidal i Codina, 16	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	109	Obra nova	245.000,00 €	Compra	2.242,77 €	Idealista	Finques Farré
12	Carrer Vidal i Codina, 16	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	147	Obra nova	280.000,00 €	Compra	1.911,13 €	Idealista	Finques Farré
12	Carrer Vidal i Codina, 16	Plurifamiliar	Lleida	Balafía	5	183	Obra nova	310.000,00 €	Compra	1.693,85 €	Idealista	Finques Farré

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

Testimonis d'habitatges plurifamiliars d'obra nova localitzats al municipi de Lleida



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

Els preus de mercat de l'habitatge lliure unifamiliar en filera

Pel que fa a l'habitatge unifamiliar en filera, el Sector del SUR-19A preveu un total de 76 habitatges. Per tal de determinar el valor en venda d'aquesta tipologia residencial, la present avaluació econòmica i financera incorpora un treball de camp específic per aquesta tipologia d'habitatge unifamiliar realitzat durant el mes de novembre de 2023.

A diferència del mercat residencial plurifamiliar, el mercat residencial de tipologia unifamiliar en filera mostra avui una menor dinàmica immobiliària en el municipi de Lleida, havent-se pogut localitzar únicament 2 promocions i un total de 6 testimonis d'obra nova en el moment de realitzar l'estudi de mercat. Per tal de poder treballar amb una mostra més àmplia que permeti determinar de manera més robusta i no esbiaixada els preus de mercat dels habitatges unifamiliars en filera al municipi, s'ha incorporat en l'anàlisi el mercat de segona mà.

Pel que fa al mercat de segona mà s'ha seleccionat, únicament, aquells habitatges dels que s'ha pogut determinar la seva ubicació exacta (per tal de poder determinar la seva antiguitat) i dels que s'ha pogut contrastar visualment el seu estat de conservació. Aquests dos requisits de selecció són imprescindibles tenir-los en compte per a procedir a transformar el valor en venda de segona mà en valor en venda equivalent d'obra nova.

Dit això, la distribució final de la mostra disponible d'habitatge unifamiliar en filera és concentra a les zones perifèriques de la ciutat, concretament a Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8), a Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5) i a La Bordeta (Zona 2).

Com s'apuntava anteriorment, cal transformar el valor obtingut en el mercat de segona mà a obra nova, i així poder treballar amb una mostra de mercat homogènia. Per tal de poder transformar el valor en venda equivalent a obra nova dels testimonis provinents del mercat de segona mà, es parteix dels coeficients d'actualització de valor en funció de l'estat de conservació i antiguitat previstos en el *Anexo II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación* del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).

En concret, el segon paràgraf de l'article 24.2 del RVLS (*Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación*) estableix que *para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$Vv' = Vv \times \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

Per tal d'aplicar el coeficient β_i s'han creuat les mostres disponibles del mercat de segona mà amb les dades cadastrals de les edificacions, amb l'objectiu de determinar la seva antiguitat i, una vegada determinada la seva antiguitat, s'ajusten els coeficients en funció de l'estat de conservació de cada mostra a partir de la informació disponible corresponent de cada testimoni.

Valor en venda de l'ús residencial unifamiliar en filera homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

				Vv Valor en venda de l' immoble, en euros per metre quadrat			βi Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra						F Factor de relació del valor estimant de les construccions, respecte al valor total de la zona, propietat característic de la zona, expressat en tant per un			β Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l' est de immoble objecte de valoració	Vv' Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat
Id Planol	Adreça	Municipi	Estat	Superfície (m²)	Preu en Oferta (€ totals)	Valor en Venda (Vv €/m²)	Any construcció	Vida útil (Anualitats) ¹	Depreciació (Anualitats) ²	Depreciació (%) ³	Estat Conservació ⁴	βi ⁵	Valor construcció reposició bruta (€/m²) ⁶	Valor construcció depreciada (€/m²) ⁷	F ⁸	β	Vv' ⁹
1	Carrer Albert Coma i Estadella, 14	Lleida	Obra Nova	258	720.000 €	2.796,24 €											2.796,24 €
2	Carrer de Sant Pauli de Nola, sn	Lleida	Obra Nova	243	435.000 €	1.800,64 €											1.800,64 €
3	Carrer Casagualda, 7	Lleida	Segona mà	190	235.000 €	1.236,84 €	1987	100	36	36%	Normal	0,2448	1.239,87	1.105,50	0,89	0,00	1.583,27 €
4	Carrer de l'Arquitecte Domènech i Torres, 39	Lleida	Segona mà	276	364.500 €	1.320,65 €	1986	100	27	27%	Normal	0,1715	1.239,87	1.212,80	0,92	0,00	1.587,53 €
5	Avinguda del Doctor Fleming, 55	Lleida	Segona mà	310	495.000 €	1.593,59 €	1995	100	28	28%	Normal	0,1792	1.239,87	1.201,53	0,77	0,00	1.833,56 €
6	Carrer de Yehudi Menuhin, 21	Lleida	Segona mà	300	800.000 €	2.666,67 €	2007	100	16	16%	Normal	0,0928	1.239,87	1.328,01	0,50	0,00	2.795,88 €
7	Carrer Francesc Molí, 9	Lleida	Segona mà	228	190.000 €	833,33 €	1965	100	58	58%	Normal	0,4582	1.239,87	793,12	0,95	0,00	1.477,77 €
8	Carrer de Sant Pauli de Nola, 8	Lleida	Segona mà	300	445.000 €	1.483,33 €	2009	100	14	14%	Normal	0,0798	1.239,87	1.347,04	0,91	0,00	1.599,23 €
9	Carrer d'Agramunt, 111	Lleida	Segona mà	236	330.000 €	1.398,31 €	1998	100	25	25%	Normal	0,1563	1.239,87	1.235,05	0,88	0,00	1.622,26 €
10	Carrer d'Agramunt, 86	Lleida	Segona mà	213	320.000 €	1.502,35 €	1996	100	27	27%	Normal	0,1715	1.239,87	1.212,80	0,81	0,00	1.743,77 €
11	Carrer Alcalde Vives, 8	Lleida	Segona mà	260	545.000 €	2.096,15 €	1993	100	30	30%	Normal	0,1950	1.239,87	1.178,40	0,56	0,00	2.354,23 €
12	Avinguda Alcalde Rovira Roure, 59l	Lleida	Segona mà	332	575.000 €	1.731,93 €	1987	100	36	36%	Normal	0,2448	1.239,87	1.105,50	0,64	0,00	2.052,67 €
Total						1.895,47 €									0,66		2.039,97 €

¹ ANEXO III Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

² Anualitats transcorregudes entre anys de construcció de l'edifici i any 2023.

³ Depreciació (%) = $\frac{\text{Anualitats depreciació}}{\text{Anualitats vida útil}}$

⁴ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁵ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁶ 75% de la mitjana del valor publicat al Butlletí Econòmic de la Construcció, 4rt trimestre 2023 / Tipología Vivienda Unifamiliar Sencilla de 2 Plantas entre medianeras / Chalet normal (1.409,35 €/m² PEC) + 2% de seguretat i salut i 15% despeses de promoció i comercialització.

⁷ Valor construcció depreciada = Valor construcció reposició bruta – (Valor construcció reposició bruta × βi)

⁸ $F = \frac{\text{Valor construcció depreciada}}{\text{Valor construcció reposició bruta}} \rightarrow F$ característic de la zona = 0,66

⁹ $Vv' = Vv \times \frac{1-\beta_i}{1-\beta_i'}$

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

Localització de les ofertes d'habitatges residencials unifamiliars adossats al municipi de Lleida



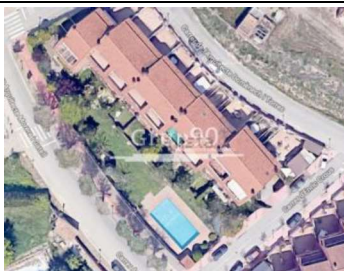
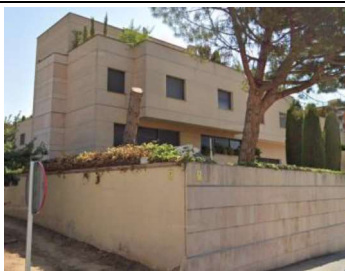
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir estudi de mercat ad hoc

Una vegada transformats els valors en venda del mercat de segona mà en valors equivalents d'obra nova, els valors en venda resultants dels habitatges unifamiliars en filera localitzats al mercat oscil·len entre un mínim de 1.196,57 €/m² construït (promoció 7) i els 2.841,36 €/m² construït (promoció 1), situant-se la mitjana general del municipi en els 2.039,97 €/m² construït.

Promocions d'obra nova plurifamiliars localitzades en el municipi de Lleida

Id. Promoció	Zona Valor	Nombre de testimonis (N)	Valor en venda mitjà promoció ¹ (€/m ² construït)
1	Ciutat Jardí (Zona 8)	4	2.796,24
2	La Bordeta (Zona 2)	2	1.800,64
3	Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5)	1	1.476,27
4	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8)	1	1.489,94
5	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8)	2	1.796,93
6	Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5)	1	2.841,36
7	Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5)	1	1.196,57
8	La Bordeta (Zona 2)	1	1.566,13
9	La Bordeta (Zona 2)	1	1.559,83
10	La Bordeta (Zona 2)	1	1.694,93
11	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8)	1	2.407,13
12	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8)	1	2.067,19
Total Lleida		17	2.039,97

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

Id 1: Carrer Albert Coma i Estadella, 14  Ciutat Jardí (Zona 8) Nombre de testimonis: 4 Preu mig en oferta promoció 2.796,24 €/m² const.	Id 2: Carrer de Sant Paulí de Nola, sn  La Bordeta (Zona 2) Nombre de testimonis: 2 Preu mig en oferta promoció 1.800,64 €/m² const.	Id 3: Carrer Casagualda, 7  Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5) Nombre de testimonis: 1 Preu mig en oferta promoció 1.476 €/m² const.
Id 4: Carrer de l'Arquitecte Domènech i Torres, 39  Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8) Nombre de testimonis: 1 Preu mig en oferta promoció 1.490 €/m² const.	Id 5: Avinguda del Doctor Fleming, 55  Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8) Nombre de testimonis: 2 Preu mig en oferta promoció 1.797 €/m² const.	Id 6: Carrer de Yehudi Menuhin, 21  Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5) Nombre de testimonis: 1 Preu mig en oferta promoció 2.841 €/m² const.

