

Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 30 d'abril de 2026
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2026



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida



Avaluació econòmica i financera del POUM de Lleida



Abril 2026



Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.068)
Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)

Abril 2026

ÍNDEX

1. Introducció	6
2. Macromagnituds econòmiques del POUM	6
3. Viabilitat econòmica i financera polígons i sectors	17
3.1. Criteris metodològics	18
3.1.1. Els indicadors emprats per avaluar la viabilitat econòmica i financera en termes de rendibilitat	18
3.1.2. L'escandall de costos i ingressos de la viabilitat econòmica i financera	20
3.1.2.1. Paràmetres urbanístics i cessions d'aprofitament urbanístic	20
3.1.2.2. Els costos de transformació urbanística	20
3.1.2.3. Les infraestructures comunes	21
3.1.2.4. Els costos de construcció	25
3.1.2.5. Els valors en venda dels productes immobiliaris	26
3.1.2.6. Els costos de capital	27
3.1.2.7. Els ritmes d'absorció del mercat	28
3.2. Resultat valors repercussió sòl urbanitzat (€/m ² sostre)	30
3.3. Fitxes viabilitat econòmica i financera	32
PAU G1 SUCS. CARRER MAJOR NORD	32
PAU G2 TRAVESSIA CARRER BOU	33
PAU G3 SUCS. CARRER MAJOR SUD	34
PAU G4 SUCS. CARRER SUQUETS	35
PAU G5 RAÏMAT NORD	36
PAU G6 CAMÍ DE BOIXADORS	37
PAU G7 CAMÍ BOIXADORS - ROVIRA ROURE - MONESTIR D'AVINGANYA	38
PAU G8 SÈQUIA MAJOR	39
PAU G9 ILLA ALCALDE ROVIRA ROURE-CARLES FONTSERÉ-SÈQUIA MAJOR	40
PAU G10 VICTÒRIA KENT - PERIODISTA TRAPA	41
PAU G11 VALLCALENT-ONZE DE SETEMBRE	42
PAU G12 PASSEIG DE L'ONZE DE SETEMBRE	43
PAU G13 LA CREU DEL BATLLE	44
PAU G14 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 1	45
PAU G15 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 2	46
PAU G16 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 3	47
PAU G17 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 4	48
PAU G18 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 5	49
PAU G19 ALCALDE COSTA-REPÚBLICA DE PARAGUAY	50
PAU G20 CARRER DE LA CIUTADELLA	51
PAU G21 AVINGUDA ALCALDE PORQUERAS	52
PAU G22 AMPLIACIÓ COPA D'OR	53

PAU G23 CARRER D'ALFARRÀS.....	54
PAU G24 TORRES PLA DE L'ESTACIÓ.....	55
PAU G25 AVINGUDA PRAT DE LA RIBA.....	56
PAU G26 CARRER NOSTRA SRA. DE MIG-ARAN.....	57
PAU G27 CARRER DELS COMTES D'URGELL.....	58
PAU G28 BARÓ DE MAIALS.....	59
PAU G29 PRÍncep DE VIANA-NOGUEROLA.....	60
PAU G30 FRILESA.....	61
PAU G31 FINAL CAMPS ELISIS.....	62
PAU G32 ACCÉS BORDETA 1.....	63
PAU G33 JARDINS MARIA MERCÈ MARÇAL.....	64
PAU G34 ACCÉS BORDETA 2.....	65
PAU G35 LL11-MARIA MONTESSORI.....	66
PAU G36 LL11-AVINGUDA DE LES GARRIGUES 1.....	67
PAU G37 LL11-AVINGUDA DE LES GARRIGUES 2.....	68
PAU G38 LL1-CANAL DE SERÓS.....	69
PAU G40 ESTACIÓ.....	70
PAU G41 MOLÍ DE SANT ANASTASI-BELLAVISTA-FONTANET.....	71
PAU G42 SICORIS-FONTANET.....	72
PAU G43 DARRERA PALAUET.....	73
PAU G44 FLIX-PALUET.....	74
PAU G45 AVINGUDA DE LES GARRIGUES.....	75
PAU G46 PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ.....	76
PAU G47 LLÍVIA. CARRER GRAN.....	77
PAU G48 LLÍVIA. CARRER DE LES ORENETES.....	78
PAU G49 PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ.....	79
PAU G50 LLÍVIA. PLAÇA NOVA.....	80
PAU G51 CARRER SOLDEVILA.....	81
PAU G52 CARRER DE MARINADA.....	82
PAU G53 CARRER DE COLÒMBIA.....	83
PAU G54 CARRER DE MIQUEL DE CORTADA.....	84
PAU G55 CAMÍ DE PICOS.....	85
PAU G56 AVINGUDA DEL PLA D'URGELL NORD.....	86
PAU G57 ILLA CARRER PALAUET-REUS.....	87
PAU G58 HOSTAL DE LA BORDETA.....	88
PAU G59 ROTONDA MANGRANERS.....	89
PAU G60 MANGRANERS-VILA RODONA.....	90
PAU G61 LAMSAUTO.....	91

PAU G63 REUBICACIÓ FIRA.....	92
PAU G64 CARRER TORRES DE SEGRE.....	93
PPU R2 AV. PINYANA.....	94
PPU R5 RUFEA	95
PPU R7 TORRE DEL PI	96
PPU A1 HIDROLOGY	97
PPU A2 CABÓS.....	98
PPU A3 TANATORI	99
PPU A4 AMPLIACIÓ CREU DEL BATLLE	100
PPU A5 TORRE BONET.....	101
PPU A7 ECHEVARRIA	102
PPU A8 FONDO DELS MANGRANERS.....	103
PPU A9 AMPLIACIÓ TORRE SOLÉ.....	104
PPU A10 CAMÍ DE LA MOREDILLA	105
PPU A11 FRUICARN	106
PPU A12 SECTOR TECNOLÒGIC.....	107
ANNEX: ESTUDI DELS VALORS EN VENDA DELS PRODUCTES IMMOBILIARIS	108
1. Els valors en venda de l'habitatge lliure	108
1.1. Els valors en venda de l'habitatge plurifamiliar	110
1.2. Els valors en venda de l'habitatge unifamiliar	122
2. Els valors en venda l'habitatge de protecció pública	126
3. Els valors en venda dels locals comercials en planta baixa	126
4. Els valors en venda de les superfícies mitjanes comercials < 20.000 m ² de sostre.....	132
5. Els valors en venda de les superfícies mitjanes comercials ≥ 20.000 m ² de sostre.....	133
6. Els valors en venda de l'ús terciari oficines	133
7. Els valors en venda de l'ús industrial	137

1. Introducció

L'article 59 del TRLUC inclou l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar com un dels documents integrants dels POUM.

El present document aborda l'avaluació econòmica i financera dels sectors i polígons inclosos en el POUM, i ho fa des de dos punts de vista distints:

- En el primer capítol s'aborden les macromagnituds econòmiques del POUM en termes de cost de les actuacions segons el tipus de les mateixes, els seus agents responsables, els quinquennis previstos, i el detall per grans masses de cost (costos d'urbanització interna de sectors i polígons, de gestió, d'enderrocs, de càrregues externes, etc.).
- En el segon capítol s'aborda la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons, amb l'objectiu de determinar la seva viabilitat en termes de rendibilitat, i seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat establerta a l'apartat 5 de l'article 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 *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (en endavant TRLSRU).

La present avaluació econòmica i financera també inclou l'*Annex: Estudi dels valors en venda dels productes immobiliaris*, que aborda l'anàlisi de mercat dels diversos usos urbanístics previstos en el POUM i necessaris per a determinar la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons objecte d'avaluació.

El nivell de detall amb el que s'han abordat totes les components de cost i d'ingrés encaixen, tant amb els continguts econòmics establerts en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (TRLSRU), com en els continguts establerts en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) referent a les figures de planejament general, i també pel que ha vingut establint també el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i la jurisprudència del Tribunal Suprem pel que fa als continguts dels estudis d'avaluació econòmica i financera dels instruments de planejament general, sens perjudici de que els posteriors instruments de planejament derivat puguin analitzar i concretar amb més detall les previsions inicials incloses en el planejament general en funció del caràcter dinàmic i de les vicissituds per les que discorri l'execució del POUM de Lleida.

Per tant, els continguts econòmics i financers per analitzar tant les macromagnituds com la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors del POUM de Lleida il·lustren de manera prou detallada tant l'escenari de mercat com els paràmetres particulars tant dels costos com dels ingressos esperats.

2. Macromagnituds econòmiques del POUM

En les taules que segueixen s'adjunta l'avaluació econòmica del conjunt d'actuacions de transformació urbanística que inclou el POUM, desglossant el seu cost econòmic, la seva agenda prevista i l'agent responsable del finançament de l'actuació segons el cas (Ajuntament, altres administracions o privats).

Cal posar de manifest que en la present avaluació econòmica i financera no han estat objecte de treball aquells polígons d'actuació d'urbanització (PAU U) que tenen el projecte de gestió aprovat i inscrit al Registre de la Propietat, i només resten pendents de la materialització física de les determinacions del planejament.

A l'hora de calcular els costos de transformació urbanística previstos per a cadascuna de les actuacions, s'ha tingut en compte l'escandall de costos calculats pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Lleida i que s'adjunta en la següent taula.

Cal especificar que, pel que fa a la urbanització dels vials previstos en sectors industrials, s'ha considerat un mòdul lleugerament inferior (180 €/m²) donat que els vials que transcorren per sòls industrials apartats del teixit residencial, tenen una dotació inferior de mobiliari urbà en virtut del seu ús i funció. En relació als espais lliures, el criteri general és el d'aplicar el mòdul d'urbanització mixta (120 €/m²) a excepció d'aquelles petites peces urbanes que sí reben un tractament

de plaça dura (280 €/m²). Pel que fa a aquelles peces que per raons de dimensió, posició, topografia o naturalesa del seu entorn, s'ha optat per una urbanització tova en la seva totalitat (100 €/m²)¹.

Costos de transformació urbanística (€/m²)

	Pressupost Execució Material (PEC)
Costos urbanització de vialitat	
Vies urbanes i rotondes amb serveis	280,00 €/m ²
Vies dins de sectors industrials	180,00 €/m ²
Vies no urbanes. Nous accessos	135,00 €/m ²
Vies no urbanes no asfaltades	90,00 €/m ²
Viaris enllaços i rotondes nous accessos	150,00 €/m ²
Urbanització resta de sòls enllaços i rotondes	45,00 €/m ²
Viaductes (en funció de les característiques)	728,75 €/m ²
	737,50 €/m ²
	825,00 €/m ²
Passeres vianants	1.650,00 €/m ²
Millora de secció en vies existents	82,50 €/m ²
Ronda verda	67,50 €/m ²
Aparcament	75,00 €/m ²
Costos urbanització d'espais Lliures	
Urbanització de parc territorial (sòl no urbanitzable)	1,50 €/m ²
Urbanització de parc urbà	100,00 €/m ²
Urbanització de parc en sector industrial	70,00 €/m ²
Urbanització de places	280,00 €/m ²
Urbanització mixta (parc urbà-plaça)	120,00 €/m ²
Urbanització sauló	45,00 €/m ²
Urbanització de marge fluvial	30,00 €/m ²
Actuacions Riu Segre	0,75 €/m ²
Infraestructura hidràulica	
Bassa de laminació	15,00 €/m ²
Enderrocs	
Edificació	80,00 €/m ²
Nusos viaris (mòdul sobre superfície actuació)	10,00 €/m ²
Costos d'indemnització	
Construcció	
Edificació residencial	500,00 €/m ²
Edificació terciària	140,00 €/m ²
Edificació comercial	100,00 €/m ²
Edificació equipament	700,00 €/m ²
Edificació industrial	60,00 €/m ²
Traslats	
Trasllat activitats econòmiques	300,00 €/m ²
Trasllat habitatges	2.000 €/habitatge
Reallotjaments	
Mòdul indemnització propietaris	85.466 €/habitatge
Mòdul indemnització llogaters	16.877 €/habitatge
Despeses de planejament i gestió urbanística	10% costos urbanització
Despeses de gestió de la urbanització	5% costos urbanització
Expropiacions	
Sòl rústic	9,00 €/m ²
Sòl urbà	
Industrial	110,00 €/m ²
Centre Històric mín.	220,00 €/m ²
Centre Històric màx.	260,00 €/m ²
Pardinyes	600,00 €/m ²
Comercial Rambla Ferran	1.200,00 €/m ²

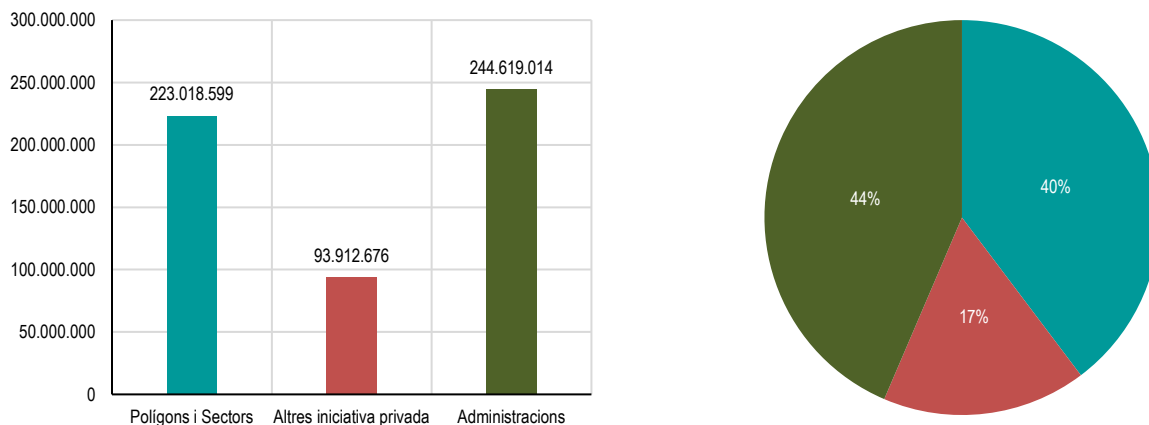
Font: Serveis Tècnics Ajuntament de Lleida

¹ Font: Ajuntament de Lleida.

A mode de resum, destaquem les següents macromagnituds econòmiques i financeres:

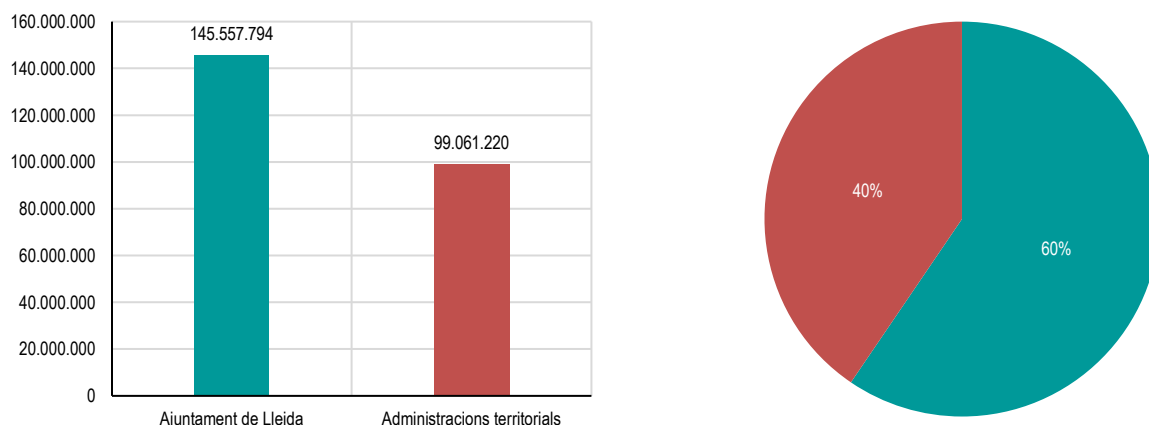
- La inversió total prevista en el POUM suma un total de 561.550.289 € tenint en compte la càrrega urbanística que aglutinen els polígons i sectors previstos en el POUM i aquelles actuacions de transformació urbanística no vinculades a cap polígon ni sector d'iniciativa privada i d'iniciativa pública.
- De la inversió total prevista en el POUM, un 56% (316.931.275 €) es preveu sigui finançada pels privats derivat de la transformació urbanística dels polígons i sectors, i el 44% restant (244.619.014 €) sigui finançada per les administracions públiques.
- Pel que a les inversions repercutides a les administracions públiques, un 60% es preveu sigui finançada mitjançant la capacitat de finançament de l'Ajuntament de Lleida (145.557.794 €) i el 40% restant (99.061.220 €) sigui finançada per altres administracions territorials.
- D'aquest volum total, un 20% (112.455.293 €) es preveu en el primer quinquenni de vigència del POUM, un 27% en el segon quinquenni (151.922.085 €), i la resta, un 53% (297.172.910 €) durant el tercer quinquenni de vigència del pla.

Inversió total prevista en el POUM per agents (Total €)



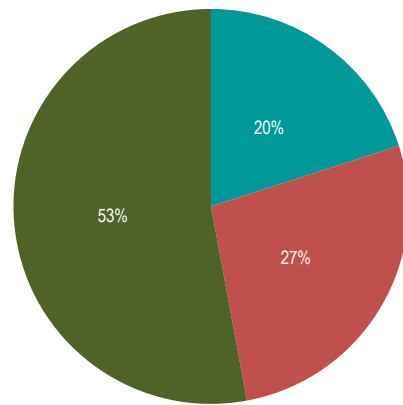
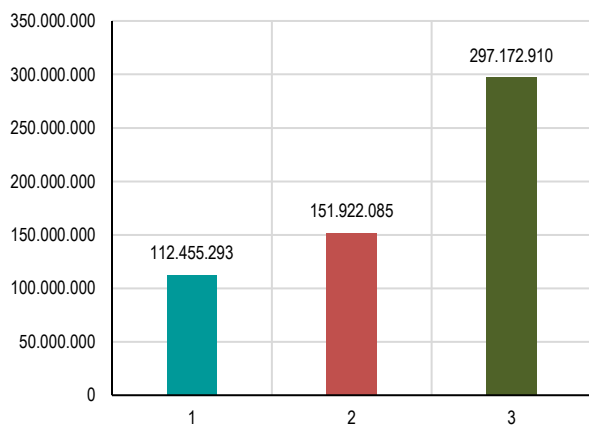
Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals Ajuntament de Lleida

Inversió total prevista en el POUM per administracions (Total €)



Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals i Jornet Llop Pastor arquitectes

Inversió total prevista en el POUM per quinquennis (Total €)



Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals i Jornet Llop Pastor arquitectes

Macromagnituds econòmiques sectors i polígons iniciativa privada del POUM

Id	Denominació	Règim Jurídic Sòl	Urbanització Interna (€ totals)	Enderrocs (€ totals)	Indemnitzacions (€ totals)	Despeses planejament i gestió (€ totals)	Actuacions especials (total €)	Càrregues externes (€)	Infraestructures comunes (€ totals)	Total (€ totals)	1er Quinquenni (€ totals)	2n Quinquenni (€ totals)	3r Quinquenni (€ totals)
PAU G1	SUCS. CARRER MAJOR NORD	SNC	82.881	0	0	12.432	0	0	105.447 ⁸	200.760	0	0	200.760
PAU G2	TRAVESSIA CARRER BOU	SNC	231.612	0	0	34.742	0	0	0	266.354	0	0	266.354
PAU G3	SUCS. CARRER MAJOR SUD	SNC	0	6.000	27.000	0	0	0	144.427 ⁸	177.427	0	0	177.427
PAU G4	SUCS. CARRER SUQUETS	SNC	587.109	0	0	88.066	0	0	268.413 ⁸	943.588	0	0	943.588
PAU G5	RAÏMAT NORD	SNC	365.104	0	0	54.766	0	0	0	419.870	0	0	419.870
PAU G6	CAMÍ DE BOIXADORS	SNC	117.417	8.978	0	17.612	0	0	0	144.007	0	0	144.007
PAU G7	CAMÍ BOIXADORS - ROVIRA ROURE - MONESTIR D'AVINGANYA	SNC	550.899	0	0	82.635	0	0	0	633.534	0	0	633.534
PAU G8	SÈQUIA MAJOR	SNC	1.228.109	0	0	184.216	0	0	0	1.412.325	0	0	1.412.325
PAU G9	ILLA ALCALDE ROVIRA ROURE-CARLES FONTSERÉ-SÈQUIA MAJOR	SNC	479.300	0	0	71.895	0	0	0	551.195	0	0	551.195
PAU G10	VICTÒRIA KENT - PERIODISTA TRAPA	SNC	1.475.944	121.760	67.740	221.392	0	0	0	1.886.835	0	0	1.886.835
PAU G11	VALLCALENT-ONZE DE SETEMBRE	SNC	2.185.262	0	0	327.789	0	0	0	2.513.051	2.513.051	0	0
PAU G12	PASSEIG DE L'ONZE DE SETEMBRE	SNC	1.359.577	0	0	203.937	0	0	0	1.563.514	1.563.514	0	0
PAU G13	LA CREU DEL BATLLE	SNC	237.223	0	0	35.583	0	0	0	272.807	136.403	136.403	0
PAU G14	AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 1	SNC	331.887	81.840	0	49.783	0	0	0	463.510	0	0	463.510
PAU G15	AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 2	SNC	293.136	47.760	214.920	43.970	0	0	0	599.787	0	0	599.787
PAU G16	AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 3	SNC	113.287	0	0	16.993	0	0	0	130.280	0	0	130.280
PAU G17	AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 4	SNC	17.861	0	0	2.679	0	0	0	20.540	0	0	20.540
PAU G18	AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 5	SNC	563.430	5.920	2.160	84.515	0	0	0	656.025	0	0	656.025
PAU G19	ALCALDE COSTA-REPÚBLICA DE PARAGUAY	SNC	329.974	86.080	0	49.496	0	0	0	465.550	0	465.550	0
PAU G20	CARRER DE LA CIUTADELLA	SNC	377.692	0	0	56.654	0	0	0	434.346	0	0	434.346
PAU G21	AVINGUDA ALCALDE PORQUERAS	SNC	198.066	50.560	37.920	29.710	0	0	0	316.256	0	0	316.256
PAU G22	AMPLIACIÓ COPA D'OR	SNC	5.684.924	75.360	311.954	852.739	0	0	0	6.924.978	0	0	6.924.978
PAU G23	CARRER D'ALFARRÀS	SNC	1.144.324	0	0	171.649	0	0	1.969.875 ⁹	3.285.848	0	3.285.848	0
PAU G24	TORRES PLA DE L'ESTACIÓ	SNC	1.401.137	0	0	871.046	0	0	4.405.834 ¹⁰	6.678.018	6.678.018	0	0
PAU G25	AVINGUDA PRAT DE LA RIBA	SNC	1.760.496	0	0	264.074	0	0	1.969.875 ⁹	3.994.446	0	3.994.446	0
PAU G26	CARRER NOSTRA SRA. DE MIG-ARAN	SNC	162.013	0	0	24.302	0	0	0	186.315	0	186.315	0
PAU G27	CARRER DELS COMTES D'URGELL	SNC	195.747	356.480	614.880	29.362	0	0	0	1.196.469	1.196.469	0	0
PAU G28	BARÓ DE MAIALS	SNC	184.969	266.320	1.331.600	27.745	0	0	0	1.810.634	0	1.810.634	0
PAU G29	PRÍncep DE VIANA-NOGUEROLA	SNC	963.315	7.528	0	144.497	0	0	0	1.115.340	0	1.115.340	0
PAU G30	FRILESA	SNC	2.493.342	1.084.560	4.880.520	374.001	0	0	0	8.832.423	0	0	8.832.423
PAU G31	FINAL CAMPS ELISIS	SNC	2.697.794	394.000	363.201	404.669	0	0	0	3.859.665	0	3.859.665	0
PAU G32	ACCÉS BORDETA 1	SNC	702.663	0	0	105.399	0	0	0	808.062	0	808.062	0
PAU G33	JARDINS MARIA MERCÉ MARÇAL	SNC	571.937	0	0	85.791	0	0	0	657.728	0	657.728	0
PAU G34	ACCÉS BORDETA 2	SNC	1.001.838	311.840	0	150.276	0	0	0	1.463.954	0	1.463.954	0
PAU G35	LL11-MARIA MONTESSORI	SNC	332.105	0	0	49.816	0	0	0	381.920	381.920	0	0
PAU G36	LL11-AVINGUDA DE LES GARRIGUES 1	SNC	573.266	0	0	85.990	0	0	0	659.256	0	0	659.256
PAU G37	LL11-AVINGUDA DE LES GARRIGUES 2	SNC	2.660.849	31.520	117.257	399.127	0	184.086 ⁴	0	3.392.840	0	0	3.392.840
PAU G38	LL1-CANAL DE SERÓS	SNC	1.936.984	74.480	335.160	290.548	0	82.967 ⁵	0	2.720.138	0	0	2.720.138
PAU G40	ESTACIÓ	SNC	2.122.133	1.079.400	0	1.674.905	0	0	7.964.502 ¹¹	12.840.940	6.420.470	6.420.470	0
PAU G41	MOLÍ DE SANT ANASTASI-BELLAVISTA-FONTANET	SNC	546.141	98.800	444.534	81.921	0	0	33.402 ¹²	1.204.798	0	0	1.204.798
PAU G42	SICORIS-FONTANET	SNC	370.938	106.504	188.072	55.641	0	0	68.302 ¹³	789.457	0	0	789.457
PAU G43	DARRERA PALAUET	SNC	756.233	5.600	0	113.435	0	0	266.539 ¹⁴	1.141.807	0	0	1.141.807
PAU G44	FLIX-PALUET	SNC	393.635	24.000	106.353	59.045	0	0	81.184 ¹⁵	664.217	0	0	664.217
PAU G45	AVINGUDA DE LES GARRIGUES	SNC	255.534	52.600	197.250	38.330	0	0	5.091 ¹⁸	548.805	0	0	548.805

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Macromagnituds econòmiques sectors i polígons iniciativa privada del POUM

Id	Denominació	Règim Jurídic Sòl	Urbanització Interna (€ totals)	Enderrocs (€ totals)	Indemnitzacions (€ totals)	Despeses planejament i gestió (€ totals)	Actuacions especials (total €)	Càrregues externes (€)	Infraestructures comunes (€ totals)	Total (€ totals)	1er Quinquenni (€ totals)	2n Quinquenni (€ totals)	3r Quinquenni (€ totals)
PAU G46	PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ	SNC	0	16.600	0	0	0	0	46.821 ¹⁷	63.421	0	0	63.421
PAU G47	LLÍVIA. CARRER GRAN	SNC	106.095	0	0	15.914	0	0	0	122.009	0	0	122.009
PAU G48	LLÍVIA. CARRER DE LES ORENETES	SNC	706.112	0	0	105.917	0	0	0	812.029	0	0	812.029
PAU G49	PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ	SNC	176.783	0	0	26.517	0	0	0	203.301	0	0	203.301
PAU G50	LLÍVIA. PLAÇA NOVA	SNC	1.843.563	14.880	11.160	276.534	0	0	0	2.146.138	0	0	2.146.138
PAU G51	CARRER SOLDEVILA	SNC	356.745	0	0	53.512	0	0	0	410.257	0	0	410.257
PAU G52	CARRER DE MARINADA	SNC	442.916	0	0	66.437	0	0	0	509.353	0	0	509.353
PAU G53	CARRER DE COLÒMBIA	SNC	291.377	12.400	0	43.707	0	0	0	347.484	0	0	347.484
PAU G54	CARRER DE MIQUEL DE CORTADA	SNC	77.512	8.960	0	11.627	0	0	0	98.099	0	0	98.099
PAU G55	CAMÍ DE PICÓS	SNC	4.580.977	52.160	39.120	687.146	0	0	0	5.359.403	0	0	5.359.403
PAU G56	AVINGUDA DEL PLA D'URGELL NORD	SNC	3.654.652	0	0	548.198	0	0	0	4.202.850	0	0	4.202.850
PAU G57	ILLA CARRER PALAUET-REUS	SNC	2.143.381	0	0	321.507	0	0	0	2.464.888	0	0	2.464.888
PAU G58	HOSTAL DE LA BORDETA	SNC	747.477	0	0	112.122	0	0	0	859.599	0	0	859.599
PAU G59	ROTONDA MANGRANERS	SNC	232.268	8.800	0	34.840	0	0	0	275.909	0	0	275.909
PAU G60	MANGRANERS-VILA RODONA	SNC	799.000	0	0	119.850	0	0	0	918.850	0	0	918.850
PAU G61	LAMSAUTO	SNC	709.183	0	0	106.377	0	0	0	815.561	0	0	815.561
PAU G63	REUBICACIÓ FIRA	SNC	4.292.638	0	0	858.528	0	0	0	5.151.165	0	5.151.165	0
PAU G64	CARRER TORRES DE SEGRE	SNC	671.502	136.160	1.680	100.725	33.245 ¹	25.000 ⁶	0	968.313	968.313	0	0
PPU R2	AV. PINYANA	SUD	27.097.660	711.840	1.001.745	4.064.649	0	0	0	32.875.895	0	0	32.875.895
PPU R5	RUFEA	SUD	12.816.139	1.006.560	0	1.922.421	0	1.326.845 ⁷	0	17.071.964	0	0	17.071.964
PPU R7	TORRE DEL PI	SUD	13.729.313	39.600	0	2.059.397	0	0	0	15.828.310	0	0	15.828.310
PPU A1	HIDROLOGY	SUD	815.320	0	0	122.298	0	0	0	937.618	937.618	0	0
PPU A2	CABÓS	SUD	1.852.460	0	0	92.623	0	0	0	1.945.083	1.945.083	0	0
PPU A3	TANATORI	SUD	1.194.211	0	0	179.132	0	0	0	1.373.342	0	1.373.342	0
PPU A4	AMPLIACIÓ CREU DEL BATLLE	SUD	353.943	0	0	53.091	0	0	0	407.034	0	0	407.034
PPU A5	TORRE BONET	SUD	4.565.138	318.720	715.532	684.771	0	0	0	6.284.161	0	0	6.284.161
PPU A7	ECHEVARRIA	SUD	5.104.168	236.560	5.220	765.625	0	0	0	6.111.573	3.055.786	3.055.786	0
PPU A8	FONDO DELS MANGRANERS	SUD	3.696.995	0	301.380	554.549	0	0	0	4.552.924	0	4.552.924	0
PPU A9	AMPLIACIÓ TORRE SOLÉ	SUD	8.840.834	0	177.420	1.326.125	4.500.000 ²	0	0	14.844.379	7.422.190	7.422.190	0
PPU A10	CAMÍ DE LA MOREDILLA	SUD	903.688	0	0	135.553	0	0	0	1.039.241	1.039.241	0	0
PPU A11	FRUICARN	SUD	903.890	0	0	135.584	0	0	0	1.039.474	1.039.474	0	0
PPU A12	SECTOR TECNOLÒGIC	SUD	8.027.614	17.600	0	1.204.142	4.500.000 ³	0	0	13.749.356	4.583.119	4.583.119	4.583.119
TOTAL			151.771.640	6.958.730	11.493.780	24.812.592	9.033.245	1.618.898	17.329.714	223.018.599	39.880.667	50.342.941	132.794.991

¹ Actuació especial: Mobilitat i Taxa connexió sanejament en alta / ² Actuació especial: Pas de fauna sobre la LL-11 / ³ Actuació especial: Pas de fauna sobre la via fèrria⁴ Càrrega externa: Pont del carrer Sicoris sobre el Canal de Seròs / ⁵ Càrrega externa: Passera de vianants sobre el Canal de Seròs / ⁶ Càrrega externa: Connexions externes serveis / ⁷ Càrrega externa: Vial de connexió amb la rotonda de l'avinguda de l'Exèrcit⁸ Infraestructura comuna: Vial de ronda de Sucs⁹ Infraestructura comuna: Cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba (30%)¹⁰ Infraestructura comuna: Pont de Príncep de Viana (25%) + Cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba (30%) / ¹¹ Infraestructura comuna: Pont de Príncep de Viana (75%) + Cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba (10%)¹² Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta (6,66%) / ¹³ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta (13,62%) / ¹⁴ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta (53,17%) / ¹⁵ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta (16,19%) / ¹⁶ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta (1,02%) / ¹⁷ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta (9,34%)

Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals Ajuntament de Lleida

Altres actuacions amb participació de l'administració pública

Actuacions amb participació/iniciativa municipal en sòl urbà i sòl no urbanitzable

	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Finançament Ajuntament / Quinquennis		
	Superfície (m²)	Ràtio (€/m²)	Valor del sòl (€ totals)	Superfície (m²)	Ràtio (€/m²)	PEC (€ totals)	Ajuntament (€ totals)	Administració Territorial (€ totals)	Iniciativa Privada/Altres (€ totals)	1R (€ totals)	2N (€ totals)	3R (€ totals)
1 AA 1 Mercat de Balàfia	303,87	900	273.483	15,98	280	4.474	277.957	0	0	277.957	0	0
2 AA 2 Pardinyes	72,85	600	43.710	72,85	280	20.398	64.108	0	0	0	0	64.108
3 AA 3 Entrevies	4.344,00		159.900	4.344,00		521.788	0	0	681.688	681.688	0	0
Total			477.093			546.660	342.065	0	681.688	959.645	0	64.108

Actuacions polígons i sectors

	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Finançament Ajuntament / Quinquennis		
	Superfície (m²)	Ràtio (€/m²)	Valor del sòl (€ totals)	Superfície (m²)	Ràtio (€/m²)	PEC (€ totals)	Ajuntament (€ totals)	Administració Territorial (€ totals)	Iniciativa Privada/Altres (€ totals)	1R (€ totals)	2N (€ totals)	3R (€ totals)
1 PMU 1 Mariola						17.847.542	0	17.847.542	0	8.923.771	8.923.771	0
2 PMU 2 Seminari	140,00	220	30.800				30.800	0	0	30.800	0	0
3 PAU CH1 Carrer de la Parra			113.620			45.640	159.260	0	0	159.260	0	0
4 PAU CH2 Pl. del Dipòsit-Múrcia-Assalt-St. Carles			105.040			109.004	214.044	0	0	214.044	0	0
5 PAU CH3 Múrcia-Veguer de Carcassona-Boters			439.959			902.428	1.342.387	0	0	1.342.387	0	0
6 PAU CH4 V. Carcassona-Múrcia-Tallada-Boters			139.480			33.373	172.853	0	0	172.853	0	0
7 PAU CH5 Cavallers-Gramàtics-La Suda			67.320			97.221	164.541	0	0	164.541	0	0
8 PAU CH6 Companyia-Gairoles			269.280			297.560	566.840	0	0	566.840	0	0
9 PAU CH7 Sant Joan			294.000			135.043	429.043	0	0	429.043	0	0
Total			1.459.499			19.467.811	3.079.767	17.847.542	0	12.003.539	8.923.771	0

