

Per fer constar que aquest document s'ha aprovat inicialment per acord del Ple de data 25 d'abril de 2018. En dono fe, el secretari general.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA

AGENDA DE LES ACTUACIONS

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida



INTRODUCCIÓ	4
AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL PLA	5
1. AGENDA	5
1.1. Actuacions incloses dins de polígons i sectors	5
1.2. Actuacions en sistemes no incloses dins sectors de planejament	11
1.3. Actuacions de vialitat i altres serveis.....	11
1.4. Actuacions d'equipaments	13
2. Avaluació econòmica del pla	14
2.1. Despeses en inversió	14
2.2. Finançament.....	14
2.3. Valors de referència	15
3. Quadre de l'agenda i avaluació econòmica.....	17



INTRODUCCIÓ

En aquest document queden reflectides les actuacions associades al desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lleida.

A l'Agenda i avaluació econòmica i financera, es consideren dos grans tipus d'actuacions:

- a.- El desenvolupament dels polígons i sectors de planejament, el qual comporta les cessions de sòl d'aprofitament i d'equipament, i l'execució dels sistemes (vialitat i espais lliures) inclosos dins del seu àmbit.
- b.- L'execució d'altres sistemes de vialitat o l'obtenció de sòls d'altres sistemes necessaris per a l'ordenació urbanística del Municipi, externs als polígons i/o sectors, no inclosos dins dels seus àmbits.

Per a totes les actuacions, tant les vinculades als sectors de planejament com les externes a aquests, s'estableixen unes previsions temporals per la seva execució, dividint el període de 15 anys previstos per al desenvolupament del POUM, en tres quinquennis.

Les actuacions externes als sectors de planejament, però vinculades al seu desenvolupament, i les no incloses dins de sectors es valoren econòmicament i es distribueix el seu finançament en funció dels agents que intervenen en cada cas. En aquest sentit, s'han considerat tres agents principals: L'Ajuntament de Lleida, altres administracions territorials i la iniciativa privada –que inclou altres entitats públiques- en qualsevol de les formes admeses per la llei.

També es valoren el cost de les Actuacions Aïllades i d'altres actuacions en desenvolupament de Polígons i Sectors, Plans especials o altres actuacions on, per les seves característiques i necessitat de desenvolupament, la iniciativa municipal resulta del tot imprescindible, distribuint també el seu finançament entre l'Ajuntament i els altres agents implicats.

A partir del dimensionat econòmic de les actuacions, s'avalua la capacitat de l'Ajuntament per fer front a les despeses durant el període d'aplicació del Pla.

L'Agenda de les actuacions a desenvolupar del POUM s'ha d'actualitzar, en absència de Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) cada sis anys per acord de l'Ajuntament i en coherència amb les determinacions i procediment fixats a l'article 59.4 del TRLU. En aquest sentit aquesta Agenda es redacta de manera indicativa sens perjudici del que pugui establir-se en un futur PAUM o l'esmentada actualització en cas de que no es redacti PAUM.

L'Agenda distribueix les actuacions previstes entre els 3 quinquennis d'aplicació previstos, tal i com es recull en els apartats següents.



AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL PLA

1. Agenda

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida es desenvolupa a través de les figures de planejament derivat i les actuacions per a l'execució dels sistemes no incloses en sectors.

La programació del desenvolupament del POUM es preveu per a tres quinquennis.

1.1. Actuacions incloses dins de polígons i sectors

El POUM i l'Agenda fixen les figures de desenvolupament del POUM – Polígons d'actuació urbanística, Plans de millora urbana, Plans parcials i Plans especials, amb indicació del sistema de gestió, pública o privada, i la programació per quinquennis.

Els noranta-quatre Polígons d'actuació urbanística, corresponen a actuacions de petita mida que tenen com a objectiu general ordenar fragments inacabats de la trama urbana o espais buits.

Cal diferenciar, però, els corresponents a les Àrees d'Innovació Social i Urbana pel seu caràcter de renovadors i regeneradors del teixit urbà del Centre Històric. Resulten del tot prioritaris i es programen dins el primer quinquenni. En aquest sentit, l'estratègia fixada per aquesta Agenda alhora de programar el desenvolupament dels polígons i sectors en sòl urbà no consolidat és la següent:

1.- Dins del primer quinquenni es situen els inclosos en primera anella delimitada pels carrers Avinguda de Catalunya, Rambla d'Aragó, Avinguda de Balma, Avinguda de Prat de la Riba, carrer del Príncep de Viana, Avinguda del Segre, Avinguda de Blondel i Avinguda de Madrid.

També tots els polígons d'actuació urbanística d'urbanització, excepte el corresponent al PAU U11 Gardeny.

S'inclouen, també, els polígons de gestió involucrats en la finalització de l'Avinguda Onze de Setembre, PAUs G26 i G28 atenent a la importància que aquesta via té, juntament amb el nou accés previst per la carretera Camí de La Mariola, per la connexió d'aquesta part de la ciutat amb el centre i amb la nova ronda urbana.

2.- Dins del segon quinquenni es situen els inclosos dins d'una segona anella delimitada pel Gran Passeig de Ronda, Segon Passeig de Ronda, Avinguda de l'Alcalde Recasens, carrer del Baró de Maials, Pont de Pardiniyes, riu Segre, avinguda de Victoriano Muñoz, antiga LL-11 i Avinguda de Barcelona.

3.- La resta de polígons i sectors s'inclouen en el tercer quinquenni.

Aquesta estratègia de definició d'anelles a partir del centre històric de la ciutat opera també per als sis Plans de millora urbana i per al sòl urbanitzable delimitat residencial. SUD R1 Cappellet Fontanet, que quedaria a cavall entre el primer i el segon quinquenni.

El primer quinquenni tindrà un caràcter de facilitador de la gestió i preparatori de execució dels polígons o sectors on la iniciativa pública municipal sigui necessària, tant en sòl urbà com en sòl no urbanitzable. Són operacions com ara "Mariola 20.000" integrada dins del PMU 5 Mariola, que es desenvoluparà gradualment en el segon i tercer quinquenni, a l'igual que el PAU U 11 Gardeny i els PEU 1 Turó de La Seu i PEU 3 Riu Segre.

Els sis sectors urbanitzables industrials es reparteixen entre el primer i segon quinquenni.

Els Plans especials, tant en sòl urbà -PEU 1 del Turó de la Seu i PEU 2 de l'entorn de les Termes Romanes-, com en sòl no urbanitzable -el PEU 3 del Riu Segre-, es preveuen desenvolupar al llarg dels 3 quinquennis previstos pel POUM.



1.1.1 Actuacions en sòl urbà

El POUM preveu noranta-quatre polígons d'actuació urbanística en el sòl urbà no consolidat, dels quals divuit ho són d'urbanització, PAU U, i setanta-sis ho són de gestió, PAU G. Dins d'aquests últims es troben inclosos les set Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU.

El desenvolupament d'aquests sectors en el sòl urbà no consolidat es preveu al llarg del quinquenni segons la taula següent:

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Polígons de gestió		Quinquenni	Sistema d'actuació
PAU G1	Castell de Gardeny	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G2	Camí Boixadors	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G3	Camí Boixadors-Rovira Roure-Monestir d'Aviganya	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G4	Sèquia Major	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G5	Carrer arquitecte Morera i Gatell	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G6	Carrer Monestir de Vallbona	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G7	Carrer Monestir de Gualter	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G8	Illa Alcalde Rovira Roure-Carles Fontserè-Sèquia Major	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G9	Avinguda Alcalde Porqueres	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G10	Avinguda de Balàfia	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G11	Avinguda de Pinyana	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G12	Carrer de la Ciutadella	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G13	Carrer Torre de Segre	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G14	Avinguda Torre Vicens	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G15	Prolongació carrer de Brasil	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G16	Victòria Kent-Periodista Trapa	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G17	Illa Onze de setembre	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G18	Carrer d'Alfarràs	2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G19	Carrer d'Alfarràs	2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G20	Carrer Príncep de Viana	2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G21	Avinguda Prat de la Riba	2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G22	Comptes d'Urgell	2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G23	Baró de Maials	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G24	Sant Pere Claver-Miquel de Cortiada	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G25	Príncep de Viana-Noguerola	1	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G26	Vallcaient	1	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G27	Passeig de l'Onze de setembre	1	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G28	Carrer La Parra	1	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G36	Sant Joan	1	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G37	Alcalde Costa-República de Paraguay	2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G38	Alcalde Costa	2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G39	Santa Cecília	2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G40	Frilesa	2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G41	Fira	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G42	Accés Bordeta	2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G43	Accés Bordeta 2	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G44	Canal LL11	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G45	Impressor Botel	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G46	Bellavista-Fontanet	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G47	Molí de Pardinyes	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G48	Sícoris-Fontanet	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G49	Flix-Palauet	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G50	Darrera Palauet	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G51	Parròquia Sant Agustí	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G52	Camí de Picos	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G53	Av. Del Pla d'Urgell Nord	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G54	Illa c. Palauet-Reus	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G55	Hostal de la Bordeta	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G56	Rotonda Magraners	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G57	Magraners - Vila Rodona	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G58	Avinguda de l'Exèrcit 1	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G59	Avinguda de l'Exèrcit 2	3	Reparcel·lació per compensació bàsica
PAU G60	Avinguda de l'Exèrcit 3	3	Reparcel·lació per compensació bàsica



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G61	Avinguda de l'Exèrcit 4	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G62	Avinguda de l'Exèrcit 5	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G63	Llívia. Carrer de les Orenetes	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G64	Carrer Gran	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G65	Prolongació carrer Horta	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G66	Plaça Nova	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G67	Carrer Albareda	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G68	Raimat nord	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G69	Raimat sud	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G70	Carrer Major Nord	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G71	Carrer Major Sud	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G72	Carrer Suquets	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G73	Benzinera Tres Carreteres	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G74	Obertura carrer Yehudi Menuhin	3	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G75	Travessia Carrer Bou	1	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G76	Carrer de l'Estació	3	Reparcel.lació per compensació bàsica

Àrees d'Innovació Social i Urbana		Quinquenni	Sistema d'actuació
1	PAU G29 AISU. Plaça del Dipòsit-Múrcia-Assalt-Sant Carles	1	Reparcel.lació per cooperació
2	PAU G30 AISU. Múrcia-Veguer de Carcassona-Boters	1	Reparcel.lació per cooperació
3	PAU G31 AISU. Veguer de Carcassona-Murcia-Tallada-Boters	1	Reparcel.lació per cooperació
4	PAU G32 AISU. Cavallers-Gramàtics-La Suda	1	Reparcel.lació per cooperació
5	PAU G33 AISU. Escales de l'Ereta-Galera-Alsamora	1	Expropiació
6	PAU G34 AISU. Companyia Gairoles	1	Reparcel.lació per cooperació
7	PAU G35 AISU. Seminari-Companyia	1	Expropiació

El POUM preveu sis plans de millora urbana en el sòl urbà no consolidat. El desenvolupament d'aquests sectors es preveu al llarg del quinquenni segons la taula següent:

PLANS DE MILLORA URBANA

		Quinquenni	Sistema d'actuació
PMU 1	Estació	1-2	Reparcel.lació per cooperació
PMU 2	Seminari	1	Reparcel.lació per compensació bàsica
PMU 3	Bafart	1	Reparcel.lació per cooperació
PMU 4	Teatre Principal	1	Reparcel.lació per compensació bàsica
PMU 5	Mariola	1-2-3	Reparcel.lació per cooperació
PMU 6	Suquets	3	Reparcel.lació per compensació bàsica

El POUM preveu tres actuacions aïllades en el sòl urbà consolidat. El seu desenvolupament i gestió es preveu al llarg del quinquenni segons la taula següent:

ACTUACIONS AÏLLADES

		Quinquenni	Sistema d'actuació
AA 1	Mercat de Balàfia	1	Expropiació
AA2	La Font 1	2	Expropiació
AA3	La Font 2	2	Expropiació

El POUM incorpora dos Plans especials urbanístics amb l'agenda següent:

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

		Quinquenni	Iniciativa
PEU 1	Turó de la Seu	2-3	Iniciativa pública
PEU 2	Termes romanes	1-2-3	Iniciativa pública
PEU 3	Riu Segre	2-3	Iniciativa pública

1.1.2 Actuacions en sòl urbanitzable delimitat

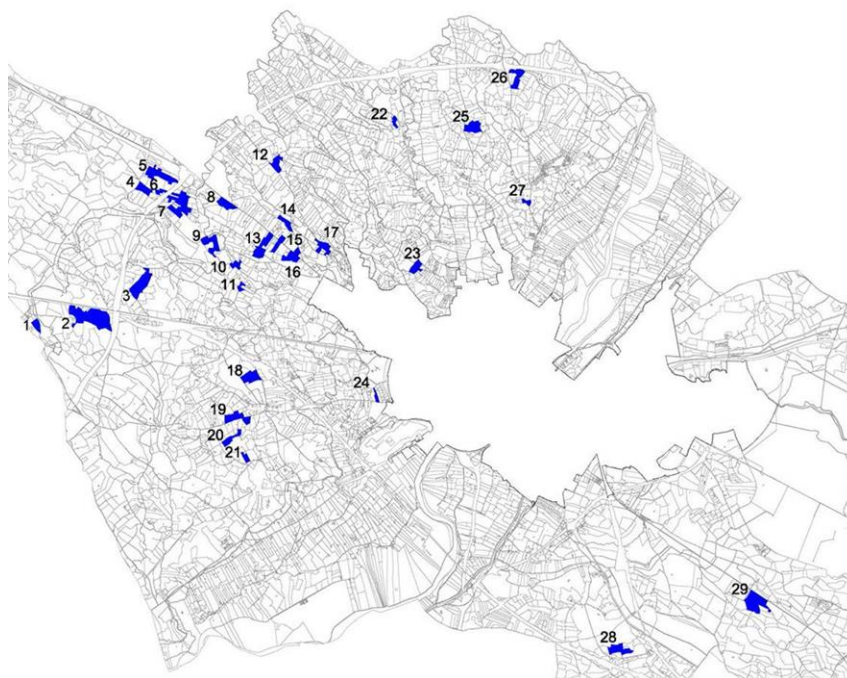
El POUM incorpora set sectors en el sòl urbanitzable delimitat, un de residencial i sis d'activitat econòmica. L'agenda proposa pel desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat la distribució en quinquennis següent:



PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

		Quinquenni	Sistema d'actuació
PPU R1	Cappont-Fontanet	1-2	Reparcel·lació per cooperació
PPU A1	Les Canals	1-2	Reparcel·lació per compensació bàsica
PPU A2	Torre Solè	1	Reparcel·lació per compensació bàsica
PPU A3	Fondo dels Magraners	1	Reparcel·lació per compensació bàsica
PPU A4	Camí de la Moredilla	1	Reparcel·lació per compensació bàsica
PPU A5	Camí de la Bassa	1	Reparcel·lació per compensació bàsica
PPU A6	La Creu del Batlle	2	Reparcel·lació per compensació bàsica

Amb l'objectiu de la seva regularització i adequació, també s'incorporen 29 urbanitzacions amb dèficits que corresponen a àmbits residencials dispersos en el sòl no urbanitzable on, històricament, s'han produït processos de parcel·lació dels terrenys i de concentració d'edificacions residencials, normalment de tipologia unifamiliar aïllada sobre parcel·la, destinades a la primera o segona residència.

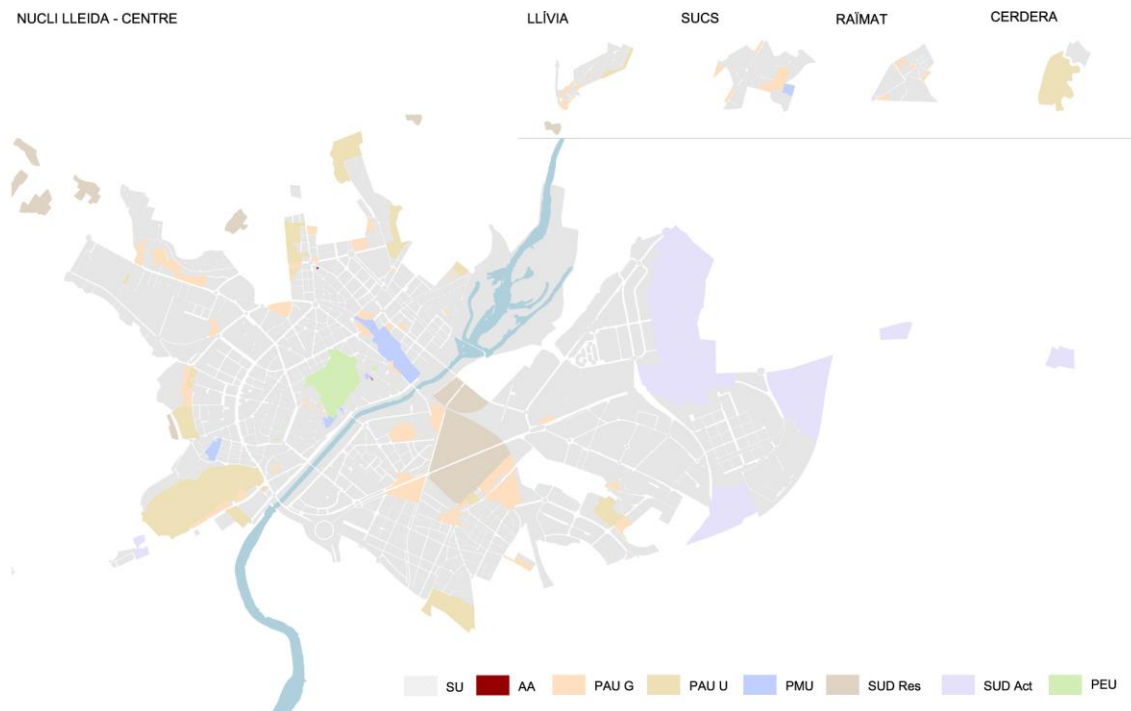


Es tracta de 29 àmbits, amb una superfície total de 122,14 Ha, 543 parcel·les i 473 habitatges.

El seu desenvolupament està previst que s'executi al llarg dels tres quinquennis pel sistema de Reparcel·lació per compensació bàsica.



ESQUEMA POLÍGONS I SECTORS



1.1.3 Actuacions en sòl urbanitzable no delimitat i sòl no urbanitzable

El POUM identifica els terrenys qualificats de sòl urbanitzable no delimitat en contacte amb el nucli urbà de Lleida, en els àmbits següents:

- PPD 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny
- PPD 2 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el crus del Segre
- PPD 3 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE
- PPD 4 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE
- PPD 5 A l'oest de Mangraners, al sud de la CN-240
- PPD 6 Quatre Pilans, entre la CN-240 i la variant sud de Lleida
- PPD 7 Àrea nord-est de Pardinyes
- PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia
- PPD 9 Àrea nord i oest de Ciutat-Jardí i Vila Montcada

I en altres nuclis del municipi de Lleida, en els àmbits següents:

- PPD 10 La Valleta de Raïmat

Per determinar l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació el POUM concreta uns Indicators del creixement demogràfic del municipi i uns Indicators del desenvolupament social del sistema urbà.

A partir de l'aplicació d'aquests indicadors, la delimitació de sòl per indicadors demogràfics no es produirà mai abans del tercer quinquenni, mentre que per l'indicador de desenvolupament social del sistema urbà queda modulats pel ritme de desenvolupament del Centre Històric mitjançant les AISU i les ARU.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

ESQUEMA SÒLS URBANITZABLES NO DELIMITATS

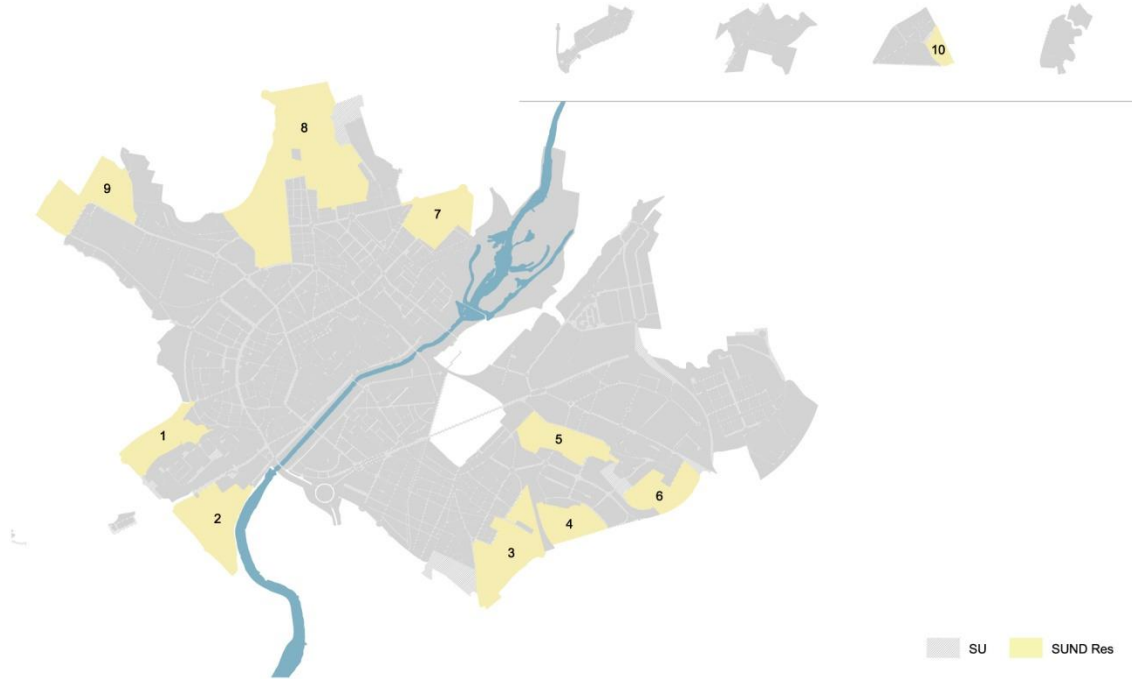
NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA



Quan als plans especials, el POUM incorpora un Pla Especial Urbanístics amb l'agenda següent:

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

		Quinquenni		Iniciativa
3	PEU 3	Riu Segre	1-2-3	Iniciativa pública

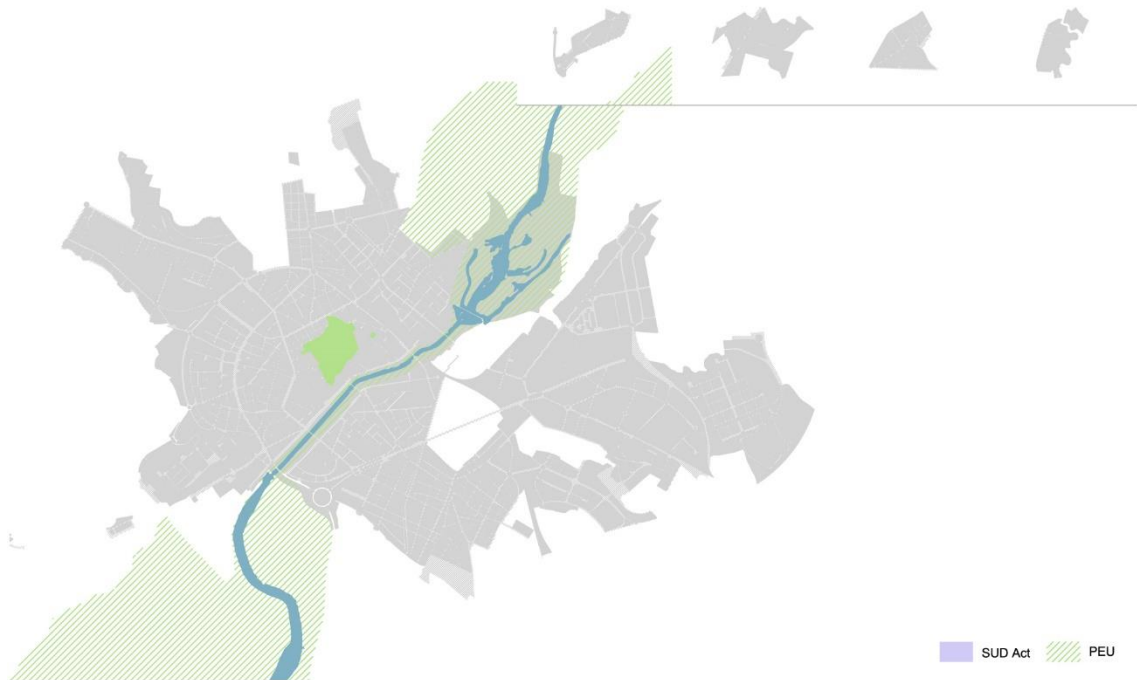
NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA





1.1.4 Extracte de les actuacions bàsiques de sistemes que s'executen en desenvolupament dels sectors de planejament del POUM

- 1) La vialitat que ha de conformar la connexió viària entre l'antiga LL-11 i la C-13, mitjançant el desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat industrial del sector SUD A1 Les Canals.
- 2) Millora de la cruïlla de l'antiga LL-11 amb l'Avinguda de les Garrigues, que anirà a càrrec del desenvolupament del PAU G 30 i PAU G 40.
- 3) Cobriment de Prat de la Riba: a càrrec del PMU 1 Estació, PAU G18 i PAU G21 –com a infraestructura comuna-.
- 4) Pont de Príncep de Viana:, a càrrec del PMU 1 Estació, PAU G25, PAU G41 i SUD R1 Capont-Fontanet –com a infraestructura comuna-.
- 5) La reorganització viària de la rotonda de La Bordeta, a càrrec del PAU G49 fins al PAU G51 –com a infraestructura comuna-, amb participació de l'administració municipal en un 50% del valor d'execució.
- 6) Ronda Verda, en sòl urbà i no urbanitzable, a càrrec de la delimitació del sòls urbanitzables no delimitats.