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Id 7: Carrer Francesc Molí, 9	Id 8: Carrer de Sant Paulí de Mola, 8	Id 9: Carrer d'Agramunt, 111
Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5) Nombre de testimonis: 1 Preu mig en oferta promoció 1.197 €/m ² const.	La Bordeta (Zona 2) Nombre de testimonis: 1 Preu mig en oferta promoció 1.566 €/m ² const.	La Bordeta (Zona 2) Nombre de testimonis: 1 Preu mig en oferta promoció 1.560 €/m ² const.
Id 10: Carrer d'Agramunt, 86	Id 11: Carrer Alcalde Vives, 8	Id 12: Avinguda Alcalde Rovira Roure, 591
La Bordeta (Zona 2) Nombre de testimonis: 1 Preu mig en oferta promoció 1.695 €/m ² const.	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8) Nombre de testimonis: 1 Preu mig en oferta promoció 2.407 €/m ² const.	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE (Zona 8) Nombre de testimonis: 1 Preu mig en oferta promoció 2.067 €/m ² const.

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

Agrupant les promocions per zones de valor, s'observa com Ciutat Jardí - Vila Montcada - Joc de Bola - Camp d'Esports (Zona 8), és la zona que mostra uns valors en venda més elevats (2.304,79 €/m² construït), seguit de Balàfia i Secà de Sant Pere (Zona 5), amb uns valors en venda equivalents a 1.838,06 €/m² construït. Per últim se situa La Bordeta (Zona 2) amb uns valors en venda igual a 1.684,43 €/m² construït.

Distribució de les promocions d'habitatge unifamiliar adossat al municipi de Lleida (€/m² sostre)

Promoció de les promocions d'habitatge amb finançament d'accessos al municipi de Lleida (2011-2020)						
Zona		Promoció	Testimonis	Valor en venda mínim	Valor en venda mitjà	Valor en venda màxim
Valor		(N)	(N)	(€/m² construït)	(€/m² construït)	(€/m² construït)
1	Capponet	-	-		-	
2	La Bordeta	4	5	1.559,83	1.684,43	1.960,35
3	Magraners	-	-		-	
4	Pardinyes	-	-		-	
5	Balàfia i Secà de Sant Pere	3	3	1.196,57	1.838,06	2.841,36
6	Centre	-	-		-	
7	Mariola - Instituts - Templers	-	-		-	
8	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE	5	9	1.489,94	2.304,79	2.847,97
9	Disseminats	-	-		-	
10	Centre històric	-	-		-	
Total		12	17		2.039,97	

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

Tenint en compte tot l'exposat fins aquest punt, i tenint en compte que el SUR 19A constituirà una nova centralitat urbana de la ciutat de Lleida en el barri de Balàfia, la present avaluació econòmica i financera pren com a referència de mercat el valor en venda a mig camí del valor mitjà localitzat a la Zona 5 (Balàfia i Secà de Sant Pere) i del valor mitjà general de Lleida, equivalent a 1.936,84 €/m² construïts.

3.3.2. Els preus de l'habitatge de protecció pública

El SUR 19A 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 TRLUC, 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 les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil dels habitatges de protecció oficial de règim general i especial.

Cal tenir present que l'article 57.8 del TRLUC estableix que la qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament. És aplicable, si s'escau, el que estableix l'article 57 bis als sòls destinats a habitatge de protecció pública.

Als efectes de la present avaluació econòmica i financera es preveu que el 50% del sostre previst per habitatge de protecció pública es destini a compravenda (genèric) i el 50% restant es destini a lloguer (específic).

Pel que fa a la determinació del preu de compravenda de l'Habitatge de Protecció Oficial de règim general al municipi de Lleida (Zona B), prenem com a referència la Instrucció 1/2023 d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Així doncs, els nous mòduls màxims derivats del DL 50/2020, situen l'habitatge protegit de règim general en un preu màxim del mòdul de compravenda equivalent a 2.166,15 €/m² útil i en una renda màxima equivalent a 8,13 €/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 1.624,61 €/m² construït amb elements comuns inclosos, i a una renda de 6,10 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Preus màxims de mòdul l'habitatge de protecció pública al municipi de Lleida (Zona B)

	HPO Règim General Compravenda (€/m²)	HPO Règim General Lloguer (€/m²)
€/m² útil	2.166,15	8,13
Coeficient conversió útil / construït amb elements comuns	0,75	0,75
€/m² construït amb elements comuns	1.624,61	6,10

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

Per tal d'obtenir el valor en venda equivalent a la renda de lloguer de 6,10 €/m², cal determinar la taxa d'actualització. En el cas dels habitatges de protecció oficial d'arrendament 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

$$Yield = \frac{P_{LL} \times 12}{P_V} \Rightarrow \frac{6,098 \times 12}{0,048} = 1.524,38 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

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.

Arribats a aquest punt, val la pena comparar aquests preus màxims de mòdul amb els preus de mercat de l'habitatge lliure de segona mà a la ciutat de Lleida. En concret, el preu mitjà de l'habitatge de segona mà se situa molt per sota d'aquests preus màxims de mòduls, en concret un 26% per sota del preu màxim del mòdul de compravenda (veure taula següent). Per tant, en termes generals, a Lleida l'habitatge protegit té avui un gruix d'oferta alternativa en termes de mercat que podria excloure aquest règim de la seva funció social en termes de preu màxim del mòdul ja que, actualment, aquesta funció també l'està complint 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 (€/m² construït)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de transaccions	378	416	566	737	926	1.031	954	813	1.305	1.039
PVP €/m² construït	1.019,3	947,3	1.051,8	940,7	949,2	882,6	1.068,1	1.094,8	1.095,9	1.204,4

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Generalitat de Catalunya

Per aquesta raó, i sota el criteri de prudència, als efectes de la present avaluació econòmica i financera, els valors màxims de l'habitatge protegit se situaran en el 80% del preu màxim del mòdul de compravenda. Aquest criteri de prudència equival a uns preus de l'habitatge protegit igual a 1.299,69 €/m² de sostre ($1.624,61 \times 0,8 = 1.299,69 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$) tant pel que fa a l'habitatge destinat a compravenda com pel que fa a l'habitatge destinat a lloguer.

3.3.3. Els preus de mercat dels aparcaments soterrats

Per a valorar el valor en venda dels aparcaments soterrats previstos en el Sector, s'ha realitzat un treball de camp específic per aquest ús. A diferència d'altres usos urbanístics com el residencial, els valors en venda dels aparcaments no depenen tant del fet de si són obra nova o segona mà, o de l'estat de conservació, sinó que, en el cas dels aparcaments, la demanda valora per sobre de tot la localització (propera a la residència, al lloc de treball, al centre ciutat, etc.) i l'accessibilitat (facilitat per aparcar, mida i distribució de la plaça, etc.).

Partint d'aquesta premissa, la recerca dels aparcaments s'ha concentrat a l'àmbit més pròxim del Sector, entorn on s'han aconseguit localitzar fins a 11 testimonis de places d'aparcament, amb un valor mitjà en venda de 13.500 €/plaça, oscil·lant entre un mínim de 9.000 €/plaça i un màxim de 20.000 €/per plaça.

Valor en venda aparcaments soterrats a l'entorn del sector SUR 19A

Id	Carrer	Valor en venda (€ totals)	Superfície plaça (M²)	Valor en venda (€/m²)	Modalitat	Font
1	Carrer Nostra Senyora del Mig Aran, 1	10.000,00 €	11	909,09 €	Compra	Idealista
2	Carrer del Berguedà, 9	18.000,00 €	13	1.384,62 €	Compra	Idealista
3	Carrer Enric Pubill Lo Parrano, 17	20.000,00 €	21	952,38 €	Compra	Idealista
4	Carrer Corregidor Escofet, 58	16.000,00 €	12	1.333,33 €	Compra	Idealista
5	Carrer de les Valls d'Andorra, 56	10.000,00 €	24	416,67 €	Compra	Idealista
5	Carrer de les Valls d'Andorra, 56	9.500,00 €	11	863,64 €	Compra	Idealista
6	Carrer Virginia Wolf, 12	11.900,00 €	14	850,00 €	Compra	Idealista
7	Carrer Nostra Senyora de Mig Aran, 3	9.500,00 €	14	678,57 €	Compra	Idealista
8	Carrer de les Corts Catalanes, 21	20.000,00 €	24	833,33 €	Compra	Idealista
9	Carrer de les Corts Catalanes, 20	14.000,00 €	15	933,33 €	Compra	Idealista
9	Carrer de les Corts Catalanes, 20	9.000,00 €	14	642,86 €	Compra	Idealista

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

Tenint en compte que la superfície mitjana de les mostres localitzades en oferta és igual a 16 m²/plaça, el valor mitjà de 13.500 €/plaça se situa per sota del preu màxim del mòdul dels annexos dels habitatges de règim general a la Zona B ($1.083,07 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 16 = 17.329 \text{ €/plaça}$). Per aquest motiu, la present avaluació econòmica i financera considera el valor en venda de 13.500 €/plaça el valor màxim de tot el sostre sota rasant previst al SUR 19A.

Localització aparcaments soterrats en oferta localitzats a l'entorn del sector SUR 19A



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

3.3.4. Els preus de mercat dels usos comercials i activitat econòmica

Els preus de mercat de l'ús comercial en planta baixa

En el moment de determinar el valor en venda de l'ús comercial en planta baixa s'ha realitzat un treball de camp específic per aquest ús a l'entorn més proper al Sector. A diferència de l'ús residencial, el treball de camp per a l'ús comercial en planta baixa s'ha concentrat en un entorn molt més limitat territorialment, d'igual manera com s'ha fet amb l'ús aparcament.

Aquesta sensibilitat del preu a la ubicació específica del local comercial en planta baixa es deriva principalment de la capacitat d'atracció d'usuaris, entenent els usuaris com potencials clients. És per aquest motiu que el comerç es concentra en eixos comercials dinàmics, centres comercials, etc. i és que poder aprofitar aquestes economies d'aglomeració és un valor afegit d'aquesta activitat, que s'acaba reflectint via preus i retorns econòmics.