Actuacions PEU i SNU

	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Finançament Ajuntament / Quinquennis		
	Superfície (m²)	Ràtio (€/m²)	Valor del sòl (€ totals)	Superfície (m²)	Ràtio (€/m²)	PEC (€ totals)	Ajuntament (€ totals)	Administració Territorial (€ totals)	Iniciativa Privada/Altres (€ totals)	1R (€ totals)	2N (€ totals)	3R (€ totals)
1 PEU 1 Turó de la Seu Vella				152.714	100	15.271.393	15.271.393	0	0	5.090.464	5.090.464	5.090.464
2 PEU 2 Termes Romanes de Cardenal Remolins	1.164	260	302.567			1.000.000	1.302.567	0	0	434.189	434.189	434.189
3 PEU 1 Riu Segre	1.000,00	9	9.000	12.107.402	0,75	9.080.552	9.089.552	0	0		4.544.776	4.544.776
4 Parc territorial Alcalde Pons-Les Basses						7.000.000	0	0	7.000.000	2.333.333	2.333.333	2.333.333
Total			311.567			32.351.945	25.663.512	0	7.000.000	7.857.987	12.402.763	12.402.763

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Altres actuacions amb participació de l'administració pública**Actuacions en sistemes no inclosos dins de sectors de planejament**

	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquennis		
	Superfície (m²)	Ràtio (€/m²)	Valor del sòl (€ totals)	Superfície (m²)	Ràtio (€/m²)	PEC (€ totals)	Ajuntament (€ totals)	Administració Territorial (€ totals)	Iniciativa Privada/Altres (€ totals)	1R (€ totals)	2N (€ totals)	3R (€ totals)
A.1 Ronda de Sucs -Infraestructura Comuna-	6.880,14		61.921	7.219,65		974.653	518.287	0	518.287	0	1.036.574	0
A.2 Av. Fontanet barri La Bordeta -Infr. Comuna-				3.581,00	280	1.002.680	501.340	0	501.340	0	0	1.002.680
B.1 Connexions Gardeny - camí de la Mariola	23.359,84		210.239		280	14.421.588	3.985.411	0	10.646.415	0	0	14.631.826
B.2 Turó de Gardeny	502.848,83					38.055.409	3.805.541	0	34.249.868	0	19.027.704	19.027.704
B.3 Prolongació variant Sud fins Av. de l'Exèrcit	146.268,21		1.316.414	185.603,01		49.862.330	44.591.990	0	6.586.754	0	0	51.178.744
B.4 Vialitat límit urbà sud de la Bordeta	17.243,67		155.193	17.849,51		3.724.859	3.880.052	0	0	3.880.052	0	0
B.5 Connexió entre Ctra. de Corbins i la C-13	55.066,30		593.604	49.714,19		27.648.322	28.241.926	0	0	0	28.241.926	0
B.6 Connexió entre Ctra. N-230 i la LP-2291	63.362,20		331.642	28.117,77		4.849.660	3.160.222	0	2.021.080	0	0	5.181.302
B.7 Connexions PDU Plana de Lleida						14.055.094	0	0	14.055.094	4.685.031	4.685.031	4.685.031
C.1 Nou accés Ctra. de Montcada a l'A-14	71.433,98		642.906	96.718,02		16.538.883	0	8.601.215	8.580.574	17.181.789	0	0
C.2 Nou accés Ctra. de la Mariola a l'A2	106.906,68		962.160	100.784,57		10.293.980	0	11.256.140	0	11.256.140	0	0
C.3 Connexió nord variant Sud i l'A-2	114.556,97		1.031.013	107.785,83		39.131.299	0	40.162.312	0	0	20.081.156	20.081.156
C.4 Reorganització viària nus LL-11/L-12				78.127,02		4.667.238	698.459	0	3.968.779	4.667.238	0	0
C.5 Actuacions defensa inundabilitat						4.269.336	0	4.269.336	0	4.269.336	0	0
C.6 Bassa de laminació riu Nogueroles	10.000,00	9	90.000	10.000,00	15	150.000	0	0	240.000	0	0	240.000
C.7 Connexions PDU Plana de Lleida						A concretar	0	0,00 €	A concretar			
C.8 Estació intermodal de mercaderies Torreblanca						A concretar	0	A concretar	0			
C.9 Depuradora Sucs	907,23	9	8.165			1.836.503	0	1.844.668	0	1.844.668		
C.10 Depuradora Raimat						1.952.536	0	1.952.536	0	1.952.536		
C.11 Subestació Torreblanca						A concretar	0	A concretar	0			
C.12 Passarel·les connexió Centre Històric - Pardiniyes						26.254.943	13.127.471	13.127.471	0			26.254.943
D.1 Passera riu Segre davant la Llotja				3.141,68		2.447.444	2.447.444	0	0	0	0	2.447.444
D.2 Actuacions puntuals xarxa viària						6.050.000	6.050.000	0	0	2.016.667	2.016.667	2.016.667
D.3 Ronda verda	25.838,43		232.546	149.549,01		10.094.558	5.464.306	0	4.862.798	0	5.163.552	5.163.552
Total			5.635.802			278.281.313	116.472.450	81.213.678	86.230.988	51.753.455	80.252.611	151.911.049
TOTAL			7.883.962			330.647.729	145.557.794	99.061.220	93.912.676	72.574.626	101.579.145	164.377.919

Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades serveis tècnics municipals Ajuntament de Lleida

Actuacions amb participació/iniciativa municipal en sòl urbà i sòl no urbanitzable / Actuacions polígons i sectors / Actuacions PEU i SNU / Actuacions en sistemes no inclosos dins de sectors de planejament

NUCLI LLEIDA - CENTRE

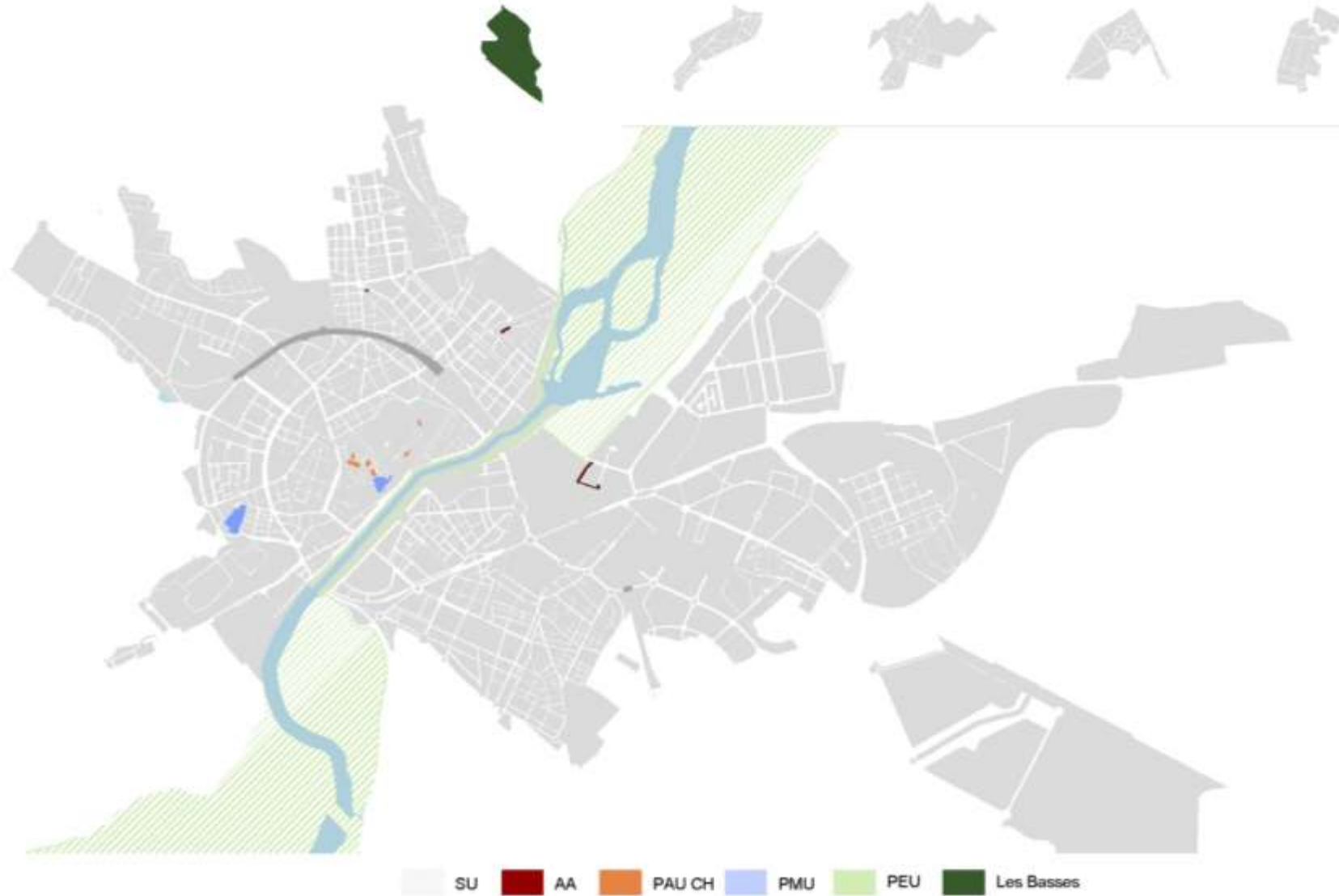
Les Basses

LLÍVIA

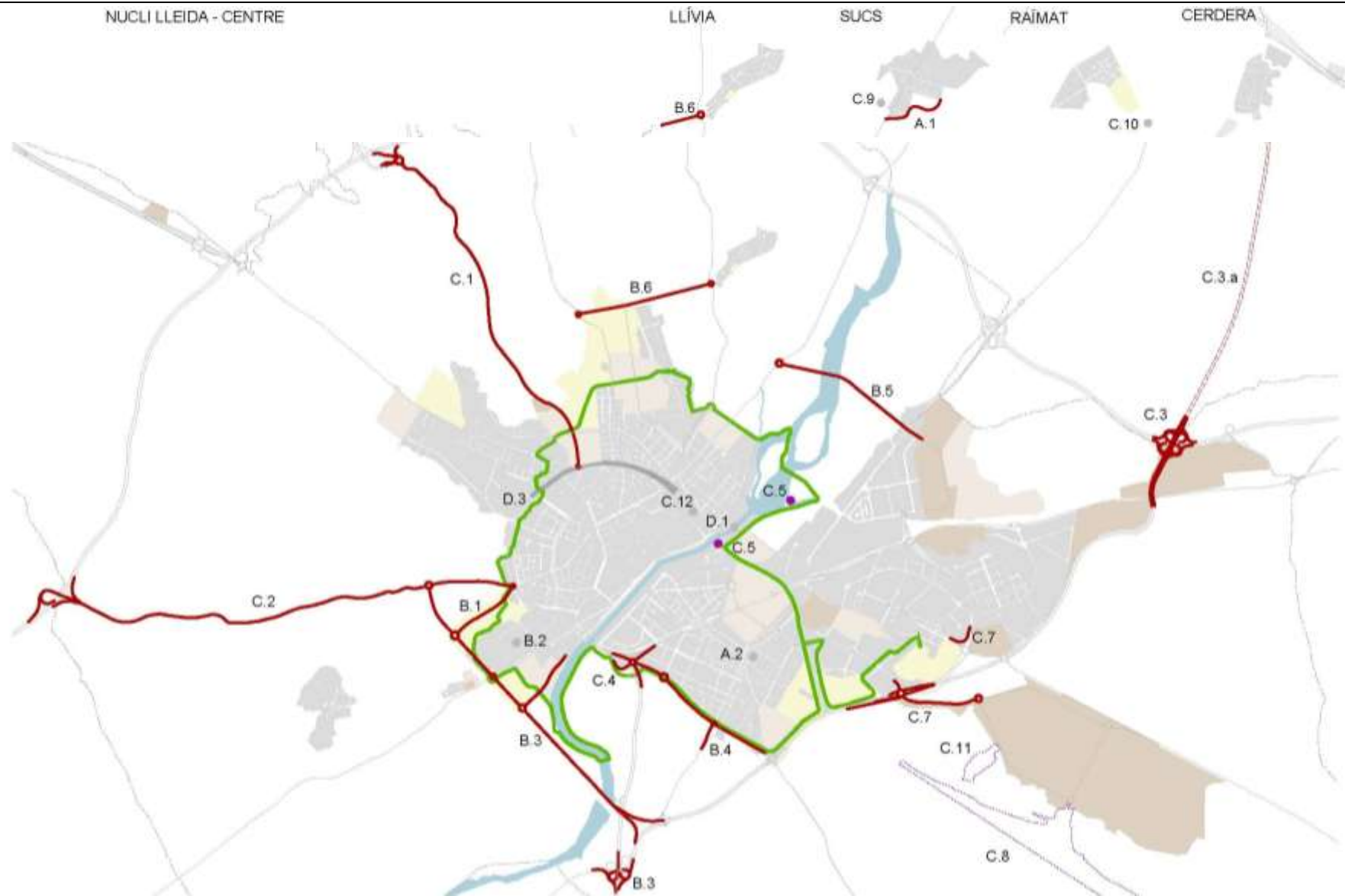
SUCS

RAÏMAT

CERDERA



Actuacions en sistemes de vialitat



Font: Serveis tècnics municipals Ajuntament de Lleida

Infraestructures comunes



3. Viabilitat econòmica i financera polígons i sectors

L'aprovació del TRLUC endegà un nou marc en el procés de transformació urbanística del territori. Aquest marc s'ha vist modificat per successives modificacions legislatives fins a l'actual marc urbanístic vigent.

Aquest marc legislatiu suposa mesures que afecten a les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística dels sectors i polígons urbanístics objecte de viabilitat i inclosos en el POUM. En concret, i en el cas del sòl classificat com a sòl urbà no consolidat (articles 43 i 44 del TRLUC) els propietaris:

- tenen el deure de repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic,
- han de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys o en què estiguin adscrits per a l'obtenció de sòl.
- han de costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti,
- tenen el deure d'edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic, i executar també en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui,
- tenen el deure de conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el POUM, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització,
- han d'incórrer en les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.
- Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic, els propietaris d'àmbits en el sòl urbà no consolidat han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic lliure de càrregues urbanístiques dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte algunes finalitats a que fa referència l'article 70.2.a del TRLUC, amb algunes excepcions concretes.
- Pel que fa a la reserva d'habitatge de protecció pública, l'article 57.3 del TRLUC determina que els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, el sòl corresponent al 40% del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat.

Pel que fa als deures dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat, a banda dels ja exposats d'acord amb l'art 44 del TRLUC:

- tenen el deure de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector lliure de càrregues urbanístiques en aquells casos en assolixin aquesta

classificació mitjançant els instruments de planejament general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 3/2012. En la resta de casos, la cessió de l'aprofitament urbanístic en els sòls urbanitzables delimitats continuarà sent del 10%.

- Pel que fa a la reserva d'habitatge de protecció pública, l'article 57.3 del TRLUC determina que els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, el sòl corresponent al 50% del sostre en les actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable.

3.1. Criteris metodològics

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

Seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat establerta al *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 TRLSRU, *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*. Així doncs, l'avaluació econòmica i financera dels distints sectors i polígons s'avalua en termes de Valor Actual Net (VAN) i en termes de Taxa Actualització Real (TAR), essent precisament la TAR la rendibilitat que es capaç de generar l'actuació sobre el medi urbà.

En compliment d'aquest imperatiu legal, i per què les decisions en l'esfera econòmica venen molt condicionades per la rendibilitat esperada, la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons 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.

Viabilitat econòmica en termes de rendibilitat significa el percentatge de retorn que és capaç de generar un projecte d'inversió tenint en compte la seva durada temporal. En consonància amb el TRLSRU, la doctrina econòmica ha vingut desenvolupant l'anàlisi de fluxos a l'hora d'avaluar un projecte d'inversió com és la transformació d'un territori en termes de rendibilitat. De manera sintètica, l'anàlisi de fluxos incorpora costos, ingressos i temps. Aquests tres conjunts de components seran informats i situats en el cicle de transformació urbanística de cadascun dels polígons i sectors objecte d'avaluació. La seqüència temporal de costos i ingressos es formula d'acord amb els valors vigents en el moment de formular el POUM sense incorporar expectatives futures de valor.

3.1.1. Els indicadors emprats per avaluar la viabilitat econòmica i financera en termes de rendibilitat

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

Valor Actual Net [VAN]

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1 + TAR_t)^t} = \text{Valor residual del sòl brut computable (expressat en €/m}^2\text{)}$$

On:

C_0 = Inversió inicial segons calendari d'execució previst \Rightarrow Valor del sòl brut computable (€/m² de sòl brut computable).

C_t = Saldo anual de costos i ingressos previstos segons el calendari d'execució urbanística.

r_t = Taxa d'actualització anual real resultat d'aplicar la normativa hipotecària de la Orden ECO/805/2003² i de la Orden EHA/301/2007³.

Taxa Actualització Real [TAR]

$$TAR = TLLR + PR - IPC$$

On:

TLLR = Taxa Lliure de Risc aplicable al sector o polígon.

PR = Prima de risc a aplicar segons ús urbanístic previst i resultat d'aplicar la normativa hipotecària de la Orden ECO/805/2003 i de la Orden EHA/301/2007.

IPC = Índex de Preus del Consum.

En la present viabilitat econòmica i financera la TAR equival a la màxima rendibilitat que assoleix cadascun dels polígons i sectors objecte d'avaluació en termes de Taxa Interna de Rendibilitat (TIR):

Taxa Interna de Rendibilitat [TIR]

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

On:

C_0 = Inversió inicial segons calendari d'execució previst \Rightarrow Valor del sòl brut computable (€/m² de sòl brut computable).

C_t = Saldo anual de costos i ingressos previstos segons el calendari d'execució urbanística.

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

Payback Descomptat [PD]

Anualitat de retorn de la inversió dins del cicle temporal global d'execució de l'actuació (des de l'inici de redacció del planejament derivat fins al final de la comercialització dels productes immobiliaris finals).

$$PD = n$$

On:

n = nombre de períodes (anualitats) que transcorren des del desemborsament inicial fins al període que s'ha recuperat aquest desemborsament mitjançant els fluxos de caixa corresponents.

Cal posar de relleu que els sectors i/o polígons amb ús predominant industrial s'avaluaran mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquest fet respon a que les operacions immobiliàries en aquest ús urbanístic respon més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats. Així doncs, l'estudi de mercat i la viabilitat econòmica i financera d'aquests sectors i polígons inclosos en el POUM s'ha centrat en la comercialització de solars urbanitzats a partir dels valors en venda del sostre urbanitzat (valors de repercussió del sòl en termes €/m² sostre urbanitzat).

² Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

³ Orden EHA/301/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

3.1.2. L'escandall de costos i ingressos de la viabilitat econòmica i financera

A l'hora d'il·lustrar els diferents conceptes de cost i d'ingrés que participen en la cadena de valor de la transformació urbanística de cadascun dels sectors i polígons objecte de treball, s'han tingut en compte les consideracions contingudes en els següents apartats.

3.1.2.1. Paràmetres urbanístics i cessions d'aprofitament urbanístic

Els paràmetres urbanístics incorporats en l'anàlisi són els definits en les diferents fitxes de cada àmbit objecte d'avaluació definits en el POUM.

La viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons s'ha realitzat incorporant la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic a l'administració actuant lliure de càrregues i equivalent al 10% o del 15% de l'aprofitament de cadascun dels usos previstos en el polígon o sector objecte d'avaluació, segons correspongui.

Així doncs, el volum de sostre susceptible de generar rendiment econòmic en els polígons i sectors objecte d'anàlisi de viabilitat i que haurà d'assumir el 100% de la càrrega urbanística és aquell sostre un cop descomptada la cessió d'aprofitament urbanístic obligatòria i gratuïta a l'administració actuant lliure de càrregues, segons cada cas.

La viabilitat econòmica i financera ha incorporat la reserva de sostre per habitatge de protecció pública prevista en les fitxes normatives dels diferents polígons d'actuació urbanística i sectors objecte d'avaluació econòmica i financera.

3.1.2.2. Els costos de transformació urbanística

Pel que fa als costos de transformació urbanística de cada sector i polígon objecte d'anàlisi, aquests han estat subministrats pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Lleida, i s'adjunten de manera individualitzada per a cadascuna de les fitxes de viabilitat de cada sector i polígon objecte de treball.

Costos de transformació urbanística

	Pressupost Execució Material (PEC)
Costos urbanització de vialitat	
Vies urbanes i rotondes amb serveis	280,00 €/m ²
Vies dins de sectors industrials	180,00 €/m ²
Vies no urbanes. Nous accessos	135,00 €/m ²
Vies no urbanes no asfaltades	90,00 €/m ²
Viaris enllaços i rotondes nous accessos	150,00 €/m ²
Urbanització resta de sòls enllaços i rotondes	45,00 €/m ²
Viaductes (en funció de les característiques)	728,75 €/m ²
	737,50 €/m ²
	825,00 €/m ²
Passeres vianants	1.650,00 €/m ²
Millora de secció en vies existents	82,50 €/m ²
Ronda verda	67,50 €/m ²
Aparcament	75,00 €/m ²
Costos urbanització d'espais Lliures	
Urbanització de parc territorial (sòl no urbanitzable)	1,50 €/m ²
Urbanització de parc urbà	100,00 €/m ²
Urbanització de parc en sector industrial	70,00 €/m ²
Urbanització de places	280,00 €/m ²
Urbanització mixta (parc urbà-plaça)	120,00 €/m ²
Urbanització sauló	45,00 €/m ²
Urbanització de marge fluvial	30,00 €/m ²
Actuacions Riu Segre	0,75 €/m ²
Infraestructura hidràulica	
Bassa de laminació	15,00 €/m ²
Enderrocs	
Edificació	80,00 €/m ²
Nusos viaris (mòdul sobre superfície actuació)	10,00 €/m ²

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Costos de transformació urbanística (€/m²)

		Pressupost Execució Material (PEC)
Costos d'indemnització		
Construcció		
	Edificació residencial	500,00 €/m ²
	Edificació terciària	140,00 €/m ²
	Edificació comercial	100,00 €/m ²
	Edificació equipament	700,00 €/m ²
	Edificació industrial	60,00 €/m ²
Traslats		
	Trasllat activitats econòmiques	300,00 €/m ²
	Trasllat habitatges	2.000 €/habitatge
Reallotjaments		
	Mòdul indemnització propietaris	85.466 €/habitatge
	Mòdul indemnització llogaters	16.877 €/habitatge
Despeses de planejament i gestió urbanística		10% costos urbanització
Despeses de gestió de la urbanització		5% costos urbanització
Expropiacions		
Sòl rústic		9,00 €/m ²
Sòl urbà	Industrial	110,00 €/m ²
	Centre Històric mín.	220,00 €/m ²
	Centre Històric màx.	260,00 €/m ²
	Pardinyes	600,00 €/m ²
	Comercial Rambla Ferran	1.200,00 €/m ²

Font: Serveis Tècnics Ajuntament de Lleida

3.1.2.3. Les infraestructures comunes

El POUM inclou una sèrie d'inversions en infraestructures comunes que es preveu siguin repercutides total o parcialment als polígons i sectors quina execució urbanística requereix l'execució prèvia, simultània i/o íntegra de les infraestructures corresponents.

Tal com s'esmenta en l'article 118 bis del TRLUC, aquestes infraestructures comunes poden ser repercutides als polígons i sectors quan els terrenys que hi són destinats estiguin parcialment inclosos en els polígons respectius, quan estiguin fora dels polígons afectats però la infraestructura sigui necessària per a connectar-los amb els sistemes urbanístics generals o quan, per a atendre la demanda de serveis generada per les actuacions esmentades, calgui ampliar i reforçar una infraestructura existent.

El planejament urbanístic general és l'instrument urbanístic que incorpora aquestes infraestructures comunes i les repercuteix als polígons i sectors afectats per tal de garantir-ne l'execució, i reparteix el cost d'execució entre els polígons en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a cadascun.

Serà en fase de reparcel·lació de cada sector quan el cost d'execució de la infraestructura comuna es podrà repercutir com a despesa d'urbanització a càrrec dels propietaris. Així doncs, l'import del cost d'execució d'aquestes infraestructures és indicatiu en el moment de redactar el POUM.

Segons serveis tècnics municipals es preveuen cinc infraestructures comunes:

1. Infraestructura comuna de la rotonda del barri de La Bordeta amb un cost de 1.002.680 €⁴.
2. Infraestructura comuna del vial de ronda de Sucs amb un cost de 1.036.574 €⁵.
3. Infraestructura comuna urbanització avançada cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba amb un cost de 6.566.252 €⁶.

⁴ Font: Serveis tècnics municipals Ajuntament de Lleida

⁵ Font: Serveis tècnics municipals Ajuntament de Lleida

⁶ Font: Serveis tècnics municipals Ajuntament de Lleida

4. Infraestructura comuna urbanització avançada Pont de Príncep de Viana amb un cost de 12.837.923 €⁷.

⁷ Font: Serveis tècnics municipals Ajuntament de Lleida

Infraestructures comunes

NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA



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

1. Garantir la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons afectats per la infraestructura comuna corresponent segons la fitxa de viabilitat econòmica i financera de cada polígon i sector.
2. Aplicar el criteri de repartiment en funció de l'aprofitament urbanístic de cada sector.

AU	Aprofitament Urbanístic	
-	C _T propis	Càrrega interna de transformació del sòl i financera del procés transformació de sòl (€ totals)
VSB	Valor residual del Sòl Brut	
=	% participació Infraestructura Comuns	% Participació execució infraestructura comuna

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

Infraestructura comuna de la rotonda del barri de La Bordeta

	Aprofitament urbanístic (€ totals)	CT propi (€ totals)	Valor Sòl Brut (€ totals)	Participació IC (%)	Participació IC (€ totals)
PAU G41	1.660.575	1.467.379	193.196	6,66%	33.402
PAU G42	1.417.187	1.022.136	395.050	13,62%	68.302
PAU G43	3.158.796	1.617.164	1.541.631	53,17%	266.539
PAU G44	1.375.417	905.856	469.561	16,19%	81.184
PAU G45	661.207	631.763	29.444	1,02%	5.091
PAU G46	412.046	141.238	270.808	9,34%	46.821
Total			2.899.690	100,00%	501.340
PAUs				50,00%	501.340
Ajuntament de Lleida				50,00%	501.340
Total				100,00%	1.002.680

Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis Tècnics Ajuntament de Lleida

Infraestructura comuna del vial de ronda de Sucs

	Aprofitament urbanístic (€ totals)	CT propi (€ totals)	Valor Sòl Brut (€ totals)	Participació IC (%)	Participació IC (€ totals)
PAU G1	685.770	276.376	409.394	20,35%	105.447
PAU G3	830.135	269.401	560.734	27,87%	144.427
PAU G4	2.228.535	1.186.430	1.042.104	51,79%	268.413
Total			2.012.233	100,00%	518.287
PAUs				50,00%	518.287
Ajuntament de Lleida				50,00%	518.287
Total				100,00%	1.036.574

Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis Tècnics Ajuntament de Lleida

Tal com s'ha esmentat amb anterioritat, l'exercici de distribuir les infraestructures comunes ha d'evitar que un excés de càrrega urbanística pogués abocar a un resultat final negatiu que porti a la inviabilitat de l'àmbit. És per aquest motiu que la distribució de la infraestructura comuna de les plataformes noves connexions Centre – Pardinyes es realitza de manera que es garanteixi la viabilitat dels quatre polígons implicats (veure taula següent) que, d'altra manera, portaria a la inviabilitat econòmica i financera d'alguns dels polígons.

Infraestructura comuna urbanització avançada cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba

	Aprofitament urbanístic (€ totals)	CT propi (€ totals)	Valor Sòl Brut (€ totals)	Participació IC Màxim per garantir viabilitat (%)	Participació IC (€ totals)
PAU G23	5.736.049	2.846.121	2.889.928	30,00%	1.969.875
PAU G24	9.502.721	4.163.918	5.338.802	30,00%	1.969.875
PAU G25	6.831.656	3.701.645	3.130.011	30,00%	1.969.875
PAU G40	28.972.087	13.057.333	15.914.754	10,00%	656.625
Total			27.273.494	100,00%	6.566.252

Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis Tècnics Ajuntament de Lleida

Infraestructura comuna urbanització avançada Pont de Príncep de Viana

	Aprofitament urbanístic (€ totals)	CT propi (€ totals)	Valor Sòl Brut (€ totals)	Participació IC Màxim per garantir viabilitat (%)	Participació IC (€ totals)
PAU G24	9.502.721	4.163.918	5.338.802	25,00%	2.435.959
PAU G40	28.972.087	13.057.333	15.914.754	75,00%	7.307.877
Total			21.253.556	100,00%	9.743.836
UA 3 de l'Estació ¹					3.094.087
Total					12.837.923

¹ En virtut de les determinacions de la gestió urbanística efectuada en el marc de la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en els àmbits de l'estació de ferrocarrils i el carrer Marie Curie 2-8 (antic SUD5 Copa d'Or) per la implantació de la nova estació d'autobusos (PAU UA3).

Font: Elaboració pròpia a partir de dades dels Serveis Tècnics Ajuntament de Lleida

3.1.2.4. Els costos de construcció

A l'hora de definir els costos de construcció s'han tingut contrastat les diferents fonts secundàries periòdicament publicades del sector. Partint de les dades publicades pel *Boletín Económico de la Construcción* (en endavant BEC), aquestes s'han contrastat amb les darreres 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 mostren les taules i gràfics següents, la mitjana del cost de construcció de l'habitatge, en termes de Pressupost d'Execució Material (PEM), del conjunt de fonts consultades se situa un 10% per sota dels costos de construcció publicats pel BEC.

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

	Ciutat de Lleida (€/m ² sostre)	Diferència vers BEC (%)
COAC (habitatge plurifamiliar entremeteres entre 100 m ² i 150 m ² , de qualitat estàndard, a partir Mòdul Bàsic 2025)	1.178,30	0,81
Emedos ¹ (Edifici d'habitatges plurifamiliar entremeteres 105 m ² / qualitat mitja, IV trimestre 2025)	1.061,20	0,73
Butlletí Econòmic de la Construcció (Tipologia casa renta normal entremedianeras / IV trimestre 2025)	1.459,09	1
Mitjana	1.318,70	90%

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'aquesta comparativa, a l'hora de determinar els costos de construcció per tot el ventall d'usos previstos en el POUM, es parteix dels preus publicats al BEC, tot i que, tenint en compte el decalatge entre costos de mercat, els costos de referència disponibles i els costos de referència del BEC, s'estima que els costos reals de l'edificació poden ajustar-se avui un 10% a la baixa respecte als costos de referència que publica el BEC.

En la taula adjunta s'inclou el resum dels diferents costos de construcció per a cadascuna de les zones de valor definides en el POUM de Lleida⁸, més un 20% de cost addicional de gestió i promoció.

Costos construcció usos urbanístics previstos al POUM (€/m² construït – IVA no inclòs)

		Cost Base ¹ (€/m ²)	Seguretat i salut (2%)	Cost PEC (€/m ²)	Cost promoció (20%)	Total (€/m ²)
Habitatge Unifamiliar	Ciutat Jardí	1.796	36	1.832	366	2.198
	Balàfia i Secà de Sant Pere	1.796	36	1.832	366	2.198
	La Bordeta	1.570	31	1.602	320	1.922
	Disseminats	1.376	28	1.403	281	1.684
Habitatge Plurifamiliar	Resta Ciutat de Lleida	1.339	27	1.366	273	1.639
	Pardinyes	1.157	23	1.180	236	1.416
	Magraners i Disseminats	975	20	995	199	1.194
HPP Genèric	Ciutat de Lleida	975	20	995	199	1.194
HPP Específic	Ciutat de Lleida	975	20	995	199	1.284
Comercial Planta Baixa	Ciutat de Lleida	803	16	819	164	983
Parc Mitjana Superfície Comercial	Ciutat de Lleida	803	16	819	164	983
Terciari i Oficines	Ciutat de Lleida	1.173	23	1.196	239	1.435

¹ Inclou % Benefici Industrial i Despeses Generals.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció 3rt trimestre 2025

3.1.2.5. Els valors en venda dels productes immobiliaris

Referent als valors en venda dels diferents productes immobiliaris que inclouen els diferents sectors i polígons objecte de treball, es consideren els valors de mercat dels productes immobiliaris resultants de l'estudi de mercat realitzat *ad hoc* al municipi de Lleida durant el segon semestre de 2025, i els preus publicats per la Generalitat de Catalunya per als mòduls de preus d'habitatge de Protecció Pública.

Per a consultar la informació detallada de les dinàmiques de mercat immobiliari al municipi de Lleida, de la delimitació de les distintes zones de preus, així com el càlcul dels preus de l'habitatge protegit i dels altres usos urbanístics previstos, veure *Annex: Estudi dels valors en venda dels productes immobiliaris*.

A la taula següent es poden veure els valors de mercat considerats als efectes de la present avaluació econòmica i financera.