1.2. Actuacions en sistemes no incloses dins sectors de planejament

El POUM fixa les actuacions sobre els sistemes i infraestructures de la ciutat prioritàries en el marc del seu desenvolupament, ja que conformen els elements estructurants de primer ordre que han d'ordenar urbanísticament la ciutat i el territori del municipi de Lleida.

Les actuacions, fora de sectors de planejament, considerades en l'Agenda s'han classificat en dos tipus: Vialitat i obtenció de sòls per a Equipaments, atès que totes les actuacions que impliquen al sistema d'espais lliures es troben incloses dins de polígons o sectors.

Val a dir, però, que en la relació d'actuacions no s'han inclòs les actuacions viàries de rang supramunicipal i ferroviàries d'optimització de la xarxa actual, l'execució de les quals correspon a altres Administracions públiques.

L'Agenda d'actuacions s'organitza a partir de la seva classificació per tipus (Vialitat i Equipaments) i una aproximació de divisió de l'execució de les obres en els tres quinquennis previstos pel POUM.

1.3. Actuacions de vialitat i altres serveis

Les actuacions proposades tenen com a objectiu general completar la xarxa viària bàsica de la ciutat i els nuclis. Les obres s'han determinat en funció de la seva jerarquia dins la xarxa viària, la tipologia de carrer i el sistema de finançament que es proposa.

Es proposen 5 grups d'actuacions:

A. Vies bàsiques o actuacions viàries que s'han d'executar a càrrec del sectors de planejament del POUM. Càrregues externes.

- 1) Ronda de Sucs:, a càrrec del PAU G71, PAU G72, PAU G74 i PMU 6 Suquets –com a infraestructura comuna-, amb participació de l'administració municipal en un 60% del valor d'execució.

B. Vies bàsiques o actuacions viàries que s'han d'executar a càrrec de l'Ajuntament.

- 1) Corda de Gardeny a la seva vesant nord.
- 2) Prolongació variant Sud –Ronda Urbana- fins a l'Avinguda de l'Exèrcit.



- 3) Vialitat límit urbà sud de la Bordeta, entre la C-230a i nus antiga LL-11 / LL-12
- 4) Bifurcació a la carretera de Corbins
- 5) Connexió entre la carretera de Corbins i la C-13.
- 6) Connexió entre la carretera N-230 amb la LP-2291, per a la millora dels accessos del nucli del Llivia i del Secà de Sant Pere, com a primera fase de la 3a Ronda de la Ciutat.

C. Vies bàsiques que pel seu rang, s'han d'executar a càrrec d'altres Administracions públiques.

- 1) Nou accés a la Ciutat: Carretera de Marimunt a la A-14
- 2) Nou accés a la Ciutat : Carretera de la Mariola a la A2 –variant nord-.
- 3) Connexió nord variant Sud i l'A2
- 4) Reorganització viària nus antiga LL-11/L-12
- 5) Connexió est entre l'autopista AP-2 i l'autovia A-2, prevista al Pla territorial parcial de Ponent.
- 6) Millora del mur existent entre la presa del Canal de Seròs i la Clamor de les Canals.

D. Altres actuacions a càrrec de l'Ajuntament.

- 1) Passarel·la de vianants del riu Segre davant la Llotja.
- 2) Aportació del 50% del valor d'urbanització nova rotonda del barri de La Bordeta.
- 3) Millora de la mobilitat interna a partir de l'execució de les actuacions següents:
 - N-240 / Polígon Els Frares
 - Av Indústria / Eng Pablo Agustí
 - Av Indústria / Eng Mies
 - Av Indústria / C-12
 - Fontanet - Miquel Batllori
 - Artesa / Pla d'Urgell
 - Artesa / Ludovicus Pius
 - Artesa / Variant Sud
 - Exèrcit / Leandre Cristòfol
 - Exèrcit / Cos Gayon
 - Exèrcit / Creu del Batlle
 - Baró de Maials / Av Balafia
 - Llibertat / Torrevicens
 - Llibertat / Jordi Solé Tura
 - Príncep Viana / Prat Riba
 - Príncep Viana / Av Segre
 - Rotonda Cementiri
 - Capacitat Baró de Maials
 - Rotonda antiga LL-11 / Miquel Batllori
 - Cruïlla antiga LL-11 / Riu Ebre / Maria Montessori
 - Cruïlla antiga LL-11 / Canal Serós
- 4) Actuacions de millora i adequació als camins de l'Horta.
- 5) Bassa de laminació del riu Noguera.

E. Actuacions a càrrec de la delimitació de sòl urbanitzable delimitat



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

1) La Ronda Verda, en els trams en sòl urbà consolidat i en sòl no urbanitzable,

ESQUEMA D'ACTUACIONS



1.4. Actuacions d'equipaments

Les actuacions tenen com a principal objectiu resoldre l'obtenció de sòl necessària per a la cobertura de les necessitats d'equipaments detectada.

D'acord amb la Memòria social les actuals reserves d'equipaments en sòl urbà, juntament amb les que s'obtidran en desenvolupament del polígons i sectors definits al POUM, donen sobrada resposta als requeriments de la ciutat i als creixements previstos.

Tot i això, i amb independència de les recomanacions que es fan en aquest document -fruit de les demandes efectuades a partir d'entrevistes i/o qüestionaris amb les diferents administracions i entitats que treballen en cada àmbit de referència-, les necessitats per a sòl d'equipaments que cal considerar es redueixen al sòl per a l'ampliació de l'escola bressol i ludoteca municipal al Centre Històric.

Així, l'Agenda recull el preu de la valoració municipal per l'adquisició dels terrenys per a l'ampliació de l'escola bressol i ludoteca municipal, d'acord als paràmetres urbanístics fixats a Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de qualificació urbanística a equipament comunitari, clau EC, dels solars del carrer de Boters, núm. 9 i 11, i Travessera de la cotxera, núm. 16, situats a la vora de l'escola bressol i la ludoteca municipal del Centre Històric.



2. Avaluació econòmica del pla

L'Avaluació econòmica i financera de l'Agenda valora la capacitat i la viabilitat econòmica de desenvolupament del POUM.

En aquest apartat, l'avaluació s'adreça, d'una banda, a la quantificació dels costos dels sistemes urbanístics fora de sectors i dins de sectors on la iniciativa i inversió municipal són imprescindibles i, d'altra banda, a la quantificació dels recursos econòmics generats en el desenvolupament del POUM per tal d'afrontar aquestes actuacions.

El programa d'inversions del POUM s'estructura en dos grups d'actuacions: obres de vialitat i altres serveis, i adquisició de sòl per a la construcció d'equipaments.

Als quadres de l'Agenda i Avaluació econòmica es contempen totes les actuacions fora de sectors, tot especificant les següents dades:

- Les característiques de les actuacions (superfície, sostre, etc.).
- El preu d'adquisició o expropiació de sòl.
- El cost d'urbanització.
- El preu de contracte i la previsió temporal d'execució, segons primer, segon o tercer quinquenni.
- La distribució dels costos de cada actuació entre els agents que participen en el finançament: Ajuntament, altres administracions públiques i altres agents promotors.

2.1. Despeses en inversió

a.- El conjunt de les actuacions, **fora de sectors de planejament**, puja un total de **143.264.396 €**, dels que 5.673.446,34 € (3,96%) corresponen a adquisició de sòl i, la resta, 137.590.950,50 € (96,04%) a urbanització de vials i altres infraestructures i serveis.

b.- El conjunt de les actuacions de desenvolupament de les **Actuacions aïllades, dels polígons i sectors i plans especials o altres actuacions d'iniciativa municipal**, on caldrà totalment o parcialment el finançament de l'Ajuntament, puja un total de **80.832.137 €**, dels que 1.321.667,40 € (1,64%) corresponen a adquisició de sòl i, la resta, 79.510.469,82 € (98,36%) a costos renovació urbana amb costos socials associats, urbanització de vials i altres infraestructures i serveis.

D'acord amb els càlculs realitzats, la despesa prevista en aquest apartat es desglossa de la següent manera:

- | | | |
|--|-----------------|----------|
| - Expropiacions i urbanització en Actuacions aïllades: | 516.256,80 € | (0,64%) |
| - Actuacions en polígons i sectors: | 65.130.690,45 € | (80,57%) |
| - Actuacions en plans especials i Sòl No Urbanitzable: | 15.185.189,98 € | (18,79%) |

La valoració de les actuacions s'ha fet a partir de l'aplicació dels valors de referència establerts al punt 2.3 d'aquest apartat.

2.2. Finançament

a.- El finançament dels costos de les actuacions **fora de sectors** de planejament s'ha distribuït entre els diferents agents implicats: Ajuntament, altres administracions públiques i altres agents promotors, d'acord amb les dades següents:

- Corresponen 72.053.259,60 € (50,29%) a càrrec de l'Ajuntament
- Corresponen 27.053.263,36 € (18,88%) a càrrec d'altres administracions
- Corresponen 44.157.873,87 € (30,83%) a càrrec d'altres agents promotors

b.- El finançament dels costos de les actuacions com a **gestió de les Actuacions aïllades, dels polígons i sectors i plans especials o altres actuacions d'iniciativa municipal** s'ha distribuït d'acord amb les dades següents:



- Corresponen 26.517.347,20 € (32,81%) a càrrec de l'Ajuntament
- Corresponen 11.618.662,54 € (14,37%) a càrrec d'altres administracions
- Corresponen 42.696.127,48 € (52,82%) a càrrec d'altres agents promotors

S'han considerat diferents formes de finançament, segons els tipus d'actuació:

- Actuacions de vialitat i espai lliure que, per la seva tipologia, tenen el finançament 100% municipal.
- Actuacions de vialitat que, per la seva tipologia, tenen el finançament 100% d'altres administracions.
- Actuacions d'equipament que, per la seva tipologia, s'ha considerat que el seu finançament s'ha de repercutir sobre altres agents, possibles concessionaris o altres col·lectius que poden desenvolupar equipaments i contribuir a la urbanització. S'ha suposat un aportació municipal del 10% i el 90% a càrrec d'altres agents.

És el cas de les actuacions a executar al Turó de Gardeny.

- Actuacions de renovació integral de barris en el marc de les polítiques públiques de renovació urbana on cal implicar a totes les administracions: Ajuntament, Generalitat i Estat. S'ha suposat un aportació de cada administració d'un terç dels costos.

És el cas de les actuacions a executar al PMU 5 Mariola.

Actuacions de renovació del Centre Històric on es fa necessària la contribució municipal per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació, com ara el PMU 3, Bafart.

- Actuació al mur situat entre la presa del Canal de Seròs i la Clamor de les Canals per la millora de les condicions d'innundabilitat del sòl no urbanitzable confrontant, del sector residencial PPU R1 i del barri de Cappont, en sòl urbà consolidat. S'ha considerat una aportació total de l'administració hidràulica de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre.

2.3. Valors de referència

Per a l'elaboració dels càlculs econòmics de l'Agenda s'han utilitzat els valors de referència del sòl que per a cadascun dels àmbits de sectors i polígons, de manera individualitzada, surten recollits al document de Viabilitat econòmica del POUM.

El valor del sòl rústic que s'ha pres com a referència és de 9 €/m².

El valors per m² de sòl en operacions d'expropiació són els corresponents al valors obtinguts en expedients municipals recents, en funció de la zona:

220 €/m²

260 €/m²

600 €/m²

900 €/m²

El valor del sostre comercial de Rambla Ferran, 1.200 €/m²st, és un 20% superior al valor mig de referència utilitzat al document de Viabilitat Econòmica atenent a la posició del local comercial.

Urbanització de vialitat

- | | |
|---|----------------------|
| - Vies urbanes i rotondes amb serveis: | 140 €/m ² |
| - Vies dins de sectors industrials: | 120 €/m ² |
| - Vies no urbanes. Nous accessos: | 90 €/m ² |
| - Vies no urbanes no asfaltades: | 60 €/m ² |
| - Viari enllaços i rotondes nous accessos : | 100 €/m ² |



- Urbanització resta de sòls enllaços i rotondes:	30 €/m ²
- Viaductes (en funció de les característiques):	605 €/m ²
	600 €/m ²
	550 €/m ²
- Passeres vianants:	1.100 €/m ²
- Millora de mur Canal de Seròs-Clamor Les Canals	264 €/m ²
- Millora de secció en vies existents:	55 €/m ²
- Ronda verda:	45 €/m ²

Urbanització d'espais Lliures

- Urbanització de parc territorial (sòl no urbanitzable):	15.000 €/ha
- Urbanització de parc urbà:	50 €/m ²
- Urbanització de places:	140 €/m ²
- Urbanització mixta (parc urbà-plaça):	90 €/m ²
- Urbanització sauló:	30 €/m ²
- Urbanització de marge fluvial:	20 €/m ²

Enderrocs

- Edificació:	40 €/m ²
- Nusos viaris (mòdul sobre superfície actuació)	5 €/m ²



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

3. Quadre de l'agenda i avaluació econòmica

ACTUACIONS AMB PARTICIPACIÓ/INICIATIVA MUNICIPAL EN SÒL URBÀ I SÒL NO URBÀ

ACTUACIONS AÏLLADES	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquenni		
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €	Superfície m2	ràtio €/m2	PEC €	Ajuntament	Administració Territorial	Iniciativa Privada / Altres	Q1	Q2	Q3
1 AA 1 Mercat de Balàfia	303,87	900	273.483,00 €	15,98	140	2.237,20 €	275.720,20 €	0,00 €	0,00 €	X		
2 AA 2 La Font de l'aiguardent 1	72,85	600	43.710,00 €	72,85	140	10.199,00 €	53.909,00 €	0,00 €	0,00 €		X	
3 AA 3 La Font de l'aiguardent 2	132,36	1.200	158.832,00 €	132,36	210	27.795,60 €	186.627,60 €	0,00 €	0,00 €		X	
total			476.025,00 €			40.231,80 €	516.256,80 €	0,00 €	0,00 €			

ACTUACIONS POLÍGONS I SECTORS	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquenni		
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €	Superfície m2	ràtio €/m2	PEC €	Ajuntament	Administració Territorial	Iniciativa Privada / Altres	Q1	Q2	Q3
4 PAU G 33 AISU Escales de l'Ereta-Galera-Alsamon vian espais lliures	494,70	220	108.834,00 €	44,94 44,92	140	6.291,60 € 6.288,80 €	121.414,40 €	0,00 €	0,00 €	X		
5 PAU G 35 AISU Seminari-Companyia	542,34	260	141.008,40 €			0,00 €	141.008,40 €	0,00 €	0,00 €	X		
6 PAU U11 Gardeny	502.848,83					38.055.408,60 €	3.805.540,86 €	0,00 €	34.249.867,74 €		X	X
7 PMU 3 Bafart indemnitzacions activitats indemnitzacions edificacions/reallotjaments enderrocs nova urbanització vian gestió				1.724,00 9.469,00 9.469,00 594,34	300 80 40 140	517.200,00 € 757.520,00 € 378.760,00 € 83.207,60 € 12.481,14 €	612.209,00 €	0,00 €	1.136.959,74 €		X	X
8 PMU 5 Mariola costos renovació urbana amb costos socials associats enderrocs nova urbanització vian reurbanització vian (50% del mòdul) urbanització espais lliures gestió				23.348,00 23.348,00 3.255,23 1.568,32 4.287,27	80 40 140 70 90	15.400.000,00 € 933.920,00 € 455.732,20 € 109.782,40 € 385.853,93 € 142.705,28 €	17.427.993,81 €	5.809.331,27 €	11.618.662,54 €	0,00 €	X	X
9 PEU 1 Turó de la Seu				152.713,93	50	7.635.696,50 €	7.635.696,50 €				X	X
total			249.842,40 €			64.880.846,05 €	18.125.200,43 €	11.618.662,54 €	35.386.827,48 €			

ACTUACIONS PEU i SNU	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquenni		
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €	Superfície m2	ràtio €/m2	PEC €	Ajuntament	Administració Territorial	Iniciativa Privada / Altres	Q1	Q2	Q3
1 PEU 3 Riu Segre	1.000,00	9	9.000,00 €	13.958.779,95	0,50	6.979.389,98 €	6.988.389,98 €	0,00 €	0,00 €	X	X	X
2 Parc territorial Alcalde Pons-Les Basses Ordenació iarranjament del Parc Construcció Zona lúdica d'aigua i Jocs infantils Accessos, aparcament i Càmping Ampliació Parc territorial	65.200,00 €		586.800,00 €			7.610.000,00 €	887.500,00 €		7.309.300,00 €	X	X	X
						2.100.000,00 € 1.450.000,00 € 2.160.000,00 € 1.900.000,00 €	525.000,00 € 362.500,00 € 0,00 € 0,00 €		1.575.000,00 € 1.087.500,00 € 2.160.000,00 € 2.486.800,00 €			
total			595.800,00 €			14.589.389,98 €	7.875.889,98 €	0,00 €	7.309.300,00 €			

TOTAL 1,64% **1.321.667,40 €** 98,36% **79.510.469,82 €** **26.517.347,20 €** **11.618.662,54 €** **42.696.127,48 €**
32,81% 14,37% 52,82%

TOTAL 80.832.137 €



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

ACTUACIONS EN SISTEMES NO INCLOSOS DINS DE SECTORS DE PLANEJAMENT

ACTUACIONS	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquenni		
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €	Superfície m2	ràtio €/m2	PEC €	Ajuntament	Administració Territorial	Altres	Q1	Q2	Q3
A.1 Ronda de Sucs -Infraestructura Comuna- traçat ronda rotonda	13.186,76	9	118.680,88 €	13.186,76	60	814.390,81	559.843,01 €	0,00 €	373.228,68 €		X	
				12.929,15		775.749,22 €	536.658,06 €		357.772,04 €			
				257,61	150	38.641,59 €	23.184,95 €		15.456,64 €			
B.1 Corda de Gardeny a la seva vesant nord				25.094,14	140	3.513.179,60 €	0,00 €	0,00 €	3.513.179,60 €			X
B.2 Prolongació variant Sud fins Av. de l'Exèrcit	132.728,58		1.194.557,25 €	185.603,01		36.756.397,10 €	32.762.029,35 €	0,00 €	5.188.925,00 €			X
				28.855,00	5	144.290,00 €	144.290,00 €					
	12.930,02 €	9	116.370,15 €	32.787,29 €	100	3.278.728,94 €	3.395.099,09 €					
				1.140,00	605	689.700,00 €	689.700,00 €					
	42.480,69	9	382.326,21 €	42.480,69	30	1.274.420,70 €	1.656.746,91 €					
	7.876,00	9	70.884,00 €	5.321,00	605	3.219.205,00 €	3.290.089,00 €					
	69.441,88	9	624.976,89 €	37.952,28	605	22.961.127,46 €	23.586.104,35 €					
				31.542,05	140	4.415.887,00 €			4.415.887,00 €			
				5.521,70	140	773.038,00 €			773.038,00 €			
B.3 Valitat límit urbà sud de la Bordeta	9.576,70		86.190,29 €	12.191,62		2.088.093,00 €	1.872.921,29 €	0,00 €	301.362,00 €		X	
	5.798,34	9	52.185,08 €	6.177,67	150	926.650,50 €	978.835,58 €					
				570,00	605	344.850,00 €	344.850,00 €					
	3.778,36	9	34.005,21 €	3.434,87	150	515.230,50 €	549.235,71 €					
				2.009,08	150	301.362,00 €			301.362,00 €			
B.4 Bifurcació a la carretera de Corbins	0,00		0,00 €	26.332,87		3.949.930,50 €	0,00 €	0,00 €	3.949.930,50 €			X
				26.332,87	150	3.949.930,50 €			3.949.930,50 €			
B.5 Connexió entre Ctra. de Corbins i la C-13	61.354,43		552.189,83 €	41.193,37		15.316.243,60 €	14.966.477,83 €		901.955,60 €		X	
	21.244,00	9	191.196,03 €	12.872,42	100	1.287.242,00 €	1.478.438,03 €					
	40.110,42	9	360.993,80 €	21.878,41	600	13.127.046,00 €	13.488.039,80 €					
				6.442,54	140	901.955,60 €			901.955,60 €			
B.6 Connexió entre Ctra. N-230 i la LP-2291	63.362,20		331.641,62 €	28.117,77		3.585.672,11 €	2.393.644,60 €		1.523.669,12 €			X
	26.513,13			3.525,65	150	528.847,86 €			528.847,86 €			
				8.290,18	120	994.821,26 €						
	36.849,07	9	331.641,62 €	12.776,29	120	1.533.155,12 €	1.864.796,74 €					
				3.525,65	150	528.847,86 €			528.847,86 €			
C.1 Nou accés Ctra. de Montcada a l'A-14	74.579,19		671.212,72 €	83.216,13		7.562.598,50 €	0,00 €	6.234.087,62 €	1.999.723,60 €		X	
	11.750,49	9	105.754,37 €	10.682,26	100	1.068.226,00 €		1.173.980,37 €				
	12.464,38	9	112.179,42 €	12.464,38	30	373.931,40 €		486.110,82 €				
	50.364,33	9	453.278,93 €	45.785,75	90	4.120.717,50 €		4.573.996,43 €				
				14.283,74	140	1.999.723,60 €			1.999.723,60 €			
C.2 Nou accés Ctra. de la Mariola a l'A2	106.906,68		962.160,10 €	100.784,57		6.862.653,10 €	0,00 €	7.824.813,20 €	0,00 €		X	
	8.831,11	9	79.479,97 €	8.028,28	100	802.828,00 €		882.307,97 €				
	17.137,22	9	154.234,98 €	17.137,22	30	514.116,60 €		668.351,58 €				
	32.239,33	9	290.153,95 €	29.308,48	90	2.637.763,20 €		2.927.917,15 €				
	16.860,23	9	151.742,05 €	15.327,48	90	1.379.473,20 €		1.531.215,25 €				
	9.412,52	9	84.712,72 €	8.556,84	100	855.684,00 €		940.396,72 €				
	22.426,27	9	201.836,43 €	22.426,27	30	672.788,10 €		874.624,53 €				
C.3 Connexió nord variant Sud l'A-2	154.930,12		1.394.371,08 €	103.588,61		11.481.191,46 €	0,00 €	12.875.562,54 €	0,00 €		X	X
	59.346,10	9	534.114,90 €	36.452,40	100	3.645.240,00 €		4.179.354,90 €				
	49.404,93	9	444.644,37 €	49.404,93	30	1.482.147,90 €		1.926.792,27 €				
	34.990,29	9	314.912,61 €	10.179,28	550	5.598.603,56 €		5.913.516,17 €				
	11.188,80	9	100.699,20 €	7.552,00	100	755.200,00 €		855.899,20 €				
C.4 Reorganització viària nus LL-11/L-12				208.155,63		6.958.954,56 €	6.958.954,56 €	0,00 €	0,00 €		X	
				107.024,62	5	535.123,08 €		535.123,08 €				
				48.427,16	100	4.842.715,68 €		4.842.715,68 €				
				52.703,86	30	1.581.115,80 €		1.581.115,80 €				
C.5 Connexió est entre l'autopista AP2 i l'autovia A2, prevista al Pla Territorial Parcial de Ponent.												X
C.6 Millora mur presa Canal Seròs-Clamor Les Canals				450,00	264	118.800,00 €	0,00 €	118.800,00 €	0,00 €		X	X
D.1 Passera riu Segre davant la Llotja				3.050,36		1.525.636,00 €	1.525.636,00 €	0,00 €	0,00 €			X
				1.144,36	1.100	1.258.796,00 €		1.258.796,00 €				
				1.905,00	140	266.840,00 €		266.840,00 €				
D.2 Nova rotonda barri La Bordeta -Infr. Comuna-				7.684,45		794.299,30 €	397.149,65 €	0,00 €	397.149,65 €			X
				2.559,30	30	76.779,00 €		38.389,50 €				
				5.125,15	140	717.520,30 €		358.760,15 €				
D.3 Actuacions puntuals xarxa viària						6.050.000,00 €	6.050.000,00 €	0,00 €	0,00 €		X	X
D.4 Millora i adequació als camins de l'Horta						4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	0,00 €	0,00 €		X	X
D.5 Bassa de laminació riu Nogueroles	10.000,00	9	90.000,00 €	10.000,00	10	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	190.000,00 €			X
E.1 Ronda verda	22.871,03		205.839,27 €	573.974,41		25.612.910,85 €	0,00 €	0,00 €	25.818.750,12 €		X	X
				461.072,38	45	20.748.257,10 €			20.748.257,10 €			
	22.871,03	9	205.839,27 €	35.811,67	45	1.611.525,15 €			1.817.364,42 €			
				10.796,88	25	269.922,00 €			269.922,00 €			
				18.770,37	45	844.666,65 €			844.666,65 €			
				7.356,52	45	331.043,40 €			331.043,40 €			
				40.166,59	45	1.807.496,55 €			1.807.496,55 €			
total			5.606.843,03 €			137.590.950,50 €	71.986.656,29 €	27.053.263,36 €	44.157.873,87 €			

ACTUACIONS SÒL EQUIPAMENTS	Adquisició de sòl		
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €
ENSENYAMENT			
1 Nova escola bressol al Centre Històric	0,00		66.603,31 €
total			66.603,31 €

TOTAL 3,96% **5.673.446,34 €** 96,04% **137.590.950,50 €** 50,29% **72.053.259,60 €** 18,88% **27.053.263,36 €** 30,83% **44.157.873,87 €**

TOTAL 143.264.397 €

ACTUACIONS SÒL EQUIPAMENTS	Finançament			Quinquenni		
	Ajuntament	Administració Territorial	Iniciativa Privada / Altres	Q1	Q2	Q3
ENSENYAMENT						
1 Nova escola bressol al Centre Històric	66.603,31 €	0,00 €		X		
total	66.603,31 €	0,00 €	0,00 €			