Derivat de l'estudi de mercat realitzat, s'han localitzat un total de 7 locals comercials en planta baixa als barris de Balàfia i Secà de Sant Pere, tots ells provinents del mercat de segona mà. Pel que fa als preus dels locals comercials en planta baixa localitzats al mercat oscil·len entre uns mínims d'aproximadament 700 €/m² construït i uns màxims de 1.100 €/m² construït. Aquests valors detectats, però, fan referència als preus de mercat dels locals comercials de segona mà a l'entorn analitzat. Per tal de transformar aquests valors de segona mà en valors equivalents d'obra nova es parteix dels coeficients d'actualització de valor en funció de l'estat de conservació i antiguitat previstos en el *Anexo II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación* del RVLS¹.

Una vegada transformats els valors en venda de segona mà a valors equivalents d'obra nova, aquests acaben resultant en un valor mitjà d'obra nova de 946,66 €/m² construït (veure taula pàgina següent).

Seguint els criteris considerats per a la resta d'usos analitzats, es pren com a referència que el SUR 19A constituirà una nova centralitat urbana de la ciutat de Lleida en el barri de Balàfia, i es considera un valor en venda a mig camí del valor mitjà localitzat a la Zona 5 (Balàfia i Secà de Sant Pere) i del valor màxim de venda d'aquesta mateixa zona, equivalent a 1.109,32 €/m² construïts. Sobre aquest valor en venda de mercat, s'aplica un coeficient corrector del 10% amb la finalitat d'incloure els elements comuns de l'edificació ($1.109,32 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 998,38 \text{ €/m}^2$ st. amb elements comuns inclosos).

¹ Per més detall veure apartat dedicat als preus de mercat de l'habitatge lliure de tipologia unifamiliar en filera.

	V_v Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat	β_i Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra	F Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per un	β Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble	V_v' Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat
--	--	--	---	--	---

¹ ANEXO III Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

$$^3 \text{ Depreciació (\%)} = \frac{\text{Anualitats depreciació}}{\text{Anualitats vida útil}} =$$

⁵ ANEXO II Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo).

⁷ Valor construcció depreciada = Valor construcció reposició bruta – (Valor construcció reposició bruta $\times \beta_i$)

$${}_9V_{V'} = V_V \times \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_l \cdot F}$$

26

Localització de les ofertes de locals comercials en PB Balàfia i Secà de Sant Pere



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

Els preus de mercat ús activitat econòmica

La MPPU preveu un total de 16.241,45 m² st. de sostre d'ús Comercial/Terciari/Logístic repartit en tres blocs inclosos en el PA19.4 en una de les principals vies d'entrada i sortida de la ciutat, l'Avinguda Alcalde Porqueres (antiga carretera N-230 de la Val d'Aran).

Als efectes de la present avaluació econòmica i financera, es considera que la tipologia més probable i predominat per tipologia i ubicació, és activitat econòmica vinculada a superfícies comercials de mitjana superfície. De fet, a la ciutat de Lleida existeixen precedents d'activitats econòmiques d'aquesta tipologia en aquesta mateixa via d'accés a la ciutat (Ferreteria Ramon Soler, Comercial Urgell, etc.) i a altres artèries d'entrada i sortida de la ciutat (p.e. Carretera N-240 d'Oscà amb la presència d'Esclat, McDonald's, Burger King, etc.).

Tenint en compte aquesta tipologia d'activitat més probable, el valor dels parcs comercials de mitjana superfície depèn en gran mesura de la seva ubicació i del volum de població resident en el seu radi d'influència, ja que això determina la capacitat d'atracció dels usuaris finals del parc.

En el següent plànol d'Isòcrones amb vehicle de motor mostra com l'àmbit on es preveu implantar aquest sostre d'activitat econòmica dona resposta a pràcticament el nucli central de la ciutat de Lleida, a una distància de com a màxim 10 minuts en vehicle.

Plànol d'accessibilitat amb vehicle a motor al sostre comercial/terciari/logístic previst a la MPPU

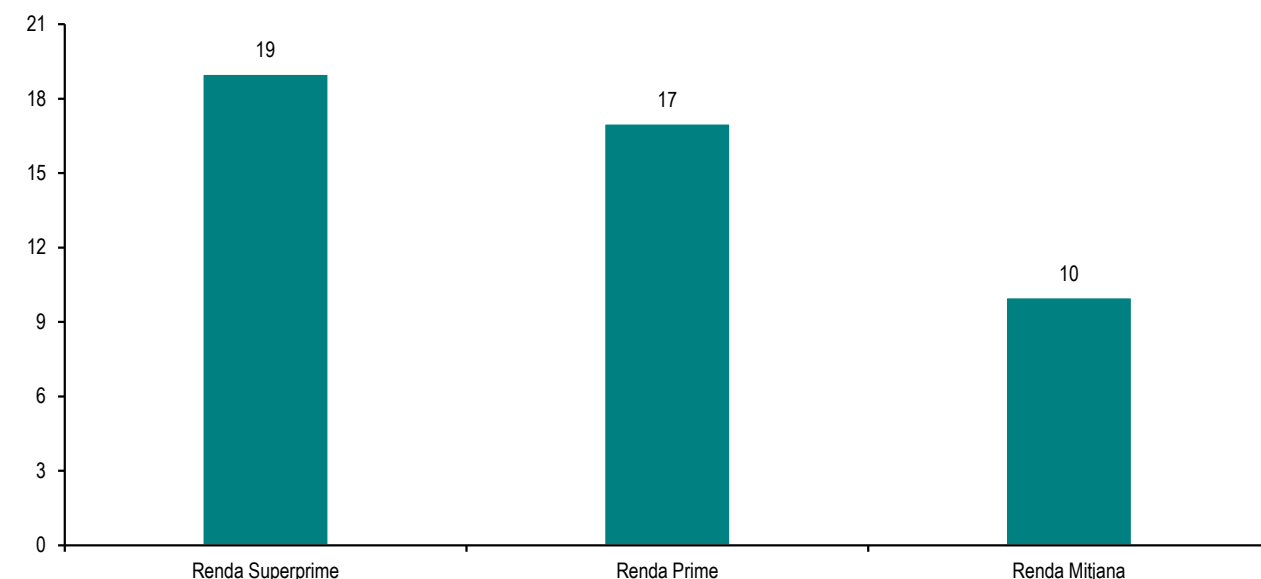


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Derivat de tot l'exposat fins aquest punt, i tenint en compte la massa crítica de sostre previst d'aquest ús (± 17.000 m² distribuïts en tres naus) i la seva ubicació (antiga carretera N-230 de la Val d'Aran) es considera que l'ús comercial de mitjana superfície previst al Sector pugui situar-se en les rendes mitjanes estàndard pròpies dels Parcs Comercials de

mitjana superfície de l'estat amb un factor de correcció a la baixa del 10% ($10 \times 0,9 = 9 \text{ €/m}^2/\text{mensuals}$); renda resultant per sota de les rendes mitjanes dels Parcs Comercials de mitjanes superfícies *super prime* ($19 \text{ €/m}^2/\text{mensuals}$), i dels $17 \text{ €/m}^2/\text{mensuals}$ dels Parcs Comercials de mitjanes superfícies *prime*² de l'estat.

Rendes de mercat €/m² mensuals Parcs de mitjanes superfícies



Font: Informe Medianas Superfícies España, Savills Research, Marzo 2023

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 5,50% en els parcs comercials *prime* de l'Estat Espanyol (Madrid i Barcelona)³. Tanmateix, i tenint en compte la caracterització urbana de la ciutat de Lleida, més propera a un comportament propi de parcs d'activitat econòmica de les capitals de província, es considera una prima de risc addicional i una taxa de capitalització del 7,50%.

YIELD

$$Yield = \frac{P_{LL} \times 12}{P_V} \Rightarrow \frac{9,00 \times 12,00}{0,075} = 1.440,00 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

On:

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

P_V = Preu venda €/m² construït.

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

El *layout* d'aquestes tipologies de mitjana superfície comercial necessita destinar superfícies a passadissos, a escales, a distribució per a mercaderies, espais per a equips tècnics, lavabos, etc. que consumeixen al voltant d'un 15% de la superfície comercial. Per tant, la conversió del preu de venda €/m² construïts amb elements comuns és $1.224,00 \text{ €/m}^2$ construït amb elements comuns inclosos ($1.440,00 \times 0,85 = 1.224,00 \text{ €/m}^2$).

² Font: Medianas Superfícies España, Savills Research, Marzo 2023.

³ Informe Medianas Superfícies España, Savills Research, Marzo 2023

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 de la construcció. 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 d'un 25% - 30% 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)

	2023	
	Ciutat de Lleida	Variació
COAC	981,92	0,71
(habitatge plurifamiliar entremitgeres entre 100 m ² i 150 m ² , de qualitat estàndard, a partir Mòdul Bàsic 2023)		
Emedos ¹	1.050,67	0,75
(Edifici d'habitatges plurifamiliar entremitgeres 105 m ² / qualitat mitja, IV trimestre 2023)		
Butlletí Econòmic de la Construcció	1.391,99	1,00
(Tipologia casa renta normal entremedianeras / IV trimestre 2023)		

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 a la ciutat de Lleida 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 1.391,99 €/m² st. (1.391,99 x 0,8 = 1.113,59 €/m² st.).

Per a determinar els costos d'edificació del sostre residencial unifamiliar lliure es parteix de la tipologia tipificada al BEC, equivalent a *Vivienda unifamiliar sencilla de 2 plantas entre medianeras* i *Chalet Normal* amb el que establim el promig equivalent a 1.409,35 €/m² st. ((1.148,12 + 1.670,57)/2 * 0,8 = 1.127,48 €/m²).

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 1.033,84 €/m² st. (1.033,84 x 0,80 = 827,07 €/m² st.).

Pel que fa als usos comercials en planta baixa previstos al Sector, es considera un cost d'edificació equivalent al 50% del cost d'edificació del sostre residencial plurifamiliar lliure (1.113,59 x 0,50 = 556,80 €/m² st.).

Els costos d'edificació de les mitjanes superfícies comercials previstes al Sector es determinen a partir de la tipologia tipificada al BEC equivalent a *Construcción mixta compuesta por 2 plantas de oficinas y taller en planta baja cubierto a diente de Sierra* amb la que establim un valor de 709,12 €/m²st., tenint en compte que el lay-out d'aquesta tipologia es materialitzarà maximitzant l'ocupació en planta baixa (70% del sostre previst) i preveient un planta pis equivalent al 30% del sostre restant (Planta baixa *diente de sierra* igual a 735,64 x 0,8 = 588,51 €/m²st., i 30% del cost planta pis equivalent a *Oficinas*, 1.238,16 x 0,8 = 990,53 €/m²st.).