Valors en venda dels productes immobiliaris per zones de valor (€/m² construït amb elements comuns inclosos)

	Habitatge Unifamiliar (€/m ²)	Habitatge Plurifamiliar (€/m ²)	HPP Genèric (€/m ²)	HPP Específic (€/m ²)	Comercial PB (€/m ²)	Sup. Comercial <20.000 m2 st. (€/m ²)	Sup. Comercial ≥20.000 m2 st. (€/m ²)	Terciari Oficines (€/m ²)
Capponet	-	2.276	1.529	1.529	1.333	1.440	2.160	1.770
La Bordeta	2.604	2.091	1.529	1.529	1.333	1.440	2.160	1.770
Magraners	-	1.608	1.529	1.529	1.333	1.440	2.160	1.770
Pardinyes	-	1.912	1.529	1.529	1.333	1.440	2.160	1.770
Balàfia i Secà de Santpere	3.033	2.427	1.529	1.529	1.333	1.440	2.160	1.770
Centre	-	2.333	1.529	1.529	1.333	1.440	2.160	1.770
Mariola - Instituts - Templers	-	2.163	1.529	1.529	1.333	1.440	2.160	1.770
Ciutat Jardí-Vila Montcada-JdB-CE	3.271	2.260	1.529	1.529	1.333	1.440	2.160	1.770
Disseminats	2.010	1.608	1.529	1.529	1.333	1.440	2.160	1.770
Centre històric	-	2.205	1.529	1.529	1.333	1.440	2.160	1.770

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

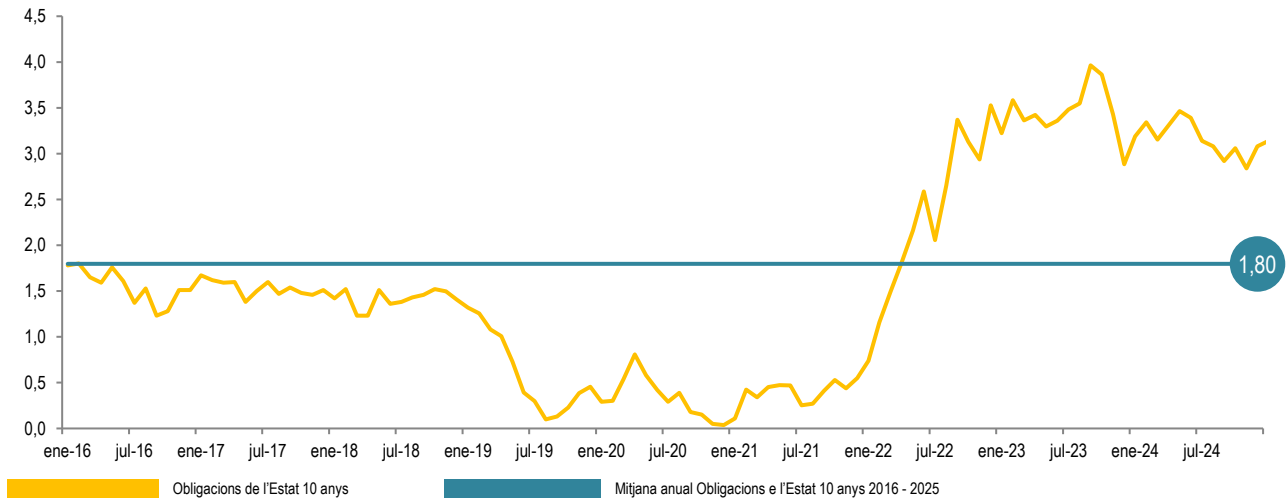
⁸ Per més detall veure *Annex: Estudi dels valors en venda dels productes immobiliaris*.

3.1.2.6. Els costos de capital

Pel que fa als costos financers de les operacions de transformació urbanística, la present viabilitat econòmica i financera pren en consideració l'evolució de la taxa lliure de risc entre els mesos de gener de 2016 i desembre de 2025 (rendiment de les obligacions a 10 anys).

Aquest tipus d'interès ha assolit un màxim del 3,96% l'any 2023 i un mínim del 0,04% l'any 2020. En aquest sentit, es pren com a referència de taxa lliure de risc la mitjana durant el període 2016 – 2025 (1,80%) a fi i efecte d'establir un comportament aïllat de períodes excepcionals d'endeutament car i períodes també excepcionals d'endeutament barat.

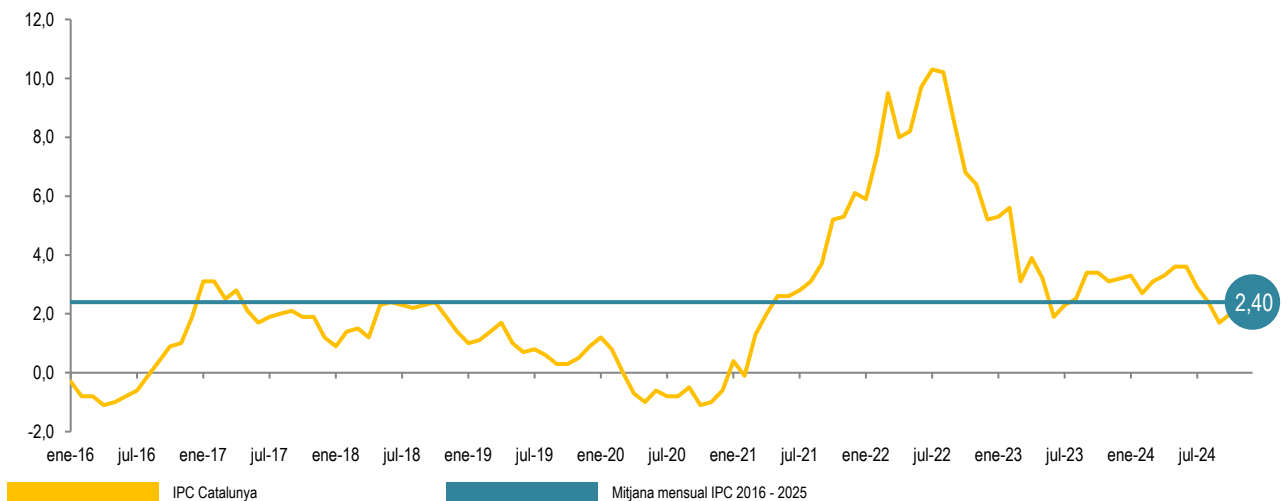
Deute de l'Estat: Obligacions de l'Estat a 10 anys (Tipus interès mig anual en %)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Banco de Espanya.

Pel que fa a la inflació (IPC), es pren també la mitjana del període comprès entre els mesos de gener de 2016 i desembre de 2025 (2,40%).

Evolució IPC a Catalunya [Variació interanual en %]



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Idescat.

Sota aquest marc de treball, el cost de capital dels diferents usos previstos, tenint en compte la Orden ECO/805/2003 i la Orden EHA/301/2007, és igual al que s'inclou en la següent taula resum.

Taxa d'actualització real dels diferents usos urbanístics previstos al POUM

Ús urbanístic	Taxa lliure de risc (%)	Prima de risc (%)	Taxa nominal (%)	IPC (%)	Taxa Real ¹ (%)
Habitatge primera residència	1,80%	8%	9,80%	2,40%	7,23%
Industrial	1,80%	14%	15,80%	2,40%	13,09%
Terciari i Oficines	1,80%	10%	11,80%	2,40%	9,18%
Comercial	1,80%	12%	13,80%	2,40%	11,13%

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

Font: Elaboració pròpia a partir de la Orden ECO/805/2003 i Orden EHA/301/2007 i Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

Cal advertir que les primes de risc corresponents a la Orden ECO/805/2007 pertanyen a un marc de regulació administrativa allunyat avui de les condicions de mercat reals. En molts casos, el mercat valora avui el risc amb taxes inferiors a les de la Orden esmentada. Per tant, es tracta de primes de risc que, en tot cas, suposen considerar uns costos de capital conservadors de cara a garantir la viabilitat econòmica i financera dels sectors i pligons del POUM.

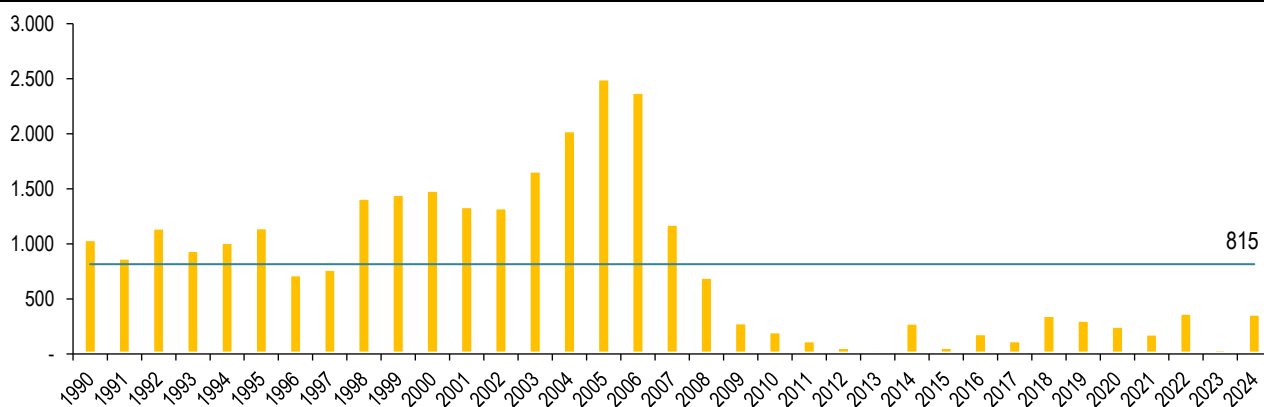
Aquesta discordança s'aguditzava en el sector industrial. Les rendibilitats de mercat exigides en aquest sector en cap cas assoleixen xifres del 13%. Ans al contrari, taxes entre el 7% i el 8% són habituals en les posicions *prime* del sector industrial a Catalunya. Tanmateix, i sota el criteri de prudència i conservador, la present avaluació econòmica i financera del POUM ha pres com a referència la Orden ECO/805/2007.

3.1.2.7. Els ritmes d'absorció del mercat

El volum mitjà d'habitatges iniciats anuals al municipi de Lleida ha estat de 236 habitatges anuals en el període posterior a l'esclat de la bombolla immobiliària (2008-2024), molt per sota dels nivells observats durant el període anterior (1990-2007), que foren de mitjana iguals a 1.363 habitatges iniciats anuals.

Si, en canvi, es pren com a referència la totalitat dels anys disponibles de la sèrie, la mitjana d'habitatges a Lleida ha estat de 815 habitatges anuals entre 1990 i 2024.

Habitatges iniciats al municipi de Lleida (1990 – 2024)



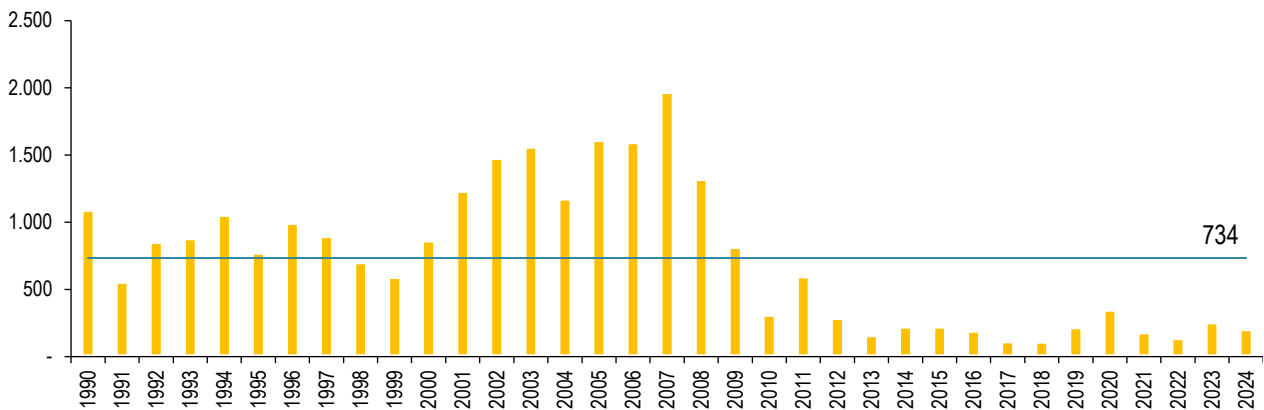
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Generalitat de Catalunya

Pel que fa al nombre d'habitatges acabats al municipi, aquest és igual a 207 habitatges l'any 2024, xifra molt inferior als nivells assolits durant el període de bombolla immobiliària, on el nombre d'habitatges acabats anualment se situava entre els 1.500 i 2.000 habitatges anuals.

Si analitzem el període temporal posterior a l'esclat de la bombolla immobiliària (2008-2024), el nombre mitjà d'habitatges acabats se situa en els 338 habitatges anuals.

En termes globals, durant els darrers 35 anys, al municipi de Lleida s'han acabat una mitjana de 734 habitatges anuals.

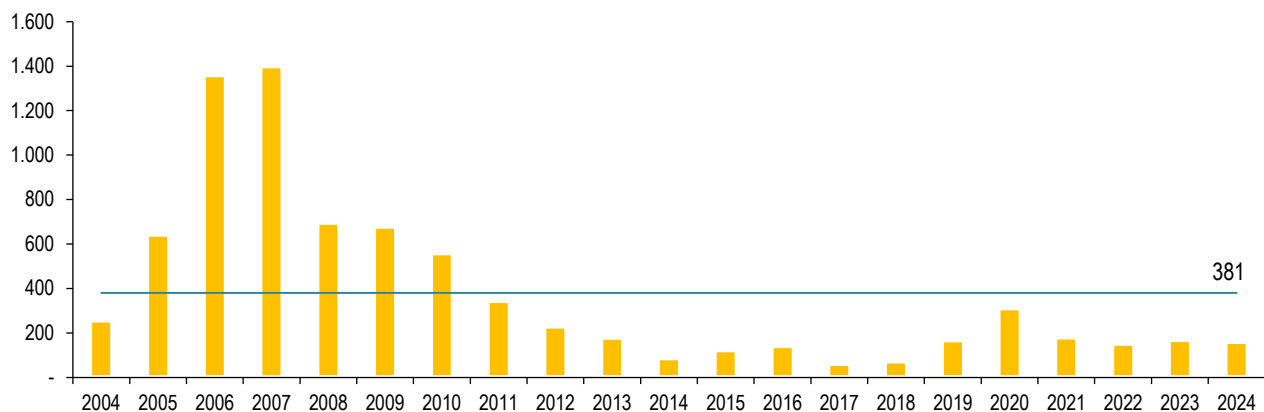
Habitatges acabats al municipi de Lleida (1990 – 2024)



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

Pel que fa al nombre de transaccions de compravenda, les darreres dades publicades pel *Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible* afloren un còmput total de 108 transaccions de compravenda d'habitatge d'obra nova al municipi l'any 2024, i una mitjana anual de 381 transaccions d'habitatges d'obra nova en els últims 21 anys (2004 – 2024).

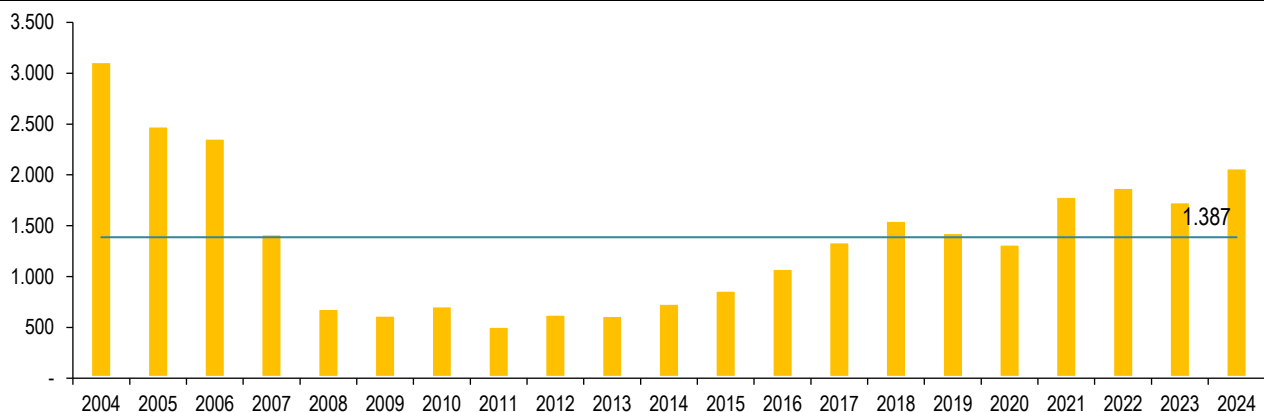
Transaccions d'habitatge d'obra nova al municipi de Lleida (2004 – 2024)



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

Si ens fixem en les transaccions de compravenda d'habitatges de segona mà, els ritme de transaccions se situa per sobre del de l'obra nova. En concret, l'any 2024 les transaccions de compravenda d'habitatges de segona mà assoleixen una xifra igual a 2.076 transaccions al municipi, xifra superior a la mitjana de compravendes anuals d'habitatge de segona mà durant el període comprès entre els anys 2004 i 2024 (mitjana equivalent a 1.387 habitatges anuals).

Transaccions d'habitatge de segona mà al municipi de Lleida (2004 – 2024)



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

En paral·lel a aquest comportament del sector de la construcció, i a fi i efecte d'acabar estimant un calendari raonable en els ritmes d'absorció de l'habitatge, també s'ha tingut en compte les projeccions demogràfiques i de necessitats d'habitatge futures que es desprenen de l'avanç del POUM i de la seva Memòria Social.

Segons consta a la documentació de l'avanç del POUM s'estimen unes necessitats d'habitatges equivalents a 181 habitatges any a l'escenari baix, 533 habitatges any en l'escenari mitjà i de 724 habitatges anuals a l'escenari alt. Tenint en compte que l'escenari que el POUM pren com a referència com a escenari més probable és l'escenari alt, la present avaluació econòmica i financera del POUM de Lleida pren aquesta darrera xifra com a referència.

Tenint en compte tots aquests comportaments i la previsió de noves llars inclosa en el document de Memòria Social del POUM s'estableixen les següents hipòtesis de comportament referent als ritmes d'absorció de mercat per a realitzar la viabilitat econòmica i financera de cada sector i polígon objecte de treball:

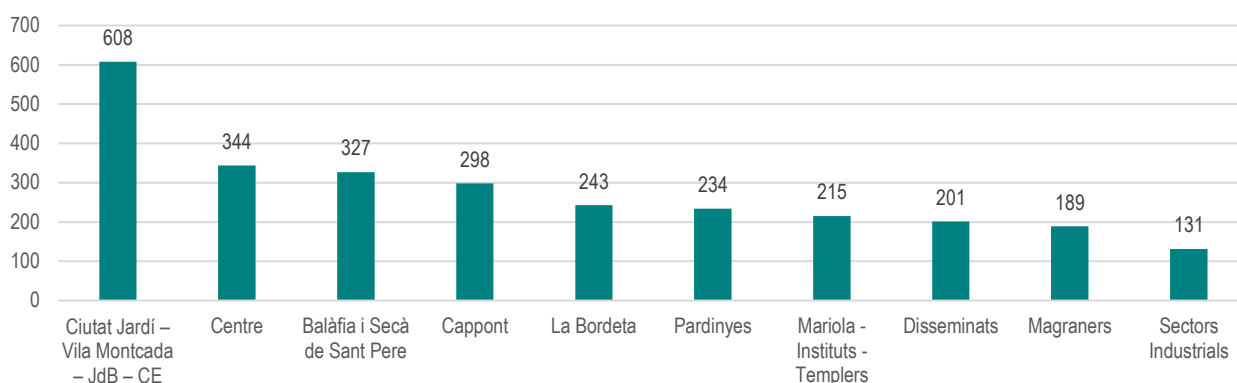
1. Tots els sectors es desenvolupen en un únic sector o polígon amb etapa única, excepte en aquells sectors i polígons tinguin més de 600 habitatges. En aquests casos, es preveu que es desenvolupi mitjançant dues o tres fases d'urbanització distintes i s'assigna el % d'aprofitament urbanístic de manera a proporcional a cada fase prevista.
2. El cicle de transformació de sòl s'estableix, en termes generals, en 4 anys, arribant fins a un màxim de 8 anys en funció del volum d'habitatges del sector o polígon objecte d'avaluació, i fins a un mínim de 2 anys en aquells sectors i polígons que no es preveu la redacció d'instruments de planejament urbanístic ni de gestió urbanística.
3. En aquest sentit, i per establir els ritmes d'absorció a aplicar al POUM de Lleida, s'estableixen uns ritmes anuals de construcció que podrien situar-se a l'entorn dels 181 habitatges/any per a cada polígon o sector (25% de les necessitats anuals segons l'escenari alt pres com a referència).
4. És a dir, seguint un criteri de prudència, es considera que cada sector o polígon objecte d'avaluació no absorirà mai el 100% de les necessitats anuals, tota vegada que aquest còmput global de necessitats també es cobrirà mitjançant altres polígons o sectors que s'estiguin executant, i també des del sòl urbà vacant.
5. Pel que fa a la vessant de la demanda, s'estableix un ritme de comercialització per a cada sector i polígon equivalent als ritmes edificatoris amb una anualitat de decalatge.

3.2. Resultat valors repercussió sòl urbanitzat (€/m² sostre)

Abans d'entrar en les fitxes individualitzades per cadascun dels sectors i polígons objecte de viabilitat econòmica i financera, creiem oportú avançar els resultats agregats de la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons en termes de valor repercussió del sòl urbanitzat (€/m² sostre) per barris i zones.

Tal com mostra el gràfic, els valors de repercussió de sòl urbanitzat resultat de l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons que incorpora el POUM no són homogenis arreu de la ciutat de Lleida i de la resta de nuclis del seu terme municipal-

- La zona de valor de Ciutat Jardí de la ciutat mostra els valors més alts (promig de valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre igual a 608 €/m² de sostre).
- A aquest valor màxim un grup relativament homogeni conformat per les zones de valor de Centre, Balàfia i Secà de Sant Pere, i Cappedat, amb valors promig entre 296 i 342 €/m² de sostre.
- El grup zones comprés per La Bordeta, Pardinyes, i Mariola – Instituts – Templers mostren un comportament relativament similar amb valors de repercussió de sòl urbanitzat €/m² de sostre entre 213 i 241 €/m² de sostre.
- El comportament dels barris de La Bordeta i dels nuclis disseminats de Llivia, Sucs i Raimat mostren les darreres similituds, amb uns valors de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre que oscil·len entre els 189 i els 200 €/m² de sostre.

Mitjana de Valors de Repercussió de Sòl Urbanitzat (€/m² sostre) dels sectors i polígons del POUM


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

És obvi que els valors de mercat dels productes finals, i que acaben tenint una repercussió determinant en aquests valors de repercussió i també en els valors residuals del sòl, ja no son ni seran els que van respondre al cicle de la bombolla immobiliària, i la viabilitat econòmica i financera d'una actuació urbanística no es pot fonamentar avui tenint com a punt de referència els valors de mercat propis de la bombolla immobiliària que va patir el país durant els primers anys del segle XXI.

D'altra banda, també es constata que els costos de transformació del sòl i de l'edificació son més rígids i estables al llarg del temps en comparació a les acusades fluctuacions dels valors en venda. Per tant, en l'escenari actual, es constata que els marges minven, que mai s'assoliran els de l'època alcista de la bombolla ni poden ser comparables a aquesta època passada, i que la capacitat d'absorbir càrrega urbanística per part de l'urbanisme ve condicionada pels valors de repercussió de sostre urbanitzat abans esmentats.

Tal com s'adjunten a les fitxes individualitzades per sectors i polígons en els següents apartats, els sectors i polígons objecte d'anàlisi garanteixen la seva viabilitat econòmica i financera en termes de rendibilitat econòmica i donen resposta a la normativa bàsica estatal inclosa a l'apartat 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 TRLSRU.

Els resultats s'han agrupat en les fitxes individualitzades dels següents apartats.

3.3. Fitxes viabilitat econòmica i financera

PAU G1 SUCS. CARRER MAJOR NORD

Zona de Valor: Disseminats

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total sòl brut (m ²)			5.401
Superfície total sòl brut computable (m ²)			5.401
Sistemes (m ²)			296
Vialitat	296	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			5.105
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	34
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,85
Sostre total (m ²)	4.594	Sostre total privatiu (m ²)	4.135
Sostre residencial (100%)	4.594	Sostre residencial (100%)	4.135
Sostre habitatge renda lliure(100%)	4.594	Sostre habitatge renda lliure (100%)	4.135
Unifamiliar	4.594	Unifamiliar	4.135
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		8.288	
Costos urbanització		82.881	
Despeses de gestió urbanització		4.144	
Enderrocs		0	
Indemnitzacions		0	4
Actuacions especials		0	
Càrrega externa		0	
Infraestructures comunes ¹		105.447	
		<u>200.760</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	1.684		
Habitatge plurifamiliar	0		
HPP genèric	0	6.962.475	3
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m ² sostre urbanitzat			
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)			
Industrial	0		
Valor venda €/m ² sostre construït			
(Vv x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	2.010	8.309.695	3
Habitatge plurifamiliar	0		
HPP genèric	0		
HPP específic	0		
Terciari i oficines	0		

¹ Infraestructura comuna: Vial de Ronda Sucs

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	60	4	7

PAU G2 TRAVESSIA CARRER BOU

Zona de Valor: Disseminats

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total sòl brut (m ²)			5.797
Superfície total sòl brut computable (m ²)			4.517
Sistemes (m ²)			1.287
Vialitat	1.287	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.511
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Us predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,40
Sostre total (m ²)	8.119	Sostre total privatiu (m ²)	7.307
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	8.119	Sostre industrial	7.307
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	23.161	
Costos urbanització	231.612	
Despeses de gestió urbanització	11.581	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	3
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>266.354</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	4.266.100	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m ² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m ² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	959.574	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	97	3	5

PAU G3 SUCS. CARRER MAJOR SUD

Zona de Valor: Disseminats

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			6.180
Superfície total sòl brut computable (m ²)			6.180
Sistemes (m ²)			0
Vialitat	0	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			6.180
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	41
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,90
Sostre total (m ²)	5.562	Sostre total privatiu (m ²)	5.005
Sostre residencial (100%)	5.562	Sostre residencial (100%)	5.005
Sostre habitatge renda lliure(100%)	5.562	Sostre habitatge renda lliure (100%)	5.005
Unifamiliar	5.562	Unifamiliar	5.005
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		0	
Costos urbanització		0	
Despeses de gestió urbanització		0	
Enderrocs		6.000	
Indemnitzacions		27.000	2
Actuacions especials		0	
Càrrega externa		0	
Infraestructures comunes ¹		144.427	
		<u>177.427</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	1.684		
Habitatge plurifamiliar	0		
HPP genèric	0	8.428.186	3
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m ² sostre urbanitzat			
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)			
Industrial	0		
Valor venda €/m ² sostre construït			
(Vv x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	2.010		
Habitatge plurifamiliar	0	10.059.016	3
HPP genèric	0		
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		

¹ Infraestructura comuna: Vial de Ronda Sucs**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	72	2	7

PAU G4 SUCS. CARRER SUQUETS

Zona de Valor: Disseminats

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			16.225
Superfície total sòl brut computable (m ²)			16.225
Sistemes (m ²)			4.758
Vialitat	2.312	Equipaments	1.017
Vialitat peatonals	75	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	1.354	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.740
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial unifamiliar i plurifamiliar		Total habitatges (N)	102
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,68
Sostre total (m ²)	11.013	Sostre total privatiu (m ²)	9.911
Sostre residencial (100%)	11.013	Sostre residencial (100%)	9.911
Sostre habitatge renda lliure(60%)	6.607	Sostre habitatge renda lliure (60%)	5.947
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	6.607	Plurifamiliar	5.947
Sostre habitatge protecció pública (40%)	4.405	Sostre habitatge protegit (40%)	3.965
HPP genèric	2.203	HPP genèric	1.982
HPP específic	2.203	HPP específic	1.982
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	58.711	
Costos urbanització ¹	587.109	
Despeses de gestió urbanització	29.355	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ²	268.413	
	943.588	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.194	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.608	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ S'ha exclòs de la urbanització 733,78 m² de la carretera de Sucs, perquè ja està urbanitzada² Infraestructura comuna: Vial de Ronda Sucs**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	51	5	7

PAU G5 RAÏMAT NORD

Zona de Valor: Disseminats

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			9.770
Superfície total sòl brut computable (m ²)			9.770
Sistemes (m ²)			6.740
Vialitat	0	Equipaments	3.089
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	3.651	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.657
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	87
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,61
Sostre total (m ²)	5.940	Sostre total privatiu (m ²)	5.346
Sostre residencial (100%)	5.940	Sostre residencial (100%)	5.346
Sostre habitatge renda lliure(60%)	3.566	Sostre habitatge renda lliure (60%)	3.209
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.566	Plurifamiliar	3.209
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.374	Sostre habitatge protegit (40%)	2.137
HPP genèric	1.187	HPP genèric	1.068
HPP específic	1.187	HPP específic	1.068
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	36.510	
Costos urbanització	365.104	
Despeses de gestió urbanització	18.255	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	419.870	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.194	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.608	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	53	5	7

PAU G6 CAMÍ DE BOIXADORS

Zona de Valor: Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			8.647
Superfície total sòl brut computable (m ²)			8.032
Sistemes (m ²)			419
Vialitat	419	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			8.227
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	43
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,47
Sostre total (m ²)	4.100	Sostre total privatiu (m ²)	3.690
Sostre residencial (100%)	4.100	Sostre residencial (100%)	3.690
Sostre habitatge renda lliure(100%)	4.100	Sostre habitatge renda lliure (100%)	3.690
Unifamiliar	4.100	Unifamiliar	3.690
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		11.742	
Costos urbanització		117.417	
Despeses de gestió urbanització		5.871	
Enderrocs		8.978	4
Indemnitzacions		0	
Actuacions especials		0	
Càrrega externa		0	
Infraestructures comunes		0	
		<u>144.007</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	2.198		
Habitatge plurifamiliar	0		
HPP genèric	0	8.110.708	3
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre urbanitzat			
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)			
Industrial	0		
Valor venda €/m² sostre construït			
(Vv x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	3.271		
Habitatge plurifamiliar	0	12.067.513	3
HPP genèric	0		
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	227	4	7

PAU G7 CAMÍ BOIXADORS - ROVIRA ROURE - MONESTIR D'AVINGANYA

Zona de Valor: Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			8.252
Superfície total sòl brut computable (m ²)			7.190
Sistemes (m ²)			1.967
Vialitat	1.967	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			6.284
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	15
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,69
Sostre total (m ²)	5.656	Sostre total privatiu (m ²)	5.090
Sostre residencial (100%)	5.656	Sostre residencial (100%)	5.090
Sostre habitatge renda lliure(100%)	5.656	Sostre habitatge renda lliure (100%)	5.090
Unifamiliar	5.656	Unifamiliar	5.090
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		55.090	
Costos urbanització		550.899	
Despeses de gestió urbanització		27.545	
Enderrocs		0	4
Indemnitzacions		0	
Actuacions especials		0	
Càrrega externa		0	
Infraestructures comunes		0	
		633.534	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	2.198		
Habitatge plurifamiliar	0		
HPP genèric	0	11.189.795	3
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre urbanitzat			
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)			
Industrial	0		
Valor venda €/m² sostre construït			
(Vv x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	3.271		
Habitatge plurifamiliar	0	16.648.731	3
HPP genèric	0		
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	302	4	7

PAU G8 SÈQUIA MAJOR

Zona de Valor: Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			21.805
Superfície total sòl brut computable (m ²)			21.805
Sistemes (m ²)			5.314
Vialitat	4.093	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	401
Zones verdes	819	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			16.491
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	29
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,38
Sostre total (m ²)	8.245	Sostre total privatiu (m ²)	7.421
Sostre residencial (100%)	8.245	Sostre residencial (100%)	7.421
Sostre habitatge renda lliure(100%)	8.245	Sostre habitatge renda lliure (100%)	7.421
Unifamiliar	8.245	Unifamiliar	7.421
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	122.811	
Costos urbanització	1.228.109	
Despeses de gestió urbanització	61.405	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>1.412.325</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	2.198	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	0	3
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	3.271	
Habitatge plurifamiliar	0	3
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	127	4	7

PAU G9 ILLA ALCALDE ROVIRA ROURE-CARLES FONTSERÉ-SÈQUIA MAJOR

Zona de Valor: Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			12.198
Superfície total sòl brut computable (m ²)			12.198
Sistemes (m ²)			1.760
Vialitat	1.712	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	49
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			10.438
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	13
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,34
Sostre total (m ²)	4.175	Sostre total privatiu (m ²)	3.758
Sostre residencial (100%)	4.175	Sostre residencial (100%)	3.758
Sostre habitatge renda lliure(100%)	4.175	Sostre habitatge renda lliure (100%)	3.758
Unifamiliar	4.175	Unifamiliar	3.758
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		47.930	
Costos urbanització		479.300	
Despeses de gestió urbanització		23.965	
Enderrocs		0	4
Indemnitzacions		0	
Actuacions especials		0	
Càrrega externa		0	
Infraestructures comunes		0	
		<u>551.195</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	2.198		
Habitatge plurifamiliar	0		
HPP genèric	0	8.260.432	3
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m ² sostre urbanitzat			
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)			
Industrial	0		
Valor venda €/m ² sostre construït			
(Vv x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	3.271		
Habitatge plurifamiliar	0	12.290.279	3
HPP genèric	0		
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	126	4	7

PAU G10 VICTÒRIA KENT - PERIODISTA TRAPA

Zona de Valor: Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			15.835
Superfície total sòl brut computable (m ²)			12.238
Sistemes (m ²)			7.989
Vialitat	3.761	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	4.227	Sistema ferroviari	839
Sòl privat (m ²)			7.846
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial unifamiliar i serveis		Total habitatges (N)	4
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,51
Sostre total (m ²)	23.910	Sostre total privatiu (m ²)	21.519
Sostre residencial (6%)	1.445	Sostre residencial (6%)	1.301
Sostre habitatge renda lliure(100%)	1.445	Sostre habitatge renda lliure (100%)	1.301
Unifamiliar	1.445	Unifamiliar	1.301
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (94%)		Sostre activitat econòmica (94%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	22.464	Sostre superfície mitjana comercial	20.218
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		147.594	
Costos urbanització		1.475.944	
Despeses de gestió urbanització		73.797	
Enderrocs		121.760	4
Indemnitzacions		67.740	
Actuacions especials		0	
Càrrega externa		0	
Infraestructures comunes		0	
		<u>1.886.835</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	2.198		
Habitatge plurifamiliar	0		
HPP genèric	0	22.448.306	3
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	969		
Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m ² sostre urbanitzat			
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)			
Industrial	0		
Valor venda €/m ² sostre construït			
(Vv x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	3.271		
Habitatge plurifamiliar	0	47.925.482	3
HPP genèric	0		
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	2.160		
Terciari i oficines	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
10,90%	598	4	7