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
LLEIDA**

**AVALUACIÓ ECONÒMICA I
FINANCERA**

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



Miquel Morell, economista col·legiat núm. 2613

Agustí Jover, economista col·legiat núm. 9015

Marc Gras, economista

Lleida, Abril 2018

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ	7
1.MACROMAGNITUDS ECONÒMIQUES DEL POUM.....	7
2.VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS POLÍGONS I SECTORS	17
2.1.Introducció.....	17
2.2.Criteris metodològics	18
2.2.1.Mètode i indicadors econòmics i financers	18
2.2.2.Els costos de capital.....	19
2.2.3.La càrrega urbanística.....	21
2.2.4.Criteris de repartiment d'infraestructures comunes.....	23
2.2.5.Els costos d'edificació	25
2.2.6.Els preus de venda de l'immobiliari	27
2.2.7.El temps i els ritmes d'absorció de mercat	28
2.2.8.Resultat valors repercussió sòl urbanitzat (€/m ² sostre)	30
2.3.Fitxes viabilitat econòmica i financera PAU sòl urbà no consolidat	32
PAU G1 Castell de Gardeny	32
PAU G2 Camí Boixadors.....	33
PAU G3 Camí Boixadors-Rovira Roure-Monestir d'Aviganya.....	34
PAU G4 Sèquia Major	35
PAU G5 Carrer arquitecte Morera i Gatell	36
PAU G6 Carrer Monestir de Vallbona.....	37
PAU G7 Carrer Monestir de Gualter.....	38
PAU G8 Illa Alcalde Rovira Roure-Carles Fontserè-Sèquia Major.....	39
PAU G9 Avinguda Alcalde Porqueres	40
PAU G10 Avinguda de Balàfia	41
PAU G11 Avinguda de Pinyana	42
PAU G12 Carrer de la Ciutadella	43
PAU G13 Carrer Torres de Segre	44
PAU G14 Avinguda Torre Vicens	45
PAU G15 Prolongació carrer de Brasil	46
PAU G16 Victòria Kent-Periodista Trapa.....	47
PAU G17 Illa Onze de setembre	48
PAU G18 Carrer d'Alfarràs	49
PAU G19 Carrer d'Alfarràs.....	50
PAU G20 Carrer Príncep de Viana.....	51
PAU G21 Avinguda Prat de la Riba.....	52
PAU G22 Comptes d'Urgell.....	53

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G23 Baró de Maials	54
PAU G24 Sant Pere Claver-Miquel de Cortiada	55
PAU G25 Príncep de Viana-Noguerola	56
PAU G26 Vallcalent	57
PAU G27 Passeig de l'Onze de setembre	58
PAU G28 Carrer La Parra	59
PAU G29 AISU. Plaça del Dipòsit-Múrcia-Assalt-Sant Carles	60
PAU G30 AISU. Múrcia-Veguer de Carcassona-Boters	61
PAU G31 AISU. Veguer de Carcassona-Murcia-Tallada-Boters.....	62
PAU G32 AISU. Cavallers-Gramàtics-La Suda	63
PAU G33 AISU. Escales de l'Ereta-Galera-Alsamora.....	64
PAU G34 AISU. Companyia Gairoles.....	65
PAU G35 AISU. Seminari-Companyia.....	66
PAU G36 Sant Joan.....	67
PAU G37 Alcalde Costa-República de Paraguay	68
PAU G38 Alcalde Costa.....	69
PAU G39 Santa Cecília.....	70
PAU G40 Frilesa	71
PAU G41 Fira.....	72
PAU G42 Accés Bordeta.....	73
PAU G43 Accés Bordeta 2.....	74
PAU G44 Canal LL11.....	75
PAU G45 Impressor Botel	76
PAU G46 Bellavista-Fontanet.....	77
PAU G47 Molí de Pardinyes	78
PAU G48 Sícoris-Fontanet.....	79
PAU G49 Flix-Palauet	80
PAU G50 Darrera Palauet.....	81
PAU G51 Parròquia Sant Agustí	82
PAU G52 Camí de Picos.....	83
PAU G53 Av. Del Pla d'Urgell Nord.....	84
PAU G54 Illa c. Palauet-Reus	85
PAU G55 Hostal de la Bordeta.....	86
PAU G56 Rotonda Magraners.....	87
PAU G57 Magraners - Vila Rodona	88
PAU G58 Avinguda de l'Exèrcit 1	89
PAU G59 Avinguda de l'Exèrcit 2	90

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G60 Avinguda de l'Exèrcit 3	91
PAU G61 Avinguda de l'Exèrcit 4	92
PAU G62 Avinguda de l'Exèrcit 5	93
PAU G63 Llivia. Carrer de les Orenetes.....	94
PAU G64 Carrer Gran	95
PAU G65 Prolongació carrer Horta	96
PAU G66 Plaça Nova.....	97
PAU G67 Carrer Albareda.....	98
PAU G68 Raimat nord	99
PAU G69 Raimat sud.....	100
PAU G70 Carrer Major Nord	101
PAU G71 Carrer Major Sud.....	102
PAU G72 Carrer Suquets.....	103
PAU G73 Benzinera Tres Carreteres	104
PAU G74 Obertura carrer Yehudi Menuhin	105
PAU G75 Travessia Carrer Bou	106
PAU G76 Carrer de l'Estació.....	107
2.4.Fitxes viabilitat econòmica i financera PMU sòl urbà no consolidat.....	108
PMU 1 Estació	108
PMU 2 Seminari.....	109
PMU 3 Bafart	110
PMU 4 Teatre Principal	111
PMU 5 Mariola	112
PMU 6 Suquets.....	113
2.5.Fitxes viabilitat econòmica i financera sòl urbanitzable delimitat.....	114
PPU A1 Les Canals	114
PPU A2 Torre Solé.....	115
PPU A3 Fondo dels Magraners.....	116
PPU A4 Camí de la Moredilla.....	117
PPU A5 Camí de la Bassa	118
PPU A6 La creu del batlle	119
PPU R1 Cappont-Fontanet	120
ANNEX: ELS PREUS DEL MERCAT IMMOBILIARI	121
1.Els preus de mercat de l'habitatge lliure plurifamiliar d'obra nova	121
2.Els preus de mercat de l'habitatge unifamiliar d'obra nova.....	135
3.Els preus dels habitatges de protecció oficial.....	137
4.Els preus de mercat dels locals comercials en planta baixa	138

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

5.Els preus de mercat dels centres comercials	141
6.Els preus de mercat de les oficines.....	142
7.Els preus de mercat del sòl industrial.....	146

INTRODUCCIÓ

L'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme inclou l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar com un dels documents integrants dels plans d'ordenació urbanística municipal.

El present document aborda l'avaluació econòmica i financera de les actuacions urbanístiques determinades en el POUM de Lleida, i ho fa des de dos punts de vista distints:

1. En el primer capítol s'aborden les macromagnituds econòmiques del POUM en termes de cost de les actuacions segons el tipus de les mateixes (sector i polígons d'iniciativa privada, actuacions amb participació o d'iniciativa municipal en sòl urbà i sòl no urbanitzable i actuacions en sistemes no inclosos dins de sectors de planejament), agents responsables (privats, Ajuntament de Lleida i administracions territorials), quadriennis previstos (primer, segon o tercer quadrienni) i detall per grans masses de cost (costos d'urbanització interna de sectors i polígons, de gestió, d'enderrocs, de càrregues externes, d'infraestructures comunes, d'expropiació, etc.).
2. En el segon capítol s'aborda la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors d'iniciativa privada amb l'objectiu d'analitzar i garantir la seva viabilitat.

L'avaluació econòmica i financera del POUM de Lleida inclou com annex (*Annex: els preus del mercat immobiliari*) l'anàlisi de mercat dels diversos usos urbanístics previstos en el POUM i necessaris per a determinar la viabilitat dels sectors i polígons objecte d'avaluació.

El nivell de detall amb el que s'han abordat tots els components de cost i d'ingrés encaixen, tant amb els continguts econòmics establerts en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme referent a les figures de planejament general, com pel que ha vingut establint 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.

1. MACROMAGNITUDS ECONÒMIQUES DEL POUM

En les taules que segueixen s'adjunta l'avaluació econòmica i financera 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).

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.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Costos de transformació urbanística €/m²

	PEC
Costos urbanització de vialitat	
Vies urbanes i rotondes amb serveis	140 €/m ²
Vies peatonals	140 €/m ²
Vies dins de sectors industrials	120 €/m ²
Vies no urbanes. Nous accessos	90 €/m ²
Vies no urbanes no asfaltades	60 €/m ²
Viari enllaços i rotondes nous accessos	100 €/m ²
Urbanització resta de sòls enllaços i rotondes	30 €/m ²
Viaductes	605 €/m ²
	600 €/m ²
	550 €/m ²
Passeres vianants	1.100 €/m ²
Millora de secció en vies existents	55 €/m ²
Ronda verda	45 €/m ²
Aparcaments	50 €/m ²
Urbanització d'espais lliures	
Urbanització parc territorial (sòl no urbanitzable)	15.000 €/ha
Urbanització parc urbà	50 €/m ²
Urbanització plaça dura	140 €/m ²
Urbanització espai lliure mixt	90 €/m ²
Urbanització sauló	30 €/m ²
Urbanització de marge fluvial	20 €/m ²
Enderrocs	
Edificació	40 €/m ²
Nusos viaris (mòdul sobre superfície actuació)	5 €/m ²
Indemnitzacions¹	
Indemnització edificació residencial	300 €/m ²
Indemnització edificació residencial en el Centre històric	80 €/m ²
Indemnització edificació magatzems i altres	150 €/m ²
Indemnitzacions activitats industrials i comercials	300 €/m ²
Indemnitzacions activitats magatzems i altres	150 €/m ²
Gestió	
Despeses instruments de planejament i gestió	10% Costos urbanització
Despeses gestió de la urbanització	5% Costos urbanització
Expropiació	
Sòl rústic	9 €/m ²
Sòl urbà residencial plurifamiliar àmbit Centre Històric	220 €/m ²
	260 €/m ²
	600 €/m ²
Sòl urbà residencial plurifamiliar Balàfia	900 €/m ²
Sostre comercial Rambla Ferran	1.200 €/m ²

¹ Mòduls estàndard aplicats i ajustats en cada cas concret en funció de la seva naturalesa i el seu estat de conservació .

Font: Ajuntament de Lleida

Cal especificar que, pel que fa a la urbanització dels vials previstos en sectors industrials, s'ha considerat un mòdul lleugerament inferior (120 €/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. També a efectes de càlcul, s'ha previst una superfície de vial del 15% del total de cada sector¹.

¹ Font: Ajuntament de Lleida.

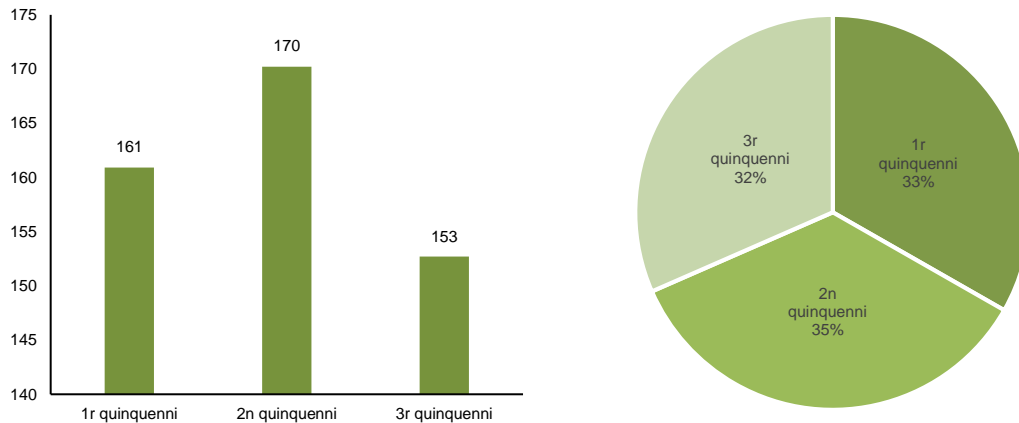
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

En relació als espais lliures, el criteri general és el d'aplicar el mòdul d'urbanització mixta (90 €/m²) a excepció d'aquelles petites peces urbanes que sí reben un tractament de plaça dura (140 €/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 (50 €/m²)².

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

- La inversió total prevista en el POUM suma un total de 483.843.731 € 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'aquest volum total, un 33% (160.915.671 €) es preveu en el primer quinquenni de vigència del POUM, un 35% en el segon sexenni (170.230.535 €), i la resta, un 32% (152.697.525 €) durant el tercer quinquenni de vigència.
- Si tenim en compte el detall per conceptes, un 78% es preveu en gestió urbanística i urbanització interna de sectors, polígons i actuacions públiques (378.265.537 €). El pes de la resta de conceptes té un pes relatiu molt menor, tot i que en termes absoluts també cal destacar 43.324.203 € en infraestructures comunes, 40.600.653 € en indemnitzacions i costos socials associats, 7.050.647 € de càrregues externes repercutides a diferents sectors i polígons, etc.).
- De la inversió total prevista en el POUM, un 72% (346.601.198 €) es preveu sigui finançada pels privats derivat de la transformació urbanística dels polígons i sectors, un 20% (98.570.607 €) sigui finançada per l'Ajuntament de Lleida amb la seva capacitat d'autofinançament i/o concertació de nou endeutament, així com de les transferències de capital rebudes d'altres administracions amb caràcter finalista, i un 8% (38.671.926 €) sigui finançada per les Administracions territorials.

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

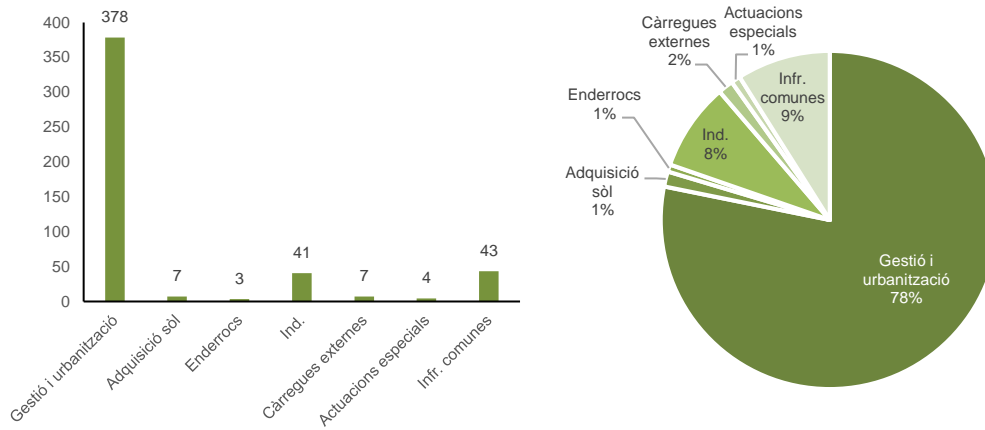


Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ajuntament de Lleida

² Font: Ajuntament de Lleida.

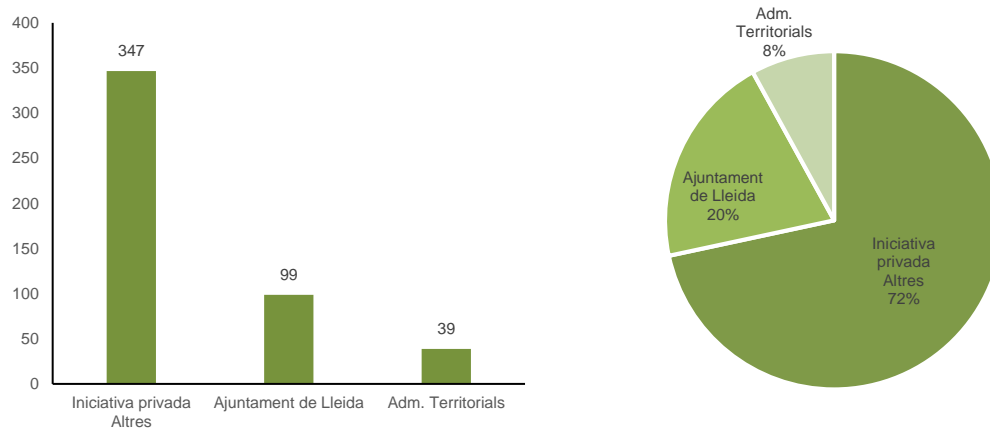
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Inversió total prevista en el POUM per detall de conceptes (milions €)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ajuntament de Lleida

Inversió total prevista en el POUM per detall agents (milions €)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Costos de transformació urbanística en polígons i sectors d'iniciativa privada

Denominació	Classificació del sòl	Planejament i gestió		Enderroc	Indemnitzacions	Càrrega externa	Actuacions especials	Infraestructures comunes	Total costos	1r Q	2n Q	3r Q
		€ totals	Urbanització € totals									
PAU G1 Castell de Gardeny	SUNC	7.665	51.097	0	0	0	0	0	58.762	0	0	58.762
PAU G2 Camí Boixadors	SUNC	44.369	295.793	0	0	0	0	0	340.162	0	0	340.162
PAU G3 Camí Boixadors-Rovira Roure-Monestir d'Aviganya	SUNC	43.278	288.522	0	0	0	0	0	331.800	0	0	331.800
PAU G4 Sèquia Major	SUNC	147.329	982.194	0	0	0	0	0	1.129.523	0	0	1.129.523
PAU G5 Carrer arquitecte Morera i Gatell	SUNC	42.896	285.974	0	0	0	0	0	328.870	0	0	328.870
PAU G6 Carrer Monestir de Vallbona	SUNC	26.410	176.070	0	0	0	0	0	202.480	0	0	202.480
PAU G7 Carrer Monestir de Gualter	SUNC	5.788	38.584	0	0	0	0	0	44.372	0	0	44.372
PAU G8 Illa Alcalde Rovira Roure-Carles Fontserè-Sèquia Major	SUNC	82.305	548.701	0	0	0	0	0	631.006	0	0	631.006
PAU G9 Avinguda Alcalde Porqueres	SUNC	51.069	340.458	0	0	0	0	0	391.526	0	0	391.526
PAU G10 Avinguda de Balàfia	SUNC	42.565	283.768	13.120	98.400	0	0	0	437.854	0	0	437.854
PAU G11 Avinguda de Pinyana	SUNC	57.376	382.507	0	0	0	0	0	439.883	0	0	439.883
PAU G12 Carrer de la Ciutadella	SUNC	39.769	265.126	0	0	0	0	0	304.895	0	0	304.895
PAU G13 Carrer Torres de Segre	SUNC	53.135	354.231	69.200	171.075	0	0	0	647.641	0	0	647.641
PAU G14 Avinguda Torre Vicens	SUNC	38.727	258.177	0	0	0	0	0	296.903	0	0	296.903
PAU G15 Prolongació carrer de Brasil	SUNC	25.106	167.374	6.520	48.900	0	0	0	247.900	0	0	247.900
PAU G16 Victòria Kent-Periodista Trapa	SUNC	69.827	465.511	77.744	375.840	0	0	0	988.921	0	0	988.921
PAU G17 Illa Onze de setembre	SUNC	289.964	1.933.092	0	0	0	0	0	2.223.056	0	0	2.223.056
PAU G18 Carrer d'Alfarràs	SUNC	189.070	1.260.469	0	0	0	0	2.217.462 ¹	3.667.002	0	3.667.002	0
PAU G19 Carrer d'Alfarràs	SUNC	16.669	111.129	0	0	0	0	0	127.799	0	127.799	0
PAU G20 Carrer Príncep de Viana	SUNC	1.439	9.596	23.480	176.100	0	0	0	210.615	0	210.615	0
PAU G21 Avinguda Prat de la Riba	SUNC	173.879	1.159.194	0	0	0	0	2.896.035 ²	4.229.107	0	4.229.107	0
PAU G22 Comptes d'Urgell	SUNC	26.425	176.168	178.240	1.002.600	0	0	0	1.383.433	0	1.383.433	0
PAU G23 Baró de Maials	SUNC	20.820	138.802	58.920	554.700	0	0	0	773.242	0	0	773.242
PAU G24 Sant Pere Claver-Miquel de Cortiada	SUNC	3.741	24.937	0	0	0	0	0	28.678	0	0	28.678
PAU G25 Príncep de Viana-Noguerola	SUNC	83.815	558.764	0	0	0	0	214.919 ³	857.497	857.497	0	0
PAU G26 Vallcalent	SUNC	207.816	1.385.442	0	0	0	0	0	1.593.259	1.593.259	0	0
PAU G27 Passeig de l'Onze de setembre	SUNC	135.879	905.862	0	0	0	0	0	1.041.741	1.041.741	0	0
PAU G28 Carrer La Parra	SUNC	2.123	14.150	20.920	78.450	0	0	0	115.643	115.643	0	0
PAU G29 AISU. Plaça del Dipòsit-Múrcia-Assalt-Sant Carles	SUNC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PAU G30 AISU. Múrcia-Veguer de Carcassona-Boters	SUNC	2.114	14.095	0	0	0	0	0	16.209	16.209	0	0
PAU G31 AISU. Veguer de Carcassona-Murcia-Tallada-Boters	SUNC	2.505	16.698	0	0	0	0	0	19.202	19.202	0	0
PAU G32 AISU. Cavallers-Gramàtics-La Suda	SUNC	3.085	20.565	0	0	0	0	0	23.649	23.649	0	0
PAU G34 AISU. Companyia Gairoles	SUNC	2.591	17.272	94.760	189.520	0	0	0	304.143	304.143	0	0
PAU G36 Sant Joan	SUNC	7.203	48.023	0	0	0	0	0	55.226	55.226	0	0
PAU G37 Alcalde Costa-República de Paraguay	SUNC	32.441	216.272	44.640	669.600	0	0	62.888 ⁴	1.025.841	0	1.025.841	0
PAU G38 Alcalde Costa	SUNC	853	5.684	48.680	365.100	0	0	37.973 ⁵	458.290	0	458.290	0
PAU G39 Santa Cecília	SUNC	40.790	271.932	0	0	0	0	0	312.722	0	312.722	0
PAU G40 Frilesa	SUNC	275.243	1.834.955	529.400	3.970.500	0	0	0	6.610.098	0	6.610.098	0
PAU G41 Fira	SUNC	398.622	2.657.478	141.480	1.061.100	0	0	248.042 ⁶	4.506.722	0	0	4.506.722
PAU G42 Accés Bordeta	SUNC	278.092	1.853.944	233.880	3.508.200	0	0	0	5.874.116	0	5.874.116	0
PAU G43 Accés Bordeta 2	SUNC	536.122	3.574.147	47.280	539.700	957.480 ⁷	0	0	5.654.729	0	0	5.654.729
PAU G44 Canal LL11	SUNC	79.095	527.303	0	0	0	0	0	606.398	0	0	606.398
PAU G45 Impressor Botel	SUNC	33.077	220.512	0	0	0	0	0	253.589	0	0	253.589
PAU G46 Bellavista-Fontanet	SUNC	48.266	321.773	49.400	443.550	0	0	42.773 ⁸	905.762	0	0	905.762
PAU G47 Molí de Pardinyes	SUNC	38.206	254.709	85.720	321.450	0	0	8.516 ⁹	708.600	0	0	708.600
PAU G48 Sícors-Fontanet	SUNC	25.449	169.658	9.920	148.800	0	0	77.724 ¹⁰	431.550	0	0	431.550
PAU G49 Flix-Palauet	SUNC	19.469	129.794	31.200	234.000	0	0	29.036 ¹¹	443.499	0	0	443.499
PAU G50 Darrera Palauet	SUNC	41.636	277.572	21.920	179.700	0	0	190.788 ¹²	711.616	0	0	711.616

^{1,2} Participació Infraestructura comuna de cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba

^{3,6} Participació Infraestructura comuna del pont de Príncep de Viana

⁴ Participació Infraestructura comuna viari PAU G37 – PAU G38

⁵ Participació Infraestructura comuna viari PAU G37 – PAU G38

⁷ Càrrega externa Passera peatonal sobre el Canal de Serós i pont del carrer Sícors sobre el mateix canal

^{8,9,10,11,12} Participació Infraestructura comuna de la rotonda del barri de La Bordeta

Continua pàgina següent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Segueix pàgina anterior