Les plantes en primer soterrani destinades a aparcaments s'estimen en un 45% del cost mitjà del sostre plurifamiliar lliure ($1.113,59 \times 0,45 = 501,12 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$) i les plantes en segon o més soterranis s'estimen en un 50% del cost mitjà del sostre plurifamiliar lliure ($1.113,59 \times 0,50 = 556,80 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$).

En la taula adjunta s'inclouen els diferents costos d'edificació considerats més un 20% adicional en concepte de costos de promoció i comercialització.

Costos edificació (€/m² sostre, IVA no inclòs)

	Plurifamiliar Lliure (€/m² st.)	Unifamiliar Lliure (€/m² st.)	Habitatge Protegit (€/m² st.)	Comercial PB (€/m² st.)	Sup. Mitjana Comercial (€/m² st.)	Aparcaments PS-1 (€/m² st.)	Aparcaments < PS-1 (€/m² st.)
Cost PEC	1.113,59	1.127,48	827,07	556,80	709,12	501,12	556,80
Seguretat i salut (2% PEC)	22,27	22,55	16,54	11,14	14,18	10,02	11,14
Despeses promoció i comercialització (20% PEC)	227,17	230,01	168,72	113,59	144,66	102,23	113,59
Total cost edificació (€/m² construït)	1.363,04	1.380,03	1.012,34	681,52	867,96	613,37	681,52

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir del BEC 4rt trimestre 2023

Addicionalment als costos d'edificació esmentats, cal tenir present també els costos d'urbanització interna de les parcel·les. En aquest sentit, s'ha tingut en compte un cost de 60 €/m² en el cas d'urbanització interna de verd privat en aquells espais generalment generosos, excepte a les illes 1-11, 1-12, 3-10 i 3-11 del SUR 19A que es considera un cost d'urbanització interna igual a 120 €/m² tota vegada es tracta d'una urbanització de superfície dura, que en la seva totalitat equival en un cost pel sector de 4.936.327 €.

Costos urbanització interna de parcel·la (Total €)

	SECTOR SUR 19A	P19A.1	P19A.2	P19A.3	P19A.4
Superfície parcel·la (M²)	6.358	2.269	0	4.089	0
Rati de cost (€/m²)	120	120	120	120	120
Cost urbanització interna parcel·la (€)	762.949	272.320	0	490.630	0
Superfície parcel·la (M²)	69.556	23.779	10.853	19.502	15.423
Rati de cost (€/m²)	60	60	60	60	60
Cost urbanització interna parcel·la (€)	4.173.378	1.426.753	651.178	1.170.095	925.352
Costos urbanització interna parcel·la (Total €)	4.936.327	1.699.073	651.178	1.660.724	925.352

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades ARQCOAS Arquitectura

3.5. La càrrega urbanística repercutible als polígons d'actuació urbanística

Els costos de transformació urbanística s'inclouen a la Memòria de la MPPU i sumen un total de 34.914.540 € (exclòs IVA). Cal tenir present que, als efectes de la present avaluació econòmica i financera s'incrementa fins a un 10% els relatius a Projectes, gestions i autoritzacions, a fi i efecte d'incloure els costos de planejament i gestió urbanística no previstos en la Memòria de la MPPU.

Aquests 34.914.540 € es distribueixen en 921.444 € corresponents a la Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A, equivalent al 3% del total i que es preveu sigui compartit entre el P19A.1 i P19A.2, i el volum de costos d'urbanització propis dels quatre polígons que inclou l'àmbit de MPPU (veure taula adjunta).

Càrrega urbanística repercutible als polígons d'actuació urbanística

	SECTOR SUR 19A	P19A.1	P19A.2	P19A.3	P19A.4
Costos urbanització interna	25.346.979	10.224.077	6.615.610	7.648.376	2.652.656
Vialitat	11.264.918	4.596.672	2.718.075	2.731.977	1.218.193
Voreres i vianants	3.019.023	1.021.374	812.480	731.750	453.419
Zones Verdes	11.081.217	3.937.166	2.652.258	3.684.287	807.505
Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis	1.775.561	668.865	432.797	500.361	173.538
Projectes i gestions, autoritzacions (10%)	2.714.072	1.022.408	661.561	764.838	265.266
Costos urbanització externa	4.138.304	1.557.338	1.163.516	1.053.519	363.931
Taxa de Sanejament	1.886.178	739.000	550.087	492.139	104.953
Infraestructura laminació pluvials	692.126	261.503	161.429	188.940	80.254
Connexió xarxa elèctrica	1.360.000	480.000	400.000	320.000	160.000
Increment x mobilitat	200.000	76.835	52.000	52.440	18.725
Infraestructura compartida P19A.1 i P19A.2	921.444	400.219	521.225	0	0
Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A	890.628	386.834	503.794	0	0
Costos Projectes i gestions, autoritzacions despeses compartides (10%)	30.816	13.385	17.431	0	0
Total càrrega urbanística (Total €)	34.914.540	13.204.041	8.961.912	9.466.733	3.281.853
Total càrrega urbanística (Total €/m² st. sobre rasant privatus)	112	110	110	116	112

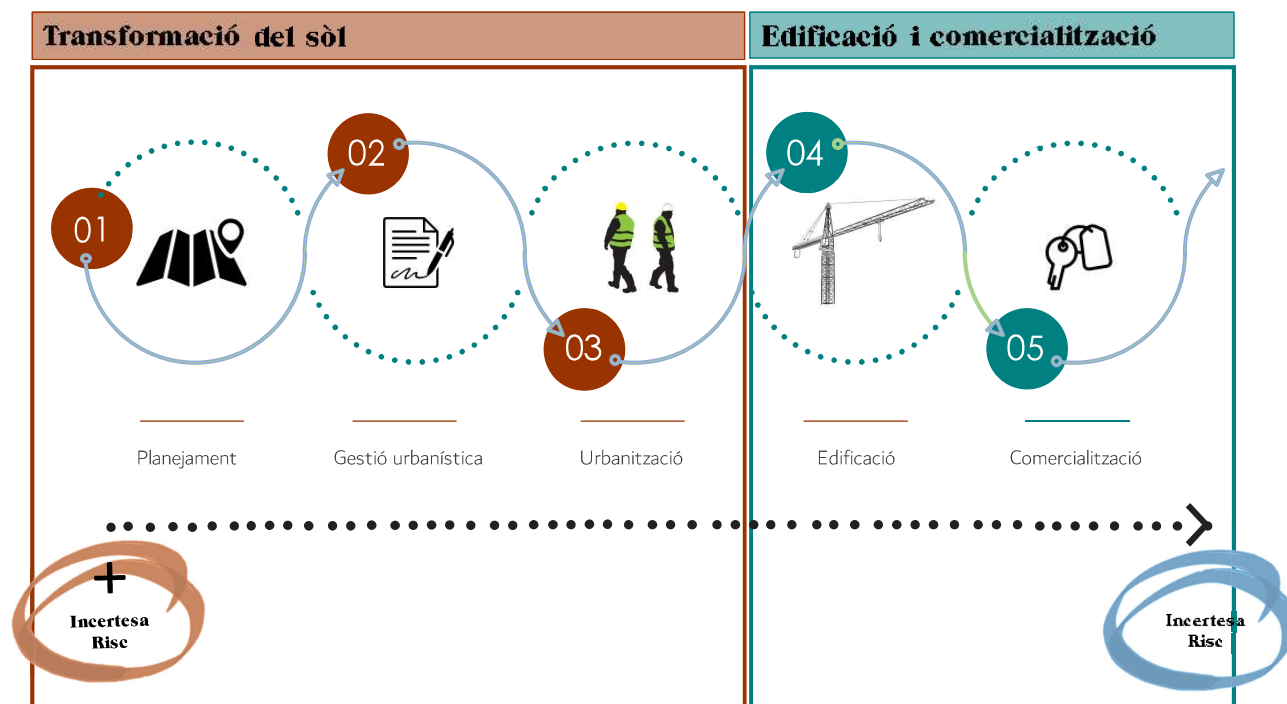
Font: Elaboració pròpia a partir de dades ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme i PARMA Ingeniería

Els criteris de distribució dels costos relatius a la Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora del SUR 19A entre el P19A.1 i P19A.2, i en tant que infraestructura compartida entre ambdós polígons, i amb l'objectiu de garantir l'equilibri poligonal dels quatre polígons que conformen el SUR 19A, s'adjunta a l'Annex 1 de la present avaluació econòmica i financera.

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 dels productes immobiliaris acabats, amb riscos diferents i amb operadors amb diferents estructures de capital en cadascuna de les fases previstes.

A ningú se li escapa que el risc d'edificar i explotar econòmicament un producte immobiliar 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, canvis legislatius, canvis en la premissió de la demanda final, etc.).