PAU G11 VALLCALENT-ONZE DE SETEMBRE

Zona de Valor: Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE

Quinquenni: 1

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			18.168
Superfície total sòl brut computable (m ²)			18.168
Sistemes (m ²)			13.466
Vialitat	6.580	Equipaments	3.394
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	63
Zones verdes	3.429	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.765
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	157
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,70
Sostre total (m ²)	12.764	Sostre total privatiu (m ²)	11.487
Sostre residencial (100%)	12.764	Sostre residencial (100%)	11.487
Sostre habitatge renda lliure(60%)	7.658	Sostre habitatge renda lliure (60%)	6.892
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	7.658	Plurifamiliar	6.892
Sostre habitatge protecció pública (40%)	5.106	Sostre habitatge protegit (40%)	4.595
HPP genèric	2.553	HPP genèric	2.298
HPP específic	2.553	HPP específic	2.298
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	218.526	
Costos urbanització	2.185.262	
Despeses de gestió urbanització	109.263	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	2.513.051	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.260	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	29	6	7

PAU G12 PASSEIG DE L'ONZE DE SETEMBRE

Zona de Valor: Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE

Quinquenni: 1

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			15.077
Superfície total sòl brut computable (m ²)			15.077
Sistemes (m ²)			11.216
Vialitat	2.690	Equipaments	1.895
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	567
Zones verdes	6.064	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.428
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	121
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,65
Sostre total (m ²)	9.851	Sostre total privatiu (m ²)	8.866
Sostre residencial (100%)	9.851	Sostre residencial (100%)	8.866
Sostre habitatge renda lliure(57%)	5.574	Sostre habitatge renda lliure (57%)	5.017
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	5.574	Plurifamiliar	5.017
Sostre habitatge protecció pública (43%)	4.277	Sostre habitatge protegit (43%)	3.849
HPP genèric	2.339	HPP genèric	2.105
HPP específic	1.937	HPP específic	1.744
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	135.958	
Costos urbanització	1.359.577	
Despeses de gestió urbanització	67.979	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>1.563.514</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.260	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	44	5	7

PAU G13 LA CREU DEL BATLLE

Zona de Valor: Mariola - Instituts - Templers

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 1-2**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			4.218
Superfície total sòl brut computable (m ²)			4.218
Sistemes (m ²)			1.318
Vialitat	1.318	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.900
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Us predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,98
Sostre total (m ²)	4.113	Sostre total privatiu (m ²)	3.496
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	4.113	Sostre terciari i oficines	3.496
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	23.722	
Costos urbanització	237.223	
Despeses de gestió urbanització	11.861	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	272.807	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	5.039.167	1
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.441	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	6.187.919	1
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.770	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
9,18%	40	5	5

PAU G14 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 1

Zona de Valor: Mariola - Instituts - Templers

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			3.862
Superfície total sòl brut computable (m ²)			3.862
Sistemes (m ²)			1.930
Vialitat	771	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	1.159	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.931
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	57
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,99
Sostre total (m ²)	6.635	Sostre total privatiu (m ²)	5.972
Sostre residencial (72%)	4.704	Sostre residencial (72%)	4.234
Sostre habitatge renda lliure(60%)	2.822	Sostre habitatge renda lliure (60%)	2.540
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.822	Plurifamiliar	2.540
Sostre habitatge protecció pública (40%)	1.882	Sostre habitatge protegit (40%)	1.694
HPP genèric	941	HPP genèric	847
HPP específic	941	HPP específic	847
Sostre activitat econòmica (28%)		Sostre activitat econòmica (28%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	1.931	Sostre terciari i oficines	1.738
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	33.189	
Costos urbanització	331.887	
Despeses de gestió urbanització	16.594	
Enderrocs	81.840	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	463.510	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.441	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.163	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.770	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,80%	151	5	7

PAU G15 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 2

Zona de Valor: Mariola - Instituts - Templers

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			5.903
Superfície total sòl brut computable (m ²)			5.903
Sistemes (m ²)			2.013
Vialitat	510	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	1.503	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.890
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	79
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,71
Sostre total (m ²)	10.082	Sostre total privatiu (m ²)	9.074
Sostre residencial (64%)	6.496	Sostre residencial (64%)	5.846
Sostre habitatge renda lliure(60%)	3.897	Sostre habitatge renda lliure (60%)	3.507
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.897	Plurifamiliar	3.507
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.599	Sostre habitatge protegit (40%)	2.339
HPP genèric	1.299	HPP genèric	1.169
HPP específic	1.299	HPP específic	1.169
Sostre activitat econòmica (36%)		Sostre activitat econòmica (36%)	
Sostre comercial planta baixa	3.586	Sostre comercial planta baixa	3.228
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	29.314	
Costos urbanització	293.136	
Despeses de gestió urbanització	14.657	
Enderrocs	47.760	
Indemnitzacions	214.920	4
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>599.787</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.163	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,62%	155	4	7

PAU G16 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 3

Zona de Valor: Mariola - Instituts - Templers

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			5.518
Superfície total sòl brut computable (m ²)			5.518
Sistemes (m ²)			1.133
Vialitat	0	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	1.133	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.385
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	87
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,70
Sostre total (m ²)	9.377	Sostre total privatiu (m ²)	8.440
Sostre residencial (76%)	7.144	Sostre residencial (76%)	6.429
Sostre habitatge renda lliure(60%)	4.286	Sostre habitatge renda lliure (60%)	3.858
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.286	Plurifamiliar	3.858
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.857	Sostre habitatge protegit (40%)	2.572
HPP genèric	1.429	HPP genèric	1.286
HPP específic	1.429	HPP específic	1.286
Sostre activitat econòmica (24%)		Sostre activitat econòmica (24%)	
Sostre comercial planta baixa	2.234	Sostre comercial planta baixa	2.010
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	11.329	
Costos urbanització	113.287	
Despeses de gestió urbanització	5.664	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	130.280	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.163	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,16%	228	4	7

PAU G17 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 4

Zona de Valor: Mariola - Instituts - Templers

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			8.052
Superfície total sòl brut computable (m ²)			8.052
Sistemes (m ²)			179
Vialitat	0	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	179	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			7.309
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	99
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,47
Sostre total (m ²)	11.864	Sostre total privatiu (m ²)	10.678
Sostre residencial (68%)	8.066	Sostre residencial (68%)	7.260
Sostre habitatge renda lliure(60%)	4.840	Sostre habitatge renda lliure (60%)	4.356
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.840	Plurifamiliar	4.356
Sostre habitatge protecció pública (40%)	3.226	Sostre habitatge protegit (40%)	2.904
HPP genèric	1.613	HPP genèric	1.452
HPP específic	1.613	HPP específic	1.452
Sostre activitat econòmica (32%)		Sostre activitat econòmica (32%)	
Sostre comercial planta baixa	3.798	Sostre comercial planta baixa	3.418
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.786	
Costos urbanització	17.861	
Despeses de gestió urbanització	893	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	20.540	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.163	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,48%	202	4	7

PAU G18 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 5

Zona de Valor: Mariola - Instituts - Templers

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			11.112
Superfície total sòl brut computable (m ²)			11.112
Sistemes (m ²)			5.634
Vialitat	0	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	5.634	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			5.477
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	82
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,90
Sostre total (m ²)	9.976	Sostre total privatiu (m ²)	8.979
Sostre residencial (67%)	6.652	Sostre residencial (67%)	5.986
Sostre habitatge renda lliure(60%)	3.992	Sostre habitatge renda lliure (60%)	3.592
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.992	Plurifamiliar	3.592
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.660	Sostre habitatge protegit (40%)	2.394
HPP genèric	1.330	HPP genèric	1.197
HPP específic	1.330	HPP específic	1.197
Sostre activitat econòmica (33%)		Sostre activitat econòmica (33%)	
Sostre comercial planta baixa	3.325	Sostre comercial planta baixa	2.992
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	56.343	
Costos urbanització	563.430	
Despeses de gestió urbanització	28.172	
Enderrocs	5.920	4
Indemnitzacions	2.160	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>656.025</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.163	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,53%	78	5	7

PAU G19 ALCALDE COSTA-REPÚBLICA DE PARAGUAY

Zona de Valor: Mariola - Instituts - Templers

Quinquenni: 2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			5.783
Superfície total sòl brut computable (m ²)			5.783
Sistemes (m ²)			1.178
Vialitat	603	Equipaments	0
Vialitat peatonals	576	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.605
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar / Activitat econòmica		Total habitatges (N)	62
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,69
Sostre total (m ²)	9.758	Sostre total privatiu (m ²)	8.782
Sostre residencial (54%)	5.229	Sostre residencial (54%)	4.706
Sostre habitatge renda lliure(60%)	3.137	Sostre habitatge renda lliure (60%)	2.823
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.137	Plurifamiliar	2.823
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.092	Sostre habitatge protegit (40%)	1.883
HPP genèric	1.046	HPP genèric	941
HPP específic	1.046	HPP específic	941
Sostre activitat econòmica (46%)		Sostre activitat econòmica (46%)	
Sostre comercial planta baixa	2.015	Sostre comercial planta baixa	1.813
Sostre superfície mitjana comercial	2.515	Sostre superfície mitjana comercial	2.263
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	32.997	
Costos urbanització	329.974	
Despeses de gestió urbanització	16.499	
Enderrocs	86.080	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	465.550	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	969	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.163	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	1.440	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
9,04%	157	4	7

PAU G20 CARRER DE LA CIUTADELLA

Zona de Valor: Balàfia i Secà de Santpere

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			2.869
Superfície total sòl brut computable (m ²)			2.869
Sistemes (m ²)			1.824
Vialitat	1.824	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.045
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	44
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,29
Sostre total (m ²)	3.710	Sostre total privatiu (m ²)	3.339
Sostre residencial (100%)	3.710	Sostre residencial (100%)	3.339
Sostre habitatge renda lliure(60%)	2.226	Sostre habitatge renda lliure (60%)	2.003
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.226	Plurifamiliar	2.003
Sostre habitatge protecció pública (40%)	1.484	Sostre habitatge protegit (40%)	1.335
HPP genèric	742	HPP genèric	668
HPP específic	742	HPP específic	668
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	37.769	
Costos urbanització ¹	377.692	
Despeses de gestió urbanització	18.885	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	434.346	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.427	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ S'ha exclòs de la urbanització la part del carrer del Beat Francesc Castelló Aleu que ja està urbanitzada, 475,02 m²**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	203	5	7

PAU G21 AVINGUDA ALCALDE PORQUERAS

Zona de Valor: Balàfia i Secà de Santpere

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			8.899
Superfície total sòl brut computable (m ²)			8.398
Sistemes (m ²)			707
Vialitat	707	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			8.192
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Us predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,65
Sostre total (m ²)	14.659	Sostre total privatiu (m ²)	13.193
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	14.659	Sostre superfície mitjana comercial	13.193
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	19.807	
Costos urbanització	198.066	
Despeses de gestió urbanització	9.903	
Enderrocs	50.560	4
Indemnitzacions	37.920	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>316.256</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	12.782.461	2
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	969	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	18.998.061	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	1.440	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
11,13%	130	4	7

PAU G22 AMPLIACIÓ COPA D'OR

Zona de Valor: Cappont

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			62.758
Superfície total sòl brut computable (m ²)			37.532
Sistemes (m ²)			49.380
Vialitat	14.735	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	34.644	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			13.378
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	409
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	35.933	Sostre total privatiu (m ²)	32.340
Sostre residencial (93%)	33.237	Sostre residencial (93%)	29.913
Sostre habitatge renda lliure(60%)	19.942	Sostre habitatge renda lliure (60%)	17.948
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	19.942	Plurifamiliar	17.948
Sostre habitatge protecció pública (40%)	13.295	Sostre habitatge protegit (40%)	11.966
HPP genèric	6.648	HPP genèric	5.983
HPP específic	6.648	HPP específic	5.983
Sostre activitat econòmica (7%)		Sostre activitat econòmica (7%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	2.696	Sostre superfície mitjana comercial	2.427
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	568.492	
Costos urbanització	5.684.924	
Despeses de gestió urbanització	284.246	
Enderrocs	75.360	4
Indemnitzacions	311.954	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	6.924.978	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	4
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	969	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.276	4
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	1.440	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,52%	35	6	8

PAU G23 CARRER D'ALFARRÀS

Zona de Valor: Balàfia i Secà de Santpere

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 2**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			11.380
Superfície total sòl brut computable (m ²)			11.380
Sistemes (m ²)			8.424
Vialitat	2.238	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	6.185	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.956
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	182
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,65
Sostre total (m ²)	18.773	Sostre total privatiu (m ²)	16.896
Sostre residencial (79%)	14.782	Sostre residencial (79%)	13.304
Sostre habitatge renda lliure(60%)	8.870	Sostre habitatge renda lliure (60%)	7.983
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	8.870	Plurifamiliar	7.983
Sostre habitatge protecció pública (40%)	5.912	Sostre habitatge protegit (40%)	5.321
HPP genèric	2.956	HPP genèric	2.661
HPP específic	2.956	HPP específic	2.661
Sostre activitat econòmica (21%)		Sostre activitat econòmica (21%)	
Sostre comercial planta baixa	3.991	Sostre comercial planta baixa	3.592
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	114.432	
Costos urbanització ¹	1.144.324	
Despeses de gestió urbanització	57.216	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ²	1.969.876	
	3.285.848	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	3
Habitatge plurifamiliar	2.427	
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Terciari i oficines	0	

¹ Urbanització interna pendent d'executar (569.895 €) + Urbanització avançada agent urbanitzador (574.429 €)² Infraestructura comuna urbanització avançada cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba (30%)**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,06%	122	5	7

PAU G24 TORRES PLA DE L'ESTACIÓ

Zona de Valor: Centre

Quinquenni: 1

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total sòl brut (m ²)			11.175
Superfície total sòl brut computable (m ²)			11.175
Sistemes (m ²)			13.369
Vialitat	2.877	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	5.956	Sistema ferroviari	4.537
Sòl privat (m ²)			2.342
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	373
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,00
Sostre total (m ²)	33.560	Sostre total privatiu (m ²)	30.204
Sostre residencial (90%)	30.183	Sostre residencial (90%)	27.164
Sostre habitatge renda lliure(60%)	18.106	Sostre habitatge renda lliure (60%)	16.295
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	18.106	Plurifamiliar	16.295
Sostre habitatge protecció pública (40%)	12.077	Sostre habitatge protegit (40%)	10.869
HPP genèric	6.038	HPP genèric	5.435
HPP específic	6.038	HPP específic	5.435
Sostre activitat econòmica (10%)		Sostre activitat econòmica (10%)	
Sostre comercial planta baixa	3.377	Sostre comercial planta baixa	3.039
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	580.697	
Costos urbanització ¹	1.401.137	
Despeses de gestió urbanització ¹	290.349	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ²	4.405.834	
	6.678.018	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	4
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	4
Habitatge plurifamiliar	2.333	
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Terciari i oficines	0	

¹ Urbanització interna pendent d'executar (569.895 €) + Urbanització avançada agent urbanitzador (574.429 €)

² Infraestructura comuna urbanització avançada cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba (30%) + Infraestructura comuna del Pont de Príncep de Viana (25%)

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,62%	124	6	8

PAU G25 AVINGUDA PRAT DE LA RIBA

Zona de Valor: Centre

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 2**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			13.694
Superfície total sòl brut computable (m ²)			13.694
Sistemes (m ²)			10.371
Vialitat	2.425	Equipaments	0
Vialitat peatonals	965	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	6.981	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.323
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	249
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,75
Sostre total (m ²)	24.018	Sostre total privatiu (m ²)	21.616
Sostre residencial (85%)	20.382	Sostre residencial (85%)	18.344
Sostre habitatge renda lliure(60%)	12.230	Sostre habitatge renda lliure (60%)	11.007
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	12.230	Plurifamiliar	11.007
Sostre habitatge protecció pública (40%)	8.152	Sostre habitatge protegit (40%)	7.337
HPP genèric	4.076	HPP genèric	3.668
HPP específic	4.076	HPP específic	3.668
Sostre activitat econòmica (15%)		Sostre activitat econòmica (15%)	
Sostre comercial planta baixa	3.636	Sostre comercial planta baixa	3.272
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	176.050	
Costos urbanització ¹	1.760.496	
Despeses de gestió urbanització	88.025	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ²	1.969.876	
	3.994.446	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.333	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Terciari i oficines	0	

¹ Urbanització avançada agent urbanitzador (1.760.496 €)² Infraestructura comuna urbanització avançada cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba (30%)**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,82%	118	5	7

PAU G26 CARRER NOSTRA SRA. DE MIG-ARAN

Zona de Valor: Balàfia i Secà de Santpere

Quinquenni: 2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			2.454
Superfície total sòl brut computable (m ²)			2.454
Sistemes (m ²)			773
Vialitat	387	Equipaments	0
Vialitat peatonals	84	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	302	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.681
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	75
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,11
Sostre total (m ²)	7.622	Sostre total privatiu (m ²)	6.860
Sostre residencial (81%)	6.206	Sostre residencial (81%)	5.585
Sostre habitatge renda lliure(60%)	3.723	Sostre habitatge renda lliure (60%)	3.351
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.723	Plurifamiliar	3.351
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.483	Sostre habitatge protegit (40%)	2.234
HPP genèric	1.241	HPP genèric	1.117
HPP específic	1.241	HPP específic	1.117
Sostre activitat econòmica (19%)		Sostre activitat econòmica (19%)	
Sostre comercial planta baixa	1.416	Sostre comercial planta baixa	1.274
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	16.201	
Costos urbanització	162.013	
Despeses de gestió urbanització	8.101	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	186.315	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.427	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
,95%	602	4	7

PAU G27 CARRER DELS COMTES D'URGELL

Zona de Valor: Pardinyes

Quinquenni: 1

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			4.291
Superfície total sòl brut computable (m ²)			4.291
Sistemes (m ²)			1.957
Vialitat	0	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	1.957	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.334
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	109
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,61
Sostre total (m ²)	11.220	Sostre total privatiu (m ²)	10.098
Sostre residencial (79%)	8.894	Sostre residencial (79%)	8.004
Sostre habitatge renda lliure(60%)	5.337	Sostre habitatge renda lliure (60%)	4.803
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	5.337	Plurifamiliar	4.803
Sostre habitatge protecció pública (40%)	3.557	Sostre habitatge protegit (40%)	3.201
HPP genèric	1.779	HPP genèric	1.601
HPP específic	1.779	HPP específic	1.601
Sostre activitat econòmica (21%)		Sostre activitat econòmica (21%)	
Sostre comercial planta baixa	2.326	Sostre comercial planta baixa	2.094
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	19.575	
Costos urbanització	195.747	
Despeses de gestió urbanització	9.787	
Enderrocs	356.480	4
Indemnitzacions	614.880	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>1.196.469</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.416	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.912	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,04%	166	5	7

PAU G28 BARÓ DE MAIALS

Zona de Valor: Pardinyes

Quinquenni: 2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			4.546
Superfície total sòl brut computable (m ²)			4.546
Sistemes (m ²)			1.542
Vialitat	0	Equipaments	0
Vialitat peatonals	171	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	1.371	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.004
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	130
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,99
Sostre total (m ²)	13.609	Sostre total privatiu (m ²)	12.248
Sostre residencial (78%)	10.605	Sostre residencial (78%)	9.545
Sostre habitatge renda lliure(60%)	6.355	Sostre habitatge renda lliure (60%)	5.719
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	6.355	Plurifamiliar	5.719
Sostre habitatge protecció pública (40%)	4.250	Sostre habitatge protegit (40%)	3.825
HPP genèric	2.125	HPP genèric	1.913
HPP específic	2.125	HPP específic	1.913
Sostre activitat econòmica (22%)		Sostre activitat econòmica (22%)	
Sostre comercial planta baixa	3.004	Sostre comercial planta baixa	2.703
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	18.497	
Costos urbanització	184.969	
Despeses de gestió urbanització	9.248	
Enderrocs	266.320	
Indemnitzacions	1.331.600	4
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>1.810.634</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.416	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.912	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,09%	127	6	7

PAU G29 PRÍncep DE VIANA-NOGUEROLA

Zona de Valor: Centre

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 2**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			6.254
Superfície total sòl brut computable (m ²)			6.254
Sistemes (m ²)			4.028
Vialitat	1.735	Equipaments	0
Vialitat peatonals	1.379	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	914	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.226
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	88
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,68
Sostre total (m ²)	10.492	Sostre total privatiu (m ²)	9.443
Sostre residencial (69%)	7.231	Sostre residencial (69%)	6.508
Sostre habitatge renda lliure(60%)	4.339	Sostre habitatge renda lliure (60%)	3.905
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.339	Plurifamiliar	3.905
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.892	Sostre habitatge protegit (40%)	2.603
HPP genèric	1.446	HPP genèric	1.301
HPP específic	1.446	HPP específic	1.301
Sostre activitat econòmica (31%)		Sostre activitat econòmica (31%)	
Sostre comercial planta baixa	3.261	Sostre comercial planta baixa	2.935
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	96.331	
Costos urbanització	963.315	
Despeses de gestió urbanització	48.166	
Enderrocs	7.528	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.115.340	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.333	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,44%	153	5	7

PAU G30 FRILESA

Zona de Valor: Cappont

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			32.202
Superfície total sòl brut computable (m ²)			32.202
Sistemes (m ²)			14.067
Vialitat	4.578	Equipaments	0
Vialitat peatonals	1.459	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	8.031	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			18.134
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	595
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,73
Sostre total (m ²)	55.846	Sostre total privatiu (m ²)	50.261
Sostre residencial (86%)	48.260	Sostre residencial (86%)	43.434
Sostre habitatge renda lliure(60%)	28.956	Sostre habitatge renda lliure (60%)	26.060
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	28.956	Plurifamiliar	26.060
Sostre habitatge protecció pública (40%)	19.304	Sostre habitatge protegit (40%)	17.374
HPP genèric	9.652	HPP genèric	8.687
HPP específic	9.652	HPP específic	8.687
Sostre activitat econòmica (14%)		Sostre activitat econòmica (14%)	
Sostre comercial planta baixa	7.586	Sostre comercial planta baixa	6.827
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	249.334	
Costos urbanització	2.493.342	
Despeses de gestió urbanització	124.667	
Enderrocs	1.084.560	4
Indemnitzacions	4.880.520	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	8.832.423	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	5
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.276	5
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,76%	84	6	9

PAU G31 FINAL CAMPS ELISIS

Zona de Valor: Cappont

Quinquenni: 2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			37.337
Superfície total sòl brut computable (m ²)			37.337
Sistemes (m ²)			27.803
Vialitat	6.528	Equipaments	0
Vialitat peatonals	420	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	20.251	Sistema ferroviari	605
Sòl privat (m ²)			9.535
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	273
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,59
Sostre total (m ²)	22.131	Sostre total privatiu (m ²)	19.918
Sostre residencial (100%)	22.131	Sostre residencial (100%)	19.918
Sostre habitatge renda lliure(60%)	13.279	Sostre habitatge renda lliure (60%)	11.951
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	13.279	Plurifamiliar	11.951
Sostre habitatge protecció pública (40%)	8.852	Sostre habitatge protegit (40%)	7.967
HPP genèric	4.426	HPP genèric	3.983
HPP específic	4.426	HPP específic	3.983
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	269.779	
Costos urbanització ¹	2.697.794	
Despeses de gestió urbanització	134.890	
Enderrocs	394.000	4
Indemnitzacions	363.201	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	3.859.665	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.276	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ S'ha exclòs de la urbanització l'av. Victoriano Muñoz que ja està urbanitzada, 4.544,69 m²**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	39	5	7

PAU G32 ACCÉS BORDETA 1

Zona de Valor: Cappont

Quinquenni: 2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			6.418
Superfície total sòl brut computable (m ²)			3.496
Sistemes (m ²)			4.568
Vialitat	4.008	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	560	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.850
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	69
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,07
Sostre total (m ²)	6.892	Sostre total privatiu (m ²)	6.203
Sostre residencial (82%)	5.638	Sostre residencial (82%)	5.074
Sostre habitatge renda lliure(60%)	3.383	Sostre habitatge renda lliure (60%)	3.044
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.383	Plurifamiliar	3.044
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.255	Sostre habitatge protegit (40%)	2.030
HPP genèric	1.128	HPP genèric	1.015
HPP específic	1.128	HPP específic	1.015
Sostre activitat econòmica (18%)		Sostre activitat econòmica (18%)	
Sostre comercial planta baixa	1.254	Sostre comercial planta baixa	1.129
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	70.266	
Costos urbanització ¹	702.663	
Despeses de gestió urbanització	35.133	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	808.062	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.276	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ S'ha exclòs de la urbanització el ramal de l'av. Barcelona que parteix de la rotonda de l'av. de les Garrigues que ja està urbanitzada, 1.698,47 m²**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,94%	171	5	7

PAU G33 JARDINS MARIA MERCÈ MARÇAL

Zona de Valor: Cappont

Quinquenni: 2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			4.594
Superfície total sòl brut computable (m ²)			2.889
Sistemes (m ²)			2.291
Vialitat	1.730	Equipaments	0
Vialitat peatonals	174	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	387	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.303
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	114
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,04
Sostre total (m ²)	9.362	Sostre total privatiu (m ²)	8.425
Sostre residencial (100%)	9.362	Sostre residencial (100%)	8.425
Sostre habitatge renda lliure(60%)	5.617	Sostre habitatge renda lliure (60%)	5.055
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	5.617	Plurifamiliar	5.055
Sostre habitatge protecció pública (40%)	3.745	Sostre habitatge protegit (40%)	3.370
HPP genèric	1.872	HPP genèric	1.685
HPP específic	1.872	HPP específic	1.685
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	57.194	
Costos urbanització	571.937	
Despeses de gestió urbanització	28.597	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	657.728	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.276	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	476	4	7

PAU G34 ACCÉS BORDETA 2

Zona de Valor: Cappont

Quinquenni: 2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			6.116
Superfície total sòl brut computable (m ²)			3.008
Sistemes (m ²)			3.578
Vialitat	3.578	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.538
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	139
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,44
Sostre total (m ²)	14.929	Sostre total privatiu (m ²)	13.436
Sostre residencial (76%)	11.356	Sostre residencial (76%)	10.220
Sostre habitatge renda lliure(60%)	6.813	Sostre habitatge renda lliure (60%)	6.132
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	6.813	Plurifamiliar	6.132
Sostre habitatge protecció pública (40%)	4.543	Sostre habitatge protegit (40%)	4.088
HPP genèric	2.271	HPP genèric	2.044
HPP específic	2.271	HPP específic	2.044
Sostre activitat econòmica (24%)		Sostre activitat econòmica (24%)	
Sostre comercial planta baixa	3.573	Sostre comercial planta baixa	3.216
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	100.184	
Costos urbanització	1.001.838	
Despeses de gestió urbanització	50.092	
Enderrocs	311.840	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.463.954	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.276	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,16%	471	5	7

PAU G35 LL11-MARIA MONTESSORI

Zona de Valor: Cappont

Quinquenni: 1

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			5.586
Superfície total sòl brut computable (m ²)			5.586
Sistemes (m ²)			3.262
Vialitat	1.133	Equipaments	1.980
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	149	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.324
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	28
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,46
Sostre total (m ²)	2.589	Sostre total privatiu (m ²)	2.330
Sostre residencial (100%)	2.589	Sostre residencial (100%)	2.330
Sostre habitatge renda lliure(100%)	2.589	Sostre habitatge renda lliure (100%)	2.330
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.589	Plurifamiliar	2.330
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	33.210	
Costos urbanització	332.105	
Despeses de gestió urbanització	16.605	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	381.920	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	0	3
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.276	3
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	70	5	7

PAU G36 LL11-AVINGUDA DE LES GARRIGUES 1

Zona de Valor: Cappont

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			8.348
Superfície total sòl brut computable (m ²)			8.348
Sistemes (m ²)			3.134
Vialitat	2.047	Equipaments	1.087
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			5.213
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	97
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,98
Sostre total (m ²)	16.533	Sostre total privatiu (m ²)	14.880
Sostre residencial (49%)	8.126	Sostre residencial (49%)	7.313
Sostre habitatge renda lliure(70%)	5.726	Sostre habitatge renda lliure (70%)	5.153
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	5.726	Plurifamiliar	5.153
Sostre habitatge protecció pública (30%)	2.400	Sostre habitatge protegit (30%)	2.160
HPP genèric	1.200	HPP genèric	1.080
HPP específic	1.200	HPP específic	1.080
Sostre activitat econòmica (51%)		Sostre activitat econòmica (51%)	
Sostre comercial planta baixa	8.407	Sostre comercial planta baixa	7.567
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	57.327	
Costos urbanització	573.266	
Despeses de gestió urbanització	28.663	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	659.256	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.276	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
9,21%	230	4	7

PAU G37 LL11-AVINGUDA DE LES GARRIGUES 2

Zona de Valor: Cappont

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			27.579
Superfície total sòl brut computable (m ²)			27.579
Sistemes (m ²)			13.424
Vialitat	6.953	Equipaments	0
Vialitat peatonals	371	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	6.100	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			14.155
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	356
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,42
Sostre total (m ²)	39.118	Sostre total privatiu (m ²)	35.207
Sostre residencial (74%)	29.003	Sostre residencial (74%)	26.103
Sostre habitatge renda lliure(60%)	17.313	Sostre habitatge renda lliure (60%)	15.581
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	17.313	Plurifamiliar	15.581
Sostre habitatge protecció pública (40%)	11.691	Sostre habitatge protegit (40%)	10.522
HPP genèric	5.845	HPP genèric	5.261
HPP específic	5.845	HPP específic	5.261
Sostre activitat econòmica (26%)		Sostre activitat econòmica (26%)	
Sostre comercial planta baixa	9.510	Sostre comercial planta baixa	8.559
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	605	Sostre altres usos especials	545

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	266.085	
Costos urbanització	2.660.849	
Despeses de gestió urbanització	133.042	
Enderrocs	31.520	4
Indemnitzacions	117.257	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa ¹	184.086	
Infraestructures comunes	0	
	3.392.840	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.276	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ Càrrega externa: Pont del Carrer Sicoris sobre el Canal de Seròs**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,22%	143	5	7

PAU G38 LL1-CANAL DE SERÓS

Zona de Valor: Cappont

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			15.629
Superfície total sòl brut computable (m ²)			13.573
Sistemes (m ²)			9.651
Vialitat	5.586	Equipaments	344
Vialitat peatonals	4	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	3.716	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			5.979
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	199
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,27
Sostre total (m ²)	19.865	Sostre total privatiu (m ²)	17.878
Sostre residencial (81%)	16.127	Sostre residencial (81%)	14.515
Sostre habitatge renda lliure(60%)	9.677	Sostre habitatge renda lliure (60%)	8.710
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	9.677	Plurifamiliar	8.710
Sostre habitatge protecció pública (40%)	6.450	Sostre habitatge protegit (40%)	5.805
HPP genèric	3.225	HPP genèric	2.903
HPP específic	3.225	HPP específic	2.903
Sostre activitat econòmica (8%)		Sostre activitat econòmica (8%)	
Sostre comercial planta baixa	1.615	Sostre comercial planta baixa	1.453
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	193.698	
Costos urbanització	1.936.984	
Despeses de gestió urbanització	96.849	
Enderrocs	74.480	4
Indemnitzacions	335.160	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa ¹	82.967	
Infraestructures comunes	0	
	<u>2.720.138</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.276	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ Càrrega externa: Passera de vianants sobre el Canal de Serós**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,58%	92	5	7

PAU G40 ESTACIÓ

Zona de Valor: Centre

Quinquenni: 1-2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			81.647
Superfície total sòl brut computable (m ²)			81.647
Sistemes (m ²)			83.250
Vialitat	5.413	Equipaments	3.479
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	15.726	Sistema ferroviari	58.631
Sòl privat (m ²)			12.676
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	321
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,80
Sostre total (m ²) ¹	69.791	Sostre total privatiu (m ²)	63.263
Sostre residencial (37%)	26.043	Sostre residencial (37%)	23.439
Sostre habitatge renda lliure(60%)	15.625	Sostre habitatge renda lliure (60%)	14.063
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	15.625	Plurifamiliar	14.063
Sostre habitatge protecció pública (40%)	10.418	Sostre habitatge protegit (40%)	9.376
HPP genèric	5.209	HPP genèric	4.688
HPP específic	5.209	HPP específic	4.688
Sostre activitat econòmica (63%)		Sostre activitat econòmica (63%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial ¹	29.614	Sostre superfície mitjana comercial	27.103
Sostre terciari i oficines	14.135	Sostre terciari i oficines	12.721
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

¹ Inclouen 4.509,36 m² de sostre en mitja planta semisoterrani amb us comercial que no computen a efectes de edificabilitat.**PARÀMETRES ECONÒMICS**

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.116.603	
Costos urbanització	2.122.133	
Despeses de gestió urbanització ¹	558.302	
Enderrocs	1.079.400	
Indemnitzacions	0	4
Actuacions especials	0	
Càrrega externa		
Infraestructures comunes ²	7.964.502	
	12.840.940	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Superfície mitjana comercial	969	
Terciari i oficines	1.441	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge plurifamiliar	2.333	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Superfície mitjana comercial	2.160	
Terciari i oficines	1.770	

¹ Urbanització interna pendent d'executar (1.563.275 €) + Urbanització avançada agent urbanitzador (558.858 €)² Infraestructura comuna urbanització avançada cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba (30%)**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
9,28%	112	5	7

PAU G41 MOLÍ DE SANT ANASTASI-BELLAVISTA-FONTANET

Zona de Valor: La Bordeta

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			5.464
Superfície total sòl brut computable (m ²)			5.464
Sistemes (m ²)			3.082
Vialitat	2.213	Equipaments	0
Vialitat peatonals	732	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	137	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.382
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	80
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,62
Sostre total (m ²)	8.874	Sostre total privatiu (m ²)	7.987
Sostre residencial (75%)	6.616	Sostre residencial (75%)	5.955
Sostre habitatge renda lliure(60%)	3.969	Sostre habitatge renda lliure (60%)	3.572
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.969	Plurifamiliar	3.572
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.647	Sostre habitatge protegit (40%)	2.382
HPP genèric	1.323	HPP genèric	1.191
HPP específic	1.323	HPP específic	1.191
Sostre activitat econòmica (25%)		Sostre activitat econòmica (25%)	
Sostre comercial planta baixa	2.258	Sostre comercial planta baixa	2.032
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	54.614	
Costos urbanització	546.141	
Despeses de gestió urbanització	27.307	
Enderrocs	98.800	
Indemnitzacions	444.534	4
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	33.402	
	1.204.798	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.091	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,22%	40	6	7