Costos de transformació urbanística en polígons i sectors d'iniciativa privada

Denominació	Classificació del sòl	Planejament i gestió	Urbanització	Enderrocs	Indemnitzacions	Càrrega externa	Actuacions especials	Infraestructures comunes	Total costos	1r Q	2n Q	3r Q
		€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals
PAU G51 Parròquia Sant Agustí	SUNC	0	0	0	0	0	0	48.313 ¹³	48.313	0	0	48.313
PAU G52 Camí de Picos	SUNC	413.250	2.754.998	26.080	195.600	0	0	0	3.389.927	0	0	3.389.927
PAU G53 Av. Del Pla d'Urgell Nord	SUNC	619.890	4.132.599	0	0	0	0	0	4.752.489	0	0	4.752.489
PAU G54 Illa c. Palauet-Reus	SUNC	18.600	123.998	0	0	0	0	0	142.598	0	0	142.598
PAU G55 Hostal de la Bordeta	SUNC	59.531	396.875	0	0	0	0	0	456.406	0	0	456.406
PAU G56 Rotonda Magraners	SUNC	89.242	594.948	10.160	64.500	0	0	0	758.850	0	0	758.850
PAU G57 Magraners - Vila Rodona	SUNC	167.046	1.113.638	0	0	0	0	0	1.280.683	0	0	1.280.683
PAU G58 Avinguda de l'Exèrcit 1	SUNC	31.781	211.876	0	0	0	0	0	243.658	0	0	243.658
PAU G59 Avinguda de l'Exèrcit 2	SUNC	49.069	327.126	0	0	0	0	0	376.195	0	0	376.195
PAU G60 Avinguda de l'Exèrcit 3	SUNC	45.044	300.291	0	0	0	0	0	345.335	0	0	345.335
PAU G61 Avinguda de l'Exèrcit 4	SUNC	38.367	255.777	0	0	0	0	0	294.144	0	0	294.144
PAU G62 Avinguda de l'Exèrcit 5	SUNC	100.400	669.335	0	0	0	0	0	769.735	0	0	769.735
PAU G63 Llivia. Carrer de les Orenetes	SUNC	58.481	389.872	0	0	0	0	0	448.353	0	0	448.353
PAU G64 Carrer Gran	SUNC	57.565	383.768	0	0	0	0	0	441.333	0	0	441.333
PAU G65 Prolongació carrer Horta	SUNC	21.794	145.293	6.160	46.200	0	0	0	219.447	0	0	219.447
PAU G66 Plaça Nova	SUNC	14.542	96.947	7.440	18.600	0	0	0	137.529	0	0	137.529
PAU G67 Carrer Albareda	SUNC	3.030	20.199	0	0	0	0	0	23.229	0	0	23.229
PAU G68 Raimat nord	SUNC	22.439	149.596	0	0	0	0	0	172.035	0	0	172.035
PAU G69 Raimat sud	SUNC	26.960	179.735	0	0	0	0	0	206.695	0	0	206.695
PAU G70 Carrer Major Nord	SUNC	6.216	41.441	0	0	0	0	74.340 ¹⁴	121.997	0	0	121.997
PAU G71 Carrer Major Sud	SUNC	0	0	0	0	0	0	97.696 ¹⁵	97.696	0	0	97.696
PAU G72 Carrer Suquets	SUNC	131.970	879.798	0	0	0	0	144.989 ¹⁶	1.156.756	0	0	1.156.756
PAU G73 Benzinera Tres Carreteres	SUNC	23.835	158.898	0	0	0	0	0	182.732	0	0	182.732
PAU G74 Obertura carrer Yehudi Menuhin	SUNC	8.494	56.624	0	0	0	0	0	65.118	0	0	65.118
PAU G75 Travessia Carrer Bou	SUNC	31.465	209.766	0	0	0	0	0	241.231	241.231	0	0
PAU G76 Carrer de l'Estació	SUNC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PAU U1 Zona Arborètum	SUNC	0	213.113	0	0	0	0	0	213.113	213.113	0	0
PAU U2 Carrer de Perpinyà	SUNC	0	2.000.000	0	0	0	0	0	2.000.000	2.000.000	0	0
PAU U3 Carrer de Montpelier	SUNC	0	777.552	0	0	0	0	0	777.552	777.552	0	0
PAU U4 Avinguda de Pinyana	SUNC	0	1.201.120	0	0	0	0	0	1.201.120	1.201.120	0	0
PAU U5 Carrer Escultor Corsellés	SUNC	0	257.692	0	0	0	0	0	257.692	257.692	0	0
PAU U6 Secà Nord	SUNC	0	4.935.398	0	0	0	0	0	4.935.398	4.935.398	0	0
PAU U7 Secà Sud	SUNC	0	2.367.090	0	0	0	0	0	2.367.090	2.367.090	0	0
PAU U8 Pardinyes - Font i Quer	SUNC	0	777.447	0	0	0	0	0	777.447	777.447	0	0
PAU U9 Carrer Joc de la Bola	SUNC	0	1.713.328	0	0	0	0	0	1.713.328	1.713.328	0	0
PAU U10 Carrer de Ferran el catòlic	SUNC	0	3.897.881	0	0	0	0	0	3.897.881	3.897.881	0	0
PAU U11 Gardeny	SUNC	0	38.055.409	0	0	0	0	0	38.055.409	0	19.027.704	19.027.704
PAU U12 Instituts	SUNC	0	581.248	0	0	0	0	0	581.248	581.248	0	0
PAU U13 Vallrúfea	SUNC	0	993.729	0	0	0	0	0	993.729	993.729	0	0
PAU U14 Carrer Palauet	SUNC	0	750.000	0	0	0	0	0	750.000	750.000	0	0
PAU U15 Mangraners Sud	SUNC	0	2.873.276	0	0	0	0	0	2.873.276	2.873.276	0	0
PAU U16 Bordeta Sud	SUNC	0	6.781.579	0	0	0	0	0	6.781.579	6.781.579	0	0
PAU U17 Llivia	SUNC	0	2.233.210	0	0	0	0	0	2.233.210	2.233.210	0	0
PAU U18 La Cerdera Alta	SUNC	0	2.674.579	0	0	0	0	0	2.674.579	2.674.579	0	0
PMU 1 Estació	SUNC	1.980.887	13.205.916	1.079.400	5.066.805	0	0	30.113.300 ¹⁷	51.446.308	25.723.154	25.723.154	0
PMU 2 Seminari	SUNC	119.483	796.554	0	0	0	0	0	916.037	916.037	0	0
PMU 3 Bafart	SUNC	12.481	83.208	378.760	1.274.720	0	0	0	1.749.169	1.749.169	0	0
PMU 4 Teatre Principal	SUNC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

¹³ Participació Infraestructura comuna de la rotonda del barri de La Bordeta

^{14, 15 i 16} Participació Infraestructura comuna ronda de Sucs

¹⁷ Participació Infraestructura comuna de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba + Participació infraestructura comuna del pont de Príncep de Viana

Continua pàgina següent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Segueix pàgina anterior

Costos de transformació urbanística en polígons i sectors d'iniciativa privada

Denominació	Classificació del sòl	Planejament i gestió	Urbanització	Enderrocs	Indemnitzacions	Càrrega externa	Actuacions especials	Infraestructures comunes	Total costos	1r Q	2n Q	3r Q
		€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals	€ totals
PMU 6 Suquets	SUNC	0	0	0	0	0	0	56.204 ¹⁸	56.204	0	0	56.204
PPU A1 Les Canals	SUD	4.197.517	27.983.448	29.800	372.500	2.018.518 ¹⁹	3.816.372 ²⁰	0	38.418.155	19.209.078	19.209.078	0
PPU A2 Torre Solè	SUD	1.276.993	8.513.289	0	0	0	0	0	9.790.282	9.790.282	0	0
PPU A3 Fondo dels Magraners	SUD	735.055	4.900.366	13.280	33.200	0	0	0	5.681.901	5.681.901	0	0
PPU A4 Camí de la Moredilla	SUD	165.358	1.102.386	0	0	0	0	0	1.267.744	1.267.744	0	0
PPU A5 Camí de la Bassa	SUD	189.773	1.265.151	0	0	0	0	0	1.454.923	1.454.923	0	0
PPU A6 La Creu del Batlle	SUD	87.665	584.434	0	0	0	0	0	672.099	0	672.099	0
PPU R1 Cappellet-Fontanet	SUD	4.398.485	29.323.230	0	3.991.243	4.074.649 ²¹	453.700 ²²	5.806.212 ²³	48.047.519	24.023.759	24.023.759	0
Total		18.996.818	199.729.106	3.337.504	25.200.653	7.050.647	4.270.072	42.367.210	300.952.011	129.112.091	112.554.818	59.285.102

¹⁸ Participació Infraestructura comuna de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba + Participació infraestructura comuna del pont de Príncep de Viana

¹⁹ Càrrega externa Re urbanització del tram de la LL-11 i rotonda de connexió amb la C-13

²⁰ Actuació especial Viaducte i rotonda elevada per sobre de la LL-11

²¹ Càrrega externa Pas inferior AVE, pas inferior bicicletes LL-11, ampliació ponts LL-11, pont sobre el Canal de Serós, ampliació pont antiga hípica, adequació pas inferior existents vies fèrries

²² Actuació especial Implantació de la nova antena elèctrica

²³ Participació Infraestructura comuna del pont de Príncep de Viana

Font: Ajuntament de Lleida

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

	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquenni		
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €	Superfície m2	ràtio €/m2	PEC €	Ajuntament	Administració Territorial	Iniciativa Privada / Altres	Q1	Q2	Q3
ACTUACIONS AÏL LADES												
1 AA 1 Mercat de Balàfia	303,87	900	273.483,00 €	15,98	140	2.237,20 €	275.720,20 €	0,00 €	0,00 €	X		
2 AA 2 La Font de l'aiguardent 1	72,85	600	43.710,00 €	72,85	140	10.199,00 €	53.909,00 €	0,00 €	0,00 €		X	
3 AA 3 La Font de l'aiguardent 2	132,36	1.200	158.832,00 €	132,36	210	27.795,60 €	186.627,60 €	0,00 €	0,00 €		X	
total			476.025,00 €			40.231,80 €	516.256,80 €	0,00 €	0,00 €			
ACTUACIONS POLÍGONS I SECTORS												
4 PAU G 33 AISU Escales de l'Ereta-Galera-alsamora	494,70	220	108.834,00 €	89,86		12.580,40 €	121.414,40 €	0,00 €	0,00 €	X		
viari				44,94	140	6.291,60 €						
espais lliures				44,92	140	6.288,80 €						
5 PAU G 35 AISU Seminari-Companyia	542,34	260	141.008,40 €			0,00 €	141.008,40 €	0,00 €	0,00 €	X		
6 PAU U11 Gardeny	502.848,83					38.055.408,60 €	3.805.540,86 €	0,00 €	34.249.867,74 €		X	X
7 PMU 3 Bafart						1.749.168,74 €	612.209,00 €	0,00 €	1.136.959,74 €		X	X
indemnitzacions activitats				1.724,00	300	517.200,00 €						
indemnitzacions edificacions/reallotjaments				9.469,00	80	757.520,00 €						
enderrocs				9.469,00	40	378.760,00 €						
nova urbanització viari				594,34	140	83.207,60 €						
gestió						12.481,14 €						
7 PMU 5 Mariola						17.427.993,81 €	5.809.331,27 €	11.618.662,54 €	0,00 €	X	X	X
costos renovació urbana amb costos socials associats				23.348,00	80	15.400.000,00 €						
enderrocs				23.348,00	40	933.920,00 €						
nova urbanització viari				3.255,23	140	455.732,20 €						
reurbanització viari (50% del mòdul)				1.568,32	70	109.782,40 €						
urbanització espais lliures				4.287,27	90	385.853,93 €						
gestió						142.705,28 €						
8 PEU 1 Turó de la Seu				152.713,93	50	7.635.696,50 €	7.635.696,50 €				X	X
total			249.842,40 €			64.880.848,05 €	18.125.200,43 €	11.618.662,54 €	35.386.827,48 €			
ACTUACIONS PEU i SNU												
1 PEU 3 Riu Segre	1.000,00	9	9.000,00 €	13.958.779,95	0,50	6.979.389,98 €	6.988.389,98 €	0,00 €	0,00 €		X	X
2 Parc territorial Alcalde Pons-Les Basses	65.200,00 €		586.800,00 €			7.610.000,00 €	887.500,00 €		7.309.300,00 €	X	X	X
Ordenació i arranjamet del Parc						2.100.000,00 €	525.000,00 €		1.575.000,00 €			
Construcció Zona Lúdica d'aigua i Jocs infantils						1.450.000,00 €	362.500,00 €		1.087.500,00 €			
Accessos, aparcament i Càmping						2.160.000,00 €	0,00 €		2.160.000,00 €			
Ampliació Parc territorial	65.200,00	9	586.800,00 €			1.900.000,00 €	0,00 €		2.486.800,00 €			
total			595.800,00 €			14.589.389,98 €	7.875.889,98 €	0,00 €	7.309.300,00 €			
TOTAL			1.321.667,40 €			79.510.469,82 €	26.517.347,20 €	11.618.662,54 €	42.696.127,48 €			

Font: Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Actuacions en sistemes no inclosos dins de sectors de planejament

	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquenni		
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €	Superfície m2	ràtio €/m2	PEC €	Ajuntament	Administració Territorial	Altres	Q1	Q2	Q3
ACTUACIONS												
A.1 Ronda de Sucs	13.186,76		118.680,88 €	13.186,76		814.390,81	559.843,01 €	0,00 €	373.228,68 €		X	
traçat ronda				12.929,15	60	775.749,22 €	536.658,06 €		357.772,04 €			
rotonda	13.186,76	9	118.680,88 €	257,61	150	38.641,59 €	23.184,95 €		15.456,64 €			
B.1 Corda de Gardeny a la seva vesant nord				25.094,14	140	3.513.179,60 €	0,00 €	0,00 €	3.513.179,60 €			X
B.2 Prolongació variant Sud fins Av. de l'Exèrcit	132.728,58		1.194.557,25 €	185.603,01		36.756.397,10 €	32.762.029,35 €	0,00 €	5.188.925,00 €			X
enderroc				28.858,00	5	144.290,00 €	144.290,00 €					
nus	12.930,02 €	9	116.370,15 €	32.787,29 €	100	3.278.728,94 €	3.395.099,09 €					
pont canal Serós				1.140,00	605	689.700,00 €	689.700,00 €					
nus - intersticial	42.480,69	9	382.326,21 €	42.480,69	30	1.274.420,70 €	1.656.746,91 €					
pota LL-12	7.876,00	9	70.884,00 €	5.321,00	605	3.219.205,00 €	3.290.089,00 €					
viaducte	69.441,88	9	624.976,89 €	37.952,28	605	22.961.127,46 €	23.586.104,35 €					
nou vial - SUND				31.542,05	140	4.415.887,00 €			4.415.887,00 €			
reurbanització rotonda Av. de l'Exercit				5.521,70	140	773.038,00 €			773.038,00 €			
B.3 Vialitat límit urbà sud de la Bordeta	9.576,70		86.190,29 €	12.191,62		2.088.093,00 €	1.872.921,29 €	0,00 €	301.362,00 €	X		
vial	5.798,34	9	52.185,08 €	6.177,67	150	926.650,50 €	978.835,58 €					
pont canal Serós				570,00	605	344.850,00 €	344.850,00 €					
rotonda + vial connexió	3.778,36	9	34.005,21 €	3.434,87	150	515.230,50 €	549.235,71 €					
rotonda - SUNC				2.009,08	150	301.362,00 €			301.362,00 €			
B.4 Bifurcació a la carretera de Corbins	0,00		0,00 €	26.332,87		3.949.930,50 €	0,00 €	0,00 €	3.949.930,50 €			X
vial Ctra. Corbins + rotondes - SUND				26.332,87	150	3.949.930,50 €			3.949.930,50 €			
B.5 Connexió entre Ctra. de Corbins i la C-13	61.354,43		552.189,83 €	41.193,37		15.316.243,60 €	14.966.477,83 €		901.955,60 €		X	
rotonda Ctra. Corbins + vial	21.244,00	9	191.196,03 €	12.872,42	100	1.287.242,00 €	1.478.438,03 €					
pont	40.110,42	9	360.993,80 €	21.878,41	600	13.127.046,00 €	13.488.039,80 €					
rotonda C-13 - SUD				6.442,54	140	901.955,60 €			901.955,60 €			
C.1 Nou accés Ctra. de Marimunt a l'A-14	74.579,19		671.212,72 €	83.216,13		7.562.598,50 €	0,00 €	6.234.087,62 €	1.999.723,60 €	X		
nus/rotondes	11.750,49	9	105.754,37 €	10.682,26	100	1.068.226,00 €		1.173.980,37 €				
rotondes - intersticial	12.464,38	9	112.179,42 €	12.464,38	30	373.931,40 €		486.110,82 €				
nou vial (12m)	50.364,33	9	453.278,93 €	45.785,75	90	4.120.717,50 €		4.573.996,43 €				
nou vial (18m) - tram SUND				14.283,74	140	1.999.723,60 €			1.999.723,60 €			
C.2 Nou accés Ctra. de la Mariola a l'A2	106.906,68		962.160,10 €	100.784,57		6.862.653,10 €	0,00 €	7.824.813,20 €	0,00 €	X		
nus	8.831,11	9	79.479,97 €	8.028,28	100	802.828,00 €		882.307,97 €				
nus - intersticial	17.137,22	9	154.234,98 €	17.137,22	30	514.116,60 €		668.351,58 €				
ampliació secció vial (+7m)	32.239,33	9	290.153,95 €	29.308,48	90	2.637.763,20 €		2.927.917,15 €				
trams amb nou traçat (12m)	16.860,23	9	151.742,05 €	15.327,48	90	1.379.473,20 €		1.531.215,25 €				
nus (fora TM Lleida)	9.412,52	9	84.712,72 €	8.556,84	100	855.684,00 €		940.396,72 €				
nus- intersticial (fora TM Lleida)	22.426,27	9	201.836,43 €	22.426,27	30	672.788,10 €		874.624,53 €				
C.3 Connexió nord variant Sud i l'A-2	154.930,12		1.394.371,08 €	103.588,61		11.481.191,46 €	0,00 €	12.875.562,54 €	0,00 €		X	X
nusos	59.346,10	9	534.114,90 €	36.452,40	100	3.645.240,00 €		4.179.354,90 €				
nusos - intersticial	49.404,93	9	444.644,37 €	49.404,93	30	1.482.147,90 €		1.926.792,27 €				
viaducte	34.990,29	9	314.912,61 €	10.179,28	550	5.598.603,56 €		5.913.516,17 €				
no trèvol	11.188,80	9	100.699,20 €	7.552,00	100	755.200,00 €		855.899,20 €				
C.4 Reorganització viària nus LL-11/L-12				208.155,63		6.958.954,56 €	6.958.954,56 €	0,00 €	0,00 €	X		
enderroc				107.024,62	5	535.123,08 €	535.123,08 €					
nus				48.427,16	100	4.842.715,68 €	4.842.715,68 €					
nus - intersticial				52.703,86	30	1.581.115,80 €	1.581.115,80 €					
C.5 Connexió est entre l'autopista AP2 i l'autovia A2, prevista al Pla Territorial Parcial de Ponent.									a concretar segons projecte i traçat definitius			X
C.6 Millora mur presa Canal de Serós-Clamor de Les Canals				450,00	264	118.800,00 €	0,00 €	118.800,00 €	0,00 €	X		X

Continua pàgina següent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Segueix pàgina anterior

Actuacions en sistemes no inclosos dins de sectors de planejament

	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquenni		
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €	Superfície m2	ràtio €/m2	PEC €	Ajuntament	Administració Territorial	Altres	Q1	Q2	Q3
ACTUACIONS												
D.1 Passera riu Segre davant la Llotja				3.050,36		1.525.636,00 €	1.525.636,00 €	0,00 €	0,00 €			X
				1.144,36	1.100	1.258.796,00 €	1.258.796,00 €					
				1.906,00	140	266.840,00 €	266.840,00 €					
D.2 Nova rotonda barri La Bordeta -Infraestructura Comuna-				7.684,45		794.299,30 €	397.149,65 €	0,00 €	397.149,65 €			X
				2.559,30	30	76.779,00 €	38.389,50 €		38.389,50 €			
				5.125,15	140	717.520,30 €	358.760,15 €		358.760,15 €			
D.3 Actuacions puntuals xarxa viària						6.050.000,00 €	6.050.000,00 €	0,00 €	0,00 €	X	X	X
D.4 Millora i adequació als camins de l'Horta						4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	0,00 €	0,00 €	X	X	X
D.5 Bassa de laminació riu Noguera	10.000,00	9	90.000,00 €	10.000,00	10	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	190.000,00 €			X
E.1 Ronda verda	22.871,03		205.839,27 €	573.974,41		25.612.910,85 €	0,00 €	0,00 €	25.818.750,12 €		X	X
				461.072,38	45	20.748.257,10 €			20.748.257,10 €			
	22.871,03	9	205.839,27 €	35.811,67	45	1.611.525,15 €			1.817.364,42 €			
				10.796,88	25	269.922,00 €			269.922,00 €			
				18.770,37	45	844.666,65 €			844.666,65 €			
				7.356,52	45	331.043,40 €			331.043,40 €			
				40.166,59	45	1.807.496,55 €			1.807.496,55 €			
total			5.606.843,03 €			137.590.950,50 €	71.986.656,29 €	27.053.263,36 €	44.157.873,87 €			
Actuacions de sòl en equipaments												
ENSENYAMENT												
1 Nova escola bressol al Centre Històric	0,00		66.603,31 €				66.603,31 €	0,00 €	0,00 €	X		
total			66.603,31 €				66.603,31 €	0,00 €	0,00 €			
TOTAL			5.673.446,34 €			137.590.950,50 €	72.053.259,60 €	27.053.263,36 €	44.157.873,87 €			

Font: Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

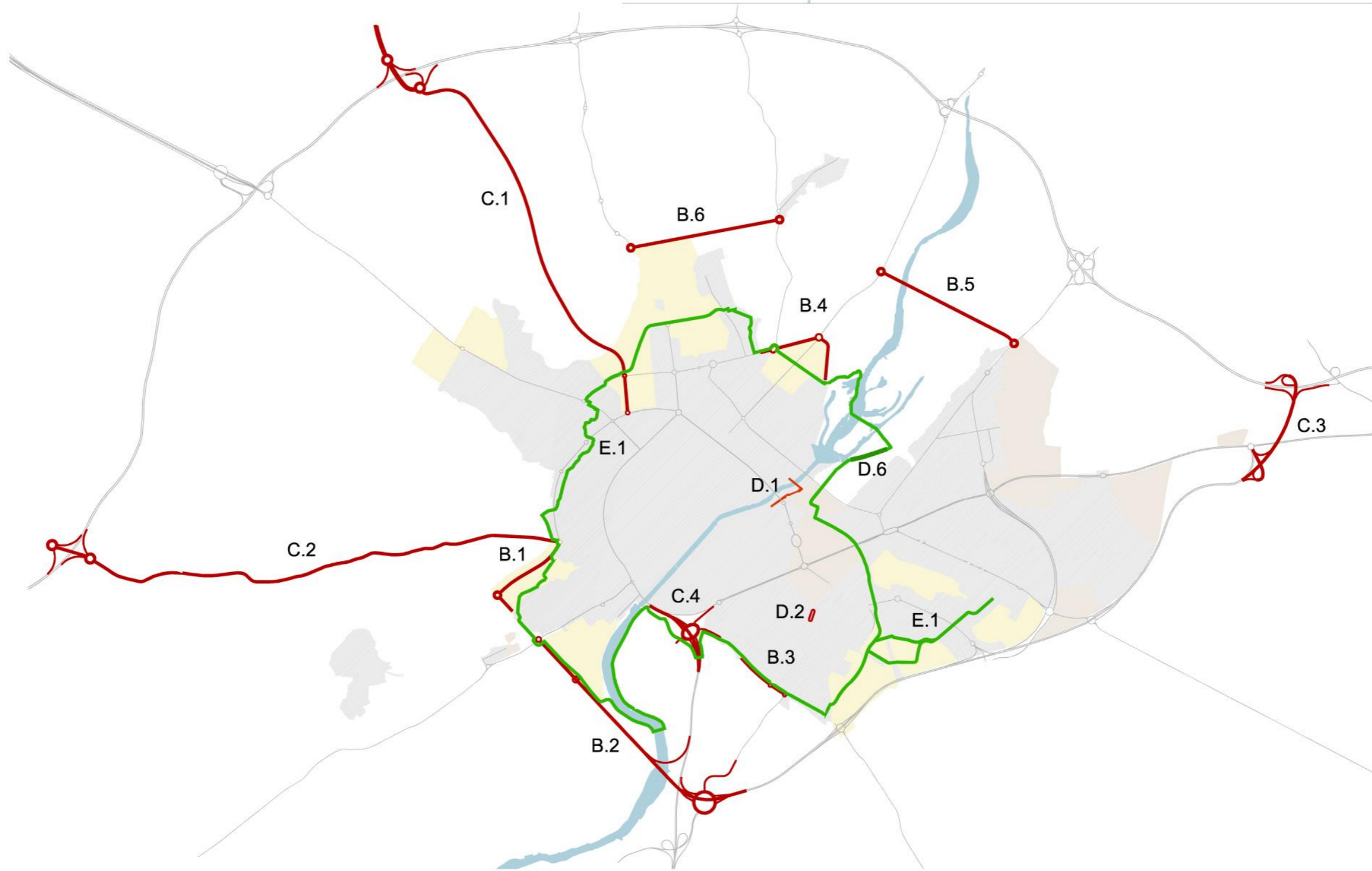
NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA



2. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DELS POLÍGONS I SECTORS

2.1. Introducció

L'Aprovació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'apravà el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant LUC) 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 les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística dels sectors i polígons urbanístics que delimita un POUM. En concret, i en el cas del sòl classificat com a sòl urbà no consolidat (article 43 i 44 de la LUC) i sòl urbanitzable delimitat (articles 44 i 45 de la LUC), el 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 pertogui, 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 de la LUC, amb algunes excepcions concretes.
- Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat 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 assoleixin 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%.

Per a determinar la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons previstos en el POUM cal doncs analitzar els costos de transformació, els beneficis del planejament, i el temps que requereix el cycle complet de la tramitació dels instruments de planejament fins a la posta en el mercat dels productes finals acabats, en definitiva el cycle complet de transformació, execució urbanística i edificació³. Es tracta doncs d'aplicar la metodologia d'anàlisi d'inversions amb el seu retorn i amb els terminis de temps necessaris per a la culminació del cycle complet d'execució urbanística. En aquest punt, podem trobar coincidència entre la doctrina econòmica aplicada a l'anàlisi d'inversions i els criteris metodològics que informen 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.

En aquets sentit, 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.

2.2. Criteris metodològics

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'anàlisi de viabilitat de les actuacions en el sòl urbà no consolidat i el sòl urbanitzable delimitat previstos en el POUM s'inclouen en els apartats següents.

2.2.1. Mètode i indicadors econòmics i financers

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. De manera sintètica, l'anàlisi de fluxos incorpora costos, ingressos i temps. Aquests tres conjunts de components seran informats i situats en el temps 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.