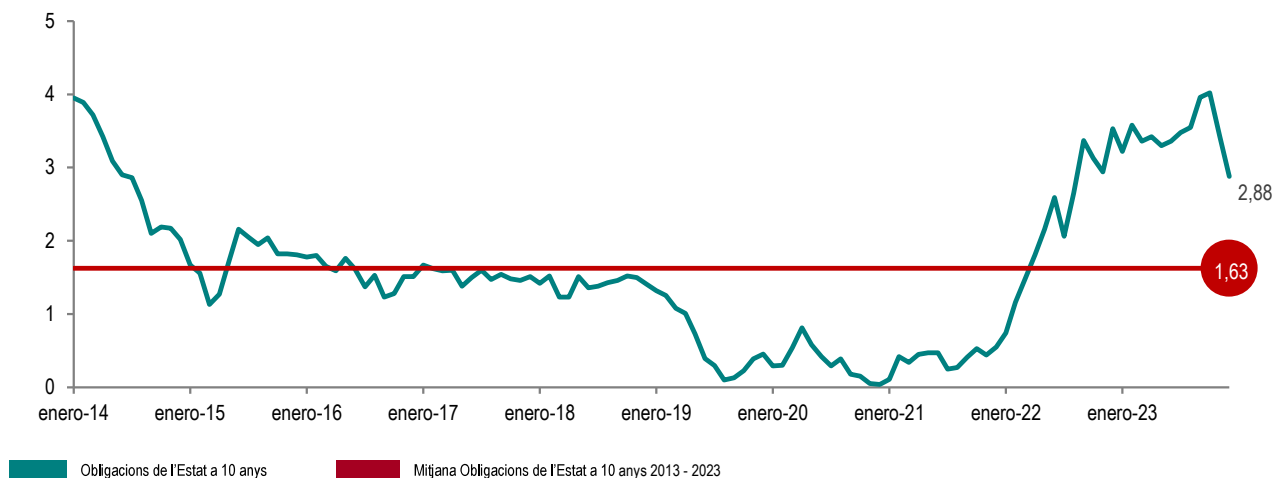
Abast de la transformació urbanística de la MPPU SUR 19A / Diferents operadors amb diferents estructures de capital


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

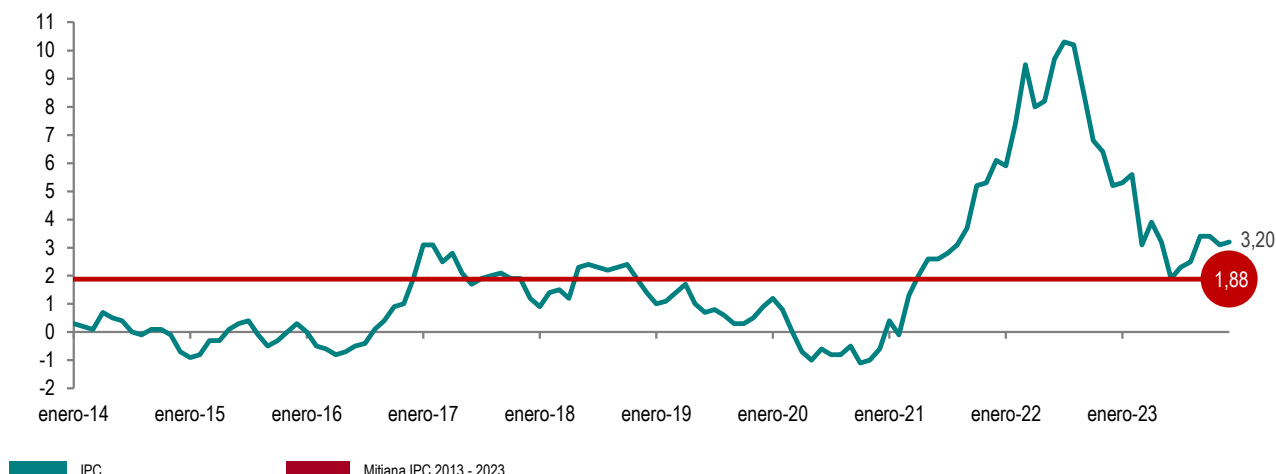
3.6.1. El cost de capital en el procés de planejament, gestió i urbanització

Pel que fa al càlcul del cost de capital del procés urbanitzador, l'evolució de la taxa lliure de risc entre els anys 2013 i 2023, si prenem com a referència el mercat secundari de valors referent al rendiment de les obligacions a 10 anys, ha assolit un màxim del 4,02% el mes d'octubre de l'any 2023 i un mínim del 0,04% el mes de desembre de 2020.

Als efectes de la present avaluació econòmica i financera es pren com a referència de taxa lliure de risc la mitjana durant aquest període (1,63%) 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 (1,88%).

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).

Taxes d'actualització real fase de planejament, gestió i urbanització dels usos urbanístics previstos al Sector SUR 19A

	TLLR ¹	PR ²	TN ³	IPC ⁴	TR ⁵
	%	%	%	%	%
Sostre residencial	1,63%	8,00%	9,63%	1,88%	7,60%
Sostre comercial planta baixa	1,63%	12,00%	13,63%	1,88%	11,53%
Sostre comercial/terciari/logístic	1,63%	12,00%	13,63%	1,88%	11,53%
Aparcaments soterrats	1,63%	9,00%	10,63%	1,88%	8,58%

¹ Taxa Lliure de Risc: Tipus mig ponderat obligacions de l'Estat a 10 anys (2013 – 2023).² Prima de Risc: Orden ECO/805/2003.³ Taxa Nominal: TN = TLLR + PR⁴ Mitjana IPC 2013 – 2023⁵ Taxa Real: TR = [(1 + TN) / (1 + IPC)] - 1

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

3.6.2. 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).

Yields productes immobiliaris procés d'edificació i comercialització Sector SUR 19A

	Yield immobiliari %
Sostre comercial/terciari/logistic	7,50%
Sostre comercial planta baixa	8,00%
Sostre residencial	5,00%
Sostre habitatge públic protegit	4,80%
Sostre aparcaments soterrats	8,00%

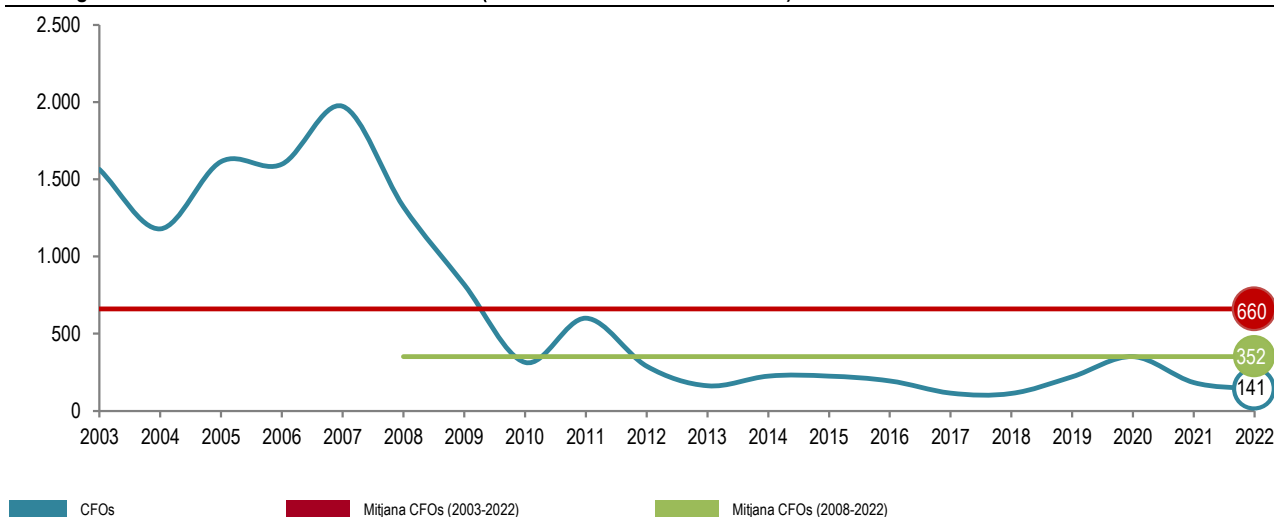
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de fonts secundàries

3.7. Els ritmes d'absorció de mercat

Els habitatges acabats d'obra nova a Lleida l'any 2022 han estat 141. L'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2007 va fer caure en picat els habitatges de nova construcció després d'assolir un màxim de 1.973 habitatges acabats d'obra nova, precisament, l'any 2007.

Si analitzem aquestes xifres per períodes temporals veurem que durant els últims 20 anys la xifra mitjana d'habitatges acabats a Lleida ha estat de 660 habitatges/any, molt per sobre dels 352 habitatges anuals durant el període posterior a l'esclat de la bombolla immobiliària i col·lapse del sector immobiliari i de la construcció (període temporal comprès entre els anys 2008 i 2022).

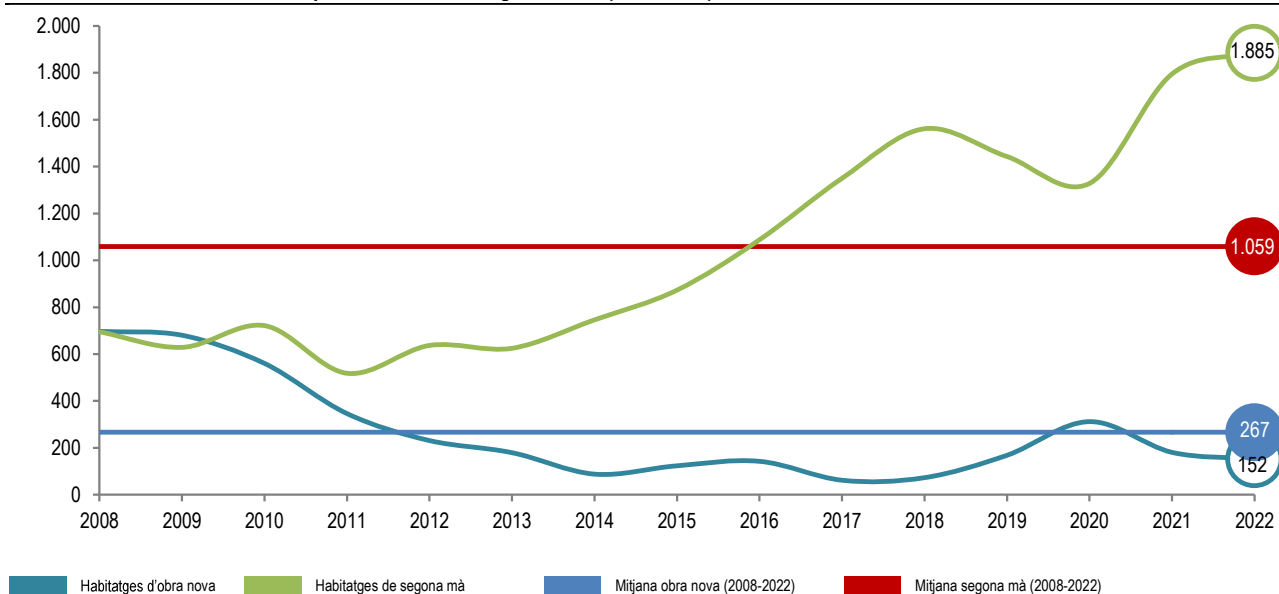
Habitatges acabats obra nova a la ciutat de Lleida (Certificats Finals d'obra – CFOs)



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

Pel que fa al nombre de transaccions de compravenda, les darreres dades disponibles pel Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible xifren en 152 transaccions de compravenda d'habitatge nou l'any 2022 a la ciutat de Lleida, i una mitjana de 267 transaccions d'obra nova entre el període 2008 - 2022.