PAU G42 SICORIS-FONTANET

Zona de Valor: La Bordeta

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			3.171
Superfície total sòl brut computable (m ²)			3.171
Sistemes (m ²)			1.750
Vialitat	1.325	Equipaments	425
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.421
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	49
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,97
Sostre total (m ²)	6.242	Sostre total privatiu (m ²)	5.618
Sostre residencial (67%)	4.187	Sostre residencial (67%)	3.768
Sostre habitatge renda lliure(60%)	2.512	Sostre habitatge renda lliure (60%)	2.261
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.512	Plurifamiliar	2.261
Sostre habitatge protecció pública (40%)	1.674	Sostre habitatge protegit (40%)	1.507
HPP genèric	837	HPP genèric	753
HPP específic	837	HPP específic	753
Sostre activitat econòmica (66%)		Sostre activitat econòmica (66%)	
Sostre comercial planta baixa	2.055	Sostre comercial planta baixa	1.850
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	2.055	Sostre terciari i oficines	1.850
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	37.094	
Costos urbanització	370.938	
Despeses de gestió urbanització	18.547	
Enderrocs	106.504	4
Indemnitzacions	188.072	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	68.302	
	789.457	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.441	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.091	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.770	

¹ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,68%	113	5	7

PAU G43 DARRERA PALAUET

Zona de Valor: La Bordeta

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			6.561
Superfície total sòl brut computable (m ²)			6.561
Sistemes (m ²)			2.701
Vialitat	2.701	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.860
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	188
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,35
Sostre total (m ²)	15.389	Sostre total privatiu (m ²)	13.850
Sostre residencial (100%)	15.389	Sostre residencial (100%)	13.850
Sostre habitatge renda lliure(60%)	9.232	Sostre habitatge renda lliure (60%)	8.309
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	9.232	Plurifamiliar	8.309
Sostre habitatge protecció pública (40%)	6.157	Sostre habitatge protegit (40%)	5.541
HPP genèric	3.078	HPP genèric	2.771
HPP específic	3.078	HPP específic	2.771
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	75.623	
Costos urbanització	756.233	
Despeses de gestió urbanització	37.812	
Enderrocs	5.600	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	266.539	
	1.141.807	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.091	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	203	5	7

PAU G44 FLIX-PALUET

Zona de Valor: La Bordeta

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			2.450
Superfície total sòl brut computable (m ²)			2.121
Sistemes (m ²)			1.429
Vialitat	511	Equipaments	0
Vialitat peatonals	881	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	37	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.021
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	48
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,46
Sostre total (m ²)	6.036	Sostre total privatiu (m ²)	5.432
Sostre residencial (66%)	3.980	Sostre residencial (66%)	3.582
Sostre habitatge renda lliure(60%)	2.388	Sostre habitatge renda lliure (60%)	2.149
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.388	Plurifamiliar	2.149
Sostre habitatge protecció pública (40%)	1.592	Sostre habitatge protegit (40%)	1.433
HPP genèric	796	HPP genèric	717
HPP específic	796	HPP específic	717
Sostre activitat econòmica (68%)		Sostre activitat econòmica (68%)	
Sostre comercial planta baixa	2.056	Sostre comercial planta baixa	1.850
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	2.056	Sostre terciari i oficines	1.850
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	39.363	
Costos urbanització	393.635	
Despeses de gestió urbanització	19.682	
Enderrocs	24.000	
Indemnitzacions	106.353	4
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	81.184	
	664.217	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.441	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.091	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.770	

¹ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,72%	200	5	7

PAU G45 AVINGUDA DE LES GARRIGUES

Zona de Valor: La Bordeta

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			1.495
Superfície total sòl brut computable (m ²)			1.495
Sistemes (m ²)			922
Vialitat	865	Equipaments	0
Vialitat peatonals	43	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	15	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			573
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	27
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,44
Sostre total (m ²)	3.649	Sostre total privatiu (m ²)	3.284
Sostre residencial (65%)	2.386	Sostre residencial (65%)	2.147
Sostre habitatge renda lliure(60%)	1.431	Sostre habitatge renda lliure (60%)	1.288
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.431	Plurifamiliar	1.288
Sostre habitatge protecció pública (40%)	955	Sostre habitatge protegit (40%)	860
HPP genèric	478	HPP genèric	430
HPP específic	478	HPP específic	430
Sostre activitat econòmica (35%)		Sostre activitat econòmica (35%)	
Sostre comercial planta baixa	1.263	Sostre comercial planta baixa	1.136
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	25.553	
Costos urbanització	255.534	
Despeses de gestió urbanització	12.777	
Enderrocs	52.600	4
Indemnitzacions	197.250	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	5.091	
	548.805	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.091	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,58%	23	6	7

PAU G46 PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ

Zona de Valor: La Bordeta

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			1.378
Superfície total sòl brut computable (m ²)			1.378
Sistemes (m ²)			722
Vialitat	0	Equipaments	722
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			657
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	18
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,62
Sostre total (m ²)	2.238	Sostre total privatiu (m ²)	2.014
Sostre residencial (71%)	1.581	Sostre residencial (71%)	1.423
Sostre habitatge renda lliure(60%)	948	Sostre habitatge renda lliure (60%)	854
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	948	Plurifamiliar	854
Sostre habitatge protecció pública (40%)	633	Sostre habitatge protegit (40%)	570
HPP genèric	316	HPP genèric	285
HPP específic	316	HPP específic	285
Sostre activitat econòmica (29%)		Sostre activitat econòmica (29%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	657	Sostre terciari i oficines	591
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	0	
Costos urbanització	0	
Despeses de gestió urbanització	0	
Enderrocs	16.600	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	46.821	
	63.421	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.441	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.091	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.770	

¹ Infraestructura comuna: Rotonda del barri de La Bordeta**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,80%	170	2	7

PAU G47 LLÍVIA. CARRER GRAN

Zona de Valor: Disseminats

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			5.242
Superfície total sòl brut computable (m ²)			5.242
Sistemes (m ²)			2.175
Vialitat	0	Equipaments	1.114
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	1.061	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.067
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	22
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,59
Sostre total (m ²)	3.067	Sostre total privatiu (m ²)	2.760
Sostre residencial (100%)	3.067	Sostre residencial (100%)	2.760
Sostre habitatge renda lliure(100%)	3.067	Sostre habitatge renda lliure (100%)	2.760
Unifamiliar	3.067	Unifamiliar	2.760
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		10.610	
Costos urbanització		106.095	
Despeses de gestió urbanització		5.305	
Enderrocs		0	4
Indemnitzacions		0	
Actuacions especials		0	
Càrrega externa		0	
Infraestructures comunes		0	
		<u>122.009</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	1.684		
Habitatge plurifamiliar	0		
HPP genèric	0	4.648.132	3
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m ² sostre urbanitzat			
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)			
Industrial	0		
Valor venda €/m ² sostre construït			
(Vv x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	2.010		
Habitatge plurifamiliar	0	5.547.533	3
HPP genèric	0		
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	43	4	7

PAU G48 LLÍVIA. CARRER DE LES ORENETES

Zona de Valor: Disseminats

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			9.551
Superfície total sòl brut computable (m ²)			9.551
Sistemes (m ²)			5.448
Vialitat	896	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	4.552	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.103
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	68
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,69
Sostre total (m ²)	6.636	Sostre total privatiu (m ²)	5.973
Sostre residencial (100%)	6.636	Sostre residencial (100%)	5.973
Sostre habitatge renda lliure(60%)	3.982	Sostre habitatge renda lliure (60%)	3.583
Unifamiliar	2.813	Unifamiliar	2.531
Plurifamiliar	1.169	Plurifamiliar	1.052
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.655	Sostre habitatge protegit (40%)	2.389
HPP genèric	1.327	HPP genèric	1.195
HPP específic	1.327	HPP específic	1.195
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		70.611	
Costos urbanització		706.112	
Despeses de gestió urbanització		35.306	
Enderrocs		0	4
Indemnitzacions		0	
Actuacions especials		0	
Càrrega externa		0	
Infraestructures comunes		0	
		<u>812.029</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	1.684		
Habitatge plurifamiliar	1.194		
HPP genèric	1.194	8.479.137	3
HPP específic	1.284		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m ² sostre urbanitzat			
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)			
Industrial	0		
Valor venda €/m ² sostre construït			
(Vv x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	2.010		
Habitatge plurifamiliar	1.608	10.432.831	3
HPP genèric	1.529		
HPP específic	1.529		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	14	6	7

PAU G49 PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ

Zona de Valor: Disseminats

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			2.210
Superfície total sòl brut computable (m ²)			2.210
Sistemes (m ²)			631
Vialitat	631	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.578
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	41
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,57
Sostre total (m ²)	3.468	Sostre total privatiu (m ²)	3.121
Sostre residencial (100%)	3.468	Sostre residencial (100%)	3.121
Sostre habitatge renda lliure(60%)	2.081	Sostre habitatge renda lliure (60%)	1.873
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.081	Plurifamiliar	1.873
Sostre habitatge protecció pública (40%)	1.387	Sostre habitatge protegit (40%)	1.249
HPP genèric	694	HPP genèric	624
HPP específic	694	HPP específic	624
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	17.678	
Costos urbanització	176.783	
Despeses de gestió urbanització	8.839	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	203.301	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.194	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.608	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	152	4	7

PAU G50 LLÍVIA. PLAÇA NOVA

Zona de Valor: Disseminats

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			17.436
Superfície total sòl brut computable (m ²)			17.436
Sistemes (m ²)			7.574
Vialitat	4.765	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	5.093	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			7.578
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	188
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,88
Sostre total (m ²)	15.331	Sostre total privatiu (m ²)	13.798
Sostre residencial (100%)	15.331	Sostre residencial (100%)	13.798
Sostre habitatge renda lliure(60%)	9.205	Sostre habitatge renda lliure (60%)	8.284
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	9.205	Plurifamiliar	8.284
Sostre habitatge protecció pública (40%)	6.126	Sostre habitatge protegit (40%)	5.513
HPP genèric	3.063	HPP genèric	2.757
HPP específic	3.063	HPP específic	2.757
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	184.356	
Costos urbanització	1.843.563	
Despeses de gestió urbanització	92.178	
Enderrocs	14.880	
Indemnitzacions	11.160	4
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>2.146.138</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.194	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.608	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	29	6	7

PAU G51 CARRER SOLDEVILA

Zona de Valor: Disseminats

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			3.392
Superfície total sòl brut computable (m ²)			3.392
Sistemes (m ²)			2.162
Vialitat	1.187	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	975	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.230
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	17
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,68
Sostre total (m ²)	2.300	Sostre total privatiu (m ²)	2.070
Sostre residencial (87%)	2.000	Sostre residencial (87%)	1.800
Sostre habitatge renda lliure(60%)	1.200	Sostre habitatge renda lliure (60%)	1.080
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.200	Plurifamiliar	1.080
Sostre habitatge protecció pública (40%)	800	Sostre habitatge protegit (40%)	720
HPP genèric	400	HPP genèric	360
HPP específic	400	HPP específic	360
Sostre activitat econòmica (13%)		Sostre activitat econòmica (13%)	
Sostre comercial planta baixa	300	Sostre comercial planta baixa	270
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	35.675	
Costos urbanització ¹	356.745	
Despeses de gestió urbanització	17.837	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	410.257	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.194	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	657	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.608	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ Al carrer Soldevila s'ha considerat un preu més baix d'urbanització, 180€/m, ja que es tracta d'una reurbanització**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,74%	13	6	7

PAU G52 CARRER DE MARINADA

Zona de Valor: Disseminats

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			6.302
Superfície total sòl brut computable (m ²)			5.738
Sistemes (m ²)			1.582
Vialitat	1.582	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.720
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	136
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,84
Sostre total (m ²)	11.580	Sostre total privatiu (m ²)	10.422
Sostre residencial (100%)	11.580	Sostre residencial (100%)	10.422
Sostre habitatge renda lliure(60%)	6.947	Sostre habitatge renda lliure (60%)	6.252
Unifamiliar	1.693	Unifamiliar	1.523
Plurifamiliar	5.254	Plurifamiliar	4.729
Sostre habitatge protecció pública (40%)	4.633	Sostre habitatge protegit (40%)	4.170
HPP genèric	2.317	HPP genèric	2.085
HPP específic	2.317	HPP específic	2.085
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		44.292	
Costos urbanització		442.916	
Despeses de gestió urbanització		22.146	
Enderrocs		0	4
Indemnitzacions		0	
Actuacions especials		0	
Càrrega externa		0	
Infraestructures comunes		0	
		<u>509.353</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	1.684		
Habitatge plurifamiliar	1.194		
HPP genèric	1.194	13.378.298	3
HPP específic	1.284		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre urbanitzat			
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)			
Industrial	0		
Valor venda €/m² sostre construït			
(Vv x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	2.010		
Habitatge plurifamiliar	1.608	17.041.818	3
HPP genèric	1.529		
HPP específic	1.529		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	200	4	7

PAU G53 CARRER DE COLÒMBIA

Zona de Valor: Pardinyes

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			2.949
Superfície total sòl brut computable (m ²)			2.949
Sistemes (m ²)			1.107
Vialitat	812	Equipaments	0
Vialitat peatonals	192	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	103	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.842
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	64
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,78
Sostre total (m ²)	5.258	Sostre total privatiu (m ²)	4.732
Sostre residencial (100%)	5.258	Sostre residencial (100%)	4.732
Sostre habitatge renda lliure(60%)	3.155	Sostre habitatge renda lliure (60%)	2.840
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.155	Plurifamiliar	2.840
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.103	Sostre habitatge protegit (40%)	1.893
HPP genèric	1.052	HPP genèric	946
HPP específic	1.052	HPP específic	946
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	29.138	
Costos urbanització	291.377	
Despeses de gestió urbanització	14.569	
Enderrocs	12.400	
Indemnitzacions	0	4
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	347.484	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.416	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.912	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	198	4	7

PAU G54 CARRER DE MIQUEL DE CORTADA

Zona de Valor: Pardinyes

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			1.564
Superfície total sòl brut computable (m ²)			1.564
Sistemes (m ²)			277
Vialitat	0	Equipaments	0
Vialitat peatonals	277	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.286
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	32
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,27
Sostre total (m ²)	5.111	Sostre total privatiu (m ²)	4.600
Sostre residencial (55%)	2.790	Sostre residencial (55%)	2.511
Sostre habitatge renda lliure(60%)	1.673	Sostre habitatge renda lliure (60%)	1.506
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.673	Plurifamiliar	1.506
Sostre habitatge protecció pública (40%)	1.117	Sostre habitatge protegit (40%)	1.005
HPP genèric	558	HPP genèric	503
HPP específic	558	HPP específic	503
Sostre activitat econòmica (45%)		Sostre activitat econòmica (45%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	2.321	Sostre terciari i oficines	2.089
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	7.751	
Costos urbanització	77.512	
Despeses de gestió urbanització	3.876	
Enderrocs	8.960	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>98.099</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.416	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.441	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.912	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.770	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,11%	367	4	7

PAU G55 CAMÍ DE PICOS

Zona de Valor: La Bordeta

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			50.926
Superfície total sòl brut computable (m ²)			50.926
Sistemes (m ²)			29.420
Vialitat	10.570	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	16.213	Sistema ferroviari	2.637
Sòl privat (m ²)			21.506
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	638
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,18
Sostre total (m ²)	60.238	Sostre total privatiu (m ²)	54.214
Sostre residencial (86%)	51.715	Sostre residencial (86%)	46.543
Sostre habitatge renda lliure(60%)	31.029	Sostre habitatge renda lliure (60%)	27.926
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	31.029	Plurifamiliar	27.926
Sostre habitatge protecció pública (40%)	20.686	Sostre habitatge protegit (40%)	18.617
HPP genèric	10.343	HPP genèric	9.309
HPP específic	10.343	HPP específic	9.309
Sostre activitat econòmica (14%)		Sostre activitat econòmica (14%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	8.523	Sostre terciari i oficines	7.671
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	458.098	
Costos urbanització	4.580.977	
Despeses de gestió urbanització	229.049	
Enderrocs	52.160	
Indemnitzacions	39.120	6
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>5.359.403</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	5
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.441	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.091	5
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.770	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,50%	63	6	9

PAU G56 AVINGUDA DEL PLA D'URGELL NORD

Zona de Valor: La Bordeta

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			30.399
Superfície total sòl brut computable (m ²)			30.399
Sistemes (m ²)			17.875
Vialitat	8.509	Equipaments	3.222
Vialitat peatonals	3.654	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	2.489	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			15.014
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	394
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,13
Sostre total (m ²)	34.391	Sostre total privatiu (m ²)	30.952
Sostre residencial (93%)	32.150	Sostre residencial (93%)	28.935
Sostre habitatge renda lliure(60%)	19.287	Sostre habitatge renda lliure (60%)	17.358
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	19.287	Plurifamiliar	17.358
Sostre habitatge protecció pública (40%)	12.862	Sostre habitatge protegit (40%)	11.576
HPP genèric	6.431	HPP genèric	5.788
HPP específic	6.431	HPP específic	5.788
Sostre activitat econòmica (7%)		Sostre activitat econòmica (7%)	
Sostre comercial planta baixa	2.241	Sostre comercial planta baixa	2.017
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	365.465	
Costos urbanització	3.654.652	
Despeses de gestió urbanització	182.733	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	4.202.850	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	4
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.091	4
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,48%	45	6	8

PAU G57 ILLA CARRER PALAUET-REUS

Zona de Valor: La Bordeta

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			48.347
Superfície total sòl brut computable (m ²)			48.347
Sistemes (m ²)			40.075
Vialitat	3.730	Equipaments	2.362
Vialitat peatonals	2.463	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	31.520	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			8.272
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	178
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,51
Sostre total (m ²)	24.815	Sostre total privatiu (m ²)	22.334
Sostre residencial (58%)	14.472	Sostre residencial (58%)	13.025
Sostre habitatge renda lliure(60%)	8.683	Sostre habitatge renda lliure (60%)	7.815
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	8.683	Plurifamiliar	7.815
Sostre habitatge protecció pública (40%)	5.789	Sostre habitatge protegit (40%)	5.210
HPP genèric	2.894	HPP genèric	2.605
HPP específic	2.894	HPP específic	2.605
Sostre activitat econòmica (42%)		Sostre activitat econòmica (42%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	10.344	Sostre superfície mitjana comercial	9.309
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	214.338	
Costos urbanització ¹	2.143.381	
Despeses de gestió urbanització	107.169	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	2.464.888	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	969	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.091	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	1.440	
Terciari i oficines	0	

¹ S'ha descomptat la superfície del bosquet que ja està urbanitzat com a tal i per la resta del parc s'ha considerat un preu d'espai lliure de renaturalització 45€/m²**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
8,85%	24	5	7

PAU G58 HOSTAL DE LA BORDETA

Zona de Valor: La Bordeta

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			14.462
Superfície total sòl brut computable (m ²)			12.747
Sistemes (m ²)			2.670
Vialitat	2.670	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			11.793
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	56
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,82
Sostre total (m ²)	11.793	Sostre total privatiu (m ²)	10.614
Sostre residencial (100%)	11.793	Sostre residencial (100%)	10.614
Sostre habitatge renda lliure(100%)	11.793	Sostre habitatge renda lliure (100%)	10.614
Unifamiliar	11.793	Unifamiliar	10.614
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		74.748	
Costos urbanització		747.477	
Despeses de gestió urbanització		37.374	
Enderrocs		0	4
Indemnitzacions		0	
Actuacions especials		0	
Càrrega externa		0	
Infraestructures comunes		0	
		859.599	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	1.922		
Habitatge plurifamiliar	0		
HPP genèric	0	20.397.470	3
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre urbanitzat			
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)			
Industrial	0		
Valor venda €/m² sostre construït			
(Vv x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar	2.604		
Habitatge plurifamiliar	0	27.636.410	3
HPP genèric	0		
HPP específic	0		
Comercial planta baixa i altres usos especials	0		
Superfície mitjana comercial	0		
Terciari i oficines	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	206	4	7

PAU G59 ROTONDA MANGRANERS

Zona de Valor: Magraners

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			2.330
Superfície total sòl brut computable (m ²)			2.151
Sistemes (m ²)			1.061
Vialitat	701	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	360	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.269
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	22
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,20
Sostre total (m ²)	2.787	Sostre total privatiu (m ²)	2.508
Sostre residencial (67%)	1.858	Sostre residencial (67%)	1.672
Sostre habitatge renda lliure(60%)	1.114	Sostre habitatge renda lliure (60%)	1.003
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.114	Plurifamiliar	1.003
Sostre habitatge protecció pública (40%)	744	Sostre habitatge protegit (40%)	669
HPP genèric	372	HPP genèric	335
HPP específic	372	HPP específic	335
Sostre activitat econòmica (33%)		Sostre activitat econòmica (33%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	929	Sostre terciari i oficines	836
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	23.227	
Costos urbanització	232.268	
Despeses de gestió urbanització	11.613	
Enderrocs	8.800	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	275.909	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.194	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.441	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.608	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.770	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,88%	61	5	7

PAU G60 MANGRANERS-VILA RODONA

Zona de Valor: Magraners

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			19.197
Superfície total sòl brut computable (m ²)			19.197
Sistemes (m ²)			14.151
Vialitat	2.549	Equipaments	3.612
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	7.990	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			5.047
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	173
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,63
Sostre total (m ²)	12.120	Sostre total privatiu (m ²)	10.908
Sostre residencial (100%)	12.120	Sostre residencial (100%)	10.908
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (100%)	12.120	Sostre habitatge protegit (100%)	10.908
HPP genèric	12.120	HPP genèric	10.908
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	79.900	
Costos urbanització	799.000	
Despeses de gestió urbanització	39.950	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	918.850	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	3
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	44	5	7

PAU G61 LAMSAUTO

Zona de Valor: Magraners

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			15.272
Superfície total sòl brut computable (m ²)			14.582
Sistemes (m ²)			7.447
Vialitat	3.449	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	3.998	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			7.825
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Us predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,51
Sostre total (m ²)	7.825	Sostre total privatiu (m ²)	7.042
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	7.825	Sostre terciari i oficines	7.042
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	70.918	
Costos urbanització ¹	709.183	
Despeses de gestió urbanització	35.459	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	815.561	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	10.149.883	1
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.441	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	12.463.699	1
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	1.770	

¹ El sistema d'espais lliures al voltant de la Sèquia Quarta no s'urbanitza ja que té la vegetació pròpia de les canalitzacions, per la resta de l'espai lliure sí que s'ha considerat un preu, però més baix al tractar-se d'un espai més natural, 70€/m².

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
9,18%	10	6	6

PAU G63 REUBICACIÓ FIRA

Zona de Valor: Disseminats

Quinquenni: 2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			57.082
Superfície total sòl brut computable (m ²)			43.890
Sistemes (m ²)			33.708
Vialitat	3.524	Equipaments	0
Vialitat peatonals	1.598	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	28.587	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			23.374
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	665
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,06
Sostre total (m ²)	60.546	Sostre total privatiu (m ²)	54.491
Sostre residencial (89%)	53.900	Sostre residencial (89%)	48.510
Sostre habitatge renda lliure(60%)	32.337	Sostre habitatge renda lliure (60%)	29.103
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	32.337	Plurifamiliar	29.103
Sostre habitatge protecció pública (40%)	21.564	Sostre habitatge protegit (40%)	19.407
HPP genèric	10.782	HPP genèric	9.704
HPP específic	10.782	HPP específic	9.704
Sostre activitat econòmica (11%)		Sostre activitat econòmica (11%)	
Sostre comercial planta baixa	6.646	Sostre comercial planta baixa	5.981
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	643.896	
Costos urbanització	4.292.638	
Despeses de gestió urbanització	214.632	
Enderrocs	0	6
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	5.151.165	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.194	
HPP genèric	1.194	5
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	657	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.608	5
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,66%	101	5	9

PAU G64 CARRER TORRES DE SEGRE

Zona de Valor: Balàfia i Secà de Santpere

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 1**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			8.138
Superfície total sòl brut computable (m ²)			8.138
Sistemes (m ²)			4.484
Vialitat	374	Equipaments	0
Vialitat peatonals	865	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	3.245	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.653
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	66
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,67
Sostre total (m ²)	5.480	Sostre total privatiu (m ²)	4.932
Sostre residencial (100%)	5.480	Sostre residencial (100%)	4.932
Sostre habitatge renda lliure(60%)	3.287	Sostre habitatge renda lliure (60%)	2.959
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.287	Plurifamiliar	2.959
Sostre habitatge protecció pública (40%)	2.193	Sostre habitatge protegit (40%)	1.974
HPP genèric	1.096	HPP genèric	987
HPP específic	1.096	HPP específic	987
Sostre activitat econòmica (0%)		Sostre activitat econòmica (0%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	67.150	
Costos urbanització	704.747	
Despeses de gestió urbanització	33.575	
Enderrocs	136.160	4
Indemnitzacions	1.680	
Actuacions especials ¹	33.245	
Càrrega externa	25.000	
Infraestructures comunes ²	0	
	<u>968.313</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	3
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	3
Habitatge plurifamiliar	2.427	
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Terciari i oficines	0	

¹ Actuació especial: Mobilitat i Taxa connexió sanejament en alta² Càrrega externa: Connexions externes serveis**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,23%	74	5	7

PPU R2 AV. PINYANA

Zona de Valor: Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			271.616
Superfície total sòl brut computable (m ²)			270.940
Sistemes (m ²)			166.044
Vialitat	81.485	Equipaments	37.697
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	4.043
Zones verdes	42.819	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			105.572
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	2.235
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,85
Sostre total (m ²)	230.873	Sostre total privatiu (m ²)	207.786
Sostre residencial (82%)	190.131	Sostre residencial (82%)	171.118
Sostre habitatge renda lliure(50%)	95.065	Sostre habitatge renda lliure (50%)	85.559
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	95.065	Plurifamiliar	85.559
Sostre habitatge protecció pública (50%)	95.065	Sostre habitatge protegit (50%)	85.559
HPP genèric	47.533	HPP genèric	42.779
HPP específic	47.533	HPP específic	42.779
Sostre activitat econòmica (18%)		Sostre activitat econòmica (18%)	
Sostre comercial planta baixa	40.742	Sostre comercial planta baixa	36.668
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	2.709.766	
Costos urbanització	27.097.660	
Despeses de gestió urbanització	1.354.883	
Enderrocs	711.840	8
Indemnitzacions	1.001.745	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>32.875.895</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	9
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m ² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.260	9
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,92%	22	8	13

PPU R5 RUFEA

Zona de Valor: Mariola - Instituts - Templers

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			178.586
Superfície total sòl brut computable (m ²)			177.609
Sistemes (m ²)			88.646
Vialitat	35.717	Equipaments	24.776
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	28.153	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			89.939
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	1.468
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,85
Sostre total (m ²)	151.798	Sostre total privatiu (m ²)	129.028
Sostre residencial (82%)	125.010	Sostre residencial (82%)	106.258
Sostre habitatge renda lliure(50%)	62.505	Sostre habitatge renda lliure (50%)	53.129
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	62.505	Plurifamiliar	53.129
Sostre habitatge protecció pública (50%)	62.505	Sostre habitatge protegit (50%)	53.129
HPP genèric	31.252	HPP genèric	26.565
HPP específic	31.252	HPP específic	26.565
Sostre activitat econòmica (18%)		Sostre activitat econòmica (18%)	
Sostre comercial planta baixa	26.788	Sostre comercial planta baixa	22.770
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.281.614	
Costos urbanització	12.816.139	
Despeses de gestió urbanització	640.807	
Enderrocs	1.006.560	
Indemnitzacions	0	6
Actuacions especials	0	
Càrrega externa ¹	1.326.845	
Infraestructures comunes	0	
	<u>17.071.964</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.639	
HPP genèric	1.194	7
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	983	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m ² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	2.163	7
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ Càrrega externa: Vial de connexió amb la rotonda de l'Avinguda de l'Èxercit**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,92%	31	6	11

PPU R7 TORRE DEL PI

Zona de Valor: Magraners

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			142.216
Superfície total sòl brut computable (m ²)			142.216
Sistemes (m ²)			75.810
Vialitat	42.665	Equipaments	15.314
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	17.832	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			66.406
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	915
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,65
Sostre total (m ²)	92.440	Sostre total privatiu (m ²)	83.196
Sostre residencial (85%)	78.219	Sostre residencial (85%)	70.397
Sostre habitatge renda lliure(50%)	39.109	Sostre habitatge renda lliure (50%)	35.198
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	39.109	Plurifamiliar	35.198
Sostre habitatge protecció pública (50%)	39.109	Sostre habitatge protegit (50%)	35.198
HPP genèric	19.555	HPP genèric	17.599
HPP específic	19.555	HPP específic	17.599
Sostre activitat econòmica (15%)		Sostre activitat econòmica (15%)	
Sostre comercial planta baixa	14.222	Sostre comercial planta baixa	12.799
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.372.931	
Costos urbanització	13.729.313	
Despeses de gestió urbanització	686.466	
Enderrocs	39.600	
Indemnitzacions	0	6
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	15.828.310	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.194	
HPP genèric	1.194	5
HPP específic	1.284	
Comercial planta baixa i altres usos especials	657	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	0	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.608	5
HPP genèric	1.529	
HPP específic	1.529	
Comercial planta baixa i altres usos especials	1.333	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
7,83%	14	7	9

PPU A1 HIDROLOGY

Zona de Valor: Disseminats

Quinquenni: 1

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			42.254
Superfície total sòl brut computable (m ²)			42.254
Sistemes (m ²)			10.498
Vialitat	2.118	Equipaments	2.178
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	6.202	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			31.756
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Us predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,40
Sostre total (m ²)	16.902	Sostre total privatiu (m ²)	14.366
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	16.902	Sostre industrial	14.366
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	81.532	
Costos urbanització	815.320	
Despeses de gestió urbanització	40.766	
Enderrocs	0	3
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	937.618	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	8.387.428	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.886.585	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	14	4	5

PPU A2 CABÓS

Zona de Valor: -

Quinquenni: 1

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			74.098
Superfície total sòl brut computable (m ²)			74.098
Sistemes (m ²)			18.525
Vialitat	7.410	Equipaments	3.705
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	7.410	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			55.574
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Us predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,40
Sostre total (m ²)	29.639	Sostre total privatiu (m ²)	25.193
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	29.639	Sostre industrial	25.193
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	0	
Costos urbanització	1.852.460	
Despeses de gestió urbanització	92.623	
Enderrocs	0	1
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.945.083	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	14.708.592	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	3.308.404	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	11	2	5

PPU A3 TANATORI

Zona de Valor: -

Quinquenni: 2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			28.472
Superfície total sòl brut computable (m ²)			26.859
Sistemes (m ²)			12.812
Vialitat	8.541	Equipaments	1.424
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	2.847	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			15.660
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Us predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	17.083	Sostre total privatiu (m ²)	14.521
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	17.083	Sostre industrial	14.521
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	119.421	
Costos urbanització ¹	1.194.211	
Despeses de gestió urbanització	59.711	
Enderrocs	0	3
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.373.342	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	8.477.610	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	1.906.869	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ Es considera només la urbanització del 50% del nou accés Ctra. de Montcada a l'A-14, l'altre 50% l'assumeix l'Ajuntament.**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	10	4	5

PPU A4 AMPLIACIÓ CREU DEL BATLLE

Zona de Valor: -

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			14.158
Superfície total sòl brut computable (m ²)			14.158
Sistemes (m ²)			3.539
Vialitat	1.416	Equipaments	708
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	1.416	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			10.618
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Us predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	8.495	Sostre total privatiu (m ²)	7.220
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	8.495	Sostre industrial	7.220
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	35.394	
Costos urbanització	353.943	
Despeses de gestió urbanització	17.697	
Enderrocs	0	3
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>407.034</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	4.215.477	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	948.187	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	24	3	5

PPU A5 TORRE BONET

Zona de Valor: -

Quinquenni: 3

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			134.269
Superfície total sòl brut computable (m ²)			134.269
Sistemes (m ²)			40.281
Vialitat	20.140	Equipaments	6.713
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	13.427	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			93.988
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Us predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	80.561	Sostre total privatiu (m ²)	68.477
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	80.561	Sostre industrial	68.477
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	456.514	
Costos urbanització	4.565.138	
Despeses de gestió urbanització	228.257	
Enderrocs	318.720	
Indemnitzacions	715.532	3
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	6.284.161	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	39.978.693	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	8.992.409	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	11	4	5

PPU A7 ECHEVARRIA

Zona de Valor: -

Quinquenni: 1-2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			204.167
Superfície total sòl brut computable (m ²)			192.761
Sistemes (m ²)			51.042
Vialitat	20.417	Equipaments	10.208
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	20.417	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			153.125
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Us predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,40
Sostre total (m ²)	81.667	Sostre total privatiu (m ²)	73.500
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	81.667	Sostre industrial	73.500
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	510.417	
Costos urbanització	5.104.168	
Despeses de gestió urbanització	255.208	
Enderrocs	236.560	
Indemnitzacions	5.220	3
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	6.111.573	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	42.911.216	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	9.652.022	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	10	4	5

PPU A8 FONDO DELS MANGRANERS

Zona de Valor: -

Quinquenni: 2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			147.880
Superfície total sòl brut computable (m ²)			147.880
Sistemes (m ²)			36.970
Vialitat	14.788	Equipaments	7.394
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	14.788	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			110.910
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Us predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	88.728	Sostre total privatiu (m ²)	79.855
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	88.728	Sostre industrial	79.855
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	369.699	
Costos urbanització	3.696.995	
Despeses de gestió urbanització	184.850	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	301.380	3
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>4.552.924</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	46.621.475	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	10.486.570	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	25	3	5

PPU A9 AMPLIACIÓ TORRE SOLÉ

Zona de Valor: -

Quinquenni: 1-2

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			353.633
Superfície total sòl brut computable (m ²)			353.633
Sistemes (m ²)			88.408
Vialitat	35.363	Equipaments	17.682
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	35.363	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			265.225
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Us predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	212.180	Sostre total privatiu (m ²)	180.353
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	212.180	Sostre industrial	180.353
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	884.083	
Costos urbanització	13.340.834	
Despeses de gestió urbanització	442.042	
Enderrocs	0	3
Indemnitzacions	177.420	
Actuacions especials ¹	4.500.000	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	14.844.379	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	105.294.773	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	23.683.958	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ Actuació especial: Pas de fauna sobre la via fèrria**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	14	4	5

PPU A10 CAMÍ DE LA MOREDILLA

Zona de Valor: -

Quinquenni: 1

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			59.909
Superfície total sòl brut computable (m ²)			59.909
Sistemes (m ²)			11.738
Vialitat	2.657	Equipaments	3.003
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	6.078	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			48.171
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Us predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,64
Sostre total (m ²)	38.537	Sostre total privatiu (m ²)	32.756
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	38.537	Sostre industrial	32.756
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	90.369	
Costos urbanització	903.688	
Despeses de gestió urbanització	45.184	
Enderrocs	0	3
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>1.039.241</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	19.123.999	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	4.301.562	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	35	3	5