En aquest sentit, el mètode emprat per analitzar la viabilitat econòmica i financera dels distints polígons i sectors ha estat el del valor residual dinàmic de fluxos descomptats, amb l'objectiu d'analitzar i garantir la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors delimitats pel POUM des d'un punt de vista de mercat, i mitjançant els següents indicadors econòmics i financers:

Valor Actual Net [VAN]

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

On:

C_0 = Inversió moment inicial.

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

³L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés (article 116 de la LUC).

TAR_t = Taxa d'actualització anual real resultat d'aplicar la normativa hipotecària de la Orden ECO/805/2003 i de la Orden EHA/301/2007.

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/805/2003⁴ i de la Orden EHA/301/2007⁵.

IPC = Índex de Preus del Consum.

PAYBACK DESCOMPTAT

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

$$P = n$$

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.

Tanmateix, cal posar de relleu que els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar i els sectors 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 aquests dos usos urbanístics responen 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 preus de venda de solars €/m² de sòl urbanitzat i dels preus €/m² de repercussió de sostre urbanitzat.

2.2.2. Els costos de capital

El present estudi de viabilitat econòmica i financera del POUM de Lleida avalua la viabilitat dels sectors i polígons mitjançant el mètode residual dinàmic de fluxos descomptats en termes reals (anul·lant l'efecte inflació) i incorporant una taxa

⁴ Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

⁵ Orden EHA/3011/2007, 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.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

d'actualització real (TAR) resultat d'aplicar la normativa hipotecària de la Orden ECO/805/2003 i de la Orden EHA/301/2007.

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/805/2003⁶ i de la Orden EHA/301/2007⁷.

IPC = Índex de Preus del Consum.

L'evolució de la taxa lliure de risc durant els últims deu anys (gener 2008 – desembre 2017), si prenem com a referència el deute de l'Estat referent al rendiment de les obligacions a 10 anys, ha assolit un màxim del 6,62% el mes d'agost de 2012 i un mínim del 1,13% el mes de març de 2015⁸. Als efectes del present estudi es pren com a referència de taxa lliure de risc la mitjana durant aquest període (3,64%) a fi i efecte d'establir un comportament aïllat de períodes excepcionals d'endeutament públic car i períodes també excepcionals d'endeutament públic barat.

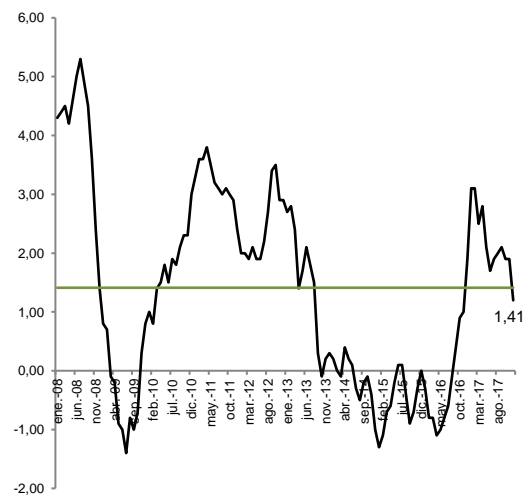
Pel que fa a la inflació (IPC), a fi i efecte de no circumscriure la viabilitat econòmica dels sectors a les particularitats conjunturals de cada moment, també prenem com a inflació prevista la mitjana dels darrers deu anys (gener 2008 – desembre 2017) amb un IPC equivalent al 1,41%.

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



Font: Banco de España. Mercado secundario de valores

Evolució IPC a Catalunya [Variació interanual en %]



Font: Idescat

⁶ Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

⁷ Orden EHA/3011/2007, 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.

⁸ Font: Banco de España.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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

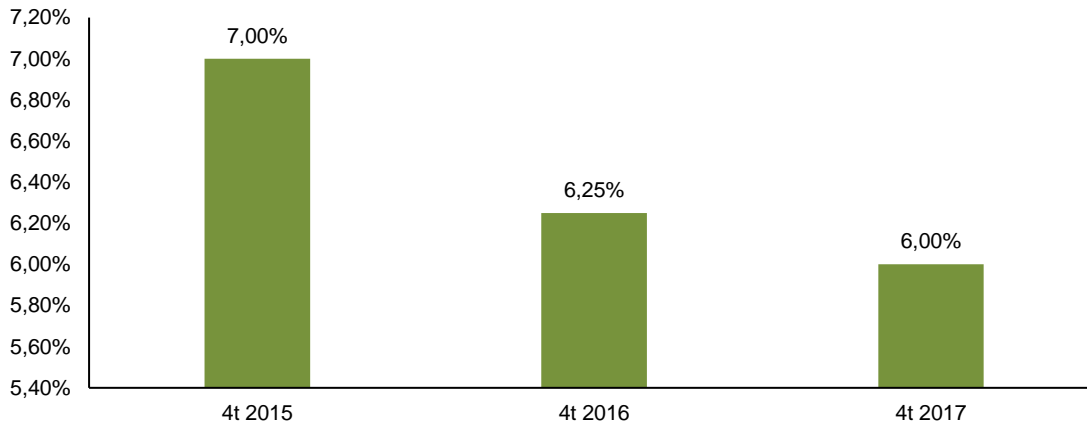
Ús urbanístic	Taxa lliure de risc (%)	Prima de risc (%)	Taxa nominal (%)	IPC (%)	Taxa real (%)
Habitatge primera residència	3,64%	8%	11,64%	1,41%	10,23%
Edificis oficines i terciari	3,64%	10%	13,64%	1,41%	12,23%
Edificis comercials	3,64%	12%	15,64%	1,41%	14,23%
Edificis industrials	3,64%	14%	17,64%	1,41%	16,23%

Font: Elaboració pròpia a partir de la Orden ECO/805/2003 i Orden EHA/301/2007.

Cal advertir que les primes de risc corresponents a la Orden ECO/805/2007 pertanyen a un marc de regulació administrativa allunyat de les condicions de mercat. Per tant, es tracta de primes de risc que dificulten la viabilitat teòrica de sectors i polígons quan, a la pràctica, el mercat valora el risc, en molts casos i usos urbanístics, amb taxes inferiors a les de la Orden esmentada.

Aquesta discordança s'aguditzava en el sector industrial. Les rendibilitats de mercat exigides en aquest sector en cap cas assoleixen xifres del 16%. Ans al contrari, tal com mostra el següent gràfic les rendibilitats del sector industrial si situen en percentatges per sota de la meitat en els grans centres d'activitat econòmica de Catalunya (veure gràfic següent).

Rendibilitat del sector industrial zones *prime* de Catalunya (%)



Font: Cushman & Wakefield

Taxes entre el 6% i el 7% son habituals en les posicions *prime* del sector industrial. És evident que la ciutat de Lleida no és comparable a les localitzacions més *prime* del nostre país, i que cal tenir en compte una prima de risc addicional, però també és ben cert que, en cap cas, la taxa d'actualització de mercat del sector industrial es comporta en termes de mercat com s'estableix a la Orden ECO/805/2007. Tenint en compte aquest escenari, la taxa d'actualització a aplicar en els sectors i polígons d'ús predominantment industrial serà del 7,50% (un sobrecost del 25% per sobre de les localitzacions excel·lents a nivell català del darrer quadrimestre disponible).

2.2.3. La càrrega urbanística

Pel que fa a la càrrega urbanística de cada sector i polígon objecte d'anàlisi, aquests han estat subministrats pels serveis tècnics municipals de l'Ajuntament de Lleida (veure taula següent).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Costos de transformació urbanística €/m²

	PEC
Costos urbanització de vialitat	
Vies urbanes i rotondes amb serveis	140 €/m ²
Vies peatonals	140 €/m ²
Vies dins de sectors industrials	120 €/m ²
Vies no urbanes. Nous accessos	90 €/m ²
Vies no urbanes no asfaltades	60 €/m ²
Viari enllaços i rotondes nous accessos	100 €/m ²
Urbanització resta de sòls enllaços i rotondes	30 €/m ²
Viaductes	605 €/m ²
	600 €/m ²
	550 €/m ²
Passeres vianants	1.100 €/m ²
Millora de secció en vies existents	55 €/m ²
Ronda verda	45 €/m ²
Aparcaments	50 €/m ²
Urbanització d'espais lliures	
Urbanització parc territorial (sòl no urbanitzable)	15.000 € / ha
Urbanització parc urbà	50 €/m ²
Urbanització plaça dura	140 €/m ²
Urbanització espai lliure mixt	90 €/m ²
Urbanització sauló	30 €/m ²
Urbanització de marge fluvial	20 €/m ²
Enderrocs	
Edificació	40 €/m ²
Nusos viaris (mòdul sobre superfície actuació)	5 €/m ²
Indemnitzacions¹	
Indemnització edificació residencial	300 €/m ²
Indemnització edificació residencial en el Centre històric	80 €/m ²
Indemnització edificació magatzems i altres	150 €/m ²
Indemnitzacions activitats industrials i comercials	300 €/m ²
Indemnitzacions activitats magatzems i altres	150 €/m ²
Gestió	
Despeses instruments de planejament i gestió	10% Costos urbanització
Despeses gestió de la urbanització	5% Costos urbanització

Font: Ajuntament de Lleida

Tal com ja s'ha comentat en el capítol 1 del document, pel que fa a la urbanització dels vials previstos en sectors industrials, s'ha considerat un mòdul lleugerament inferior (120 €/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. També a efectes de càlcul, s'ha previst una superfície de vial del 15% del total de cada sector⁹.

En relació als espais lliures, el criteri general és el d'aplicar el mòdul d'urbanització mixta (90 €/m²) a excepció d'aquelles petites peces urbanes que sí reben un tractament de plaça dura (140 €/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 (50 €/m²)¹⁰.

⁹ Font: Ajuntament de Lleida.

¹⁰ Font: Ajuntament de Lleida.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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

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.

2.2.4. Criteris de repartiment d'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 de la LUC, 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 cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba amb un cost de 29.249.746 €¹¹.
2. Infraestructura comuna del Pont de Príncep de Viana amb un cost de 12.246.224 €¹².
3. Infraestructura comuna de la rotonda del barri de La Bordeta amb un cost de 794.299 €¹³.
4. Infraestructura comuna del vial de ronda de Sucs amb un cost de 933.072 €¹⁴.
5. Infraestructura comuna viari PAU G37-PAU G38 amb un cost de 100.862 €¹⁵.

¹¹ Font: Ajuntament de Lleida.

¹² Font: Ajuntament de Lleida.

¹³ Font: Ajuntament de Lleida.

¹⁴ Font: Ajuntament de Lleida.

¹⁵ Font: Ajuntament de Lleida.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Infraestructures comunes POUM

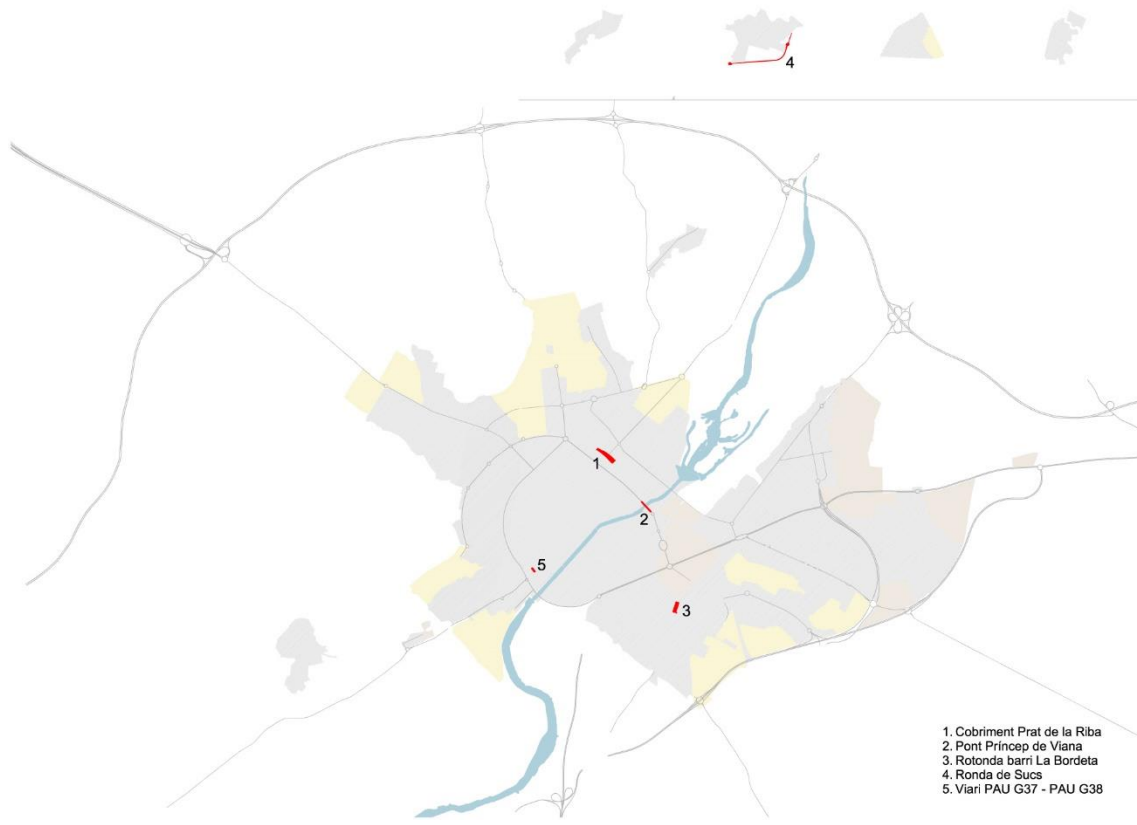
NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA



Font: Ajuntament de Lleida

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

1. aplicar el criteri de repartiment en funció de l'aprofitament urbanístic de cada sector i,
2. 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 inclosa en el capítol 2.3 i 2.4 del document.

+ V_v	Valor en venda producte immobiliari acabat (€ totals privatis)
- C_{E+F}	Costos edificació i financers procés edificació i comercialització (€ totals privatis)
=	Aprofitament urbanístic urbanitzat
- C_T propis	Càrrega interna de transformació del sòl i financera del procés transformació de sòl (€ totals)
=	Diferència (% participació IC) % Participació execució infraestructures comunes

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

	V_v	C_{E+F}	AU urbanitzat	C_T propi	Diferència	Participació	
	€ totals	€ totals	€ total	€ totals	€ totals	%	€
PMU 1	275.483.118	176.042.082	99.441.036	44.243.081	55.197.955	82,52%	24.136.249
PAU G21	30.322.692	20.770.835	9.551.857	2.928.823	6.623.034	9,90%	2.896.035
PAU G18	24.716.002	16.944.092	7.771.909	2.700.724	5.071.185	7,58%	2.217.462
					66.892.174	100,00%	29.249.746

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Infraestructura comuna del Pont de Príncep de Viana

	V _V	C _{E+F}	AU urbanitzat	C _T propi	Diferència	Participació	
	€ totals	€ totals	€ total	€ totals	€ totals	%	€
PMU 1	275.483.118	176.042.082	99.441.036	44.243.081	55.197.955	48,81%	5.977.051
PAU G25	10.977.769	7.842.676	3.135.094	1.150.323	1.984.771	1,75%	214.919
PAU G41	30.104.323	22.687.990	7.416.333	5.125.671	2.290.662	2,03%	248.042
PPU R1	832.809.192	715.813.349	116.995.843	63.375.577	53.620.267	47,41%	5.806.212
					113.093.655	100,00%	12.246.224

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Infraestructura comuna de la rotonda del barri de La Bordeta

	V _V	C _{E+F}	AU urbanitzat	C _T propi	Diferència	Participació	
	€ totals	€ totals	€ total	€ totals	€ totals	%	€
PAU G46	8.821.731	7.497.828	1.323.903	1.005.440	318.463	10,77%	42.773
PAU G47	5.647.789	4.814.460	833.329	769.926	63.403	2,14%	8.516
PAU G48	6.883.854	5.785.670	1.098.184	519.494	578.691	19,57%	77.724
PAU G49	4.646.059	3.929.897	716.162	499.974	216.188	7,31%	29.036
PAU G50	13.999.968	11.669.099	2.330.869	910.366	1.420.503	48,04%	190.788
PAU G51	2.758.878	2.313.364	445.515	85.798	359.717	12,17%	48.313
					2.956.964	100,00%	397.149
					PAUs	50%	397.149
					Ajuntament	50%	397.149
							794.299

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Infraestructura comuna del vial de ronda de Sucs

	V _V	C _{E+F}	AU urbanitzat	C _T propi	Diferència	Participació	
	€ totals	€ totals	€ total	€ totals	€ totals	%	€
PAU G72	3.615.725	1.205.100	2.410.625	1.467.756	942.869	38,84%	144.989
PAU G70	-	-	702.941	219.507	483.433	19,92%	74.340
PAU G71	-	-	850.921	215.598	635.323	26,18%	97.696
PMU 6	4.278.218	3.912.724	365.494	0	365.494	15,06%	56.204
					2.427.120	100,00%	373.229
					PAUs	40%	373.229
					Ajuntament	60%	559.843
							933.072

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Infraestructura comuna viari PAU G37-PAU G38

	V _V	C _{E+F}	AU urbanitzat	C _T propi	Diferència	Participació	
	€ totals	€ totals	€ total	€ totals	€ totals	%	€
PAU G37	7.903.938	6.351.646	1.552.293	1.150.941	401.352	62,35%	62.888
PAU G38	3.809.335	3.038.139	771.197	528.850	242.347	37,65%	37.973
					643.698	100,00%	100.862

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

2.2.5. Els costos d'edificació

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 Butlletí Econòmic de la Construcció (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), pels costos de construcció publicats pel Ministerio de Fomento, 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 20% per sota dels costos de construcció publicats pel BEC.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Cost de construcció habitatge plurifamiliar €/m² obra nova (PEM)

	2017		2017
	Ciutat de Lleida		Llívia, Suchs i Raimat
COAC (habitatge plurifamiliar entremitgeres entre 50 m ² i 150 m ² , de qualitat estàndard)	756		716
Emedos (Edifici d'habitatges entremitgeres 105 m ² / Promig qualitat senzilla, mitja i alta, IV trimestre 2017)	744		744
Ministerio de Fomento (Vivienda familiar en bloque, 2016)	520		520
Butlletí Econòmic de la Construcció (Tipologia casa renda normal entremitgeres / IV trimestre 2017)	941		941
Mitjana PEM €/m² habitatge plurifamiliar obra nova	740		730

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

Cost de construcció habitatge unifamiliar €/m² obra nova (PEM)

	2017				2017
	Ciutat de Lleida		Llívia, Suchs i Raimat		
	< 200 m ²	> 200 m ²	< 200 m ²	> 200 m ²	
COAC (habitatge unifamiliar entre 100 i 150 m ² / > 200 m ² , de qualitat estàndard)	806	1.007	763	954	
Emedos (Casa unifamiliar aïllada < 200 m ² i > 200 m ² amb garatge soterrani Promig qualitat senzilla, mitja i alta / IV trimestre 2017)	1.087	1.175	1.087	1.175	
Ministerio de Fomento (Nueva vivienda unifamiliar, 2016)	655	655	655	655	
Butlletí Econòmic de la Construcció (Tipologia chalet normal 150 - 300 m ² / IV trimestre 2017)	1.134	1.134	1.134	1.134	
Mitjana PEM €/m² habitatge unifamiliar obra nova	920	993	910	980	

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

Així doncs, i a partir d'aquesta anàlisi, 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 20% 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 més un 25% de cost addicional de gestió i promoció.

Costos edificació €/m² obra nova per usos urbanístics previstos al POUM

	PEM €/m ²	BI + DG (19% PEM) €/m ²	PEC €/m ²	Gestió i promoció (25% PEC)* €/m ²	TOTAL €/m ²
Plurifamiliar Lliure ¹	753	143	896	224	1.120
HPC ²	666	127	792	198	990
HPORG ³	579	110	689	172	861
HPORE ⁴	579	110	689	172	861
Comercial PB ⁵	376	72	448	112	560
Centre comercial ⁶	635	121	756	189	944
Terciari i oficines ⁷	688	131	818	205	1.023

* Els costos de gestió i promoció inclouen honoraris tècnics, control de qualitat i escameses, impostos i taxes, notaria i Registre de la Propietat, despeses d'administració del promotor, seguretat i salut, assegurances, etc.

¹ Tipologia BEC casa renda normal entre medianeras

² Habitatge Preu Concertat mitjana entre Habitatge Plurifamiliar Lliure i Habitatge Protecció oficial Règim General

³ Habitatge Protecció Oficial Règim General, Tipologia BEC vivienda plurifamiliar aïllada, renda social altura B+4 plantas

⁴ Habitatge Protecció Oficial Règim Especial, Tipologia BEC vivienda plurifamiliar aïllada, renda social altura B+4 plantas

⁵ Comercial en Planta Baixa 50% PEC Plurifamiliar Lliure

⁶ Centre Comercial: Un Centre Comercial és un projecte singular d'edificació el suficientment complex com haver de prendre en consideració els costos específics de les obres dels projectes en cada cas. Tanmateix, en fase de redacció d'un instrument de planejament general, no es disposa d'un escandall de costos

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

d'edificació específic per aquest tipus d'artefacte. Davant d'aquesta mancança, cal aplicar un cost d'edificació dels usos comercials estàndard a partir d'escandalls de costos derivats d'experiències prèvies ja executades i consolidades i que inclouen sòcols destinats a aparcaments soterrats vinculats als complexos comercials, sens perjudici que en fases posteriors i quan es disposés de l'escandall de costos detallat que suposa un complex comercial concret i unes ordenacions singulars i complexes puguin alterar aquest punt de partida.

⁷ Tipologia BEC Edifici administratiu corrient

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció IV trimestre 2017.

2.2.6. Els preus de venda de l'immobiliari

Referent als preus de venda dels diferents productes immobiliaris que inclouen els diferents sectors i polígons objecte de treball, la viabilitat econòmica i financera dels mateixos parteix dels preus de mercat dels productes immobiliaris resultants de l'estudi de mercat realitzat per PROMO Assessors Consultors amb ocasió de la redacció del POUM, i dels preus publicats per la Generalitat de Catalunya per als mòduls d'habitatge protegit (a l'Annex: *Els preus del mercat immobiliari* del present document s'inclou el detall de l'estudi de mercat per a la determinació dels preus de mercat).

Preus de mercat dels habitatges plurifamiliars d'obra nova previstos en el POUM

Habitatge plurifamiliar renda lliure

Zones	€/m ² construït	
	€/m ² construït	amb elements comuns
1 Cappont	2.094	1.885
2 La Bordeta	1.552	1.397
3 Magraners	1.552	1.397
4 Pardiniyes	1.691	1.522
5 Balàfia i Secà de Santpere	1.552	1.397
6 Centre	2.161	1.945
7 Mariola - Instituts - Templers	1.691	1.522
8 Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE	1.903	1.713
9 Llivia – Suchs - Raïmat	1.552	1.397
10 Centre històric	1.755	1.580

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

Pel que fa a l'habitatge protegit, i tal com s'explica en el document de Memòria Social, a Lleida el preu màxim de l'habitatge de preu concertat té avui oferta alternativa més competitiva en termes de mercat (l'habitatge lliure de segona mà). En aquest sentit, el fet que aquesta tipologia d'habitatge tingui un preu màxim del mòdul per sobre del preu mig de l'habitatge de segona mà 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 entre el mercat lliure i l'HPO. Aquest preu del mòdul, segons els serveis tècnics municipals de l'Ajuntament de Lleida, se situa en un màxim de 1.392 €/m² construïts, inclosos elements comuns, equivalent a 1.637 €/m² x 0,85 = 1.392 €/m²).

El present treball, pren en consideració també el fet que en aquelles zones i/o barris on el preu de l'habitatge plurifamiliar d'obra nova se situï lleugerament per sobre d'aquest preu de 1.392 €/m² de l'habitatge de preu concertat, el preu màxim d'aquesta tipologia se situarà a mig camí entre la renda lliure i l'habitatge protegit de règim general. En aquest sentit, el treball vol garantir la funció social de la tipologia de preu concertat essent coherent amb els preus de mercat de la renda lliure del seu barri i/o zona.

Així doncs, els preus de l'habitatge de protecció oficial tinguts en compte en aquest estudi han estat els que s'adjunten a la taula següent (a l'Annex: *Els preus del mercat immobiliari* del present document s'inclou el detall de l'estudi de mercat per a la determinació dels preus de mercat).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Preus de l'habitatge protegit previstos en el POUM

Habitatge protegit	Màxim mòdul €/m ² útil	Màxim €/m ² construït amb elements comuns (€/m ² útil x0,75)	€/m ² construït amb elements comuns
HPC	2.183	1.637	1.637 x 0,85 = 1.392
Zones 1, 4, 6, 7, 8 i 10			1.392
Zones 2, 3, 5 i 9			1.290
HPORG	1.577	1.182	1.182
HPORE	1.478	1.109	1.109

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

Els preus de mercat corresponents als locals comercials en planta baixa, als usos terciaris i oficines i al format de centre comercial s'adjunten en la següent taula (a l'Annex: *Els preus del mercat immobiliari* del present document s'inclou el detall de l'estudi de mercat per a la determinació dels preus de mercat).

Preus de mercat locals comercials en planta baixa, oficines i centres comercials d'obra nova previstos en el POUM

	€/m ² construït	€/m ² construït amb elements comuns
Comercial en PB	1.041	937
Terciari i oficines	1.500	1.350
Centre Comercial	-	3.944

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

Tal com ja s'ha anat comentant anteriorment els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar i els sectors amb ús predominant industrial s'avaluen 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 aquests dos usos urbanístics responen 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 preus de venda de solars €/m² de sòl urbanitzat i dels preus €/m² de repercussió de sostre urbanitzat (a l'Annex: *Els preus del mercat immobiliari* del present document s'inclou el detall de l'estudi de mercat per a la determinació dels preus de mercat).