Aquestes mateixes xifres per als habitatges de segona mà se situen per sobre de l'obra nova. En concret, les transaccions de compravenda d'habitatges de segona mà l'any 2022 assoleixen una xifra igual a 1.885 transaccions (superior a la mitjana de 1.059 transaccions d'habitatges de segona mà anuals que es van efectuar entre els anys 2008 i 2022).

Nombre de transaccions de compravendes d'habitatge a Lleida (2008-2022)

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

En paral·lel a aquest comportament del sector de la construcció a la ciutat de Lleida, a l'hora d'estimar un calendari raonable en els ritmes d'absorció de l'habitatge en la present avaluació econòmica i financera, també s'han tingut en compte els treballs realitzats pel Departament de Geografia i Sociologia de la Universitat de Lleida (UdL) *Anàlisi, diagnosi i proposta en matèria d'habitatge social (2018)* encarregats per l'Ajuntament de Lleida en relació a l'anàlisi i diagnòstic dels treballs previs del POUM de Lleida (avui en fase de tramitació).

Si comparem les previsions de la formació de noves llars derivades de les projeccions demogràfiques fins l'any 2030 realitzades en aquest estudi, la realitat demogràfica de la ciutat de Lleida ha anat confirmant l'escenari baix previst en aquest estudi, amb una previsió de formació de noves llars equivalent a 374 llars anuals. Cal posar de manifest que aquestes noves llars no tenen per què traduir-se en necessitats de nous habitatges acabats.

En aquest sentit, i per establir els ritmes d'absorció del SUR 19A objecte d'avaluació, s'estableixen uns ritmes anuals de comercialització d'habitatge propers a $\pm 1/3$ de l'escenari baix de previsió de formació de noves llars a la ciutat de Lleida, xifra que se situa en uns ritmes d'absorció entre els 100 i els 150 habitatges/any. El $\pm 66\%$ restant serà 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.

3.8. Els calendaris de transformació i execució urbanística dels polígons d'actuació urbanística

Tenint en compte l'esmentat en l'apartat anterior, l'avaluació econòmica i financera dels polígons d'actuació previstos al Sector s'avalua tenint en compte el calendari de transformació urbanística, edificació i comercialització dels diferents productes immobiliaris. L'objectiu del calendari és el d'establir uns ritmes de desenvolupament i execució raonables, sens perjudici de la possibilitat que poguessin aparèixer motius per a alterar-lo, modificar-lo, etc.

Així doncs, i als efectes de la present avaluació econòmica i financera, s'estimen els següents calendaris de transformació i execució urbanística per a cadascun dels polígons d'actuació previstos (veure diagrames següents).

Calendari de transformació i execució urbanística P19A.1

Anualitats	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
INFRAESTRUCTURA COMPARTIDA P19A.1 I P19A.2															
Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A															
Projectes i gestions, autoritzacions															
URBANITZACIÓ															
Projectes i gestions, autoritzacions															
Vialitat															
Voreres i vianants															
Zones Verdes															
Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis															
Taxa de Sanejament															
Infraestructura laminació pluvials															
Connexió xarxa elèctrica															
Increment x mobilitat															
Ingrés sòl urbanitzat															
EDIFICACIÓ															
Sostre màx. HRLL Plurifamiliar															
Sostre màx. HRLL Unifamiliar															
Sostre mín. HPO genèric															
Sostre mín. HPO específic															
Sostre comercial/terciari/logístic															
Sostre comercial planta baixa															
Sostre aparcaments soterrats															
COMERCIALITZACIÓ															
Sostre màx. HRLL Plurifamiliar															
Sostre màx. HRLL Unifamiliar															
Sostre mín. HPO genèric															
Sostre mín. HPO específic															
Sostre comercial/terciari/logístic															
Sostre comercial planta baixa															
Sostre aparcaments soterrats															

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Calendari de transformació i execució urbanística P19A.2

Anualitats	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
INFRAESTRUCTURA COMPARTIDA P19A.1 I P19A.2															
Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A															
Projectes i gestions, autoritzacions															
URBANITZACIÓ															
Projectes i gestions, autoritzacions															
Vialitat															
Voreres i vianants															
Zones Verdes															
Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis															
Taxa de Sanejament															
Infraestructura laminació pluvials															
Connexió xarxa elèctrica															
Increment x mobilitat															
Ingrés sòl urbanitzat															
EDIFICACIÓ															
Sostre màx. HRLL Plurifamiliar															
Sostre màx. HRLL Unifamiliar															
Sostre mín. HPO genèric															
Sostre mín. HPO específic															
Sostre comercial/terciari/logístic															
Sostre comercial planta baixa															
Sostre aparcaments soterrats															
COMERCIALITZACIÓ															
Sostre màx. HRLL Plurifamiliar															
Sostre màx. HRLL Unifamiliar															
Sostre mín. HPO genèric															
Sostre mín. HPO específic															
Sostre comercial/terciari/logístic															
Sostre comercial planta baixa															
Sostre aparcaments soterrats															

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Calendari de transformació i execució urbanística P19A.3

Anualitats	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
URBANITZACIÓ															
Projectes i gestions, autoritzacions															
Vialitat															
Voreres i vianants															
Zones Verdes															
Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis															
Taxa de Sanejament															
Infraestructura laminació pluvials															
Connexió xarxa elèctrica															
Increment x mobilitat															
Ingrés sòl urbanitzat															
EDIFICACIÓ															
Sostre màx. HRLL Plurifamiliar															
Sostre màx. HRLL Unifamiliar															
Sostre mín. HPO genèric															
Sostre mín. HPO específic															
Sostre comercial/terciari/logístic															
Sostre comercial planta baixa															
Sostre aparcaments soterrats															
COMERCIALITZACIÓ															
Sostre màx. HRLL Plurifamiliar															
Sostre màx. HRLL Unifamiliar															
Sostre mín. HPO genèric															
Sostre mín. HPO específic															
Sostre comercial/terciari/logístic															
Sostre comercial planta baixa															
Sostre aparcaments soterrats															

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Calendari de transformació i execució urbanística P19A.4

Anualitats	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
URBANITZACIÓ															
Projectes i gestions, autoritzacions															
Vialitat															
Voreres i vianants															
Zones Verdes															
Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis															
Taxa de Sanejament															
Infraestructura laminació pluvials															
Connexió xarxa elèctrica															
Increment x mobilitat															
Ingrés sòl urbanitzat															
EDIFICACIÓ															
Sostre màx. HRLL Plurifamiliar															
Sostre màx. HRLL Unifamiliar															
Sostre mín. HPO genèric															
Sostre mín. HPO específic															
Sostre comercial/terciari/logístic															
Sostre comercial planta baixa															
Sostre aparcaments soterrats															
COMERCIALITZACIÓ															
Sostre màx. HRLL Plurifamiliar															
Sostre màx. HRLL Unifamiliar															
Sostre mín. HPO genèric															
Sostre mín. HPO específic															
Sostre comercial/terciari/logístic															
Sostre comercial planta baixa															
Sostre aparcaments soterrats															

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

4. Resultats econòmics i financers dels polígons d'actuació urbanística

4.1. Valors de Sòl Urbanitzat i de Sòl Brut del P19A.1

L'avaluació econòmica i financera del P19A.1, incorporant el factor temps per a cadascuna de les fases de transformació del sòl i edificació i comercialització, assoleix un Valor de Sòl Urbanitzat igual a 222 €/m² st. (29.565.421 €). Un cop descomptada la cessió d'aprofitament urbanístic corresponent, les càrregues urbanístiques repercutibles al polígon, i descomptat el cost de capital del procés de transformació de sòl, el P19A.1 assoleix un Valor Residual del Sòl Brut igual a 38 €/m² sòl brut computable (5.642.300 €).

Aquests valors garanteixen la viabilitat econòmica i financera del P19A.1 sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació de la MPPU, garantint una TIR real igual al 8,03% en la fase de transformació de sòl, i una TIR real igual al 5,31% en la fase d'edificació i comercialització dels productes immobiliaris previstos.

Per més detall veure taula pàgina següent.

QUADRE RESUM VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA P19A.1

PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Superfície total àmbit (M² sòl)			148.007 m²
Superfície total computable (M² sòl)			148.007 m²
Sistemes (M² sòl)			93.474 m²
Sòl privat (M² sòl)			54.533 m²
Sostre màxim sobre rasant (M² sostre)			133.354 m²
Sostre comercial PB			9.500 m²
Sostre residencial			123.853 m²
Habitatge lliure Plurifamiliar			60.531 m²
Habitatge lliure Unifamiliar			8.316 m²
Habitatge protecció pública (genèric)			27.503 m²
Habitatge protecció pública (específic)			27.503 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1			32.202 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1			4.153 m²
Sostre màxim privatiu (90%) sobre rasant (M² sostre)			120.018 m²
Sostre comercial PB			8.550 m²
Sostre residencial			111.468 m²
Habitatge lliure Plurifamiliar			54.478 m²
Habitatge lliure Unifamiliar			7.484 m²
Habitatge protecció pública (genèric)			24.753 m²
Habitatge protecció pública (específic)			24.753 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1			28.982 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1			3.738 m²
PARÀMETRES ECONÒMICS			
	PREU (€ / m²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Vialitat		4.596.672	
Voreres i vianants		1.021.374	
Zones Verdes		3.937.166	
Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis		668.865	
Projectes i gestions, autoritzacions		1.022.408	
Taxa de Sanejament		739.000	5 anys
Infraestructura laminació pluvials		261.503	
Connexió xarxa elèctrica		480.000	
Increment x mobilitat		76.835	
Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A		386.834	
Projectes i gestions, autoritzacions Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A		13.385	
		13.204.041	
Costos edificació			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar	1.363		
(Preu x m² sostre màxim)			
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar	1.380		
(Preu x m² sostre màxim)			
Cost construcció habitatge protecció pública (genèric)	1.012		
(Preu x m² sostre màxim)			
Cost construcció habitatge protecció pública (específic)	1.012		
(Preu x m² sostre màxim)			
Cost construcció comercial PB	682	180.423.163	8 anys
(Preu x m² sostre màxim)			
Costos construcció aparcaments PS-1	613		
(Preu x m² sostre màxim)			
Costos construcció aparcaments PS < -1	682		
(Preu x m² sostre màxim)			
Cost urbanització interna parcel·la P19A.1 (2.269 m²)	120		
(Preu x m² sostre màxim)			
Cost urbanització interna parcel·la P19A.1 (23.779 m²)	60		
(Preu x m² sostre màxim)			
Ingressos productes immobiliaris			
PVP habitatge renda lliure plurifamiliar	1.877		
(PVP x m² sostre màxim)			
PVP habitatge renda lliure unifamiliar	1.937		
(Preu x m² sostre màxim)			
PVP habitatge protecció pública (genèric)	1.300		
(Preu x m² sostre màxim)			
PVP habitatge protecció pública (específic)	1.300	228.547.940	8 anys
(Preu x m² sostre màxim)			
PVP comercial PB	998		
(Preu x m² sostre màxim)			
PVP aparcaments soterrats	491		
(Preu x m² sostre màxim)			
RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS			
Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	29.565.421	VR sòl brut (€ totals)	5.642.300
Cessió aprofitament urbanístic (10% AU € totals)	2.956.542	VR sòl brut (€/m² computable)	38
VR sòl urbanitzat (90% € totals)	26.608.879		
VR sòl urbanitzat (€/m² sostre privatiu)	222		
TIR	5,31%	TIR	8,03%