PPU A11 FRUICARN

Zona de Valor: -

Quinquenni: 1

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			56.493
Superfície total sòl brut computable (m ²)			56.493
Sistemes (m ²)			13.522
Vialitat	2.825	Equipaments	2.825
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	5.649	Sistema ferroviari	2.223
Sòl privat (m ²)			42.971
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Us predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	33.896	Sostre total privatiu (m ²)	28.812
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	33.896	Sostre industrial	28.812
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	90.389	
Costos urbanització	903.890	
Despeses de gestió urbanització	45.195	
Enderrocs	0	3
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.039.474	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	16.820.903	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	3.783.526	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	31	3	5

PPU A12 SECTOR TECNOLÒGIC

Zona de Valor: -

Sistema actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica**Quinquenni:** 1-2-3**PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total sòl brut (m ²)			438.967
Superfície total sòl brut computable (m ²)			433.543
Sistemes (m ²)			128.038
Vialitat	43.897	Equipaments	0
Vialitat peatonals	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Zones verdes	84.141	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			310.929
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Us predominant: activitat tecnològica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	263.380	Sostre total privatiu (m ²)	223.873
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial (0%)	0
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protecció pública (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
HPP genèric	0	HPP genèric	0
HPP específic	0	HPP específic	0
Sostre activitat econòmica (100%)		Sostre activitat econòmica (100%)	
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre superfície mitjana comercial	0	Sostre superfície mitjana comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	263.380	Sostre industrial	223.873
Sostre altres usos especials	0	Sostre altres usos especials	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	802.761	
Costos urbanització ¹	12.527.614	
Despeses de gestió urbanització	401.381	
Enderrocs	17.600	3
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials ²	4.500.000	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	13.749.356	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	0	
HPP genèric	130.702.901	0
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sostre urbanitzat		
(Vv x m ² sostre total privatiu urbanitzat)		
Industrial	131	
Valor venda €/m² sostre construït		
(Vv x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar	0	
Habitatge plurifamiliar	29.399.009	2
HPP genèric	0	
HPP específic	0	
Comercial planta baixa i altres usos especials	0	
Superfície mitjana comercial	0	
Terciari i oficines	0	

¹ El cost del subsistema d'infraestructura verda és inferior al del sistema d'espais lliure, es quantifica en 1,5 €/m²² Actuacions especials: Pas de fauna sobre la via fèrria**RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS**

Taxa actualització real (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut computable)	Payback descomptat (Anualitats)	Horitzó temporal (Anualitats)
13,09%	22	3	5

ANNEX: ESTUDI DELS VALORS EN VENDA DELS PRODUCTES IMMOBILIARIS

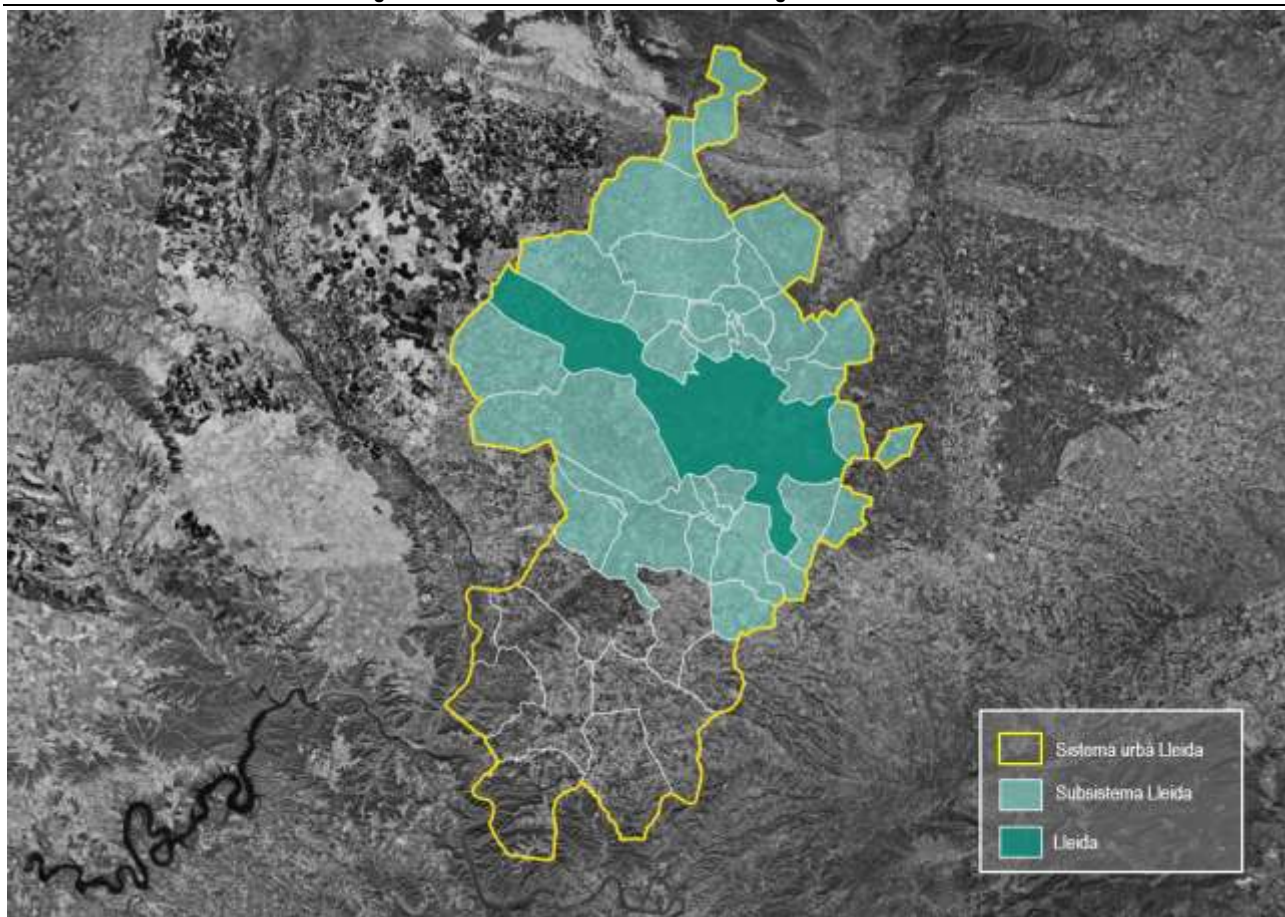
1. Els valors en venda de l'habitatge lliure

Per a la determinació del valor en venda de l'ús residencial previst al POUM de Lleida s'ha realitzat un estudi de mercat *ad hoc* en el municipi durant el segon semestre de 2025.

Abans, però, d'entrar en l'anàlisi concreta del mercat residencial, i amb la voluntat de contrastar i contextualitzar les dades de mercat en un context territorial més ampli, s'analitzarà l'estadística de preus publicada per la Generalitat de Catalunya dels darrers anys elaborada a partir de les dades recollides pel *Colegio de Registradores de las Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España*.

D'acord amb el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, aprovat definitivament el dia 22 d'octubre de 2024 (en endavant PTSH)⁹, el municipi de Lleida es troba inclòs dins el sistema urbà de Lleida i concretament dins del subsistema de Lleida que inclou un total de 31 municipis.

Sistema urbà i subsistema de Lleida segons el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (2024)

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 inclosos en el subsistema Lleida inclòs en el PTSH.

⁹ Link web: https://territori.gencat.cat/ca/detalls/Article/projecte_decret_pla_territorial_sectorial_habitatge-00001

Nombre de transaccions d'habitatge lliure d'obra nova subsistema Lleida (2013 – 2025)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*	Var. 13 - 24
Lleida	355	226	196	248	183	316	311	252	415	320	385	547	480	54%
Alcarràs	109	46	20	14	15	21	22	16	14	36	49	108	46	-1%
Alpicat	9	3	3	3	4	8	8	10	21	10	9	16	17	78%
Almacelles	11	16	15	10	7	12	16	14	25	27	17	54	21	391%
Total	484	291	234	275	209	357	357	292	475	393	460	725	564	50%

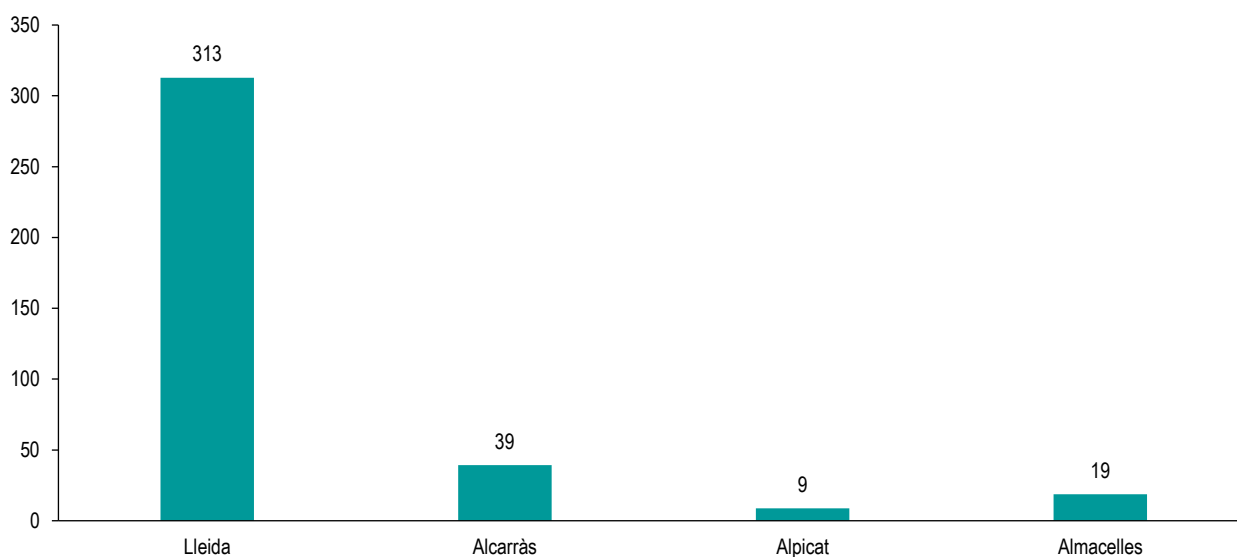
*Gener – setembre 2025

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Com es desprèn de la taula anterior, les transaccions als municipis de més de 5.000 habitants en el subsistema Lleida han tingut, en termes agregats, una evolució positiva, augmentant en un 50% el nombre de transaccions realitzades entre els anys 2013 i 2024.

A nivell municipal, el municipi d'Alcarràs és l'únic que no incrementa el seu volum de transaccions sinó que es manté estable al voltant de les 100 transaccions, mentre que Lleida (+54%), Alpicat (+78%) i Almacelles (+391%) sí que incrementen el nombre de transaccions d'habitatge lliure d'obra nova en els darrers 10 anys.

També cal posar de manifest la gran distància entre el volum de transaccions d'obra nova mitjos anuals del municipi de Lleida (313 transaccions anuals), respecte la resta de municipis de més de 5.000 habitants inclosos en el subsistema urbà Lleida. En aquest sentit, la ciutat de Lleida ha representat en aquests darrers deu anys, més del 80% de les transaccions anuals de compravenda d'habitatges d'obra nova dels municipis de més de 5.000 habitants inclosos en el subsistema Lleida.

Nombre mitjà anual de transaccions d'habitatge lliure d'obra nova subsistema Lleida (2013 – 2024)

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Pel que fa als preus de venda registrats entre els anys 2013 i 2024 derivats de les transaccions de compravenda d'habitatges d'obra nova, aquests han mostrat, excepte el municipi d'Almacelles (-8%), un increment del 1% en el cas del municipi d'Alcarràs, un 5% a la ciutat de Lleida i un 74% al municipi d'Alpicat.

En concret, 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 2014 i 2019, a situar-se entre els 1.400 – 1.600 € (m² construït entre els anys 2020 i 2024, incrementant-se en un 5% entre els anys 2013 i 2024.

Preus de venda de l'habitatge lliure d'obra nova subsistema Lleida (2013 – 2025)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*	Var. 13 - 24
Lleida	1.401	1.067	1.051	1.062	1.107	1.075	1.110	1.631	1.414	1.463	1.393	1.472	1.548	5%
Alcarràs	876	547	563	487	321	436	522	445	686	786	804	885	928	1%
Alpicat	878	1.362	-	718	852	752	896	718	1.609	1.656	1.093	1.526	1.267	74%
Almacelles	1.031	1.190	1.011	532	1.826	667	742	734	825	970	1.239	948	752	-8%

*Gener – setembre 2025

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

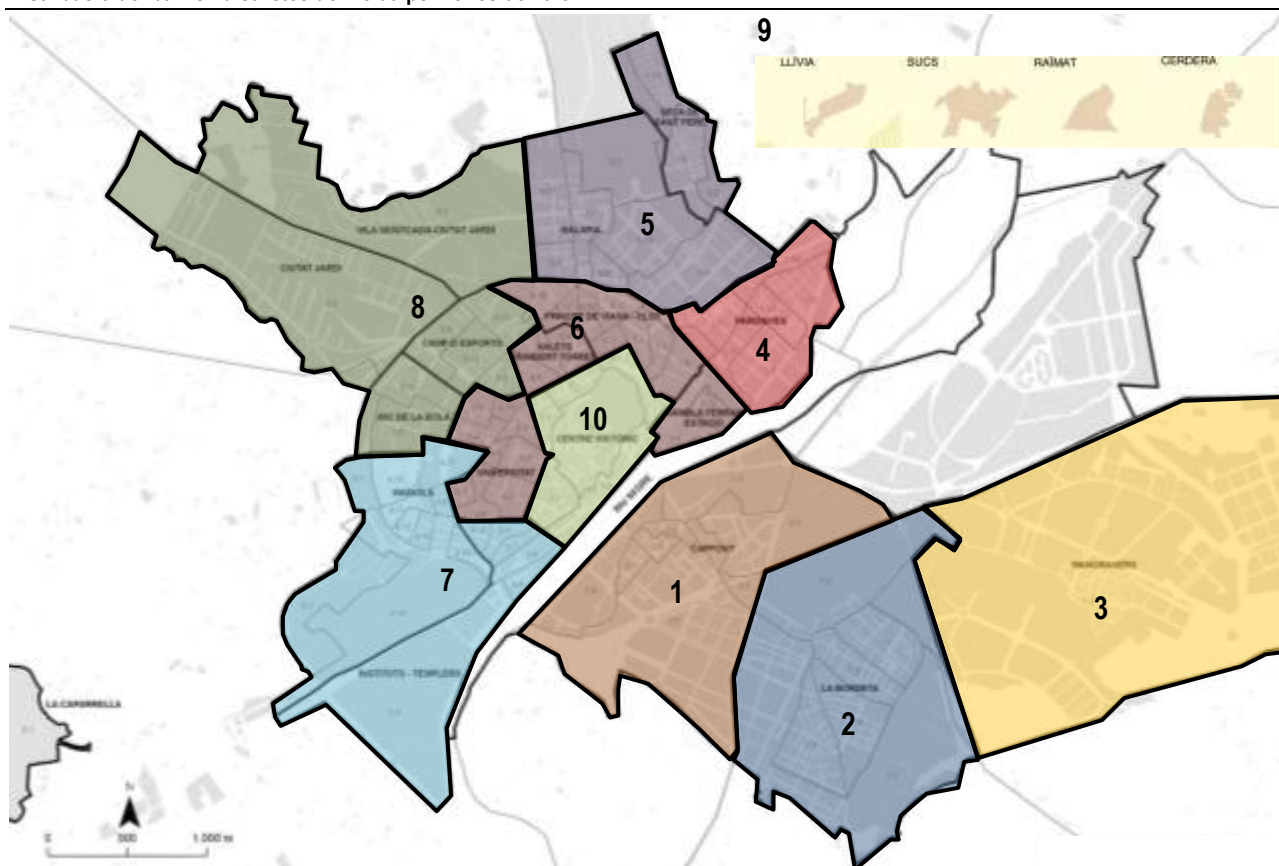
1.1. Els valors en venda de l'habitatge plurifamiliar

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, s'ha realitzat un estudi de marcat *ad hoc* de l'habitatge lliure plurifamiliar 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. Raïmat – Sucs – Llivia / 10. Centre històric

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

Partint d'aquesta delimitació per zones de valor, i derivat del treball de camp executat, s'han pogut localitzar 15 promocions d'obra nova en el terme municipal de Lleida. De les 15 promocions localitzades, 5 es troben a la zona 1 (Cappont), 4 es troben a la zona 2 (La Bordeta), 1 a la zona 4 (Pardinyes), 2 a la zona 5 (Balàfia i Secà de Sant Pere), 1 a la zona 6 (Centre) i 1 a la zona 8 (Ciutat Jardí – Vila Montcada – Joc de la Bola – Camp d'Esports) i 1 a la zona 10 (Centre Històric). A la zona 3 (Magraners), a la zona 7 (Mariola i Institut Templers) i a la zona 9 (Raïmat – Sucs – Llívia) no s'ha localitzat cap oferta d'obra nova.

Així doncs, les zones amb una dinàmica immobiliària més important a Lleida són la zona 1,2, 5 i 8, que concentren junts el 80% de totes les promocions d'obra nova, el 91% del total de testimonis localitzats.

Pel que fa al nombre de testimonis, s'han localitzat fins a 65 habitatges d'obra nova en oferta repartits en les 15 promocions localitzades en el mercat, en consonància amb el repartiment de les promocions per zones de valor.

Distribució de les promocions d'habitatge plurifamiliar d'obra nova a la ciutat de Lleida

Zones de valor		Promocions (N)	Testimonis (N)
1	Cappont	5	23
2	La Bordeta	4	20
3	Magraners	-	-
4	Pardinyes	1	1
5	Balàfia i Secà de Santpere	2	9
6	Centre	1	2
7	Mariola - Instituts - Templers	-	-
8	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE	1	7
9	Disseminats	-	-
10	Centre històric	1	3
Total		15	65

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

A continuació es mostra el conjunt de promocions localitzades en el mercat amb el nombre de testimonis, el valor mitjà en venda de la promoció i la zona de valor on se situen.

Promocions d'habitatge plurifamiliar d'obra nova a la ciutat de Lleida (Valor en venda €/m² sostre)

Promoció 1	Promoció 2	Promoció 3
		
Avinguda Francesc Macià, 43 Centre Històric (10) 3 testimonis 2.212,07 €/m ² const.	Carrer de Maials, 14 La Bordeta (2) 5 testimonis 2.364,52€/m ² const.	Carrer el Bages, 6 Balàfia i Secà de Santpere (5) 2 testimonis 2.619,24 €/m ² const.

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Promoció d'habitatge plurifamiliar d'obra nova a la ciutat de Lleida (Valor en venda €/m² sostre)

Promoció 4



Carrer de Manuel Carrasco i Formiguera, 8
La Bordeta (2)
5 testimonis
2.203,42 €/m² construït

Promoció 5



Carrer Vidal i Codina, 39
Balàfia i Secà de Santpere (5)
7 testimonis
3.103,62 €/m² construït

Promoció 6



Carrer Maria Montessori, 20
Cappont (1)
7 testimonis
2.681,16 €/m² construït

Promoció 7



Avinguda del Pla d'Urgell, 78
La Bordeta (2)
3 testimonis
2.288,53 €/m² construït

Promoció 8



Avinguda de Victoriano Muñoz, 2
Cappont (1)
6 testimonis
2.502,96 €/m² construït

Promoció 9



Carrer Maria Montessori, 12
Cappont (1)
5 testimonis
2.401,75 €/m² construït

Promoció 10



Avinguda de Fontanet, 34
La Bordeta (2)
6 testimonis
2.427,44 €/m² construït

Promoció 11



Avinguda de la Canadiense, 8
Cappont (1)
3 testimonis
2.806,42 €/m² construït

Promoció 12



Carrer Sant Salvador, 14
Pardinyes (4)
1 testimoni
1.854,25 €/m² construït

Promoció 13



Carrer Lluís Roca, 22
Centre (6)
2 testimonis
2.640,98 €/m² construït

Promoció 14



Carrer de l'Enginyer Santi Companys, s/n
Cappont (1)
2 testimonis
1.979,75 €/m² construït

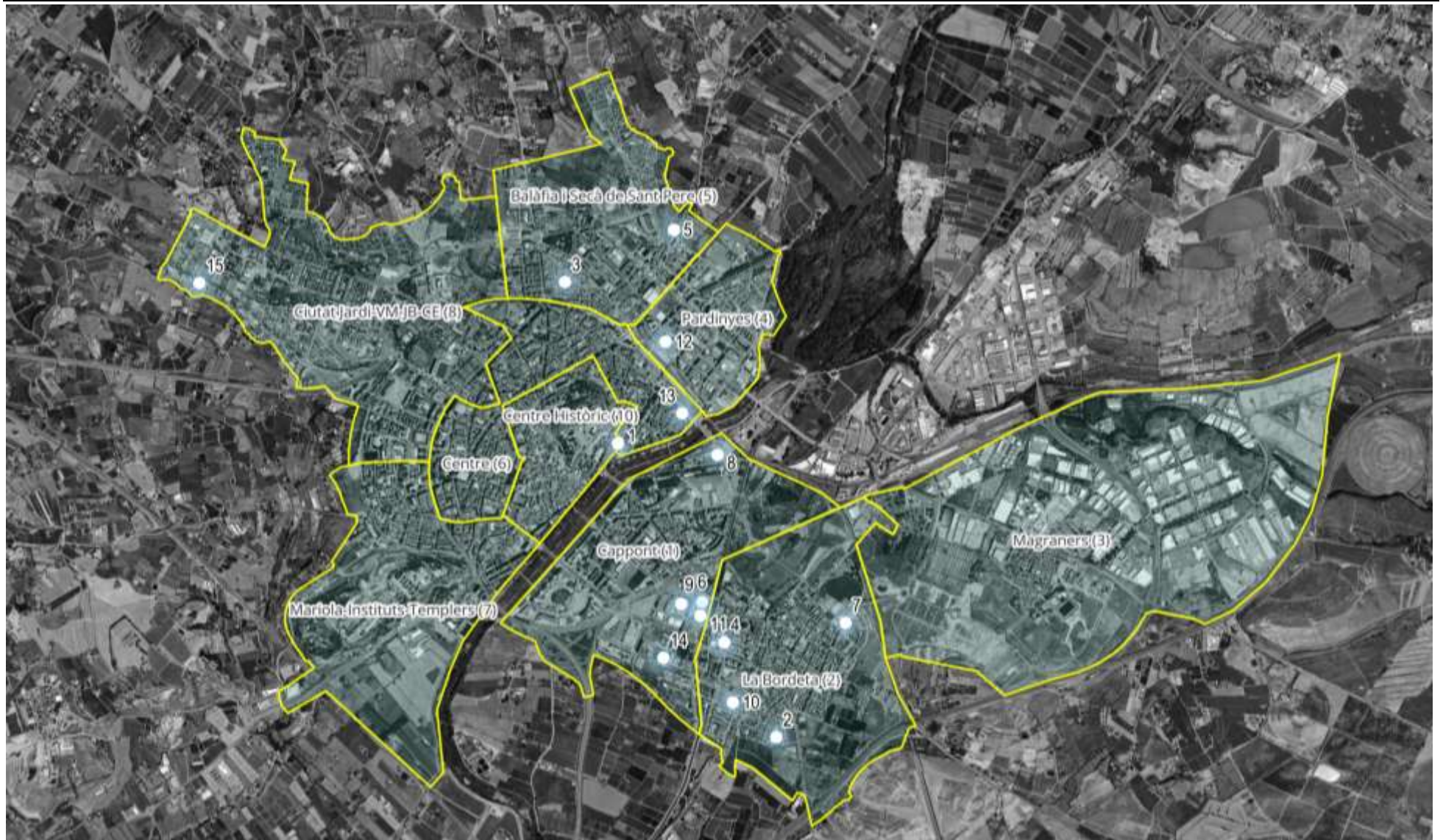
Promoció 15



Avinguda de Ciutat Jardí, 77
Ciutat Jardí – VM – JdB – CE (8)
7 testimonis
2.000,59 €/m² construït

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

Promocions d'habitatge plurifamiliar d'obra nova a la ciutat de Lleida



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

Davant l'escassa dinàmica de promocions d'habitatge plurifamiliar d'obra nova en algunes de les zones de valor delimitades i, amb l'objectiu de poder treballar amb una mostra més ampla que compregui aquelles zones en les que no s'han pogut localitzar ofertes d'obra nova, i amb l'objectiu de determinar de manera més robusta el valor en venda mitjà de cadascunes de les zones, s'ha incorporat en l'anàlisi de mercat el comportament del mercat de segona mà de Lleida seguint els processos d'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació establerts en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS)*.

Pel que fa al mercat de segona mà s'han seleccionat, estrictament, aquells habitatges dels que s'ha pogut determinar la seva ubicació exacta, per tal de poder determinar la seva antiguitat, i dels quals s'ha pogut contrastar visualment el seu estat de conservació. Aquests dos requisits de selecció són imprescindibles tenir-los en compte per procedir a transformar el valor en venda de segona mà en valor en venda equivalent d'obra nova. Ara bé, si els habitatges localitzats en el mercat de segona mà han estat objecte de reforma integral, en aquest estudi de mercat s'han considerats equivalents a obra nova.

Dit això, a la ciutat de Lleida s'han localitzat un total de 27 mostres d'habitatges plurifamiliars de segona mà en oferta i amb la informació suficient com per a determinar la seva antiguitat i el seu estat de conservació. També cal destacar que 9 dels habitatges localitzats estan totalment reformats, i com s'ha comentat anteriorment s'han considerat equivalents a obra nova. Aquestes ofertes localitzades es distribueixen en 5 ofertes a la zona 3 (Magraners), 6 ofertes a la zona 4 (Pardinyes), 4 ofertes a la zona 6 (Centre), 6 ofertes a la zona 7 (Mariola - Instituts – Templers), 3 ofertes a la zona 8 (Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE) i 3 ofertes a la zona 10 (Centre Històric).

Cal destacar que alguns testimonis localitzats en el mercat tant d'obra nova com de segona mà inclouen en la seva oferta una plaça d'aparcament vinculada a la venda de l'habitatge, pel que per tal de realitzar un estudi amb una mostra homogènia, en aquestes mostres s'ha descomptat en el seu preu de venda el valor en venda equivalent a les places d'aparcament. El valor descomptat equival a 15.605,00 €/plaça que respon al valor en venda mitjà de les places d'aparcament a la ciutat de Lleida un cop realitzat un estudi de mercat *ad hoc*.

Com s'apuntava anteriorment, cal transformar el valor obtingut en el mercat de segona mà a valor equivalent d'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 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 , s'han creuat les mostres disponibles del mercat de segona mà amb les dades cadastrals de les edificacions localitzades en el mercat, 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 equivalent a obra nova de l'habitatge residencial plurifamiliar a la ciutat de Lleida homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

				Vv Valor en venda de l' immoble, en euros per metre quadrat			β 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 característica de la zona, expressat en tant per un			β Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l' immoble objecte de valoració	Vv' Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat
Id Plànol	Adreça	Zona de Valor	Estat	Superfície (m²)	Valor en venda (€ totals)	Valor en Venda (Vv €/m²)	Any Construcció	Vida útil (Anualitats) ¹	Depreciació (Anualitats) ²	Depreciació (%) ³	Estat Conservació ⁴	β ⁵	Valor construcció reposició bruta	Valor construcció depreciada	F ⁶	β	Vv' ⁹
													(€/m²) ⁶	(€/m²) ⁷			
1	Avinguda Francesc Macià, 43	10	Obra Nova	122	282.395,00*	2.324,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.324,24
1	Avinguda Francesc Macià, 43	10	Obra Nova	129	290.395,00*	2.254,62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.254,62
1	Avinguda Francesc Macià, 43	10	Obra Nova	150	308.395,00*	2.057,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.057,34
2	Carrer de Maials, 14	2	Obra Nova	60	144.295,00*	2.404,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.404,92
2	Carrer de Maials, 14	2	Obra Nova	60	149.295,00*	2.488,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.488,25
2	Carrer de Maials, 14	2	Obra Nova	60	149.295,00*	2.488,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.488,25
2	Carrer de Maials, 14	2	Obra Nova	92	204.295,00*	2.220,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.220,60
2	Carrer de Maials, 14	2	Obra Nova	92	204.295,00*	2.220,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.220,60
3	Carrer el Bages, 6	5	Obra Nova	59	165.000,00	2.796,61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.796,61
3	Carrer el Bages, 6	5	Obra Nova	86	210.000,00	2.441,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.441,86
4	Carrer de Manuel Carrasco i Formiguera, 8	2	Obra Nova	78	177.500,00	2.266,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.266,92
4	Carrer de Manuel Carrasco i Formiguera, 8	2	Obra Nova	90	212.000,00	2.358,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.358,18
4	Carrer de Manuel Carrasco i Formiguera, 8	2	Obra Nova	115	251.000,00	2.178,82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.178,82
4	Carrer de Manuel Carrasco i Formiguera, 8	2	Obra Nova	107	274.500,00	2.572,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.572,63
4	Carrer de Manuel Carrasco i Formiguera, 8	2	Obra Nova	138	281.000,00	2.031,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.031,81
4	Carrer de Manuel Carrasco i Formiguera, 8	2	Obra Nova	166	301.000,00	1.812,16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.812,16
5	Carrer Vidal i Codina, 39	5	Obra Nova	44	150.000,00	3.420,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.420,75
5	Carrer Vidal i Codina, 39	5	Obra Nova	51	151.795,00	2.971,13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.971,13
5	Carrer Vidal i Codina, 39	5	Obra Nova	51	156.187,00	3.035,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.035,70
5	Carrer Vidal i Codina, 39	5	Obra Nova	51	159.157,00	3.115,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.115,23
5	Carrer Vidal i Codina, 39	5	Obra Nova	61	160.350,00	2.607,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.607,74
5	Carrer Vidal i Codina, 39	5	Obra Nova	61	161.850,00	2.632,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.632,14
5	Carrer Vidal i Codina, 39	5	Obra Nova	48	187.355,00	3.942,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.942,66
6	Carrer Maria Montessori, 20	1	Obra Nova	103	275.000,00	2.671,98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.671,98
6	Carrer Maria Montessori, 20	1	Obra Nova	120	290.000,00	2.416,26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.416,26
6	Carrer Maria Montessori, 20	1	Obra Nova	116	300.000,00	2.592,91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.592,91
6	Carrer Maria Montessori, 20	1	Obra Nova	104	305.000,00	2.939,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.939,76
6	Carrer Maria Montessori, 20	1	Obra Nova	118	310.000,00	2.636,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.636,05
6	Carrer Maria Montessori, 20	1	Obra Nova	117	340.000,00	2.901,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.901,27
6	Carrer Maria Montessori, 20	1	Obra Nova	146	380.000,00	2.609,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.609,89

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Valor en venda equivalent a obra nova de l'habitatge residencial plurifamiliar a la ciutat de Lleida homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

				Vv 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 objecte de valoració	Vv' Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat
Id Plànol	Adreça	Zona de Valor	Estat	Superfície (m²)	Valor en venda (€ totals)	Valor en Venda (Vv €/m²)	Any construcció	Vida útil (Anualitats) ¹	Depreciació (Anualitats) ²	Depreciació (%) ³	Estat Conservació ⁴	β _i ⁵	Valor construcció reposició bruta (€/m²) ⁶	Valor construcció depreciada (€/m²) ⁷	F ⁸	β	Vv' ⁹
7	Avinguda del Pla d'Urgell, 78	2	Obra Nova	74	190.000,00	2.553,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.553,42
7	Avinguda del Pla d'Urgell, 78	2	Obra Nova	100	215.000,00	2.150,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.150,00
7	Avinguda del Pla d'Urgell, 78	2	Obra Nova	111	240.000,00	2.162,16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.162,16
8	Avinguda de Victoriano Muñoz, 2	1	Obra Nova	71	190.000,00	2.682,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.682,10
8	Avinguda de Victoriano Muñoz, 2	1	Obra Nova	185	325.000,00	1.761,04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.761,04
8	Avinguda de Victoriano Muñoz, 2	1	Obra Nova	163	335.000,00	2.053,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.053,07
8	Avinguda de Victoriano Muñoz, 2	1	Obra Nova	117	335.000,00	2.873,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.873,07
8	Avinguda de Victoriano Muñoz, 2	1	Obra Nova	143	360.000,00	2.521,01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.521,01
8	Avinguda de Victoriano Muñoz, 2	1	Obra Nova	126	395.000,00	3.127,47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.127,47
9	Carrer Maria Montessori, 12	1	Obra Nova	111	271.400,00	2.451,67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.451,67
9	Carrer Maria Montessori, 12	1	Obra Nova	133	294.400,00	2.216,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.216,03
9	Carrer Maria Montessori, 12	1	Obra Nova	134	340.400,00	2.541,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.541,25
9	Carrer Maria Montessori, 12	1	Obra Nova	153	340.400,00	2.222,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.222,66
9	Carrer Maria Montessori, 12	1	Obra Nova	148	381.800,00	2.577,12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.577,12
10	Avinguda de Fontanet, 34	2	Obra Nova	103	250.000,00	2.424,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.424,60
10	Avinguda de Fontanet, 34	2	Obra Nova	99	260.000,00	2.624,67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.624,67
10	Avinguda de Fontanet, 34	2	Obra Nova	125	276.000,00	2.213,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.213,84
10	Avinguda de Fontanet, 34	2	Obra Nova	114	281.000,00	2.468,38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.468,38
10	Avinguda de Fontanet, 34	2	Obra Nova	128	308.000,00	2.404,93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.404,93
10	Avinguda de Fontanet, 34	2	Obra Nova	129	313.000,00	2.428,24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.428,24
11	Avinguda de la Canadiense, 8	1	Obra Nova	115	317.000,00	2.752,69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.752,69
11	Avinguda de la Canadiense, 8	1	Obra Nova	126	357.000,00	2.827,95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.827,95
11	Avinguda de la Canadiense, 8	1	Obra Nova	134	381.000,00	2.838,62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.838,62
12	Carrer Sant Salvador, 14	4	Obra Nova	170	315.000,00	1.854,25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.854,25
13	Carrer Lluís Roca, 22	6	Obra Nova	42	115.000,00	2.738,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.738,10
13	Carrer Lluís Roca, 22	6	Obra Nova	57	145.000,00	2.543,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.543,86
14	Carrer de l'Enginyer Santi Companys, s/n	1	Obra Nova	131	256.000,00	1.949,29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.949,29
14	Carrer de l'Enginyer Santi Companys, s/n	1	Obra Nova	131	264.000,00	2.010,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.010,20