Valors de sòl urbanitzat habitatge unifamiliar (€/m² sostre) i ús industrial (€/m² sòl) previstos en el POUM

Habitatge unifamiliar	Valor de repercussió de sòl urbanitzat (€/m ² sostre)
Ciutat Jardí	378,44
Resta ciutat de Lleida	170,00

Polígons industrials	Valor del sòl urbanitzat (€/m ² sòl parcel·la urbanitzada)
Industrial	75

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

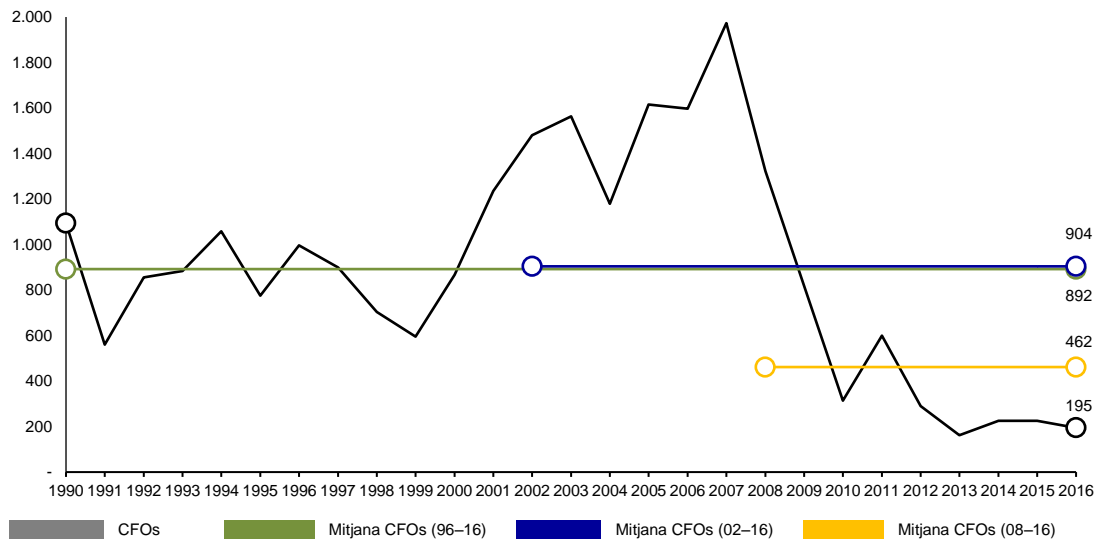
2.2.7. El temps i els ritmes d'absorció de mercat

Els habitatges acabats d'obra nova a Lleida l'any 2016 han estat 195. L'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2007 va fer caure en picat els habitatges de nova construcció després d'un màxim de 1.973 habitatges acabats d'obra nova, precisament l'any 2007.

Si analitzem aquestes xifres per períodes temporals veurem que durant els últims 25 anys la xifra mitjana d'habitatges acabats a Lleida ha estat de 892 anuals, molt per sobre dels 462 habitatges anuals durant el període posterior a l'esclat de la bombolla immobiliària i col·lapse del sector immobiliari i de la construcció.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Habitatges acabats obra nova Lleida (Certificats Finals d'Obra - CFOs)

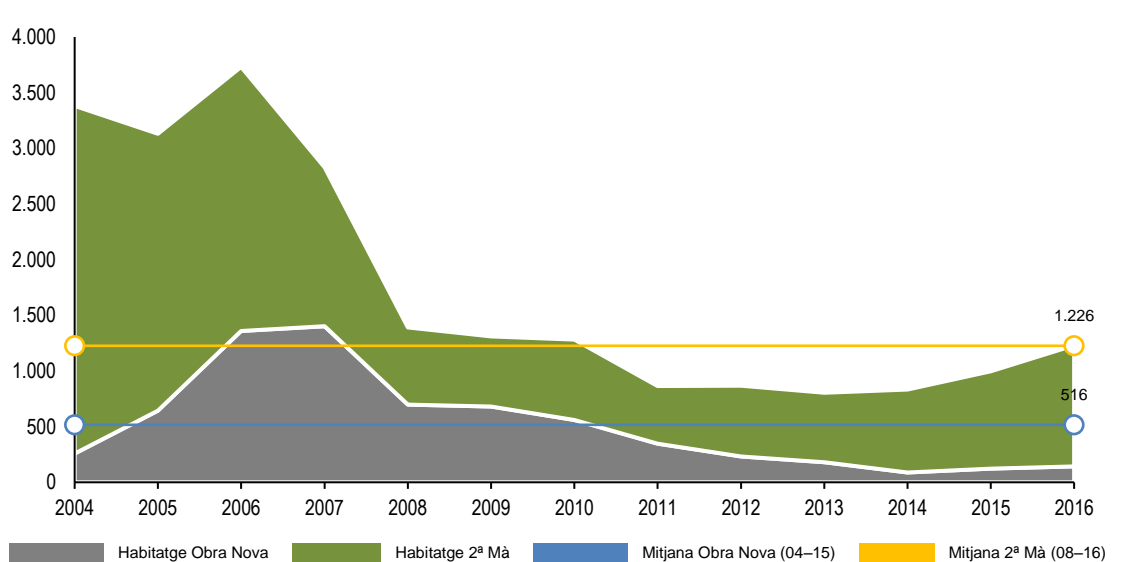


Font: Generalitat de Catalunya

Pel que fa al nombre de transaccions de compravenda, les darreres dades disponibles pel Ministerio de Fomento xifren en 143 transaccions de compravenda d'habitatge nou l'any 2016 a Lleida, lluny de la mitjana anual manifestada entre els anys 2004 i 2016 (516 transaccions d'obra nova).

Aquestes mateixes xifres per als habitatges de segona mà se situen per sobre de l'obra nova. En concret, les transaccions de compravenda d'habitatges de segona mà l'any 2016 van ser de 1.087 transaccions (molt propera a les 1.226 transaccions d'habitatges de segona mà anuals que es van efectuar de mitjana entre els anys 2004 i 2016).

Nombre de transaccions de compravenda a Lleida (2004 – 2016)



Font: Ministerio de Fomento

Tenint en compte aquests comportaments i la previsió de noves llars inclosa en el document de Memòria Social del POUM (718 noves llars anuals en l'escenari mitjà de projeccions demogràfiques), 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:

- Tots els sectors es desenvolupen en un únic sector o polígon amb etapa única, excepte en aquells sectors i polígons tinguin més de 200 habitatges. En aquests casos, es preveu que es desenvolupi mitjançant dues fases d'urbanització distintes i

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

s'assigna el % d'aprofitament urbanístic de manera a proporcional a cada fase prevista.

- El cicle de transformació de sòl s'estableix en 2 o 3 anys, en funció del volum d'habitatges del sector o polígon objecte d'avaluació (en aquells sectors i polígons amb un volum d'habitatges més alt de 200, el cicle de transformació del sòl s'estima s'allargui fins als 3 anys).
- La Memòria Social del POUM estableix una formació de noves llars en l'escenari mitjà de 718 noves llars anuals (escenari mig). Tanmateix, aquestes noves llars no tenen perquè traduir-se en necessitats de nous habitatges acabats.

En aquest sentit, i per establir ritmes d'absorció coherents, s'estableixen uns ritmes anuals de comercialització per a cadascun dels sectors i polígons objecte de viabilitat econòmica i financera equivalents a 1/4 d'aquesta formació de noves llars. És a dir, com a màxim, cada sector i polígon objecte de treball absorbirà un 25% de l'escenari mig establert a la Memòria Social del POUM, essent el 75% restant absorbit i localitzat, bé en la resta de sectors i polígons que s'executin durant el mateix període temporal, bé en el sòl urbà consolidat avui pendent d'edificar, bé en l'estoc en oferta pendent de comercialitzar a dia d'avui, etc.

2.2.8. 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 i el mapa tèrmic següent, els valors de repercussió de sòl urbanitzat resultant de l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons que incorpora el POUM no resulten son homogenis arreu de la ciutat de Lleida i de la resta de nuclis del seu terme municipal:

- Efectivament, l'àmbit delimitat com a Centre de la ciutat mostra els valors més alts (promig de valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre 577 €).
- Els valors dels polígons i sectors previstos a Cappont i a la zona de Ciutat Jardí – Vila Montcada – Joc de la Bola i Camp d'Esports presenten uns valors de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre entre 358 i 372 €/m² de sostre.
- El grup de barris/zones comprés pel Centre Històric, Pardinyes, Mariola – Instituts – Templers i Balàfia mostren un comportament relativament similar amb valors de repercussió de sòl urbanitzat €/m² de sostre que oscil·len entre els 241 i els 278 €/m² de sostre.
- El comportament dels barris de La Bordeta i Mangraners, juntament amb els nuclis de Llúvia, Suchs i Raïmat mostren les darreres similituds, amb uns valors de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre que oscil·len entre els 165 i els 190 €/m² de sostre.

És obvi que els valors de mercat dels productes finals, i que acaben tenint una repercussió cabdal amb els valors residuals del sòl, ja no són ni seran els que responien 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 ha patit el país durant els primers anys del segle XX.

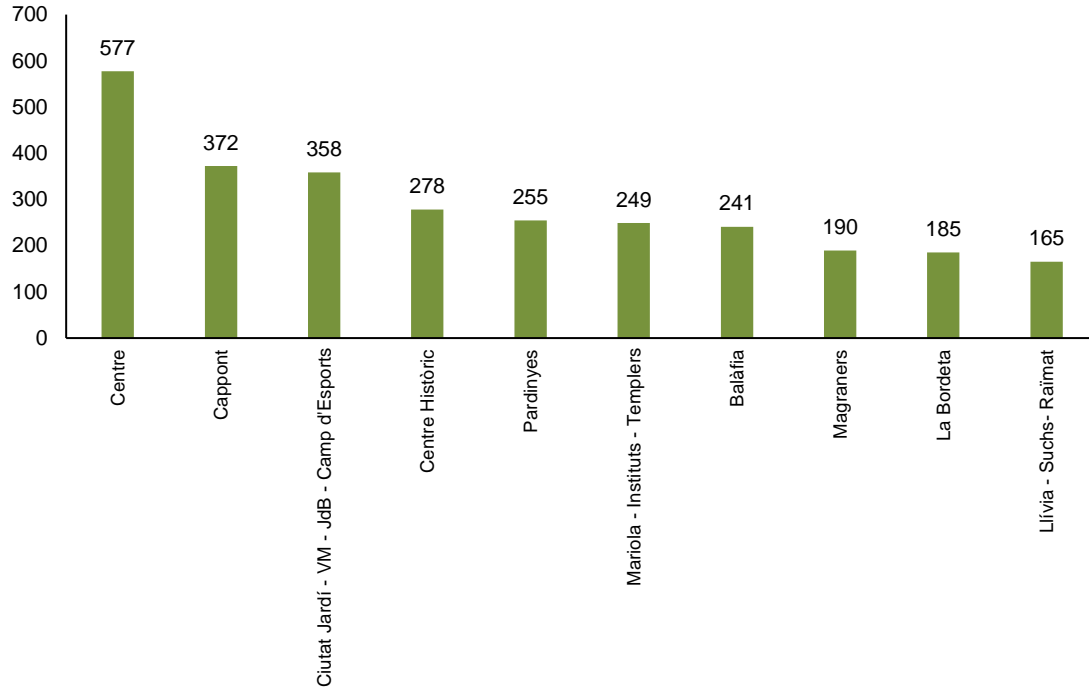
D'altra banda, també es constata que els costos de transformació del sòl i d'edificació son més rígids i estables al llarg del temps en comparació a les acusades fluctuacions dels valors en venda. Per tant, en l'escenari actual, es constata que els marges minven, i que mai s'assoliran els de l'època alcista de la bombolla ni poden ser comparables a

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

aquesta època passada. En altres paraules, els valors residuals del sòl mai seran els que es van registrar durant el cicle alcista de la bombolla.

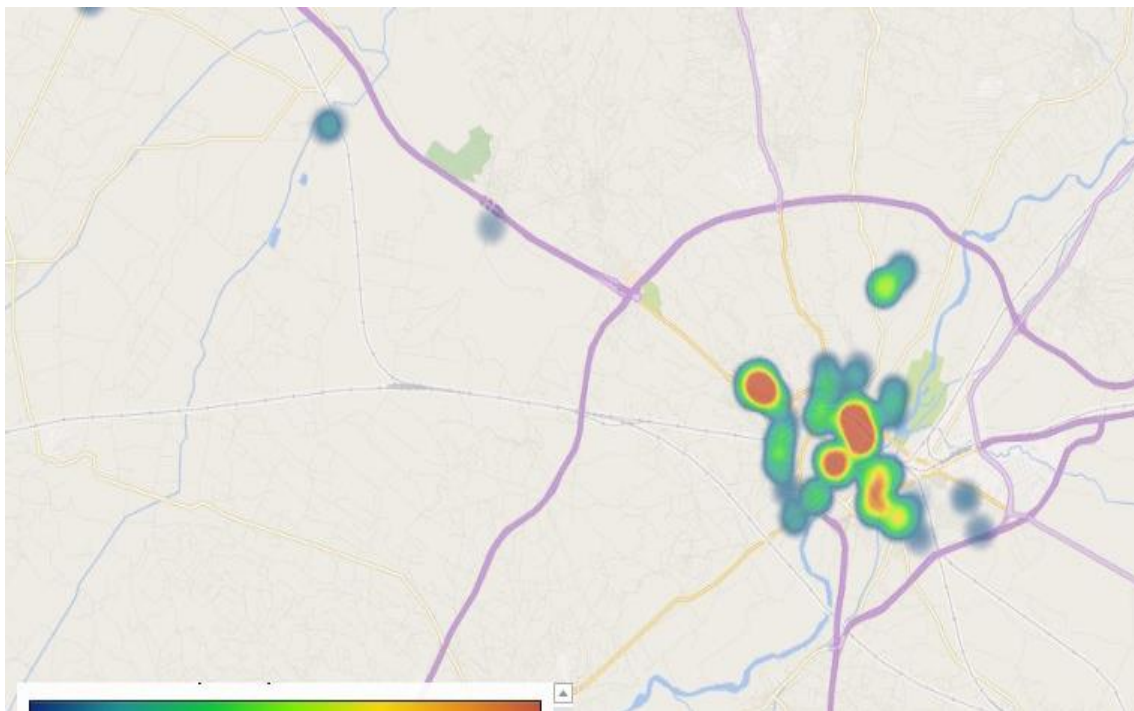
Tanmateix, i tal com s'adjunten a les fitxes individualitzades per sectors i polígons en els següents apartats, tots els sectors i polígons del POUM registren valors residuals del sòl positius amb el que es constata que tots els sectors i polígons del POUM són viables en termes econòmics i financers

Promig valors de repercussió de sòl urbanitzat (€/m² sostre) dels sectors i polígons del POUM



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Mapa tèrmic distribució valors de repercussió del sòl urbanitzat €/m² sostre per zones i barris



Font: ElabPAU G37oració pròpia Equip Redactor

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

2.3. Fitxes viabilitat econòmica i financera PAU sòl urbà no consolidat

PAU G1 Castell de Gardeny

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.496
Sistemes (m ²)			367
Viari	365	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.129
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	7
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,57
Sostre total (m ²)	847	Sostre total privatiu (m ²)	762
Sostre residencial	847	Sostre residencial	762
Sostre habitatge renda lliure(100%)	847	Sostre habitatge renda lliure (100%)	762
Unifamiliar	847	Unifamiliar	762
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	5.110	
Costos urbanització	51.097	
Despeses de gestió urbanització	2.555	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	58.762	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	378	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	288.438
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	110	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G2 Camí Boixadors

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			9.147
Sistemes (m ²)			2.113
Viari	2.113	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			7.034
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	19
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,47
Sostre total (m ²)	4.260	Sostre total privatiu (m ²)	3.834
Sostre residencial	4.260	Sostre residencial	3.834
Sostre habitatge renda lliure(100%)	4.260	Sostre habitatge renda lliure (100%)	3.834
Unifamiliar	4.260	Unifamiliar	3.834
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	29.579	
Costos urbanització	295.793	
Despeses de gestió urbanització	14.790	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	340.162	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	378	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1.450.941
Habitatge preu concertat	0	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	86	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G3 Camí Boixadors-Rovira Roure-Monestir d'Aviganya

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			8.310
Sistemes (m ²)			2.061
Viari	2.061	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			6.249
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	14
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,68
Sostre total (m ²)	5.624	Sostre total privatiu (m ²)	5.062
Sostre residencial	5.624	Sostre residencial	5.062
Sostre habitatge renda lliure(100%)	5.624	Sostre habitatge renda lliure (100%)	5.062
Unifamiliar	5.624	Unifamiliar	5.062
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	28.852	
Costos urbanització	288.522	
Despeses de gestió urbanització	14.426	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	331.800	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	378	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1.915.644
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	137	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G4 Sèquia Major

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			20.820
Sistemes (m ²)			7.016
Viari	7.016	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			13.804
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	23
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,33
Sostre total (m ²)	6.902	Sostre total privatiu (m ²)	6.212
Sostre residencial	6.902	Sostre residencial	6.212
Sostre habitatge renda lliure(100%)	6.902	Sostre habitatge renda lliure (100%)	6.212
Unifamiliar	6.902	Unifamiliar	6.212
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	98.219	
Costos urbanització	982.194	
Despeses de gestió urbanització	49.110	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.129.523	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	378	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	2.350.800
Habitatge preu concertat	0	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	37	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G5 Carrer arquitecte Morera i Gatell

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			13.594
Sistemes (m ²)			2.043
Viari	2.043	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			11.551
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	19
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,42
Sostre total (m ²)	5.776	Sostre total privatiu (m ²)	5.198
Sostre residencial	5.776	Sostre residencial	5.198
Sostre habitatge renda lliure(100%)	5.776	Sostre habitatge renda lliure (100%)	5.198
Unifamiliar	5.776	Unifamiliar	5.198
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	28.597	
Costos urbanització	285.974	
Despeses de gestió urbanització	14.299	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	328.870	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	378	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1.967.168
Habitatge preu concertat	0	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	87	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G6 Carrer Monestir de Vallbona

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			3.650
Sistemes (m ²)			1.258
Viari	1.258	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.392
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	5
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,59
Sostre total (m ²)	2.153	Sostre total privatiu (m ²)	1.938
Sostre residencial	2.153	Sostre residencial	1.938
Sostre habitatge renda lliure(100%)	2.153	Sostre habitatge renda lliure (100%)	1.938
Unifamiliar	2.153	Unifamiliar	1.938
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	17.607	
Costos urbanització	176.070	
Despeses de gestió urbanització	8.803	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	202.480	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	378	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	733.355
Habitatge preu concertat	0	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	102	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G7 Carrer Monestir de Gualter

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.675
Sistemes (m ²)			276
Viari	276	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.400
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	3
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,75
Sostre total (m ²)	1.260	Sostre total privatiu (m ²)	1.134
Sostre residencial	1.260	Sostre residencial	1.134
Sostre habitatge renda lliure(100%)	1.260	Sostre habitatge renda lliure (100%)	1.134
Unifamiliar	1.260	Unifamiliar	1.134
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	3.858	
Costos urbanització	38.584	
Despeses de gestió urbanització	1.929	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	44.372	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	378	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	428.998
Habitatge preu concertat	0	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	168	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G8 Illa Alcalde Rovira Roure-Carles Fontserè-Sèquia Major

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			26.531
Sistemes (m ²)			9.914
Viari	3.919	Equipaments	5.995
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			16.617
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	20
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,25
Sostre total (m ²)	6.624	Sostre total privatiu (m ²)	5.962
Sostre residencial	6.624	Sostre residencial	5.962
Sostre habitatge renda lliure(100%)	6.624	Sostre habitatge renda lliure (100%)	5.962
Unifamiliar	6.624	Unifamiliar	5.962
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	54.870	
Costos urbanització	548.701	
Despeses de gestió urbanització	27.435	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	631.006	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	378	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	2.256.201
Habitatge preu concertat	0	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	43	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G9 Avinguda Alcalde Porqueres

El sector PAU G9 s'ha avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Les operacions immobiliàries amb usos exclusivament comercials ($\pm 10.000 \text{ m}^2$ de sostre) responen més a operacions de compravenda de solars per a la implantació d'una superfície comercial, que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			8.899
Sistemes (m ²)			2.432
Viari	2.432	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			6.467
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,09
Sostre total (m ²)	9.701	Sostre total privatiu (m ²)	8.731
Sostre residencial	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure (100%)	0	Sostre habitatge renda lliure (100%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	9.701	Sostre centre comercial	8.731
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	34.046	
Costos urbanització	340.458	
Despeses de gestió urbanització	17.023	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	391.526	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	
Habitatge preu concertat	2.051.741	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial ¹	235	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
14%	118	3	3

¹ El valor de repercurió €/m² de sostre urbanitzat per a una superfície comercial de $\pm 10.000 \text{ m}^2$ es correspon amb els valors establerts pels *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors (2017)* publicats per l'Agència Tributària de Catalunya corresponents a la 2^a categoria definida per als usos comercials a Lleida.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G10 Avinguda de Balàfia

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			3.207
Sistemes (m ²)			2.247
Viari	1.905	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	342	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			960
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	54
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,80
Sostre total (m ²)	5.757	Sostre total privatiu (m ²)	5.182
Sostre residencial	4.798	Sostre residencial	4.318
Sostre habitatge renda lliure(70%)	3.359	Sostre habitatge renda lliure (70%)	3.023
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.359	Plurifamiliar	3.023
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	480	Habitatge Preu Concertat	432
HPO règim general	960	HPO règim general	864
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	960	Sostre comercial planta baixa	864
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	28.377	
Costos urbanització	283.768	
Despeses de gestió urbanització	14.188	
Enderrocs	13.120	2
Indemnitzacions	98.400	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	437.854	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	5.039.428
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	6.610.383
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	140	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G11 Avinguda de Pinyana

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			8.228
Sistemes (m ²)			2.732
Viari	2.732	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			5.495
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	169
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,79
Sostre total (m ²)	14.694	Sostre total privatiu (m ²)	13.225
Sostre residencial	14.694	Sostre residencial	13.225
Sostre habitatge renda lliure(70%)	10.286	Sostre habitatge renda lliure (70%)	9.257
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	10.286	Plurifamiliar	9.257
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	1.469	Habitatge Preu Concertat	1.322
HPO règim general	2.939	HPO règim general	2.645
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	38.251	
Costos urbanització	382.507	
Despeses de gestió urbanització	19.125	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	439.883	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	13.953.328
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	0	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	17.766.376
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	209	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G12 Carrer de la Ciutadella

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			2.939
Sistemes (m ²)			1.894
Viari	1.894	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.045
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	29
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,98
Sostre total (m ²)	2.866	Sostre total privatiu (m ²)	2.580
Sostre residencial	2.580	Sostre residencial	2.322
Sostre habitatge renda lliure(70%)	1.806	Sostre habitatge renda lliure (70%)	1.625
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.806	Plurifamiliar	1.625
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	258	Habitatge Preu Concertat	232
HPO règim general	516	HPO règim general	464
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	287	Sostre comercial planta baixa	258
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	26.513	
Costos urbanització	265.126	
Despeses de gestió urbanització	13.256	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	304.895	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	2.593.857
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	3.360.576
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	51	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G13 Carrer Torres de Segre

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			8.329
Sistemes (m ²)			4.709
Viari	1.973	Equipaments	288
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	2.448	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.620
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	71
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,83
Sostre total (m ²)	6.884	Sostre total privatiu (m ²)	6.195
Sostre residencial	6.258	Sostre residencial	5.632
Sostre habitatge renda lliure(70%)	4.380	Sostre habitatge renda lliure (70%)	3.942
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.380	Plurifamiliar	3.942
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	626	Habitatge Preu Concertat	563
HPO règim general	1.252	HPO règim general	1.126
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	626	Sostre comercial planta baixa	563
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	35.423	
Costos urbanització	354.231	
Despeses de gestió urbanització	17.712	
Enderrocs	69.200	
Indemnitzacions	171.075	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	647.641	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	6.257.537
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	8.093.944
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	51	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G14 Avinguda Torre Vicens

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			17.158
Sistemes (m ²)			12.839
Viari	0	Equipaments	9.970
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	2.869	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.319
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	167
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,03
Sostre total (m ²)	17.693	Sostre total privatiu (m ²)	15.923
Sostre residencial	14.532	Sostre residencial	13.079
Sostre habitatge renda lliure(70%)	10.172	Sostre habitatge renda lliure (70%)	9.155
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	10.172	Plurifamiliar	9.155
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	1.453	Habitatge Preu Concertat	1.308
HPO règim general	2.906	HPO règim general	2.616
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	3.161	Sostre comercial planta baixa	2.845
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	25.818	
Costos urbanització	258.177	
Despeses de gestió urbanització	12.909	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	296.903	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	15.391.626
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	20.236.117
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	134	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G15 Prolongació carrer de Brasil

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			2.949
Sistemes (m ²)			1.196
Viari	1.196	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.754
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	33
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,61
Sostre total (m ²)	4.737	Sostre total privatiu (m ²)	4.263
Sostre residencial	2.983	Sostre residencial	2.684
Sostre habitatge renda lliure(100%)	2.983	Sostre habitatge renda lliure (100%)	2.684
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.983	Plurifamiliar	2.684
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.754	Sostre comercial planta baixa	1.579
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	16.737	
Costos urbanització	167.374	
Despeses de gestió urbanització	8.369	
Enderrocs	6.520	
Indemnitzacions	48.900	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	247.900	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	3.889.426
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	5.564.277
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	226	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G16 Victòria Kent-Periodista Trapa

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			13.992
Sistemes (m ²)			5.117
Viari	3.089	Equipaments	0
Viari peatonal	308	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.596	Sistema ferroviari	123
Sòl privat (m ²)			8.875
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)	4
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,42
Sostre total (m ²)	5.849	Sostre total privatiu (m ²)	5.264
Sostre residencial	1.795	Sostre residencial	1.615
Sostre habitatge renda lliure (100%)	1.795	Sostre habitatge renda lliure (100%)	1.615
Unifamiliar	1.795	Unifamiliar	1.615
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	4.054	Sostre terciari i oficines	3.649
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	46.551	
Costos urbanització ¹	465.511	
Despeses de gestió urbanització	23.276	2
Enderrocs	77.744	
Indemnitzacions	375.840	
	988.921	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ²	378	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1.468.828
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines ³	235	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	14	3	3

¹ La reserva de vial prevista (prolongació del carrer Victòria Kent) en el tram en contacte amb la zona verda es pot destinar gairebé la meitat de la seva secció per a dotació pública d'aparcament amb un tractament tou (30 €/m²) de transició amb la zona verda (Font: Ajuntament de Lleida).

² Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

³ Valor de repercussió €/m² de sostre urbanitzat per a una superfície comercial de ±4000 m² corresponen a la 2^a categoria definida per als usos comercials a Lleida establerts en els *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, index correctors (2017)* publicats per l'Agència Tributària de Catalunya.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G17 Illa Onze de setembre

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			25.263
Sistemes (m ²)			21.562
Viari	2.292	Equipaments	1.824
Viari peatonal	840	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	16.606	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.701
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	246
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,84
Sostre total (m ²)	21.150	Sostre total privatiu (m ²)	19.035
Sostre residencial	21.150	Sostre residencial	19.035
Sostre habitatge renda lliure(60%)	12.600	Sostre habitatge renda lliure (60%)	11.340
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	12.600	Plurifamiliar	11.340
Sostre habitatge protegit (40%)		Sostre habitatge protegit (40%)	
Habitatge Preu Concertat	4.050	Habitatge Preu Concertat	3.645
HPO règim general	4.500	HPO règim general	4.050
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	193.309	
Costos urbanització	1.933.092	
Despeses de gestió urbanització	96.655	
Enderrocs	0	3
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	2.223.056	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	2
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	0	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.945	2
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	169	6	7

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G18 Carrer d'Alfarràs

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			11.865
Sistemes (m ²)			9.003
Viari	2.271	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	6.733	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.861
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	143
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,30
Sostre total (m ²)	15.452	Sostre total privatiu (m ²)	13.907
Sostre residencial	12.877	Sostre residencial	11.589
Sostre habitatge renda lliure(100%)	12.877	Sostre habitatge renda lliure (100%)	11.589
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	12.877	Plurifamiliar	11.589
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	2.575	Sostre comercial planta baixa	2.318
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	126.047	
Costos urbanització	1.260.469	
Despeses de gestió urbanització	63.023	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	2.217.462	
	<u>3.667.002</u>	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	2
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.945	1
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	267	4	5

¹ Participació Infraestructura comuna de cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba (Font: Ajuntament de Lleida)

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G19 Carrer d'Alfarràs

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			2.450
Sistemes (m ²)			794
Viari	794	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.656
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	72
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,26
Sostre total (m ²)	7.975	Sostre total privatiu (m ²)	7.177
Sostre residencial	6.319	Sostre residencial	5.687
Sostre habitatge renda lliure(70%)	4.423	Sostre habitatge renda lliure (70%)	3.981
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.423	Plurifamiliar	3.981
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	632	Habitatge Preu Concertat	569
HPO règim general	1.264	HPO règim general	1.137
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.656	Sostre comercial planta baixa	1.490
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	11.113	
Costos urbanització	111.129	
Despeses de gestió urbanització	5.556	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	127.799	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	6.834.340
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	9.036.435
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	426	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G20 Carrer Príncep de Viana

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			249
Sistemes (m ²)			69
Viari	69	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			180
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	10
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			4,35
Sostre total (m ²)	1.083	Sostre total privatiu (m ²)	975
Sostre residencial	902	Sostre residencial	812
Sostre habitatge renda lliure(100%)	902	Sostre habitatge renda lliure (100%)	812
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	902	Plurifamiliar	812
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	180	Sostre comercial planta baixa	162
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	960	
Costos urbanització	9.596	
Despeses de gestió urbanització	480	
Enderrocs	23.480	
Indemnitzacions	176.100	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	210.615	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	1.000.267
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.945	1.732.032
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	1.022	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G21 Avinguda Prat de la Riba

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			13.706
Sistemes (m ²)			10.387
Viari	4.487	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	5.901	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.319
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	176
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,38
Sostre total (m ²)	18.868	Sostre total privatiu (m ²)	16.981
Sostre residencial	15.881	Sostre residencial	14.293
Sostre habitatge renda lliure(100%)	15.881	Sostre habitatge renda lliure (100%)	14.293
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	15.881	Plurifamiliar	14.293
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	2.987	Sostre comercial planta baixa	2.688
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	115.919	
Costos urbanització	1.159.194	
Despeses de gestió urbanització	57.960	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	2.896.035	
	<u>4.229.107</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	2
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.945	1
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	302	4	5

¹ Participació Infraestructura comuna de cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G22 Comptes d'Urgell

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			4.291
Sistemes (m ²)			1.957
Viari	0	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.957	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.334
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	102
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,62
Sostre total (m ²)	11.256	Sostre total privatiu (m ²)	10.130
Sostre residencial	8.922	Sostre residencial	8.030
Sostre habitatge renda lliure(70%)	6.245	Sostre habitatge renda lliure (70%)	5.621
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	6.245	Plurifamiliar	5.621
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	892	Habitatge Preu Concertat	803
HPO règim general	1.784	HPO règim general	1.606
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	2.334	Sostre comercial planta baixa	2.101
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	17.617	
Costos urbanització	176.168	
Despeses de gestió urbanització	8.808	
Enderrocs	178.240	
Indemnitzacions	1.002.600	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.383.433	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	9.648.126
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	13.538.720
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	213	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G23 Baró de Maials

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			4.546
Sistemes (m ²)			1.542
Viari	0	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.542	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.004
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	120
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,96
Sostre total (m ²)	13.477	Sostre total privatiu (m ²)	12.129
Sostre residencial	10.473	Sostre residencial	9.426
Sostre habitatge renda lliure(70%)	7.331	Sostre habitatge renda lliure (70%)	6.598
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	7.331	Plurifamiliar	6.598
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	1.047	Habitatge Preu Concertat	943
HPO règim general	2.095	HPO règim general	1.885
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	3.004	Sostre comercial planta baixa	2.703
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	13.880	
Costos urbanització	138.802	
Despeses de gestió urbanització	6.940	
Enderrocs	58.920	
Indemnitzacions	554.700	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	773.242	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	11.458.723
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	16.115.470
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	411	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G24 Sant Pere Claver-Miquel de Cortiada

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.565
Sistemes (m ²)			277
Viari	0	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	277	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.288
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	11
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,48
Sostre total (m ²)	2.320	Sostre total privatiu (m ²)	2.088
Sostre residencial	1.032	Sostre residencial	929
Sostre habitatge renda lliure(70%)	723	Sostre habitatge renda lliure (70%)	650
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	723	Plurifamiliar	650
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	103	Habitatge Preu Concertat	93
HPO règim general	206	HPO règim general	186
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.288	Sostre comercial planta baixa	1.159
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	2.494	
Costos urbanització	24.937	
Despeses de gestió urbanització	1.247	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	28.678	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	1.628.897
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	2.424.647
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	238	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G25 Príncep de Viana-Noguerola

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			6.254
Sistemes (m ²)			4.376
Viari	2.177	Equipaments	0
Viari peatonal	1.121	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.078	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.878
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	68
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,26
Sostre total (m ²)	7.885	Sostre total privatiu (m ²)	7.097
Sostre residencial	6.008	Sostre residencial	5.407
Sostre habitatge renda lliure(70%)	4.205	Sostre habitatge renda lliure (70%)	3.785
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.205	Plurifamiliar	3.785
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	601	Habitatge Preu Concertat	541
HPO règim general	1.202	HPO règim general	1.081
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.878	Sostre comercial planta baixa	1.690
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	55.876	
Costos urbanització	558.764	
Despeses de gestió urbanització	27.938	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	214.919	
	<u>857.497</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	6.650.839
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.945	10.977.769
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	288	4	5

¹ Participació Infraestructura comuna del pont de Príncep de Viana (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G26 Vallcaient

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			17.100
Sistemes (m ²)			13.946
Viari	6.555	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	4.936	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	2.454	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.154
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	65
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,42
Sostre total (m ²)	7.135	Sostre total privatiu (m ²)	6.421
Sostre residencial	5.695	Sostre residencial	5.126
Sostre habitatge renda lliure(70%)	3.987	Sostre habitatge renda lliure (70%)	3.588
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.987	Plurifamiliar	3.588
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	570	Habitatge Preu Concertat	513
HPO règim general	1.139	HPO règim general	1.025
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.439	Sostre comercial planta baixa	1.295
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	138.544	
Costos urbanització	1.385.442	
Despeses de gestió urbanització	69.272	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.593.259	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	6.133.287
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.713	9.286.363
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	26	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G27 Passeig de l'Onze de setembre

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			15.059
Sistemes (m ²)			10.770
Viari	2.143	Equipaments	1.895
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	6.732	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.288
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	92
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,57
Sostre total (m ²)	8.577	Sostre total privatiu (m ²)	7.719
Sostre residencial	7.827	Sostre residencial	7.044
Sostre habitatge renda lliure(47%)	3.717	Sostre habitatge renda lliure (47%)	3.345
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.717	Plurifamiliar	3.345
Sostre habitatge protegit (53%)		Sostre habitatge protegit (53%)	
Habitatge Preu Concertat	1.466	Habitatge Preu Concertat	1.320
HPO règim general	2.644	HPO règim general	2.379
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	750	Sostre comercial planta baixa	675
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	90.586	
Costos urbanització	905.862	
Despeses de gestió urbanització	45.293	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.041.741	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	7.479.377
Cost HPO règim especial	0	2
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.713	11.013.094
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	78	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G28 Carrer La Parra

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			646
Sistemes (m ²)			157
Viari	0	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	157	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			489
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	18
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,03
Sostre total (m ²)	1.956	Sostre total privatiu (m ²)	1.760
Sostre residencial	1.467	Sostre residencial	1.320
Sostre habitatge renda lliure(100%)	1.467	Sostre habitatge renda lliure (100%)	1.320
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.467	Plurifamiliar	1.320
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	489	Sostre comercial planta baixa	440
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.415	
Costos urbanització	14.150	
Despeses de gestió urbanització	708	
Enderrocs	20.920	2
Indemnitzacions	78.450	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	115.643	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	1.724.346
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	2.497.151
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	504	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G29 AISU. Plaça del Dipòsit-Múrcia-Assalt-Sant Carles

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			669
Sistemes (m ²)			0
Viari	0	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			669
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	23
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,81
Sostre total (m ²)	2.546	Sostre total privatiu (m ²)	2.292
Sostre residencial	1.877	Sostre residencial	1.690
Sostre habitatge renda lliure (100%)	1.877	Sostre habitatge renda lliure (100%)	1.690
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.877	Plurifamiliar	1.690
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	669	Sostre comercial planta baixa	602
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	0	
Costos urbanització	0	
Despeses de gestió urbanització	0	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	0	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	2
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	1
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	Valor sòl brut	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
(%)	(€/m ² sòl brut)	(Anualitats)	(Anualitats)
11%	828	2	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G30 AISU. Múrcia-Veguer de Carcassona-Boters

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.442
Sistemes (m ²)			101
Viari	101	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.342
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	46
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,52
Sostre total (m ²)	5.070	Sostre total privatiu (m ²)	4.563
Sostre residencial	3.728	Sostre residencial	3.355
Sostre habitatge renda lliure(100%)	3.728	Sostre habitatge renda lliure (100%)	3.355
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.728	Plurifamiliar	3.355
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.342	Sostre comercial planta baixa	1.208
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.410	
Costos urbanització	14.095	
Despeses de gestió urbanització	705	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	16.209	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	2
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	1
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	754	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G31 AISU. Veguer de Carcassona-Murcia-Tallada-Boters

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.083
Sistemes (m ²)			119
Viari	119	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			964
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	34
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,42
Sostre total (m ²)	3.702	Sostre total privatiu (m ²)	3.332
Sostre residencial	2.738	Sostre residencial	2.465
Sostre habitatge renda lliure(100%)	2.738	Sostre habitatge renda lliure (100%)	2.465
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.738	Plurifamiliar	2.465
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	964	Sostre comercial planta baixa	867
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.670	
Costos urbanització	16.698	
Despeses de gestió urbanització	835	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	19.202	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	3.245.083
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	4.705.225
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	729	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G32 AISU. Cavallers-Gramàtics-La Suda

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.259
Sistemes (m ²)			147
Viari	147	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.112
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	46
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,79
Sostre total (m ²)	4.767	Sostre total privatiu (m ²)	4.290
Sostre residencial	3.740	Sostre residencial	3.366
Sostre habitatge renda lliure(100%)	3.740	Sostre habitatge renda lliure (100%)	3.366
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.740	Plurifamiliar	3.366
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.027	Sostre comercial planta baixa	924
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	2.056	
Costos urbanització	20.565	
Despeses de gestió urbanització	1.028	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	23.649	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	4.286.007
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	6.181.894
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	826	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G33 AISU. Escales de l'Ereta-Galera-Alsamora

Sistema actuació: Expropiació

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			495
Sistemes (m ²)			142
Viari	142	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			353
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	11
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,54
Sostre total (m ²)	1.258	Sostre total privatiu (m ²)	1.258
Sostre residencial	906	Sostre residencial	906
Sostre habitatge renda lliure(100%)	906	Sostre habitatge renda lliure (100%)	906
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	906	Plurifamiliar	906
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	353	Sostre comercial planta baixa	353
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.990	
Costos urbanització	19.898	
Despeses de gestió urbanització	995	
Enderrocs	4.960	
Indemnitzacions	9.920	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	37.763	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	1.211.409
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	1.760.745
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	544	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G34 AISU. Companyia Gairoles

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.117
Sistemes (m ²)			123
Viari	123	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			993
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	36
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,52
Sostre total (m ²)	3.925	Sostre total privatiu (m ²)	3.532
Sostre residencial	2.932	Sostre residencial	2.638
Sostre habitatge renda lliure(100%)	2.932	Sostre habitatge renda lliure (100%)	2.638
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.932	Plurifamiliar	2.638
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	993	Sostre comercial planta baixa	894
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.727	
Costos urbanització	17.272	
Despeses de gestió urbanització	864	
Enderrocs	94.760	
Indemnitzacions	189.520	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	304.143	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	3.454.803
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	5.004.976
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	528	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G35 AISU. Seminari-Companyia

Sistema actuació: Expropiació

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			542
Sistemes (m ²)			73
Viari	73	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			469
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	17
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			3,46
Sostre total (m ²)	1.878	Sostre total privatiu (m ²)	1.878
Sostre residencial	1.408	Sostre residencial	1.408
Sostre habitatge renda lliure(100%)	1.408	Sostre habitatge renda lliure (100%)	1.408
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.408	Plurifamiliar	1.408
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	469	Sostre comercial planta baixa	469
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.020	
Costos urbanització	10.203	
Despeses de gestió urbanització	510	
Enderrocs	36.320	
Indemnitzacions	72.640	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>120.694</u>	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	1.839.769
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	2.664.304
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	646	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G36 Sant Joan

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			839
Sistemes (m ²)			343
Viari	343	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			496
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	12
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,74
Sostre total (m ²)	2.298	Sostre total privatiu (m ²)	2.068
Sostre residencial	979	Sostre residencial	881
Sostre habitatge renda lliure(100%)	979	Sostre habitatge renda lliure (100%)	881
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	979	Plurifamiliar	881
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	574	Sostre comercial planta baixa	517
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	744	Sostre industrial	670

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	4.802	
Costos urbanització	48.023	
Despeses de gestió urbanització	2.401	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	55.226	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	2
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	80	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	1
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
13%	329	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G37 Alcalde Costa-República de Paraguay

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			3.599
Sistemes (m ²)			1.939
Viari	625	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.313	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.660
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	57
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,85
Sostre total (m ²)	6.675	Sostre total privatiu (m ²)	6.008
Sostre residencial	5.015	Sostre residencial	4.514
Sostre habitatge renda lliure(70%)	3.511	Sostre habitatge renda lliure (70%)	3.160
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.511	Plurifamiliar	3.160
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	502	Habitatge Preu Concertat	451
HPO règim general	1.003	HPO règim general	903
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.660	Sostre comercial planta baixa	1.494
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	21.627	
Costos urbanització	216.272	
Despeses de gestió urbanització	10.814	
Enderrocs	44.640	
Indemnitzacions	669.600	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	62.888	
	1.025.841	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	5.598.766
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	7.903.938
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	97	5	5

¹ Participació Infraestructura comuna viari PAU G37 – PAU G38

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G38 Alcalde Costa

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.941
Sistemes (m ²)			434
Viari	434	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.508
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	22
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,78
Sostre total (m ²)	3.464	Sostre total privatiu (m ²)	3.118
Sostre residencial	1.957	Sostre residencial	1.761
Sostre habitatge renda lliure(70%)	1.370	Sostre habitatge renda lliure (70%)	1.233
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.370	Plurifamiliar	1.233
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	196	Habitatge Preu Concertat	176
HPO règim general	391	HPO règim general	352
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.508	Sostre comercial planta baixa	1.357
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	568	
Costos urbanització	5.684	
Despeses de gestió urbanització	284	
Enderrocs	48.680	
Indemnitzacions	365.100	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	37.973	
	<u>458.290</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	2.617.807
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	3.809.335
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	108	5	5

¹ Participació Infraestructura comuna viari PAU G37 – PAU G38

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G39 Santa Cecília

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			6.340
Sistemes (m ²)			2.576
Viari	1.780	Equipaments	543
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	252	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.764
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	31
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,02
Sostre total (m ²)	6.485	Sostre total privatiu (m ²)	5.836
Sostre residencial	2.721	Sostre residencial	2.449
Sostre habitatge renda lliure(70%)	1.905	Sostre habitatge renda lliure (70%)	1.714
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.905	Plurifamiliar	1.714
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	272	Habitatge Preu Concertat	245
HPO règim general	544	HPO règim general	490
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	3.764	Sostre comercial planta baixa	3.387
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	27.193	
Costos urbanització	271.932	
Despeses de gestió urbanització	13.597	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	312.722	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	4.480.147
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.885	7.325.926
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
13%	193	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G40 Frilesa

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			34.008
Sistemes (m ²)			16.654
Viari	5.859	Equipaments	0
Viari peatonal	864	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	9.931	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			17.355
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	530
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,52
Sostre total (m ²)	51.768	Sostre total privatiu (m ²)	46.591
Sostre residencial	46.086	Sostre residencial	41.477
Sostre habitatge renda lliure(70%)	32.260	Sostre habitatge renda lliure (70%)	29.034
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	32.260	Plurifamiliar	29.034
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	4.609	Habitatge Preu Concertat	4.148
HPO règim general	9.217	HPO règim general	8.295
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	5.682	Sostre comercial planta baixa	5.114
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	183.496	
Costos urbanització	1.834.955	
Despeses de gestió urbanització	91.748	
Enderrocs	529.400	3
Indemnitzacions	3.970.500	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	6.610.098	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	46.624.765
Cost HPO règim especial	0	2
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.885	75.101.198
Habitatge preu concertat	1.392	3
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	195	7	8

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G41 Fira

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			30.733
Sistemes (m ²)			24.823
Viari	9.204	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	15.210	Sistema ferroviari	409
Sòl privat (m ²)			5.910
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	226
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,64
Sostre total (m ²)	19.733	Sostre total privatiu (m ²)	17.760
Sostre residencial	19.733	Sostre residencial	17.760
Sostre habitatge renda lliure(70%)	13.813	Sostre habitatge renda lliure (70%)	12.432
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	13.813	Plurifamiliar	12.432
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	1.973	Habitatge Preu Concertat	1.776
HPO règim general	3.947	HPO règim general	3.552
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	265.748	
Costos urbanització	2.657.478	
Despeses de gestió urbanització	132.874	
Enderrocs	141.480	3
Indemnitzacions	1.061.100	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	248.042	
	<u>4.506.722</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	18.737.785
Cost HPO règim especial	0	2
Cost comercial planta baixa	0	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.885	30.104.323
Habitatge preu concertat	1.392	2
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	Valor sòl brut	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
(%)	(€/m ² sòl brut)	(Anualitats)	(Anualitats)
10%	69	6	7

¹ Participació Infraestructura comuna del pont de Príncep de Viana (Font: Ajuntament de Lleida)

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G42 Accés Bordeta

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			20.862
Sistemes (m ²)			13.691
Viari	12.435	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.257	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			7.171
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	375
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,73
Sostre total (m ²)	36.151	Sostre total privatiu (m ²)	32.536
Sostre residencial	32.536	Sostre residencial	29.282
Sostre habitatge renda lliure(70%)	22.775	Sostre habitatge renda lliure (70%)	20.497
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	22.775	Plurifamiliar	20.497
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	3.254	Habitatge Preu Concertat	2.928
HPO règim general	6.507	HPO règim general	5.856
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	3.615	Sostre comercial planta baixa	3.254
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	185.394	
Costos urbanització	1.853.944	
Despeses de gestió urbanització	92.697	
Enderrocs	233.880	
Indemnitzacions	3.508.200	3
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	5.874.116	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	32.716.141
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.885	52.685.107
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	229	6	7

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G43 Accés Bordeta 2

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			49.299
Sistemes (m ²)			31.138
Viari	18.566	Equipaments	3.131
Viari peatonal	1.733	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	7.708	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			18.161
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	527
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,03
Sostre total (m ²)	50.922	Sostre total privatiu (m ²)	45.829
Sostre residencial	45.829	Sostre residencial	41.246
Sostre habitatge renda lliure(70%)	32.081	Sostre habitatge renda lliure (70%)	28.873
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	32.081	Plurifamiliar	28.873
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	4.583	Habitatge Preu Concertat	4.125
HPO règim general	9.166	HPO règim general	8.249
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	5.092	Sostre comercial planta baixa	4.583
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	357.415	
Costos urbanització	3.574.147	
Despeses de gestió urbanització	178.707	
Enderrocs	47.280	
Indemnitzacions	539.700	3
Actuacions especials	0	
Càrrega externa ¹	957.480	
Infraestructures comunes	0	
	5.654.729	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	46.083.857
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.885	74.212.083
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	154	7	8

¹ Passera peatonal sobre el Canal de Serós i pont del carrer Sidoris sobre el mateix canal (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G44 Canal LL11

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			7.625
Sistemes (m ²)			5.181
Viari	1.220	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	3.961	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.444
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	69
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,03
Sostre total (m ²)	7.860	Sostre total privatiu (m ²)	7.074
Sostre residencial	6.057	Sostre residencial	5.451
Sostre habitatge renda lliure(70%)	4.240	Sostre habitatge renda lliure (70%)	3.816
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.240	Plurifamiliar	3.816
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	606	Habitatge Preu Concertat	545
HPO règim general	1.211	HPO règim general	1.090
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.804	Sostre comercial planta baixa	1.623
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	52.730	
Costos urbanització	527.303	
Despeses de gestió urbanització	26.365	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	606.398	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	6.660.166
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.885	10.761.664
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	246	4	5

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G45 Impressor Botel

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)		2.772
Sistemes (m ²)		2.068
Viari	688	Equipaments 0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic 0
Aparcaments	0	Serveis tècnics 0
Parcs i jardins urbans	1.379	Sistema ferroviari 0
Sòl privat (m ²)		704
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)		10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N) 35
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)		1,25
Sostre total (m ²)	3.466	Sostre total privatiu (m ²) 3.120
Sostre residencial	3.120	Sostre residencial 2.808
Sostre habitatge renda lliure(70%)	2.184	Sostre habitatge renda lliure (70%) 1.965
Unifamiliar	0	Unifamiliar 0
Plurifamiliar	2.184	Plurifamiliar 1.965
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)
Habitatge Preu Concertat	312	Habitatge Preu Concertat 281
HPO règim general	624	HPO règim general 562
HPO règim especial	0	HPO règim especial 0
Sostre comercial planta baixa	347	Sostre comercial planta baixa 312
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial 0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines 0
Sostre industrial	0	Sostre industrial 0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	22.051	
Costos urbanització	220.512	
Despeses de gestió urbanització	11.026	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	253.589	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	3.137.008
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	4.064.279
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	Valor sòl brut	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
(%)	(€/m ² sòl brut)	(Anualitats)	(Anualitats)
11%	101	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G46 Bellavista-Fontanet

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			7.549
Sistemes (m ²)			5.332
Viari	3.471	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.861	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.217
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	77
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,00
Sostre total (m ²)	7.524	Sostre total privatiu (m ²)	6.771
Sostre residencial	6.771	Sostre residencial	6.094
Sostre habitatge renda lliure(70%)	4.740	Sostre habitatge renda lliure (70%)	4.266
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.740	Plurifamiliar	4.266
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	677	Habitatge Preu Concertat	609
HPO règim general	1.354	HPO règim general	1.219
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	752	Sostre comercial planta baixa	677
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	32.177	
Costos urbanització	321.773	
Despeses de gestió urbanització	16.089	
Enderrocs	49.400	
Indemnitzacions	443.550	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	42.773	
	<u>905.762</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	6.809.042
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	8.821.731
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	37	4	5