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

4.2. Valors de Sòl Urbanitzat i de Sòl Brut del P19A.2

L'avaluació econòmica i financera del P19A.2, incorporant el factor temps per a cadascuna de les fases de transformació del sòl i edificació i comercialització, assoleix un Valor de Sòl Urbanitzat igual a 227 €/m² st. (20.491.071 €). Un cop descomptada la cessió d'aprofitament urbanístic corresponent, les càrregues urbanístiques repercutibles al polígon, i descomptat el cost de capital del procés de transformació de sòl, el P19A.2 assoleix un Valor Residual del Sòl Brut igual a 42 €/m² sòl brut computable (4.275.913 €).

Aquests valors garanteixen la viabilitat econòmica i financera del P19A.2 sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació de la MPPU, garantint una TIR real igual al 8,36% en la fase de transformació de sòl, i una TIR real igual al 5,80% en la fase d'edificació i comercialització dels productes immobiliaris previstos.

Per més detall veure taula pàgina següent.

QUADRE RESUM VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA P19A.2

PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Superfície total àmbit (M² sòl)			102.723 m²
Superfície total computable (M² sòl)			102.723 m²
Sistemes (M² sòl)			75.095 m²
Sòl privat (M² sòl)			27.628 m²
Sostre màxim sobre rasant (M² sostre)			90.250 m²
Sostre comercial PB			16.075 m²
Sostre residencial			74.175 m²
Habitatge lliure Plurifamiliar			50.043 m²
Habitatge protecció pública (genèric)			12.066 m²
Habitatge protecció pública (específic)			12.066 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1			20.146 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1			4.900 m²
Sostre màxim privatiu (90%) sobre rasant (M² sostre)			81.225 m²
Sostre comercial PB			14.467 m²
Sostre residencial			66.758 m²
Habitatge lliure Plurifamiliar			45.039 m²
Habitatge protecció pública (genèric)			10.860 m²
Habitatge protecció pública (específic)			10.860 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1			18.131 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1			4.410 m²
PARÀMETRES ECONÒMICS			
	PREU (€ / m²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Vialitat		2.718.075	
Voreres i vianants		812.480	
Zones Verdes		2.652.258	
Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis		432.797	
Projectes i gestions, autoritzacions		661.561	
Taxa de Sanejament		550.087	5 anys
Infraestructura laminació pluvials		161.429	
Connexió xarxa elèctrica		400.000	
Increment x mobilitat		52.000	
Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A		503.794	
Projectes i gestions, autoritzacions Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A		17.431	
		8.961.912	
Costos edificació			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m² sostre màxim)	1.363		
Cost construcció habitatge protecció pública (genèric) (Preu x m² sostre màxim)	1.012		
Cost construcció habitatge protecció pública (específic) (Preu x m² sostre màxim)	1.012		
Cost construcció comercial PB (Preu x m² sostre màxim)	682	119.943.027	7 anys
Costos construcció aparcaments PS-1 (Preu x m² sostre màxim)	613		
Costos construcció aparcaments PS < -1 (Preu x m² sostre màxim)	682		
Costos urbanització interna parcel·la P19A.2 (10.853 m²) (Preu x m² sostre màxim)	60		
Ingressos productes immobiliaris			
PVP habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m² sostre màxim)	1.877		
PVP habitatge protecció pública (genèric) (Preu x m² sostre màxim)	1.300		
PVP habitatge protecció pública (específic) (Preu x m² sostre màxim)	1.300	153.640.080	7 anys
PVP comercial PB (Preu x m² sostre màxim)	998		
PVP aparcaments soterrats (Preu x m² sostre màxim)	491		
RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS			
Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	20.491.071	VR sòl brut (€ totals)	4.275.913
Cessió aprofitament urbanístic (10% AU € totals)	2.049.107	VR sòl brut (€/m² computable)	42
VR sòl urbanitzat (90% € totals)	18.441.964		
VR sòl urbanitzat (€/m² sostre privatiu)	227		
TIR	5,80%	TIR	8,36%

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

4.3. Valors de Sòl Urbanitzat i de Sòl Brut del P19A.3

L'avaluació econòmica i financera del P19A.3, incorporant el factor temps per a cadascuna de les fases de transformació del sòl i edificació i comercialització, assoleix un Valor de Sòl Urbanitzat igual a 220 €/m² st. (20.057.684 €). Un cop descomptada la cessió d'aprofitament urbanístic corresponent, les càrregues urbanístiques repercutibles al polígon, i descomptat el cost de capital del procés de transformació de sòl, el P19A.3 assoleix un Valor Residual del Sòl Brut igual a 34 €/m² sòl brut computable (3.802.042 €).

Aquests valors garanteixen la viabilitat econòmica i financera del P19A.3 sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació de la MPPU, garantint una TIR real igual al 7,93% en la fase de transformació de sòl, i una TIR real igual al 5,09% en la fase d'edificació i comercialització dels productes immobiliaris previstos.

Per més detall veure taula pàgina següent.

QUADRE RESUM VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA P19A.3

PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Superfície total àmbit (M² sòl)			111.449 m²
Superfície total computable (M² sòl)			111.449 m²
Sistemes (M² sòl)			68.107 m²
Sòl privat (M² sòl)			43.342 m²
Sostre màxim sobre rasant (M² sostre)			91.014 m²
Sostre comercial PB			3.457 m²
Sostre residencial			87.557 m²
Habitatge lliure Plurifamiliar			39.786 m²
Habitatge lliure Unifamiliar			6.930 m²
Habitatge protecció pública (genèric)			20.421 m²
Habitatge protecció pública (específic)			20.421 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1			23.288 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1			1.258 m²
Sostre màxim privatiu (90%) sobre rasant (M² sostre)			81.913 m²
Sostre comercial PB			3.111 m²
Sostre residencial			78.801 m²
Habitatge lliure Plurifamiliar			35.807 m²
Habitatge lliure Unifamiliar			6.237 m²
Habitatge protecció pública (genèric)			18.379 m²
Habitatge protecció pública (específic)			18.379 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1			20.959 m²
Sostre aparcaments soterrats < P-1			1.132 m²
PARÀMETRES ECONÒMICS			
	PREU (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Vialitat		2.731.977	
Voreres i vianants		731.750	
Zones Verdes		3.684.287	
Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis		500.361	
Projectes i gestions, autoritzacions		764.838	4 anys
Taxa de Sanejament		492.139	
Infraestructura laminació pluvials		188.940	
Connexió xarxa elèctrica		320.000	
Increment x mobilitat		52.440	
		9.466.733	
Costos edificació			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m² sostre màxim)	1.363		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar (Preu x m² sostre màxim)	1.380		
Cost construcció habitatge protecció pública (genèric) (Preu x m² sostre màxim)	1.012		
Cost construcció habitatge protecció pública (específic) (Preu x m² sostre màxim)	1.012		
Cost construcció comercial PB (Preu x m² sostre màxim)	682	124.296.349	8 anys
Costos construcció aparcaments PS-1 (Preu x m² sostre màxim)	613		
Costos construcció aparcaments PS < -1 (Preu x m² sostre màxim)	682		
Costos urbanització interna parcel·la 19A.3 (4.089 m²) (Preu x m² sostre màxim)	120		
Costos urbanització interna parcel·la 19A.3 (19.502 m²) (Preu x m² sostre màxim)	60		
Ingressos productes immobiliaris			
PVP habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m² sostre màxim)	1.877		
PVP habitatge renda lliure unifamiliar (Preu x m² sostre màxim)	1.937		
PVP habitatge protecció pública (genèric) (Preu x m² sostre màxim)	1.300		
PVP habitatge protecció pública (específic) (Preu x m² sostre màxim)	1.300	156.683.202	8 anys
PVP comercial PB (Preu x m² sostre màxim)	998		
PVP aparcaments soterrats (Preu x m² sostre màxim)	491		
RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS			
Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	20.057.684	VR sòl brut (€ totals)	3.802.042
Cessió aprofitament urbanístic (10% AU € totals)	2.005.768	VR sòl brut (€/m² computable)	34
VR sòl urbanitzat (90% € totals)	18.051.915		
VR sòl urbanitzat (€/m² sostre privatiu)	220		
TIR	5,09%	TIR	7,93%

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

4.4. Valors de Sòl Urbanitzat i de Sòl Brut del P19A.4

L'avaluació econòmica i financera del P19A.4, incorporant el factor temps per a cadascuna de les fases de transformació del sòl i edificació i comercialització, assoleix un Valor de Sòl Urbanitzat igual a 223 €/m² st. (7.243.581 €). Un cop descomptada la cessió d'aprofitament urbanístic corresponent, les càrregues urbanístiques repercutibles al polígon, i descomptat el cost de capital del procés de transformació de sòl, el P19A.4 assoleix un Valor Residual del Sòl Brut igual a 42 €/m² sòl brut computable (1.936.553 €).

Aquests valors garanteixen la viabilitat econòmica i financera del P19A.4 sota les hipòtesis de partida d'ingrés i despesa a condicions de mercat i d'acord amb la proposta d'ordenació de la MPPU, garantint una TIR real igual al 9,45% en la fase de transformació de sòl, i una TIR real igual al 6,05% en la fase d'edificació i comercialització dels productes immobiliaris previstos.

Per més detall veure taula pàgina següent.