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Valor en venda equivalent a obra nova de l'habitatge residencial plurifamiliar a la ciutat de Lleida homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

				Vv Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat			β 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 objecte de valoració	Vv' Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat
Id Plànol	Adreça	Zona de Valor	Estat	Superfície (m²)	Valor en venda (€ totals)	Valor en Venda (Vv €/m²)	Any construcció	Vida útil (Anualitats) ¹	Depreciació (Anualitats) ²	Depreciació (%) ³	Estat Conservació ⁴	β ⁵	Valor construcció reposició bruta (€/m²) ⁶	Valor construcció depreciada (€/m²) ⁷	F ⁸	β	Vv' ⁹
15	Avinguda de Ciutat Jardí, 77	8	Obra Nova	277	420.000,00	1.515,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.515,15
15	Avinguda de Ciutat Jardí, 77	8	Obra Nova	316	500.000,00	1.583,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.583,28
15	Avinguda de Ciutat Jardí, 77	8	Obra Nova	163	365.000,00	2.235,15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.235,15
15	Avinguda de Ciutat Jardí, 77	8	Obra Nova	117	340.000,00	2.918,45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.918,45
15	Avinguda de Ciutat Jardí, 77	8	Obra Nova	315	500.000,00	1.586,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.586,80
15	Avinguda de Ciutat Jardí, 77	8	Obra Nova	266	400.000,00	1.504,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.504,32
15	Avinguda de Ciutat Jardí, 77	8	Obra Nova	117	310.000,00	2.660,94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.660,94
16	Avinguda Prat de la Riba, 58	10	Reformat	92	260.000,00	2.826,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.826,09
17	Avinguda de Blondel, 18	10	Reformat	175	295.000,00	1.685,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.685,71
18	Avinguda de Balmes, 10	10	Reformat	128	240.000,00	1.875,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.875,00
19	Carrer el Pallars, 8	6	Reformat	165	345.000,00	2.090,91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.090,91
20	Avinguda Sant Ruf, 30	6	Reformat	67	160.000,00	2.388,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.388,06
21	Avinguda Prat de la Riba, 3	6	Reformat	151	350.000,00	2.317,88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.317,88
22	Carrer Príncep de Viana, 87	6	Reformat	123	196.900,00	1.600,81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.600,81
23	Passeig de l'Onze de Setembre, 135	7	Segona mà	79	113.395,00*	1.435,38	2007	100	17	17%	Normal	0,0995	1.646,22	1.482,43	0,94	0,00	1.583,45
24	Carrer Albert Porqueres, 1	7	Segona mà	88	127.395,00*	1.447,67	2009	100	15	15%	Normal	0,0863	1.646,22	1.504,16	0,95	0,00	1.577,49
25	Carrer Júpiter, 27	7	Segona mà	100	138.320,00	1.383,20	1974	100	50	50%	Normal	0,3750	1.646,22	1.028,89	0,65	0,00	1.831,09
25	Gran Passeig de Ronda, 61	8	Segona mà	160	283.395,00*	1.771,22	1990	100	34	34%	Normal	0,2278	1.646,22	1.271,21	0,81	0,00	2.169,50
26	Carrer Saturn, 17	7	Segona mà	119	150.000,00	1.260,50	1988	100	36	36%	Normal	0,2448	1.646,22	1.243,23	0,79	0,00	1.561,85
27	Gran Passeig de Ronda, 37	7	Segona mà	68	169.800,00	2.497,06	1965	100	59	59%	Normal	0,4691	1.646,22	873,98	0,55	0,00	3.374,00
28	Carrer Cardenal Cisneros, 12	7	Segona mà	81	129.000,00	1.592,59	1977	100	47	47%	Normal	0,3455	1.646,22	1.077,45	0,68	0,00	2.084,54
29	Passeig de l'Onze de Setembre, 48	8	Segona mà	154	375.000,00	2.435,06	2022	100	2	2%	Normal	0,0102	1.646,22	1.629,43	1,03	0,00	2.461,00
30	Carrer Enric Roca Peralta, 12	8	Segona mà	86	214.395,00*	2.492,97	2015	100	9	9%	Normal	0,0491	1.646,22	1.565,40	0,99	0,00	2.311,56
31	Carrer Camí dels Corbins, 4	4	Segona mà	127	175.000,00	1.377,95	1980	100	44	44%	Normal	0,3168	1.646,22	1.124,70	0,71	0,00	1.780,03
32	Carrer Pere Cavassequia, 41	4	Reformat	84	135.000,00	1.607,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.607,14
33	Carrer de Xavier Puig i Andreu, 24	4	Segona mà	95	172.000,00	1.810,53	1997	100	27	27%	Normal	0,1715	1.646,22	1.363,90	0,86	0,00	2.125,75
34	Carrer Frederic Riu Farré, 3	4	Segona mà	93	175.000,00	1.881,72	1991	100	33	33%	Normal	0,2195	1.646,22	1.284,88	0,81	0,00	2.291,41

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Valor en venda equivalent a obra nova de l'habitatge residencial plurifamiliar a la ciutat de Lleida homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

				Vv Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat			β 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 objecte de valoració	Vv' Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat
Id Plànol	Adreça	Zona de Valor	Estat	Superfície (m²)	Valor en venda (€ totals)	Valor en Venda (Vv €/m²)	Any construcció	Vida útil (Anualitats) ¹	Depreciació (Anualitats) ²	Depreciació (%) ³	Estat Conservació ⁴	β _i ⁵	Valor construcció reposició bruta (€/m²) ⁶	Valor construcció depreciada (€/m²) ⁷	F ⁸	β	Vv' ⁹
35	Carrer Sant Pere Claver, 37	4	Reformat	64	124.000,00	1.937,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.937,50
36	Carrer Comptes d'Urgell, 43	4	Segona mà	104	144.900,00	1.393,27	1978	100	46	46%	Normal	0,3358	1.646,22	1.093,42	0,69	0,00	1.815,97
37	Carrer Mestre Juan de Àvila, 17	3	Segona mà	90	90.000,00	1.000,00	1964	100	60	60%	Normal	0,4800	1.646,22	856,04	0,54	0,00	1.352,25
38	Carrer Serra Nevada, 2	3	Segona mà	65	89.000,00	1.369,23	1971	100	53	53%	Normal	0,4055	1.646,22	978,68	0,62	0,00	1.829,52
39	Carrer Bon Pastor, 8	3	Segona mà	94	110.000,00	1.170,21	2006	100	18	18%	Normal	0,1062	1.646,22	1.471,40	0,93	0,00	1.298,88
40	Carrer Miquel Hernandez, 8	3	Segona mà	86	85.000,00	988,37	1975	100	49	49%	Normal	0,3651	1.646,22	1.045,19	0,66	0,00	1.303,78
41	Carrer Mestre Juan de Àvila, 10	3	Segona mà	76	104.900,00	1.380,26	1984	100	40	40%	Normal	0,2800	1.646,22	1.185,28	0,75	0,00	1.748,05
Total Segona mà						1.593,73											1.914,72
Total Mostra Obra Nova i Segona mà equivalent a obra nova																	2.306,70

* Valor en venda (€/total) un cop descomptat el valor en venda equivalent a les places d'aparcament vinculades a la oferta de 15.605,00 €/plaça.

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 2024.

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 Valor publicat al Butlletí Econòmic de la Construcció, 3r Trimestre 2025 / Tipologia Casa de Renta Normal entre medianeras (1.453,62 €/m²) + 2,00% de Seguretat i salut i 11,25% de Cost de gestió i promoció

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

⁸ F = $\frac{\text{Valor construcció depreciada}}{\text{Vv}}$ => F característic de la zona

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

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

Habitatges plurifamiliars detectats en el mercat a la ciutat de Lleida

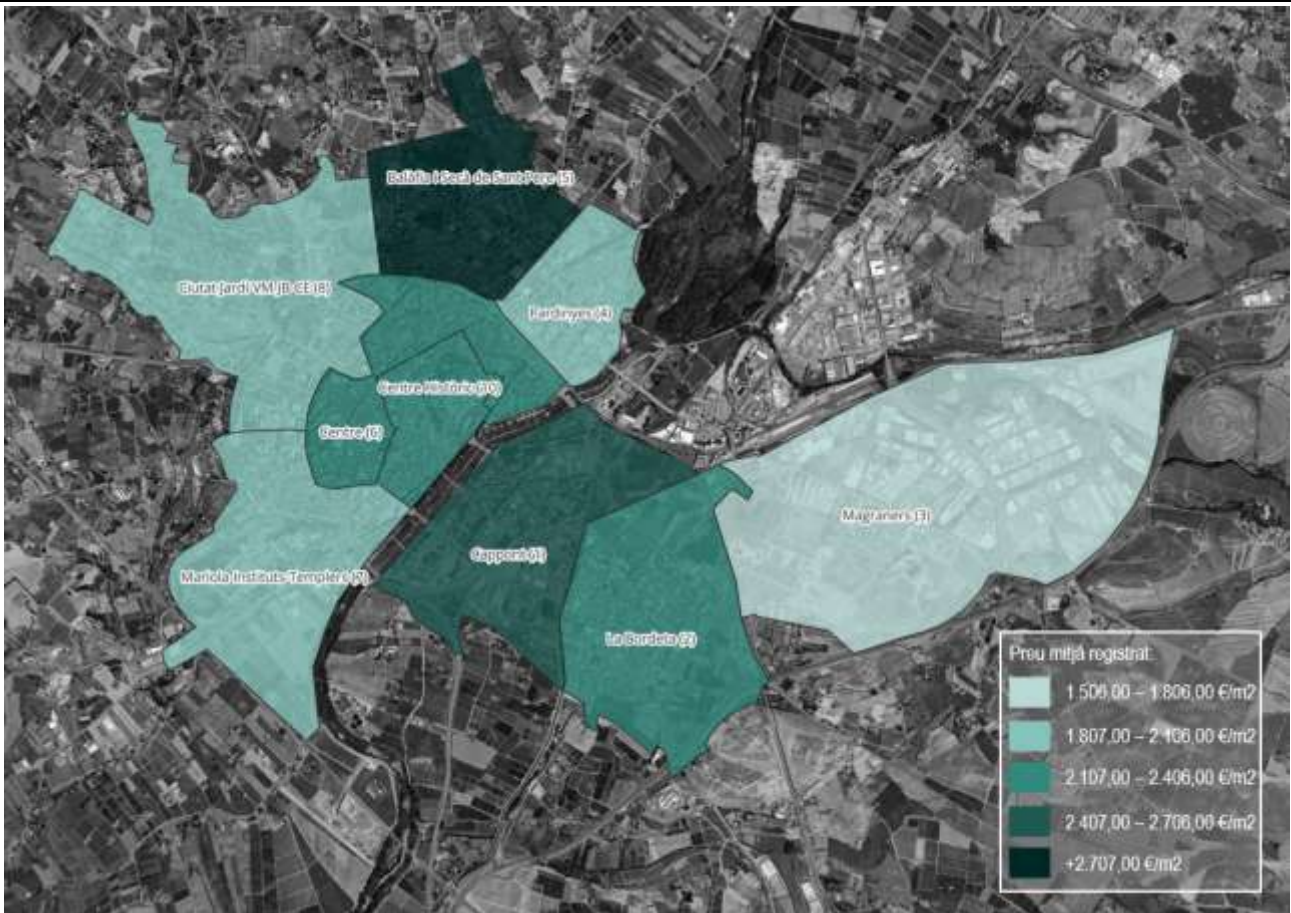


Font: Elaboració pròpia a partir d'estudi de mercat *ad hoc*

Una vegada transformats els valors en venda de les 27 mostres del mercat de segona mà en valors equivalents d'obra nova, la totalitat de les mostres d'obra nova i equivalents localitzades al municipi de Lleida ascendeix a un total de 92 mostres. Respecte els valors en venda resultants dels habitatges plurifamiliars localitzats en el mercat, aquests oscil·len entre un mínim de 1.298,88 €/m² construït (Id 39 a la zona 3) i un màxim de 3.942,66 €/m² construït (Id 5 zona 7), situant-se la mitjana general de la ciutat en els 2.300,33 €/m² construït.

En termes de zones de valor, es constata el comportament diferencial entre les zones 1, 2, 5, i les zones 3, 4 i 7. Efectivament, els valors en venda més elevats del municipi de Lleida s'ubiquen a la zona de valor 5, seguit per la zona 1.

Preus de venda registrats d'habitatge plurifamiliar €/m² construït a la ciutat de Lleida



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

Cal remarcar que la superfície dels habitatges agafa com a referència la superfície construïda d'ús privatiu, de manera que en queda exclosa la superfície de sostre dels espais comunitaris (vestíbuls, passadissos, comunicacions verticals, espais d'instal·lacions tècniques, etc.) que representen un 10% de la superfície total d'un immoble plurifamiliar.

Aquest sostre dels elements comuns computa als efectes del càlcul de l'edificabilitat permesa pel planejament urbanístic, fet que obliga a convertir preus €/m² construïts privatis a preus €/m² construïts amb elements comuns inclosos.

Així doncs, i derivat de l'estudi de mercat *ad hoc* dut a terme durant el segon semestre de 2025 els valors en venda considerats als efectes de l'avaluació econòmica i financera dels sectors i polígons objecte de treball s'adjunten a la taula següent¹⁰.

¹⁰ El POUM no preveu cap sector ni polígon d'actuació urbanística en la zona de valor 10 Centre històric del que s'hagi d'avaluar la seva viabilitat econòmica i financera..

Valor en venda d'habitatge plurifamiliar d'obra nova a la ciutat de Lleida (€/m² sostre)

Zones de valor	Testimonis (N)	Valor en venda (€/m ² construït)	Valor en venda (€/m ² construït amb el. comuns)
1 Cappont	23	2.529,28	2.276,35
2 La Bordeta	20	2.323,67	2.091,30
3 Magraners	5	1.786,33	1.607,70
4 Pardiniyes	7	2.124,08	1.911,67
5 Balàfia i Secà de Santpere	9	2.696,38	2.426,74
6 Centre	6	2.592,42	2.333,18
7 Mariola - Instituts - Templers	6	2.403,38	2.163,04
8 Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE	10	2.510,89	2.259,80
9 Disseminats ¹	-	1.786,33	1.607,70

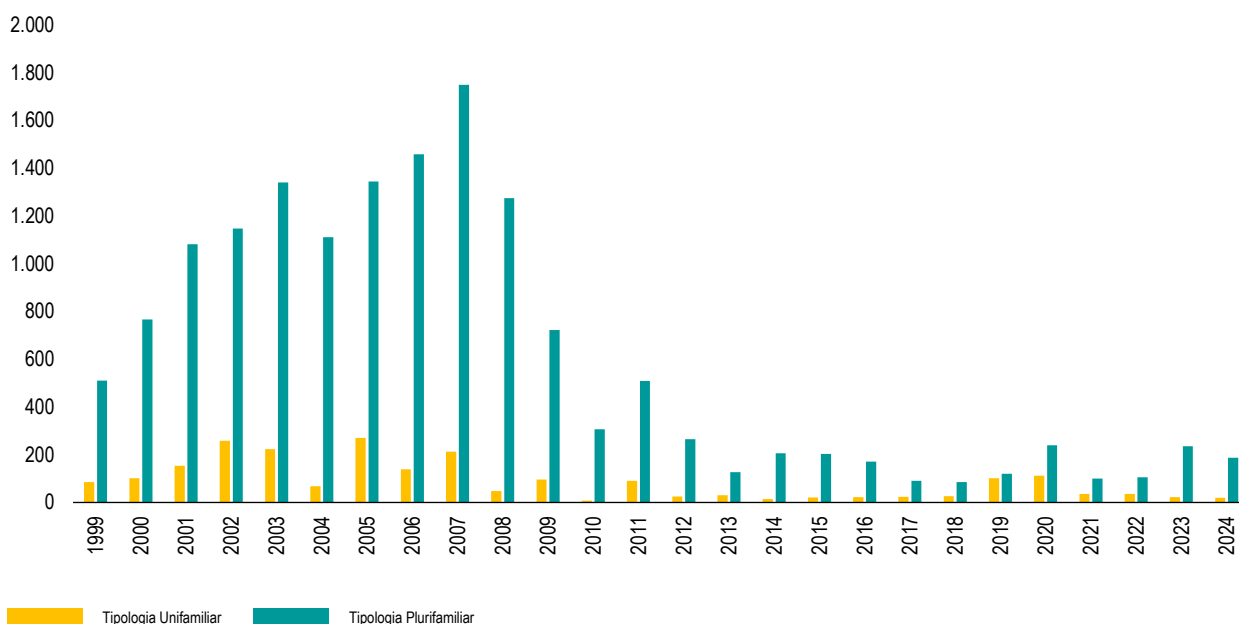
¹ Davant la falta d'oferta d'habitatge plurifamiliar en la zona de valor 9 (Disseminats), als efectes de la present avaluació econòmica i financera s'ha pres en consideració el valor en venda detectat a la zona de valor 3 Magraners.

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

1.2. Els valors en venda de l'habitatge unifamiliar

En els darrers 25 anys (1999 – 2024) el pes dels habitatges acabats de tipologia unifamiliar al municipi de Lleida ha estat molt residual, representant de mitjana el 15% del total dels habitatges acabats. Pel que fa a l'any 2024 els habitatges de tipologia unifamiliar van representar el 10% del total d'habitatges acabats al municipi de Lleida. Aquest poc pes relatiu de l'habitatge unifamiliar a Lleida és un indicador del potencial d'absorció de mercat d'aquesta tipologia edificatòria, sent per tant l'oferta de tipologia plurifamiliar la que haurà de donar resposta a la major part de les necessitats d'habitatge del municipi.

Habitatges acabats (Certificats Final Obra) a la ciutat de Lleida per tipologia edificatòria



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

En aquest sentit, la mitjana anual d'habitatges unifamiliars acabats al municipi de Lleida entre els anys 1999 – 2024 ha estat de 86 habitatges/any, per contra, s'han acabat 595 habitatges/any de tipologia plurifamiliar durant el mateix període.

Un cop feta aquesta contextualització del mercat unifamiliar a Lleida, a l'hora de determinar el valor en venda d'aquesta tipologia residencial, el present treball ha realitzat un treball de camp específic realitzat durant el segon semestre de 2025.

Tal i com hem anat comentant, a diferència del mercat residencial plurifamiliar, el mercat residencial de tipologia unifamiliar mostra avui una menor dinàmica immobiliària en el municipi de Lleida, havent-se pogut localitzar únicament 4 promocions d'obra nova amb un total de 12 testimonis en el moment de realitzar l'estudi de mercat.

De les 4 promocions localitzades, 3 es troben a la zona 8 (Camp d'Esports, Ciutat Jardí, Vila Montcada – Ciutat Jardí i Joc de Bola) i 1 es troba a la zona 2 (La Bordeta). A la resta de zones de valor no s'ha localitzat cap oferta d'obra nova.


Distribució de les promocions d'habitatge unifamiliar d'obra nova a la ciutat de Lleida

Zones de valor		Promocions (N)	Testimonis (N)
1	Capponet	-	-
2	La Bordeta	1	7
3	Magraners	-	-
4	Pardinyes	-	-
5	Balàfia i Secà de Santpere	-	-
6	Centre	-	-
7	Mariola - Instituts - Templers	-	-
8	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE	3	5
9	Disseminats	-	-
10	Centre històric	-	-
Total		4	12

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

A continuació es mostra el conjunt de promocions localitzades en el mercat amb el nombre de testimonis, el valor mitjà en venda de la promoció i la zona de valor on se situen.

Promocions d'habitatge unifamiliar d'obra nova a la ciutat de Lleida (Valor en venda €/m² sostre)

Promoció 1	Promoció 2	Promoció 3	Promoció 4
			
Carrer Albert Coma i Estadella, 14 Ciutat Jardí – VM – JdB – CE (8) 2 testimonis 2.792,87 €/m ² const.	Carrer Enric Farreny, 53 Ciutat Jardí – VM – JdB – CE (8) 2 testimonis 3.766,28 €/m ² const.	Carrer Monestir de Poblet, s/n Ciutat Jardí – VM – JdB – CE (8) 1 testimoni 3.235,29 €/m ² const.	Avinguda de Fontanet, s/n La Bordeta (2) 7 testimonis 2.603,89 €/m ² const.

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

Pel que fa als valors en venda de l'oferta d'habitatges unifamiliars localitzats al mercat, aquests oscil·len entre un mínim de 2.595,19 €/m² construït (Id 4 de la zona 2) i un valor màxim de 3.801,48 €/m² construït (Id 2 de la zona 8), situant-se la mitjana general del municipi en els 2.881,73 €/m² construïts.

En aquest punt cal posar de manifest que el POUM preveu la tipologia d'habitatge unifamiliar en polígons i sectors en les zones 2 (La Bordeta), 5 (Balàfia i Secà de Sant Pere), 8 (Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE) i 9 (Disseminats).

Tot i que s'ha localitzat mostres de mercat d'habitatge de tipologia unifamiliar a les zones 2 (La Bordeta) i 8 (Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE), als efectes de la present avaluació econòmica i financera, es considera que a les zones 5 (Balàfia i Secà de Sant Pere) i 9 (Disseminats) el valor en venda de l'habitatge unifamiliar se situa un 25% per sobre del valor en venda de l'habitatge plurifamiliar, percentatge que es manifesta a la zona de valor 2 (La Bordeta).

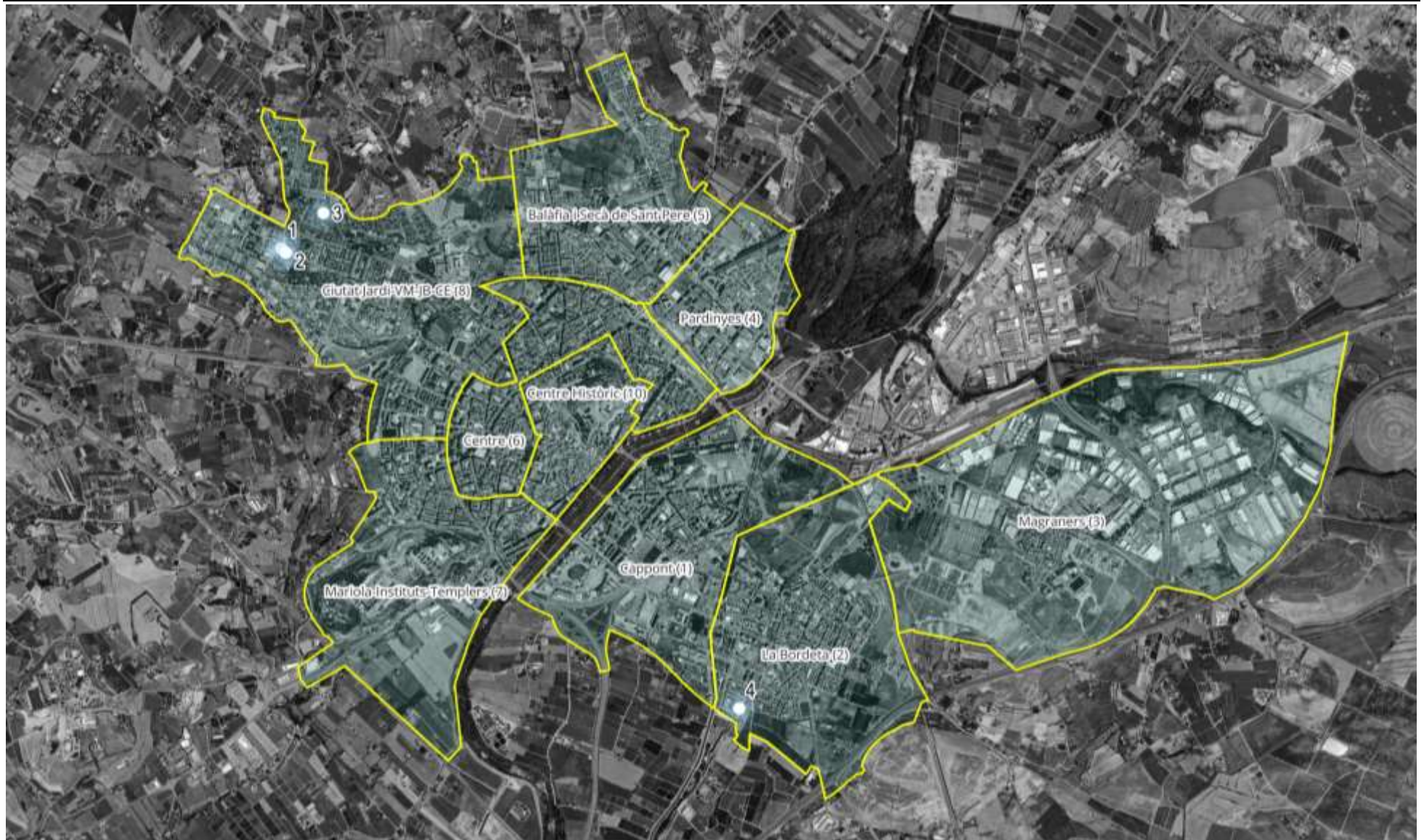
Així doncs, en la següent taula s'adjunten els valors en venda de la tipologia d'habitatge unifamiliar considerats en l'avaluació econòmica i financera del POUM

Valor en venda d'habitatge unifamiliar d'obra nova a la ciutat de Lleida (€/m² sostre)

Zones de valor		Valor en venda mitjà (€/m² construït)
2	La Bordeta	2.603,89
5	Balàfia i Secà de Sant Pere	3.033,43
8	Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE	3.270,72
9	Disseminats	2.009,63

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

Habitatges unifamiliars d'obra nova a la ciutat de Lleida



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

2. Els valors en venda l'habitatge de protecció pública

El POUM s'emmarca dins de la nova regulació urbanística en matèria d'habitatge protegit derivat del Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (validat pel Ple del Parlament de Catalunya celebrat el passat 9 d'abril) i la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme. i que, entre d'altres, estableixen una zona única de preus d'HPP per a tot Catalunya.

En aquest sentit, la Disposició transitòria cinquena del Decret Llei 17/2019 determina que, mentre no s'estableixin el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció pública i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ni s'aprovi un nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret Llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

Així doncs, i tenint en compte que la derogació dels preus d'HPP per zones, al municipi de Lleida li és d'aplicació el mòdul únic per a tot Catalunya derivat de la Instrucció 1/2026, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial, que fixa uns preus màxims de l'habitatge de protecció pública de règim general de compravenda en 2.913,18 €/m² útil que, un cop aplicat un coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, equival a un preu de 2.184,89 €/m² construït amb elements comuns inclosos¹¹.

Pel que fa al règim de lloguer, aquest és igual a 10,93 €/m² útil que, un cop aplicat un coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, equival a una renda de 8,20 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Per capitalitzar les rendes de lloguer es considera la rendibilitat màxima anual del 4,8%, derivat de l'article 83 ter sobre determinació de la renda màxima i bonificacions a la renda, del Text Refós de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

Preus de venda i lloguer de l'habitatge de protecció pública al municipi de Vilassar de Dalt

	Habitatge protecció pública genèric (€/m ²)	Habitatge protecció pública específic (€/m ²)
€/m ² útil	2.913,18	10,93
Coeficient conversió útil / construït amb elements comuns	0,75	0,75
€/m ² construït amb elements comuns	2.184,89	8,20
Rendibilitat	-	4,80%
€/m² construït amb elements comuns equivalent	2.184,89	2.049,38¹

$$^1 \text{ Yield} = \frac{P_{LL} \times 12}{P_V} = \frac{10,93 \times 0,75}{0,048} = 2.049,38 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Gencat

Arribats a aquest punt, el fet que aquesta tipologia d'habitatge tingui un preu màxim del mòdul per sobre del preu mig de l'habitatge de segona mà a la ciutat de Lleida i, en algunes zones de valor, fins i tot per sobre de l'habitatge d'obra nova, comporta que, en el cas de voler mantenir aquest règim de protecció, el preu del mòdul s'hagi de reduir i permeti donar resposta a la demanda exclosa existent del mercat lliure.

Als efectes de la present avaluació econòmica i financera es considera un coeficient corrector a la baixa del 30%, situant el preu de l'HPP genèric en els 1.529,42 €/m² construïts inclosos elements comuns (2.184,89 €/m² x 0,7 = 1.529,42 €/m²). Aquest preu de 1.529,42 €/m² construïts inclosos elements comuns s'assimila també a l'HPP de règim específic.

3. Els valors en venda dels locals comercials en planta baixa

Al municipi de Lleida, com passa en la gran majoria de municipis, els valors en venda dels locals comercials en planta baixa son molt sensibles a la ubicació, generant una gran polarització de preus segons es situïn en eixos comercials del municipi o constitueixin una oferta disseminada sense cap criteri d'urbanisme comercial i, per tant, amb preus baixos i freqüentment plantes baixes desocupades.

¹¹ Per a més detall veure Annex 1.

Venim d'una tradició d'ordenació del casc urbà residencial en el que sistemàticament s'han destinat les plantes baixes a usos complementaris al d'habitatge. Aquesta proliferació de sostre comercial difós en plantes baixes ja no respon als hàbits de compra (més d'una quarta part de la despesa del consumidor final ja es fa a través d'internet i el comprador ha canviat molt en la motivació que el porta a cobrir les seves necessitats en un o altre establiment o entorn amb oferta comercial). Per tant, l'ús comercial complementari a l'ús d'habitatge tant en els nous creixements com en els sectors en remodelació urbana, cal encaixar-los evitant l'oferta difosa i buscant propostes d'ordenació d'espai públic amb seccions que facilitin la creació d'eixos comercials, punts de màxima accessibilitat, acompanyant pols d'activitat, amb bon transport públic, etc...criteris ben diferents de destinar sense més criteri, les plantes baixes a l'ús comercial. Sols incorporant l'urbanisme comercial a les noves propostes d'ordenació de sectors del POUM, es podrà evitar que el sostre comercial deixi de ser un llastre econòmic per passar a ser un factor generador de riquesa i amb capacitat per suportar els elevats costos de la transformació urbana.

En aquest sentit, d'acord amb l'estudi de Clonatge comercial de l'any 2021 a Lleida publicat per la Diputació de Barcelona, l'eix comercial de Lleida comprèn el carrer de Sant Antoni fins la plaça de la Catedral, seguit pel carrer Major fins a les places de la Paeria i de Sant Joan, el carrer Sant Joan, la plaça de la Sal, el carrer del Carme i el carrer Magdalena. En el seu conjunt, l'eix comercial de Lleida té una extensió de 1.321 metres lineals que té restringit l'accés de vehicles.

Delimitació de l'eix comercial a la ciutat de Lleida



Font: Elaboració pròpia a partir de dades l'estudi de Clonatge comercial a Catalunya de l'any 2021 a Lleida

Un cop feta aquesta contextualització, per a establir un valor de mercat de l'ús comercial en planta baixa s'ha realitzat una recerca al mercat de locals comercials en planta baixa d'obra nova distingint entre les diferents zones de valor que hi ha al municipi de Lleida durant el segon semestre de 2025.

Derivat d'aquest estudi de mercat, únicament s'ha pogut localitzar una oferta d'obra nova a la zona 10 (Centre històric). Davant aquesta escassetat de mostres de mercat d'obra nova, s'ha realitzat un treball de camp en el mercat de segona mà de locals comercials en les distintes zones de valor del municipi de Lleida, amb l'objectiu de determinar de manera més robusta el valor en venda mitjà de cadascunes de les zones.

Pel que fa al mercat de segona mà s'han seleccionat, estrictament, aquells locals comercials dels que s'ha pogut determinar la seva ubicació exacta, per tal de poder determinar la seva antiguitat, i dels quals s'ha pogut contrastar

visualment el seu estat de conservació. Aquests dos requisits de selecció són imprescindibles tenir-los en compte per procedir a transformar el valor en venda de segona mà en valor en venda equivalent d'obra nova.

Un cop fets aquests aclariments, a la ciutat de Lleida s'han localitzat un total de 46 mostres de locals comercials en planta baixa de segona mà en oferta i amb la informació suficient com per a determinar la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Aquestes ofertes localitzades es distribueixen en 7 ofertes a la zona 1 (Cappont), 6 ofertes a la zona 2 (La Bordeta), 8 ofertes a la zona 4 (Pardinyes), 7 ofertes a la zona 6 (Centre), 6 ofertes a la zona 7 (Mariola - Instituts - Templers) i 7 ofertes a la zona 10 (Centre Històric). A la zona 3 (Magraners), a la zona 8 (Ciutat Jardí - Vila Montcada - Joc de la Bola - Camp d'Esports) i a la zona 9 (Raïmat - Sucs - Llúvia) no s'ha localitzat cap oferta.

Pel que fa als preus dels locals comercials en planta baixa localitzats al mercat oscil·len entre uns mínims d'aproximadament 660 €/m² construït i uns màxims de 2.500 €/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 RVLS.