QUADRE RESUM VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA P19A.4

PARÀMETRES URBANÍSTICS			
Superfície total àmbit (M² sòl)			46.260 m²
Superfície total computable (M² sòl)			46.260 m²
Sistemes (M² sòl)			21.180 m²
Sòl privat (M² sòl)			25.079 m²
Sostre màxim sobre rasant (M² sostre)			32.498 m²
Sostre comercial/terciari/logístic			16.241 m²
Sostre residencial			16.257 m²
Habitatge lliure Plurifamiliar			5.376 m²
Habitatge lliure Unifamiliar			2.310 m²
Habitatge protecció pública (genèric)			4.285 m²
Habitatge protecció pública (específic)			4.285 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1			4.180 m²
Sostre màxim privatiu (90%) sobre rasant (M² sostre)			29.248 m²
Sostre comercial/terciari/logístic			14.617 m²
Sostre residencial			14.631 m²
Habitatge lliure Plurifamiliar			4.838 m²
Habitatge lliure Unifamiliar			2.079 m²
Habitatge protecció pública (genèric)			3.857 m²
Habitatge protecció pública (específic)			3.857 m²
Sostre aparcaments soterrats P-1			3.762 m²
PARÀMETRES ECONÒMICS			
	PREU (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Vialitat		1.218.193	
Voreres i vianants		453.419	
Zones Verdes		807.505	
Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis		173.538	
Projectes i gestions, autoritzacions		265.266	4 anys
Taxa de Sanejament		104.953	
Infraestructura laminació pluvials		80.254	
Connexió xarxa elèctrica		160.000	
Increment x mobilitat		18.725	
		3.281.853	
Costos edificació			
Cost construcció habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m² sostre màxim)	1.363		
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar (Preu x m² sostre màxim)	1.380		
Cost construcció habitatge protecció pública (genèric) (Preu x m² sostre màxim)	1.012		
Cost construcció habitatge protecció pública (específic) (Preu x m² sostre màxim)	1.012	36.778.222	3 anys
Cost construcció comercial/terciari/logístic (Preu x m² sostre màxim)	868		
Costos construcció aparcaments PS-1 (Preu x m² sostre màxim)	613		
Costos urbanització interna parcel·la P19A.4 (15.423 m²) (Preu x m² sostre màxim)	60		
Ingressos productes immobiliaris			
PVP habitatge renda lliure plurifamiliar (Preu x m² sostre màxim)	1.877		
PVP habitatge renda lliure unifamiliar (Preu x m² sostre màxim)	1.937		
PVP habitatge protecció pública (genèric) (Preu x m² sostre màxim)	1.300		
PVP habitatge protecció pública (específic) (Preu x m² sostre màxim)	1.300	47.635.847	3 anys
PVP comercial/terciari/logístic (Preu x m² sostre màxim)	1.224		
PVP aparcaments soterrats (Preu x m² sostre màxim)	491		
RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS			
Procés edificació i comercialització		Procés de transformació del sòl	
VR sòl urbanitzat (100% AU € totals)	7.243.581	VR sòl brut (€ totals)	1.936.553
Cessió aprofitament urbanístic (10% AU € totals)	724.358	VR sòl brut (€/m² computable)	42
VR sòl urbanitzat (90% € totals)	6.519.223		
VR sòl urbanitzat (€/m² sostre privatiu)	223		
TIR	6,05%	TIR	9,45%

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Annex 1: Repartiment Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A entre el P19A.1 i el P19A.2

La MPPU preveu que la Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A es repercuteixi de manera compartida al P19A.1 i al P19A.2, tota vegada que es tracta d'una infraestructura necessària per al desenvolupament d'ambdós polígons d'actuació.

A l'hora de calcular el repartiment d'aquesta infraestructura entre els dos polígons d'actuació, i amb l'objectiu de garantir la seva viabilitat econòmica i financera i l'equilibri polygonal entre el conjunt de polígons que conformen el SUR 19A, es prenen com a referència els mateixos criteris de repartiment establerts a l'article 118 bis del TRLUC, tota vegada que aquest article reflecteix la voluntat del legislador en la manera de procedir al repartiment del cost d'una infraestructura compartida requerida per un conjunt de polígons d'actuació, quan els terrenys que hi són destinats estiguin parcialment inclosos en els polígons respectius, o quan estiguin fora dels polígons afectats, però la infraestructura sigui necessària per a connectar-los amb els sistemes urbanístics generals, que és el cas que ens ocupa en la present MPPU.

Segons la proposta facilitada per ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme i PARMA Ingeniería de la MPPU es preveu que el cost de la Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A, amb un import total de 921.444,09 €, sigui assumit pel P19A.1 i pel P19A.2.

Cost Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A

	Total €
Connexió sud fora SUR 19A	288.000,00
Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis (7%)	20.160,00
Total Urbanització	308.160,00
Projectes, gestions i autoritzacions (10%) ¹	30.816,00
Infraestructura laminació pluvials	582.468,09
Total Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora del sector SUR 19A	921.444,09

¹ Cal tenir present que, als efectes de la present avaluació econòmica i financera s'incrementa el percentatge del 3% previst per PARMA Ingeniería referent a Projectes, gestions i autoritzacions fins a un 10% a fi i efecte d'indoure els costos de planejament i gestió urbanística no previstos en la Memòria de la MPPU.

Font: Elaboració pròpia Equip redactor a partir de dades ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme i PARMA Ingeniería

En les següents taules s'aborda el repartiment del cost de la Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A tenint en compte dues condicions necessàries i imprescindibles:

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 compartida.

Esquema metodològic repartiment cost Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A (Criteris segons article 118bis i article 37 TLUC)

+ V_v	Valor en venda producte immobiliari acabat (€ totals privatus)
- C_{E+F}	Costos edificació i financers procés edificació i comercialització (€ totals privatus)
= Valor Residual Sòl Urbanitzat	€ totals privatus
- C_{T+F} propis	Costos de transformació propis i financers procés transformació del sòl (€ totals)
= Valor Residual Sòl Brut aportat	€ totals
/ Superfície de sòl brut aportat	M ² de sòl brut aportat
= Valor Residual Sòl Brut aportat	€/m ² sòl brut aportat
= % participació Infraestructura	% Participació execució infraestructura

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

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 el cost de la Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR

19A entre els dos polígons es realitza analitzant la capacitat admissible de cada polígon d'aguantar part del cost de l'obra i evitar que un excés de càrrega urbanística pugui abocar a un resultat final negatiu.

Per tant, en la present avaluació econòmica i financera s'ha establert el repartiment del cost de la Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora del Sector SUR 19A en funció del Valor Residual del Sòl Brut (€/m²) amb l'objectiu de garantir la viabilitat econòmica i financera de cadascun dels dos polígons i, alhora, garantir el seu equilibri en termes de rendiment del sòl brut aportat.

Repartiment del cost de la Infraestructura laminació pluvials i connexió sud fora SUR 19A entre el P19A.1 i el P19A.2

	V_v	C_{E+P}	Valor Residual Sòl Urbanitzat (VRSU)	C_{T+P} propis	Dif. VRSU - C_{T+P}		Valor Residual Sòl Brut (VRSB)	Participació¹	Total
	Total €	Total €	Total €	Total €	Total €	Sòl brut aportat M²	€/M²	%	€
P19A.1	205.693.146	179.254.174	26.608.879	20.660.091	5.948.788	148.007	40	43,43%	400.219
P19A.2	138.276.072	119.899.226	18.441.964	13.771.070	4.670.894	102.723	45	56,57%	521.225
					10.512.069	250.730	42	100,00%	921.444

¹ La participació corresponent als polígons d'actuació, en la mesura que aquests assolissin un mateix Valor Residual del Sòl Brut, la participació seria equivalent al 50% del cost total. Tota vegada que el P19A.2 assoleix un Valor Residual del Sòl Brut un 13,1323% més alt que el Valor Residual del Sòl Brut del P19A.1, el P19A.2 assumeix un 56,57% del cost total objecte de repartiment (50% x 1,13132 = 56,57%), i el P19A.1 participa en un 43,43% (50% x (1-0,13132) = 43,43%).

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Annex 2: Equilibri poligonal Sector SUR 19A

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, l'aprofitament urbanístic dels quatre polígons així com la càrrega urbanística admissible per a cada polígon mostren l'equilibri de càrregues i beneficis entre els quatre polígons previstos (veure taula adjunta).

Equilibri poligonal Sector SUR 19A

	P19A.1	P19A.2	P19A.3	P19A.4	SECTOR SUR 19A
Superfície total (m ²)	148.007	102.723	111.449	46.260	408.438
Superfície bruta computable (m ²)	148.007	102.723	111.449	46.260	408.438
Valor residual sòl urbanitzat 100% aprofitament (€ totals)	29.565.421	20.491.071	20.057.684	7.243.581	77.357.756
Cessió aprofitament urbanístic (€ totals)	2.956.542	2.049.107	2.005.768	724.358	7.735.776
Valor residual sòl urbanitzat 90% aprofitament (€ totals)	26.608.879	18.441.964	18.051.915	6.519.223	69.621.980
Càrrega urbanística (€ totals)	13.204.041	8.961.912	9.466.733	3.281.853	34.914.540
Costos de capital càrrega urbanística (€ totals)	7.762.538	5.204.138	4.783.140	1.300.816	19.050.632
Costos totals procés de transformació urbanística (totals)	20.966.579	14.166.050	14.249.873	4.582.669	53.965.172
Valor residual brut (€ totals)	5.642.300	4.275.913	3.802.042	1.936.553	15.656.809
Valor residual sòl brut (€/m ² computable)	38	42	34	42	38
Diferències Valor residual sòl brut (Dif. €/m² sòl brut computable)	-0,55%	8,59%	-11,01%	9,21%	100%
Diferències Valor residual sòl brut (total €)	-31.302	338.201	-470.164	163.264	0

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Atès que el Valor Residual del Sòl Brut aportat a nivell de sector és de 38 €/m² de sòl computable, els quatre polígons del Sector SUR 19A mantenen diferències respecte aquest valor del conjunt per sota del 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.

 Firmado digitalmente
por 
AGUSTIN JOVER (R: A58706045)
Fecha: 2024.11.28 17:15:41 +01'00'

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2613

Barcelona, Maig 2024

 Firmado digitalmente
por 
MIGUEL MORELL (R: A58706045)
Fecha: 2024.11.28 17:15:11 +01'00'

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9068