Valor en venda equivalent a obra nova dels locals comercials en planta baixa a la ciutat de Lleida homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

Id Plànol	Adreça	Zona de Valor	Estat	Vv Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat			β 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 objecte de valoració	Vv' Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat	
				Superfície (m ²)	Valor en venda (€ totals)	Valor en Venda (Vv €/m ²)	Any construcció	Vida útil (Anualitats) ¹	Depreciació (Anualitats) ²	Depreciació (%) ³	Estat Conservació ⁴	β ⁵	Valor construcció reposició bruta (€/m ²) ⁶	Valor construcció depreciada (€/m ²) ⁷	F ⁸	β	Vv ⁹	
1	Avinguda Francesc Macià, 43	10	Obra Nova	90	160.000,00	1.771,87											0,00	1.771,87
2	Plaça Sant Joan, 10	10	Segona mà	260	650.000,00	2.500,00	1992	100	32	32%	Normal	0,2112	823,11	649,27	0,54	0,00	2.821,44	
3	Carrer del Carne, 52	6	Segona mà	74	175.000,00	2.364,86	1998	100	26	26%	Normal	0,1638	823,11	688,29	0,57	0,00	2.609,27	
4	Carrer Príncep de Viana, 60	6	Segona mà	196	397.200,00	2.026,53	2007	100	17	17%	Normal	0,0995	823,11	741,21	0,62	0,00	2.158,81	
5	Carrer Bonaire, 11	10	Segona mà	80	150.000,00	1.875,00	1997	100	27	27%	Normal	0,1715	823,11	681,95	0,57	0,00	2.076,80	
6	Carrer Jaume II, 43	1	Segona mà	148	260.000,00	1.756,76	2012	100	12	12%	Normal	0,0672	823,11	767,80	0,64	0,00	1.835,44	
7	Carrer Bonaire, 51	10	Segona mà	56	98.000,00	1.750,00	2004	100	20	20%	Normal	0,1200	823,11	724,34	0,60	0,00	1.886,22	
8	Carrer Riu Ebre, 5	1	Segona mà	250	410.000,00	1.640,00	1991	100	33	33%	Normal	0,2195	823,11	642,44	0,53	0,00	1.857,64	
9	Avinguda de Balmaes, 10	10	Segona mà	112	180.000,00	1.607,14	1957	100	67	67%	Normal	0,5595	823,11	362,58	0,30	0,00	1.932,93	
10	Carrer Pi i Margall, 1	10	Segona mà	400	525.000,00	1.312,50	1998	100	26	26%	Normal	0,1638	823,11	688,29	0,57	0,00	1.448,15	
11	Carrer Major, 25	10	Segona mà	130	150.000,00	1.153,85	1960	100	64	64%	Normal	0,5248	823,11	391,14	0,32	0,00	1.391,09	
12	Avinguda Madrid, 30	10	Segona mà	130	130.000,00	1.000,00	1967	100	57	57%	Normal	0,4475	823,11	454,77	0,38	0,00	1.203,49	
13	Rambla de Ferran, 24	6	Segona mà	240	386.000,00	1.608,33	1979	100	45	45%	Normal	0,3263	823,11	554,53	0,46	0,00	1.892,90	
14	Carrer dels Comtes d'Urgell, 8	6	Segona mà	64	85.000,00	1.328,13	1965	100	59	59%	Normal	0,4691	823,11	436,99	0,36	0,00	1.600,76	
15	Carrer Joan Miró, 3	6	Segona mà	200	300.000,00	1.500,00	1990	100	34	34%	Normal	0,2278	823,11	635,61	0,53	0,00	1.705,12	
16	Carrer Doctor Combelles, 49	6	Segona mà	70	96.000,00	1.371,43	1980	100	44	44%	Normal	0,3168	823,11	562,35	0,47	0,00	1.609,69	
17	Carrer Joan Baget, 2	6	Segona mà	60	81.000,00	1.350,00	1970	100	54	54%	Normal	0,4158	823,11	480,86	0,40	0,00	1.618,93	
18	Gran Passeig de Ronda, 14	7	Segona mà	74	75.000,00	1.013,51	1970	100	54	54%	Normal	0,4158	823,11	480,86	0,40	0,00	1.215,42	
19	Carrer Acadèmia, 16	7	Segona mà	174	150.000,00	862,07	1988	100	36	36%	Normal	0,2448	823,11	621,61	0,52	0,00	986,83	
20	Gran Passeig de Ronda, 21	7	Segona mà	90	100.000,00	1.111,11	1973	100	51	51%	Normal	0,3851	823,11	506,13	0,42	0,00	1.325,81	
21	Carrer Cardenal Cisneros, 28	7	Segona mà	63	53.500,00	849,21	1974	100	50	50%	Normal	0,3750	823,11	514,45	0,43	0,00	1.011,30	
22	Gran Passeig de Ronda, 45	7	Segona mà	200	190.000,00	950,00	1982	100	42	42%	Normal	0,2982	823,11	577,66	0,48	0,00	1.108,67	
23	Carrer Acadèmia, 3	7	Segona mà	107	105.000,00	981,31	1950	100	74	74%	Normal	0,6438	823,11	293,19	0,24	0,00	1.163,83	
24	Avinguda de Miquel Batllori, 58	2	Segona mà	124	172.000,00	1.387,10	2007	100	17	17%	Normal	0,0995	823,11	741,21	0,62	0,00	1.477,64	
25	Carrer Pere Cabrera, 14	1	Segona mà	234	300.000,00	1.282,05	2005	100	19	19%	Normal	0,1131	823,11	730,02	0,61	0,00	1.376,47	
26	Carrer de la Doctora Castellis, 24	1	Segona mà	58	60.000,00	1.034,48	1975	100	49	49%	Normal	0,3651	823,11	522,59	0,43	0,00	1.229,36	
27	Carrer Cronista Muntaner, 27	1	Segona mà	84	79.900,00	951,19	1993	100	31	31%	Normal	0,2031	823,11	655,94	0,54	0,00	1.069,58	
28	Avinguda Carriques, 60	1	Segona mà	120	120.000,00	1.000,00	1995	100	29	29%	Normal	0,1871	823,11	669,11	0,56	0,00	1.116,09	
29	Avinguda d'Artesa, 13	2	Segona mà	81	90.000,00	1.111,11	1986	100	38	38%	Normal	0,2622	823,11	607,29	0,50	0,00	1.280,52	
30	Carrer Col·legi, 11	2	Segona mà	242	249.500,00	1.030,99	1995	100	29	29%	Normal	0,1871	823,11	669,11	0,56	0,00	1.150,68	

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Valor en venda equivalent a obra nova dels locals comercials en planta baixa a la ciutat de Lleida 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 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 objecte de valoració	Vv' Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat
Id Plànol	Adreça	Zona de Valor	Estat	Superfície (m²)	Valor en venda (€ totals)	Valor en Venda (Vv €/m²)	Any construcció	Vida útil (Anualitats) ¹	Depreciació (Anualitats) ²	Depreciació (%) ³	Estat Conservació ⁴	β ⁵	Valor construcció reparació bruta (€/m²) ⁶	Valor construcció depreciada (€/m²) ⁷	F ⁸	β	Vv' ⁹
31	Carrer Nostra Senyora del Carne, 9	2	Segona mà	120	120.000,00	1.000,00	2001	100	23	23%	Normal	0,1415	823,11	706,64	0,59	0,00	1.090,60
32	Carrer Casimir Vila, 2	2	Segona mà	53	49.000,00	924,53	1968	100	56	56%	Normal	0,4368	823,11	463,58	0,39	0,00	1.111,53
33	Carrer de l'Enginyer Santi Companys, 41	2	Segona mà	333	249.750,00	750,00	2008	100	16	16%	Normal	0,0928	823,11	746,73	0,62	0,00	795,82
34	Carrer Baró de Maials, 20	4	Segona mà	135	124.500,00	922,22	1994	100	30	30%	Normal	0,1950	823,11	662,61	0,55	0,00	1.033,13
35	Carrer de Pere de Cavassèsquia, 18	4	Segona mà	150	129.000,00	860,00	2000	100	24	24%	Normal	0,1488	823,11	700,63	0,58	0,00	941,56
36	Plaça Orvepard, 3	4	Segona mà	220	180.000,00	818,18	1994	100	30	30%	Normal	0,1950	823,11	662,61	0,55	0,00	916,58
37	Carrer Anastasi Pinós, 40	4	Segona mà	80	53.000,00	662,50	1976	100	48	48%	Normal	0,3552	823,11	530,74	0,44	0,00	785,54
38	Carrer Baró de Maials, 23	4	Segona mà	299	230.000,00	769,23	1990	100	34	34%	Normal	0,2278	823,11	635,61	0,53	0,00	874,42
39	Carrer Pintor Xavier Gosé, 3	4	Segona mà	111	84.000,00	756,76	1997	100	27	27%	Normal	0,1715	823,11	681,95	0,57	0,00	838,20
40	Avinguda de Pinyana, 3	5	Segona mà	500	750.000,00	1.500,00	2005	100	19	19%	Normal	0,1131	823,11	730,02	0,61	0,00	1.610,47
41	Carrer Baró de Maials, 81	5	Segona mà	55	60.000,00	1.090,91	1989	100	35	35%	Normal	0,2363	823,11	628,61	0,52	0,00	1.244,49
42	Carrer Vidal i Codina, 45	5	Segona mà	256	268.000,00	1.046,88	2007	100	17	17%	Normal	0,0995	823,11	741,21	0,62	0,00	1.115,21
43	Avinguda Prat de la Riba, 139	5	Segona mà	180	175.000,00	972,22	2009	100	15	15%	Normal	0,0863	823,11	752,08	0,62	0,00	1.027,64
44	Avinguda Prat de la Riba, 120	4	Segona mà	125	118.000,00	944,00	2006	100	18	18%	Normal	0,1062	823,11	735,70	0,61	0,00	1.009,53
45	Carrer de José Olondriz Ostriz, 9	5	Segona mà	59	55.000,00	932,20	1999	100	25	25%	Normal	0,1563	823,11	694,46	0,58	0,00	1.024,60
46	Avinguda Alcalde Porqueres, 71	5	Segona mà	100	90.000,00	900,00	1990	100	34	34%	Normal	0,2278	823,11	635,61	0,53	0,00	1.023,07
47	Avinguda Prat de la Riba, 110	4	Segona mà	125	101.000,00	808,00	2008	100	16	16%	Normal	0,0928	823,11	746,73	0,62	0,00	857,36
Total Segona mà						1.203,62											1.481,50
Total Mostra Obra Nova i Segona mà equivalent a obra nova																	1.333,35

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 2024.

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

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 50% del Valor publicat al Butlletí Econòmic de la Construcció, 3r Trimestre 2025 / Tipologia Casa de Renta Normal entre medianeras (1.453,62 €/m²) + 2,00% de Seguretat i salut i 11,25% de Cost de gestió i promoció

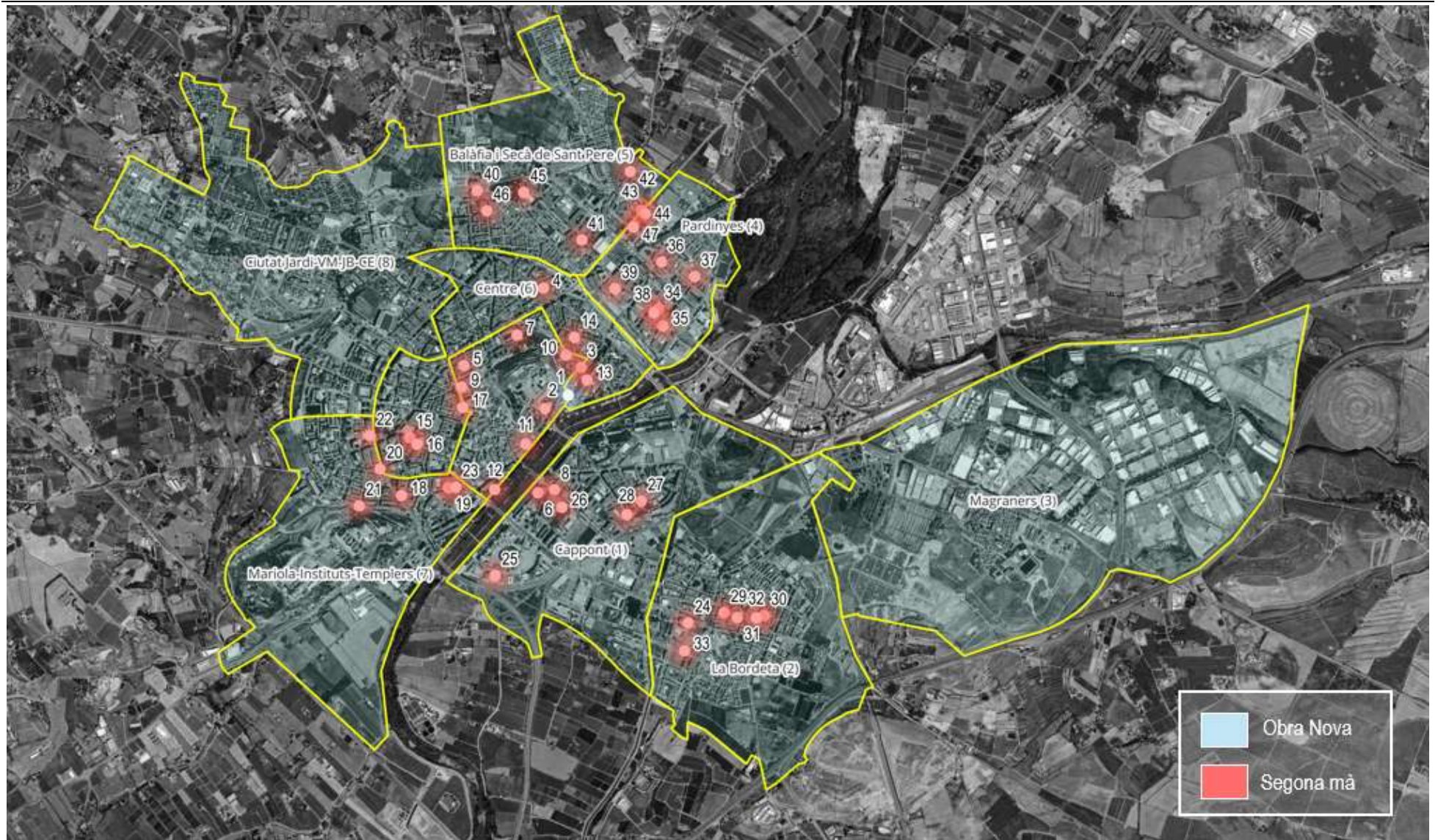
⁷ Valor construcció depreciada = Valor construcció reparació bruta – (Valor construcció reparació bruta × β_i)

⁸ F = $\frac{\text{Valor construcció depreciada}}{Vv}$ ⇒ F característic de la zona

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

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

Locals comercials detectats en el mercat a la ciutat de Lleida



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

Una vegada transformats els valors en venda de les 46 mostres del mercat de segona mà en valors equivalents d'obra nova, la totalitat de les mostres d'obra nova i equivalents localitzades al municipi de Lleida ascendeix a un total de 47 mostres.

Respecte els valors en venda resultants dels locals comercials localitzats en el mercat, aquests oscil·len entre un mínim de 785,54 €/m² construït (Id 37 a la zona 4) i un màxim de 2.821,44 €/m² construït (Id 2 zona 10), situant-se la mitjana general de la ciutat en els 1.481,50 €/m² construït.

Cal remarcar que la superfície dels locals agafa com a referència la superfície construïda d'ús privatiu, de manera que en queda exclosa la superfície de sostre dels espais comunitaris (vestíbuls, passadissos, comunicacions verticals, espais d'instal·lacions tècniques,..) que representen un 10% de la superfície total d'un immoble plurifamiliar. Aquest sostre dels elements comuns computa als efectes del càlcul de l'edificabilitat permesa pel planejament urbanístic, fet que obliga a convertir preus €/m² construïts privatis a preus €/m² construïts amb elements comuns inclosos i resultant en un valor en venda dels usos comercials en planta baixa igual a 1.333,35 €/m².

4. Els valors en venda de les superfícies mitjanes comercials < 20.000 m² de sostre

El POUM de Lleida preveu de manera majoritària l'ús comercial en planta baixa com a ús complementari als usos residencials, si bé també preveu una tipologia comercial de majors dimensions on la totalitat del sostre previst es dedica a un ús comercial que no es pot considerar de planta baixa sinó que es considera un ús comercial de mitjana superfície.

Per a realitzar la valoració d'aquesta tipologia, tenint en compte que no existeix un mercat de compravenda de la suficient entitat com per poder valorar el sostre pel mètode de la comparació, sinó que les operacions d'aquesta tipologia comercial són singulars i molt puntuals, la valoració es realitza per mitjà del mètode d'actualització de rendes.

En aquest sentit, per a definir rendes i el *yield* immobiliari es parteix de l'informe *Retail en España – Octubre 2025*. Pel que fa a les rendes de les mitjanes superfícies comercials, l'informe situa les rendes mitjanes de tercera categoria dels Parcs Comercials en els 10,00 €/m²/mes.

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 10% de la superfície comercial. Per tant, la conversió del preu de venda €/m² construïts amb elements comuns és 9,00 €/m² construït amb elements comuns /mes (10,00 x 0,9 = 9,00 €/m²/mes).

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 6,00% en els Parcs Comercials.

Tenint en compte la tipologia de superfície mitjana comercial per sota dels 20.000 m² de sostre, es considera en aquesta tipologia una prima de risc d'un 1,50% aproximadament, de manera que als efectes de la present valoració es parteix d'un *yield* mitjà del 7,50%.

Així doncs, el valor en venda del sostre destinat a superfície mitjana comercial < 20.000 m² de sostre és igual a 1.440,00 €/m² construït amb elements comuns inclosos:

$$\mathbf{YIELD} = \frac{R_{LL} \times 12}{P_v} = \frac{10 \times 0,9 \times 12}{0,075} = \mathbf{1.440,00 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}}$$

On:

R_{LL} = Renda de lloguer mensual €/m² construït.

P_v = Preu venda €/m² construït.

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

5. Els valors en venda de les superfícies mitjanes comercials ≥ 20.000 m² de sostre

El preu de mercat de l'ús comercial corresponent a superfícies de sostre per sobre dels 20.000 m² de sostre generen un major retorn que les superfícies mitjanes comercials de menor volum.

Seguint amb les mateixes hipòtesis i fonts consultades en l'apartat anterior, per a definir rendes i el *yield* immobiliari es parteix de l'informe *Retail en España – Octubre 2025*. Pel que fa a les rendes de les mitjanes superfícies comercials, l'informe situa les rendes mitjanes de segona categoria dels Parcs Comercials en els 12,00 €/m²/mes.

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 10% de la superfície comercial. Per tant, la conversió del preu de venda €/m² construïts amb elements comuns és 9,00 €/m² construït amb elements comuns /mes (12,00 x 0,9 = 10,80 €/m²/mes).

Pel que fa als parcs de mitjanes superfícies, el *yield* immobiliari d'aquesta tipologia de Parc Comercial se situava en el 6,00%. Així doncs, el valor en venda del sostre destinat a superfícies mitjanes comercials ≥ 20.000 m² de sostre és igual a 2.160,00 €/m² construït amb elements comuns inclosos:

$$\text{YIELD} = \frac{R_{LL} \times 12}{P_v} = \frac{12 \times 0,9 \times 12}{0,06} = 2.160 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

On:

R_{LL} = Preu de lloguer mensual €/m² construït.

P_v = Preu venda €/m² construït.

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

6. Els valors en venda de l'ús terciari oficines





L'oferta d'oficines d'obra nova en lloguer al municipi de Lleida és inexistent, pel que no s'ha pogut localitzar cap mostra. Pel que fa a les mostres localitzades al mercat de segona mà, tot i trobar-se en bon estat de conservació, o reformades recentment, gran part d'aquestes no es tracten d'ofertes situades en edificis d'ús exclusivament terciari, sinó que es troben en blocs d'habitatge plurifamiliar on en algunes plantes habilitades com a despatxos en tant que ús compatible amb el d'habitatge.

Derivat de l'estudi de mercat de segona mà realitzat a Lleida s'han localitzat un total de 8 mostres d'oficines en el municipi de Lleida

A continuació es mostra el conjunt d'ofertes localitzades en el mercat de segona mà, el valor mitjà en venda de la mostra i la unitat de barri on se situen.

Oficines de segona mà en venda a la ciutat de Lleida (Valor en venda €/m²/mes)

Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4
			
Rambla Ferran, 41 Centre (6) 11,67 €/m ² /mes	Carrer Doctor Fleming, 2 Ciutat Jardí – VM – JdB – CE (8) 11,11 €/m ² /mes	Plaça de Sant Joan, 10 Centre Històric (10) 9,55 €/m ² /mes	Avinguda Madrid, 34 Centre Històric (10) 8,50 €/m ² /mes

Mostra 5	Mostra 6	Mostra 7	Mostra 8
			
Rambla Ferran, 1 Centre (6) 8,47 €/m ² /mes	Avinguda Blondel, 11 Centre Històric (10) 7,73 €/m ² /mes	Rambla Ferran, 2 Centre (6) 7,14 €/m ² /mes	Avinguda Francesc Macià, 35 Centre Històric (10) 6,82 €/m ² /mes
Mostra 9	Mostra 10		
			
Avinguda del Doctor Fleming, 15 Centre (6) 6,80 €/m ² /mes	Carrer Vallcalent, 1 Centre (6) 6,72 €/m ² /mes		

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

Com ja s'ha comentat, però, aquests valors detectats al mercat fan referència als preus de mercat de les oficines de segona mà. 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 RVLS.

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 10,78 €/m²/mes. Aquest valor mitjà suposa un increment del 28% respecte el valor en venda localitzat al mercat de segona mà.

Per tal de poder convertir les rendes mensuals de lloguer en un valor en venda equivalent cal emprar el mètode de capitalització de rendes. Les rendibilitats exigides al sector immobiliari depenen del tipus de producte, i es troben directament relacionades amb el risc esperat del producte. En aquest sentit, a productes amb un major risc se li exigeixen majors rendibilitats.

Als efectes de la present avaluació econòmica i financera es considera que Lleida es podria assolir un *yield* immobiliari equivalent al 7,50% per a l'ús oficines.

Tal com mostra la taula següent el valor en venda de l'ús terciari i oficines se situa en els 1.769,83 €/m² de sostre.

Valor en venda equivalent a obra nova de les oficines localitzades a la ciutat de Lleida homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació

				Vv 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 objecte de valoració	Vv' Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat		
Id Plànol	Adreça	Zona de Valor	Estat	Superfície (m ²)	Valor en venda (€ totals)	Renda de Lloguer (€/m ² /mes)	Yield (%)	Valor en Venda (Vv €/m ²)	Any construcció	Vida útil (Anualitats) ¹	Depreciació (Anualitats) ²	Depreciació (%) ³	Estat Conservació ⁴	β _i ⁵	Valor construcció reposició bruta (€/m ²) ⁶	Valor construcció depreciada (€/m ²) ⁷	F ⁸	β	Vv ⁹		
1	Rambla Ferran, 41	6	Segona mà	30	350,00	11,67	7,50	1.866,67	1992	75	32	43%	Normal	0,3075	1.441,27	998,08	0,74	0,00	2.414,78		
2	Carrer Doctor Fleming, 2	8	Segona mà	45	500,00	11,11	7,50	1.777,78	1967	100	57	57%	Normal	0,4475	1.441,27	796,30	0,59	0,00	2.413,96		
3	Plaça de Sant Joan, 10	10	Segona mà	178	1.700,00	9,55	7,50	1.528,09	1992	75	32	43%	Normal	0,3075	1.441,27	998,08	0,74	0,00	1.976,79		
4	Avinguda Madrid, 34	10	Segona mà	50	425,00	8,50	7,50	1.360,00	1968	100	56	56%	Normal	0,4368	1.441,27	811,72	0,60	0,00	1.843,38		
5	Rambla Ferran, 1	6	Segona mà	118	1.000,00	8,47	7,50	1.355,93	2008	75	16	21%	Normal	0,1271	1.441,27	1.258,08	0,93	0,00	1.537,79		
6	Avinguda Blondel, 11	10	Segona mà	55	425,00	7,73	7,50	1.236,36	1970	75	54	72%	Normal	0,6192	1.441,27	548,83	0,41	0,00	1.651,43		
7	Rambla de Ferran, 2	6	Segona mà	140	1.000,00	7,14	7,50	1.142,86	1978	75	46	61%	Normal	0,4911	1.441,27	733,46	0,54	0,00	1.557,87		
8	Avinguda Francesc Macià, 35	10	Segona mà	220	1.500,00	6,82	7,50	1.090,91	1975	75	49	65%	Normal	0,5363	1.441,27	668,32	0,49	0,00	1.484,39		
9	Avinguda del Doctor Fleming, 15	6	Segona mà	125	850,00	6,80	7,50%	1.088,00	1990	75	34	45%	Normal	0,3263	1.441,27	970,98	0,72	0,00	1.420,96		
10	Carrer Vallcalent, 1	6	Segona mà	134	900,00	6,72	7,50%	1.074,63	1991	75	33	44%	Normal	0,3168	1.441,27	984,67	0,73	0,00	1.396,90		
Total Mostra								1.419,82													1.769,83

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 2024.

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 90% del Valor publicat al Butlletí Econòmic de la Construcció, 3r Trimestre 2025 / Tipologia Edificio administrativo corriente (1.304,60 €/m²) + 2,00% de Seguretat i salut i 10,65% de Cost de gestió i promoció

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

⁸ F = $\frac{\text{Valor construcció depreciada}}{\text{Vv}}$ => F característic de la zona

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

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

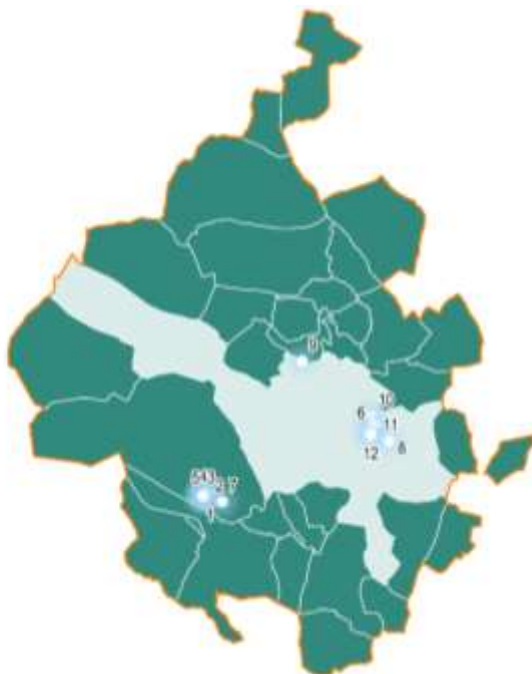
Oficines detectades en el mercat a la ciutat de Lleida



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

Oferta de solars industrials en el Subsistema de Lleida

Municipis	Nombre d'ofertes (N)	Superfície mitjana (m ²)	Edificabilitat mitjana (m ² st./m ² s.)	Sostre mitjà (m ² st.)
Alcarràs	6	6.491	0,93	5.819
Lleida	5	20.743	0,78	15.424
Torrefarrera	1	2.888	1,12	3.234
Total	12	12.129	0,88	9.605



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

En termes d'edificabilitat neta, les mostres de parcel·les industrials localitzades al mercat són bastant homogènies sent la mitjana total de la mostra localitzada igual a 0,88 m²st./m² s. I això és així per que el rendiment del sòl per a l'activitat industrial depèn fonamentalment de l'ocupació en planta baixa i la disponibilitat d'espais lliures d'edificació adequats a les necessitats de maniobra del transport d'entrades i sortides de mercaderies.

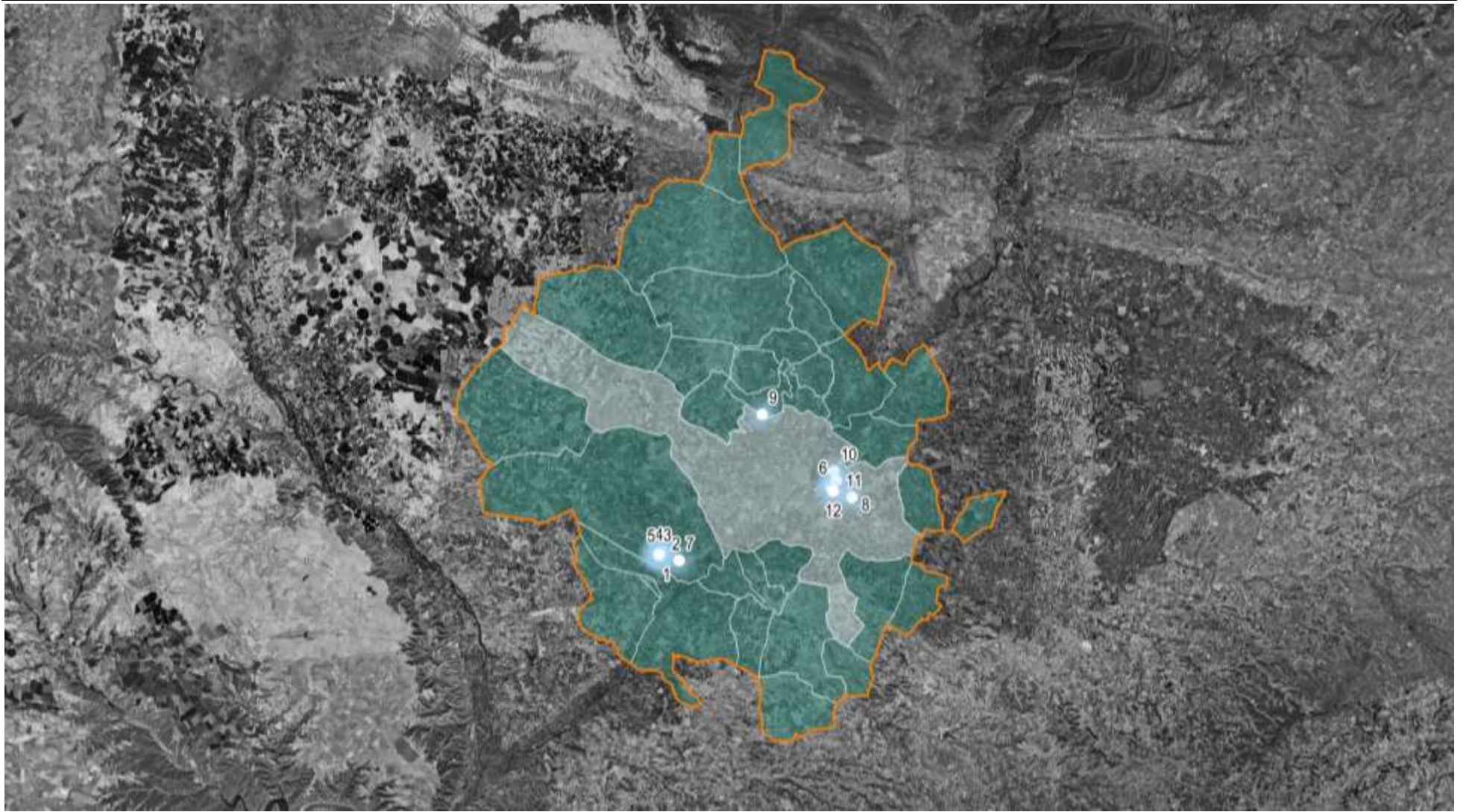
Els valors en venda de les parcel·les localitzades al mercat mostren una gran disparitat de preus, oscil·lant entre un mínim de 77,82 €/m² st. referent a la parcel·la núm. 3 i els 208,90 €/m² st. referents a la parcel·la núm. 8, essent la mitjana total de la mostra de 112,04 €/m² sostre.

Valors en venda solars industrials localitzats en el mercat al Subsistema de Lleida

Id Plànol	Municipi	Superfície (m ²)	Edificabilitat neta (m ² st./m ² s.)	Sostre (m ² st.)	Valor en venda (€ totals)	Valor en venda (€/m ² st.)	Font	API
1	Alcarràs	10.386	0,80	8.308	695.830,51	83,75	Incasòl	Incasòl
2	Alcarràs	4.574	1,00	4.574	402.519,04	88,00	Incasòl	Incasòl
3	Alcarràs	5.172	1,00	5.172	402.519,04	77,82	Incasòl	Incasòl
4	Alcarràs	4.774	1,00	4.774	420.114,64	88,00	Incasòl	Incasòl
5	Alcarràs	4.259	1,00	4.259	374.796,40	88,00	Incasòl	Incasòl
6	Lleida	34.670	0,80	27.736	4.507.100,00	162,50	Franklin	Franklin
7	Alcarràs	9.780	0,80	7.824	646.175,00	82,59	Franklin	Franklin
8	Lleida	12.700	0,57	7.300	1.525.000,00	208,90	Idealista	Gilart Consultors
9	Torrefarrera	2.888	1,12	3.234	265.000,00	81,94	Idealista	Particular
10	Lleida	5.722	1,00	5.722	760.000,00	132,82	Habitacía	Maite Giró
11	Lleida	19.312	0,90	17.380	1.738.080,00	100,00	Habitacía	SIP Lleida
12	Lleida	31.313	0,61	18.980	2.850.000,00	150,16	Idealista	QueraIt Gestió Immobiliària
		12.129	0,88	9.605	1.215.594,55	112,04		

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

Oferta de solars industrials en el Subsistema de Lleida



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

Aplicant el criteri de distingir els solars industrials de parcel·la petita/mitjana ($\leq 5.000 \text{ m}^2$ de sòl) i els testimonis de solars industrials de parcel·la de grans dimensions ($\geq 10.000 \text{ m}^2$ de sòl) sobre les ofertes de mercat de solars industrials localitzades al subsector de Lleida, podem observar que el valor en venda canvia en funció de la mida i la edificabilitat de la parcel·la.

Valors en venda de solars industrials en el Subsistema de Lleida distingint per mida de parcel·la

	Nombre d'ofertes (N)	Superfície mitjana (m^2)	Edificabilitat neta ($\text{m}^2 \text{ st./m}^2 \text{ s.}$)	Sostre mitjà ($\text{m}^2 \text{ st.}$)	Valor en venda mitjà ($\text{€/m}^2 \text{ st.}$)
Parcel·la petita/mitjana ($\leq 5.000 \text{ m}^2$ de sòl)	6	4.565	1,02	4.623	92,76
Parcel·la gran ($\geq 10.000 \text{ m}^2$ de sòl)	6	19.693	0,75	14.588	131,32

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

Pel que fa a les 6 parcel·les de grans dimensions localitzades al mercat dins dels municipis del subsector de Lleida, de mitjana tenen una edificabilitat neta mitjana de $0,75 \text{ m}^2 \text{ st./m}^2 \text{ s.}$ i una superfície de sostre mitjà de $14.588 \text{ m}^2 \text{ st.}$ del que resulta un valor en venda mitjà és de $131,32 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$

D'altra banda, les 6 parcel·les de grandària petita/mitjana localitzades en el mercat tenen una edificabilitat neta mitjana de $1,02 \text{ m}^2 \text{ st./m}^2 \text{ s.}$ i una superfície de sostre mitjà de $4.623 \text{ m}^2 \text{ st.}$, que deriva en un valor en venda inferior, resultant en $92,76 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$

Així doncs, als efectes de la present avaluació econòmica i financera, i tenint en compte els paràmetres urbanístics del polígons i sectors industrial que preveu el POUM, es pren com a referència el valor en venda de $131,32 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$ per als solars industrials de parcel·la de grans dimensions ($\geq 10.000 \text{ m}^2$ de sòl).

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2.613

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9.068

Barcelona, Abril 2026