¹ Subjecte al pagament de la infraestructura comuna de la nova rotonda. La valoració de dita infraestructura considera la urbanització de l'espai lliure interior amb un tractament tou (30 €/m²) que garanteixi la seva funcionalitat (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G47 Molí de Pardinyes

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			4.116
Sistemes (m ²)			2.743
Viari	321	Equipaments	130
Viari peatonal	969	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.323	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.373
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	49
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,16
Sostre total (m ²)	4.784	Sostre total privatiu (m ²)	4.306
Sostre residencial	4.306	Sostre residencial	3.875
Sostre habitatge renda lliure(76%)	3.253	Sostre habitatge renda lliure (76%)	2.928
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.253	Plurifamiliar	2.928
Sostre habitatge protegit (24%)		Sostre habitatge protegit (24%)	
Habitatge Preu Concertat	351	Habitatge Preu Concertat	316
HPO règim general	702	HPO règim general	631
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	478	Sostre comercial planta baixa	431
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	25.471	
Costos urbanització	254.709	
Despeses de gestió urbanització	12.735	
Enderrocs	85.720	
Indemnitzacions	321.450	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	8.516	
	708.600	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	4.375.927
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	5.647.789
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	14	5	5

¹ Subjecte al pagament de la infraestructura comuna de la nova rotonda. La valoració de dita infraestructura considera la urbanització de l'espai lliure interior amb un tractament tou (30 €/m²) que garanteixi la seva funcionalitat (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G48 Sícoris-Fontanet

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			3.089
Sistemes (m ²)			1.632
Viari	1.212	Equipaments	421
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.457
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	53
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,99
Sostre total (m ²)	6.134	Sostre total privatiu (m ²)	5.521
Sostre residencial	4.677	Sostre residencial	4.209
Sostre habitatge renda lliure(70%)	3.274	Sostre habitatge renda lliure (70%)	2.947
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.274	Plurifamiliar	2.947
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	468	Habitatge Preu Concertat	421
HPO règim general	935	HPO règim general	842
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.457	Sostre comercial planta baixa	1.311
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	16.966	
Costos urbanització	169.658	
Despeses de gestió urbanització	8.483	
Enderrocs	9.920	
Indemnitzacions	148.800	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	77.724	
	<u>431.550</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	5.175.322
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	6.883.854
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	166	4	5

¹ Subjecte al pagament de la infraestructura comuna de la nova rotonda. La valoració de dita infraestructura considera la urbanització de l'espai lliure interior amb un tractament tou (30 €/m²) que garanteixi la seva funcionalitat (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G49 Flix-Palauet

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			4.432
Sistemes (m ²)			3.785
Viari	2.228	Equipaments	0
Viari peatonal	638	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	919	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			648
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	38
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,91
Sostre total (m ²)	4.038	Sostre total privatiu (m ²)	3.635
Sostre residencial	3.391	Sostre residencial	3.052
Sostre habitatge renda lliure(70%)	2.374	Sostre habitatge renda lliure (70%)	2.136
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.374	Plurifamiliar	2.136
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	339	Habitatge Preu Concertat	305
HPO règim general	678	HPO règim general	610
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	648	Sostre comercial planta baixa	583
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	12.979	
Costos urbanització	129.794	
Despeses de gestió urbanització	6.490	
Enderrocs	31.200	
Indemnitzacions	234.000	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	29.036	
	443.499	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	3.546.198
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	4.646.059
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	43	4	5

¹ Subjecte al pagament de la infraestructura comuna de la nova rotonda. La valoració de dita infraestructura considera la urbanització de l'espai lliure interior amb un tractament tou (30 €/m²) que garanteixi la seva funcionalitat (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G50 Darrera Palauet

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			6.269
Sistemes (m ²)			1.983
Viari	1.983	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.286
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	98
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,05
Sostre total (m ²)	12.875	Sostre total privatiu (m ²)	11.587
Sostre residencial	8.589	Sostre residencial	7.730
Sostre habitatge renda lliure(70%)	6.012	Sostre habitatge renda lliure (70%)	5.411
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	6.012	Plurifamiliar	5.411
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	859	Habitatge Preu Concertat	773
HPO règim general	1.718	HPO règim general	1.546
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	4.286	Sostre comercial planta baixa	3.857
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	27.757	
Costos urbanització	277.572	
Despeses de gestió urbanització	13.879	
Enderrocs	21.920	
Indemnitzacions	179.700	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	190.788	
	711.616	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	10.315.380
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	13.999.968
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	201	4	5

¹ Subjecte al pagament de la infraestructura comuna de la nova rotonda. La valoració de dita infraestructura considera la urbanització de l'espai lliure interior amb un tractament tou (30 €/m²) que garanteixi la seva funcionalitat (Font Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G51 Parròquia Sant Agustí

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			4.696
Sistemes (m ²)			4.039
Viari	1.143	Equipaments	2.250
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	646	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			657
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	20
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,53
Sostre total (m ²)	2.480	Sostre total privatiu (m ²)	2.232
Sostre residencial	1.824	Sostre residencial	1.641
Sostre habitatge renda lliure(70%)	1.277	Sostre habitatge renda lliure (70%)	1.149
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.277	Plurifamiliar	1.149
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	182	Habitatge Preu Concertat	164
HPO règim general	365	HPO règim general	328
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	657	Sostre comercial planta baixa	591
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	0	
Costos urbanització	0	
Despeses de gestió urbanització	0	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	48.313	
	<u>48.313</u>	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	2.062.587
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	2.758.878
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	68	4	5

¹ Subjecte al pagament de la infraestructura comuna de la nova rotonda. La valoració de dita infraestructura considera la urbanització de l'espai lliure interior amb un tractament tou (30 €/m²) que garanteixi la seva funcionalitat (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G52 Camí de Picos

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			50.541
Sistemes (m ²)			33.162
Viari	15.560	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	14.965	Sistema ferroviari	2.637
Sòl privat (m ²)			17.379
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	455
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,81
Sostre total (m ²)	40.751	Sostre total privatiu (m ²)	36.676
Sostre residencial	39.565	Sostre residencial	35.608
Sostre habitatge renda lliure (70%)	27.695	Sostre habitatge renda lliure (70%)	24.926
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	27.695	Plurifamiliar	24.926
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	3.956	Habitatge Preu Concertat	3.561
HPO règim general	7.913	HPO règim general	7.122
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.186	Sostre comercial planta baixa	1.067
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	306.136	
Costos urbanització ¹	3.061.358	
Despeses de gestió urbanització	153.068	
Enderrocs	26.080	4
Indemnitzacions	195.600	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	3.742.241	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	4
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	5
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	32	7	8

¹ Del total d'espais lliures previstos de diferent mida, geometria i posició, el 10% tindran el tractament de plaça dura (140 €/m²) i la resta, d'espai verd tou, 50 €/m² (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G53 Av. Del Pla d'Urgell Nord

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			74.699
Sistemes (m ²)			59.033
Viari	16.909	Equipaments	7.998
Viari peatonal	1.701	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	30.544	Sistema ferroviari	1.881
Sòl privat (m ²)			15.666
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	530
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,65
Sostre total (m ²)	48.907	Sostre total privatiu (m ²)	44.016
Sostre residencial	46.108	Sostre residencial	41.497
Sostre habitatge renda lliure (70%)	32.275	Sostre habitatge renda lliure (70%)	29.048
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	32.275	Plurifamiliar	29.048
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	4.611	Habitatge Preu Concertat	4.150
HPO règim general	9.222	HPO règim general	8.299
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	2.799	Sostre comercial planta baixa	2.519
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	413.260	
Costos urbanització	4.132.599	
Despeses de gestió urbanització	206.630	
Enderrocs	0	4
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	4.752.489	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	45.192.935
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	58.108.298
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	24	7	8

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G54 Illa c. Palauet-Reus

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			2.644
Sistemes (m ²)			886
Viari	886	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.759
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	34
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,79
Sostre total (m ²)	4.739	Sostre total privatiu (m ²)	4.265
Sostre residencial	2.980	Sostre residencial	2.682
Sostre habitatge renda lliure(70%)	2.086	Sostre habitatge renda lliure (70%)	1.878
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.086	Plurifamiliar	1.878
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	298	Habitatge Preu Concertat	268
HPO règim general	596	HPO règim general	536
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.759	Sostre comercial planta baixa	1.583
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	12.400	
Costos urbanització	123.998	
Despeses de gestió urbanització	6.200	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	142.598	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	3.716.121
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	5.086.870
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	215	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G55 Hostal de la Bordeta

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			11.730
Sistemes (m ²)			2.835
Viari	2.835	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			8.895
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	59
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,57
Sostre total (m ²)	6.672	Sostre total privatiu (m ²)	6.004
Sostre residencial	6.672	Sostre residencial	6.004
Sostre habitatge renda lliure(100%)	6.672	Sostre habitatge renda lliure (100%)	6.004
Unifamiliar	6.672	Unifamiliar	6.004
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	39.687	
Costos urbanització	396.875	
Despeses de gestió urbanització	19.844	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	456.406	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	170	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1.020.740
Habitatge preu concertat	0	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	31	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G56 Rotonda Magraners

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			7.773
Sistemes (m ²)			4.250
Viari	2.521	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.729	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.523
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	65
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,82
Sostre total (m ²)	6.389	Sostre total privatiu (m ²)	5.750
Sostre residencial	5.750	Sostre residencial	5.175
Sostre habitatge renda lliure(70%)	4.025	Sostre habitatge renda lliure (70%)	3.622
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.025	Plurifamiliar	3.622
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	575	Habitatge Preu Concertat	517
HPO règim general	1.150	HPO règim general	1.035
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	639	Sostre comercial planta baixa	575
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	59.495	
Costos urbanització	594.948	
Despeses de gestió urbanització	29.747	
Enderrocs	10.160	2
Indemnitzacions	64.500	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	758.850	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	5.781.644
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	7.490.644
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	33	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G57 Magraners - Vila Rodona

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			19.197
Sistemes (m ²)			14.151
Viari	2.549	Equipaments	3.290
Viari peatonal	174	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	8.139	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			5.046
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	151
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	12.120	Sostre residencial	10.908
Sostre habitatge renda lliure(0%)	0	Sostre habitatge renda lliure (0%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (100%)		Sostre habitatge protegit (100%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	12.120	HPO règim general	10.908
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	111.364	
Costos urbanització	1.113.638	
Despeses de gestió urbanització	55.682	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.280.683	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	861	2
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	0	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	49	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G58 Avinguda de l'Exèrcit 1

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			3.862
Sistemes (m ²)			1.927
Viari	768	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.159	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.935
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	53
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,72
Sostre total (m ²)	6.639	Sostre total privatiu (m ²)	5.975
Sostre residencial	4.704	Sostre residencial	4.234
Sostre habitatge renda lliure(70%)	3.293	Sostre habitatge renda lliure (70%)	2.964
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.293	Plurifamiliar	2.964
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	470	Habitatge Preu Concertat	423
HPO règim general	941	HPO règim general	847
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	1.935	Sostre comercial planta baixa	1.741
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	21.188	
Costos urbanització	211.876	
Despeses de gestió urbanització	10.594	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	243.658	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	5.441.692
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	7.732.124
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	265	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G59 Avinguda de l'Exèrcit 2

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			5.903
Sistemes (m ²)			3.351
Viari	510	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	2.841	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.552
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	74
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,53
Sostre total (m ²)	9.047	Sostre total privatiu (m ²)	8.143
Sostre residencial	6.496	Sostre residencial	5.846
Sostre habitatge renda lliure(70%)	4.547	Sostre habitatge renda lliure (70%)	4.092
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.547	Plurifamiliar	4.092
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	650	Habitatge Preu Concertat	585
HPO règim general	1.299	HPO règim general	1.169
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	2.552	Sostre comercial planta baixa	2.297
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	32.713	
Costos urbanització	327.126	
Despeses de gestió urbanització	16.356	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	376.195	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	7.453.771
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	10.575.850
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	231	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G60 Avinguda de l'Exèrcit 3

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			6.343
Sistemes (m ²)			3.337
Viari	0	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	3.337	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.007
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	81
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,48
Sostre total (m ²)	9.377	Sostre total privatiu (m ²)	8.440
Sostre residencial	7.143	Sostre residencial	6.429
Sostre habitatge renda lliure(70%)	5.000	Sostre habitatge renda lliure (70%)	4.500
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	5.000	Plurifamiliar	4.500
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	714	Habitatge Preu Concertat	643
HPO règim general	1.429	HPO règim general	1.286
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	2.234	Sostre comercial planta baixa	2.011
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	30.029	
Costos urbanització	300.291	
Despeses de gestió urbanització	15.015	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	345.335	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	7.908.799
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	11.147.853
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	232	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G61 Avinguda de l'Exèrcit 4

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			7.226
Sistemes (m ²)			2.842
Viari	0	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	2.842	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.384
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	87
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,43
Sostre total (m ²)	10.340	Sostre total privatiu (m ²)	9.306
Sostre residencial	7.714	Sostre residencial	6.942
Sostre habitatge renda lliure(70%)	5.400	Sostre habitatge renda lliure (70%)	4.860
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	5.400	Plurifamiliar	4.860
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	771	Habitatge Preu Concertat	694
HPO règim general	1.543	HPO règim general	1.388
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	2.626	Sostre comercial planta baixa	2.364
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	25.578	
Costos urbanització	255.777	
Despeses de gestió urbanització	12.789	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	294.144	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	8.647.841
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	12.218.094
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	234	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G62 Avinguda de l'Exèrcit 5

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			11.112
Sistemes (m ²)			7.437
Viari	0	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	7.437	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.675
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	75
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,80
Sostre total (m ²)	8.943	Sostre total privatiu (m ²)	8.049
Sostre residencial	6.652	Sostre residencial	5.987
Sostre habitatge renda lliure(70%)	4.657	Sostre habitatge renda lliure (70%)	4.191
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.657	Plurifamiliar	4.191
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	665	Habitatge Preu Concertat	599
HPO règim general	1.330	HPO règim general	1.197
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	2.291	Sostre comercial planta baixa	2.062
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	66.933	
Costos urbanització	669.335	
Despeses de gestió urbanització	33.467	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	769.735	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	7.471.139
Cost HPO règim especial	0	2
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.522	10.559.076
Habitatge preu concertat	1.392	1
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	92	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G63 Lívia. Carrer de les Orenetes

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			9.543
Sistemes (m ²)			5.604
Viari	1.219	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	4.385	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.939
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	37
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,48
Sostre total (m ²)	4.581	Sostre total privatiu (m ²)	4.123
Sostre residencial	4.581	Sostre residencial	4.123
Sostre habitatge renda lliure(100%)	4.581	Sostre habitatge renda lliure (100%)	4.123
Unifamiliar	2.804	Unifamiliar	2.524
Plurifamiliar	1.776	Plurifamiliar	1.599
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	38.987	
Costos urbanització	389.872	
Despeses de gestió urbanització	19.494	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	448.353	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	1.789.997
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	0	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	170	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	2.662.397
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	18	4	5

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G64 Carrer Gran

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			8.439
Sistemes (m ²)			4.359
Viari	2.741	Equipaments	1.618
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.080
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	26
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,44
Sostre total (m ²)	3.672	Sostre total privatiu (m ²)	3.305
Sostre residencial	3.672	Sostre residencial	3.305
Sostre habitatge renda lliure(100%)	3.672	Sostre habitatge renda lliure (100%)	3.305
Unifamiliar	3.672	Unifamiliar	3.305
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	38.377	
Costos urbanització	383.768	
Despeses de gestió urbanització	19.188	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	441.333	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	170	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	561.816
Habitatge preu concertat	0	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	4	3	-

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G65 Prolongació carrer Horta

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			2.618
Sistemes (m ²)			1.038
Viari	1.038	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.580
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	35
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,32
Sostre total (m ²)	3.450	Sostre total privatiu (m ²)	3.105
Sostre residencial	3.105	Sostre residencial	2.795
Sostre habitatge renda lliure(70%)	2.174	Sostre habitatge renda lliure (70%)	1.956
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	2.174	Plurifamiliar	1.956
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	311	Habitatge Preu Concertat	279
HPO règim general	621	HPO règim general	559
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	345	Sostre comercial planta baixa	311
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	14.529	
Costos urbanització	145.293	
Despeses de gestió urbanització	7.265	
Enderrocs	6.160	
Indemnitzacions	46.200	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	219.447	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	3.122.239
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	4.045.144
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	116	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G66 Plaça Nova

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.269
Sistemes (m ²)			692
Viari	692	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			577
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	10
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,22
Sostre total (m ²)	1.543	Sostre total privatiu (m ²)	1.389
Sostre residencial	966	Sostre residencial	869
Sostre habitatge renda lliure(100%)	966	Sostre habitatge renda lliure (100%)	869
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	966	Plurifamiliar	869
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	577	Sostre comercial planta baixa	519
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	9.695	
Costos urbanització	96.947	
Despeses de gestió urbanització	4.847	
Enderrocs	7.440	
Indemnitzacions	18.600	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	137.529	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	1.264.129
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	1.701.175
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	78	5	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G67 Carrer Albareda

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)		910
Sistemes (m ²)		144
Viari	144	Equipaments 0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic 0
Aparcaments	0	Serveis tècnics 0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari 0
Sòl privat (m ²)		766
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)		10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N) 7
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)		1,58
Sostre total (m ²)	1.436	Sostre total privatiu (m ²) 1.292
Sostre residencial	670	Sostre residencial 603
Sostre habitatge renda lliure(100%)	670	Sostre habitatge renda lliure (100%) 603
Unifamiliar	0	Unifamiliar 0
Plurifamiliar	670	Plurifamiliar 603
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat 0
HPO règim general	0	HPO règim general 0
HPO règim especial	0	HPO règim especial 0
Sostre comercial planta baixa	766	Sostre comercial planta baixa 689
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial 0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines 0
Sostre industrial	0	Sostre industrial 0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	2.020	
Costos urbanització	20.199	
Despeses de gestió urbanització	1.010	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	23.229	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	2
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	1
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	Valor sòl brut	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
(%)	(€/m ² sòl brut)	(Anualitats)	(Anualitats)
12%	203	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G68 Raimat nord

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			2.634
Sistemes (m ²)			1.069
Viari	1.069	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.566
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	28
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,16
Sostre total (m ²)	3.063	Sostre total privatiu (m ²)	2.756
Sostre residencial	2.547	Sostre residencial	2.292
Sostre habitatge renda lliure(70%)	1.783	Sostre habitatge renda lliure (70%)	1.604
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.783	Plurifamiliar	1.604
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	255	Habitatge Preu Concertat	229
HPO règim general	509	HPO règim general	458
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	516	Sostre comercial planta baixa	464
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	14.960	
Costos urbanització	149.596	
Despeses de gestió urbanització	7.480	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	172.035	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	2.678.172
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	3.514.266
Habitatge preu concertat	1.290	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	112	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G69 Raimat sud

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			4.778
Sistemes (m ²)			1.678
Viari	574	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	1.105	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			3.099
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	20
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,58
Sostre total (m ²)	2.789	Sostre total privatiu (m ²)	2.510
Sostre residencial	2.789	Sostre residencial	2.510
Sostre habitatge renda lliure(100%)	2.789	Sostre habitatge renda lliure (100%)	2.510
Unifamiliar	2.789	Unifamiliar	2.510
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	17.973	
Costos urbanització	179.735	
Despeses de gestió urbanització	8.987	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	206.695	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	170	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	426.782
Habitatge preu concertat	0	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	29	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G70 Carrer Major Nord

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			5.401
Sistemes (m ²)			296
Viari	296	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			5.105
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
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	4.594	Sostre residencial	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 protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	4.144	
Costos urbanització	41.441	
Despeses de gestió urbanització	2.072	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	74.340	
	121.997	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ²	170	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	78	3	5

¹ Participació Infraestructura comuna ronda de Sucs (Font: Ajuntament de Lleida).

² Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G71 Carrer Major Sud

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			6.180
Sistemes (m ²)			0
Viari	0	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			6.180
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
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	5.562	Sostre residencial	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 protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	0	
Costos urbanització	0	
Despeses de gestió urbanització	0	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	97.696	
	<u>97.696</u>	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ²	170	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	850.921
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	89	3	5

¹ Participació Infraestructura comuna ronda de Sucs (Font: Ajuntament de Lleida).

² Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G72 Carrer Suquets

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			40.442
Sistemes (m ²)			26.415
Viari	7.267	Equipaments	1.701
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	17.447	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			14.028
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	87
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,38
Sostre total (m ²)	15.275	Sostre total privatiu (m ²)	13.748
Sostre residencial	15.275	Sostre residencial	13.748
Sostre habitatge renda lliure(91%)	13.872	Sostre habitatge renda lliure (91%)	12.485
Unifamiliar	13.872	Unifamiliar	12.485
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (9%)		Sostre habitatge protegit (9%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	1.403	HPO règim general	1.263
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	87.980	
Costos urbanització	879.798	
Despeses de gestió urbanització	43.990	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	144.989	
	1.156.756	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	861	2
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	0	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ²	170	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	20	3	5

¹ Participació Infraestructura comuna ronda de Sucs (Font: Ajuntament de Lleida).

² Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G73 Benzinera Tres Carreteres

El sector PAU G73 s'ha avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Les operacions immobiliàries amb usos exclusivament vinculats a benzinera ($\pm 2.500 \text{ m}^2$ de sostre) responen més a operacions de compravenda de solars per a la implantació d'una activitat econòmica, que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			8.643
Sistemes (m ²)			4.418
Viari	714	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	2.441	Sistema ferroviari	1.263
Sòl privat (m ²)			4.225
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,29
Sostre total (m ²)	2.535	Sostre total privatiu (m ²)	2.281
Sostre residencial	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure (100%)	0	Sostre habitatge renda lliure (100%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre benzinera	2.535	Sostre benzinera	2.281
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	15.890	
Costos urbanització	158.898	
Despeses de gestió urbanització	7.945	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	182.732	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Sostre ús benzinera ¹	235	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
14%	24	3	3

¹ El valor de repercussió €/m² de sostre urbanitzat per a una superfície destinada a benzinera de $\pm 10.000 \text{ m}^2$ s'equipara als valors establerts pels *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, Índex correctors (2017)* publicats per l'Agència Tributària de Catalunya corresponents a la 2^a categoria definida per als usos comercials a Lleida.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G74 Obertura carrer Yehudi Menuhin

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.176
Sistemes (m ²)			404
Viari	404	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			772
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	18
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,09
Sostre total (m ²)	2.453	Sostre total privatiu (m ²)	2.208
Sostre residencial	1.681	Sostre residencial	1.513
Sostre habitatge renda lliure(100%)	1.681	Sostre habitatge renda lliure (100%)	1.513
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.681	Plurifamiliar	1.513
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	772	Sostre comercial planta baixa	695
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	5.662	
Costos urbanització	56.624	
Despeses de gestió urbanització	2.831	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	65.118	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	2.082.947
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	2.764.713
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	244	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G75 Travessia Carrer Bou

El sectors amb ús predominant industrial s'han avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquests tipus d'operacions responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			6.259
Sistemes (m ²)			1.748
Viari	1.748	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			4.511
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,30
Sostre total (m ²)	8.119	Sostre total privatiu (m ²)	7.307
Sostre residencial	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure(100%)	0	Sostre habitatge renda lliure (100%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	8.119	Sostre industrial	7.307

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	20.977	
Costos urbanització	209.766	
Despeses de gestió urbanització	10.488	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	241.231	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	80	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	
Habitatge preu concertat	0	324.762
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
8%	7	3	3

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G76 Carrer de l'Estació

Els sectors i/o polígons amb ús predominant residencial de tipologia unifamiliar s'avaluen 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			9.407
Sistemes (m ²)			6.700
Viari	0	Equipaments	6.700
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.707
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial unifamiliar		Total habitatges (N)	18
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,26
Sostre total (m ²)	2.437	Sostre total privatiu (m ²)	2.193
Sostre residencial	2.437	Sostre residencial	2.193
Sostre habitatge renda lliure(100%)	2.437	Sostre habitatge renda lliure (100%)	2.193
Unifamiliar	2.437	Unifamiliar	2.193
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	0	
Costos urbanització	0	
Despeses de gestió urbanització	0	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	170	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	372.790
Habitatge preu concertat	0	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	30	3	3

¹ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

2.4. Fitxes viabilitat econòmica i financera PMU sòl urbà no consolidat

PMU 1 Estació

Sistema actuació: Cooperació

Quinquenni: 1 i 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			135.231
Sistemes (m ²)			70.061
Viari	10.819	Equipaments	8.638
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	16.827	Sistema ferroviari	33.778
Sòl privat (m ²)			65.171
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	507
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,20
Sostre total (m ²)	121.744	Sostre total privatiu (m ²)	109.570
Sostre residencial	42.000	Sostre residencial	37.800
Sostre habitatge renda lliure(50%)	21.000	Sostre habitatge renda lliure (50%)	18.900
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	21.000	Plurifamiliar	18.900
Sostre habitatge protegit (50%)		Sostre habitatge protegit (50%)	
Habitatge Preu Concertat	8.400	Habitatge Preu Concertat	7.560
HPO règim general	12.600	HPO règim general	11.340
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	50.500	Sostre centre comercial	45.450
Sostre terciari i oficines	29.244	Sostre terciari i oficines	26.320
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	1.320.592	
Costos urbanització	13.205.916	
Despeses de gestió urbanització	660.296	
Enderrocs	1.079.400	3
Indemnitzacions	5.066.805	
Infraestructures comunes ¹	30.113.300	
	<u>51.446.308</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	108.266.038
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	0	
Cost centre comercial	944	
Cost terciari i oficines	1.023	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m ² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.945	275.483.118
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	3.944	
Terciari i oficines	1.350	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	Valor sòl brut	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
(%)	(€/m ² sòl brut)	(Anualitats)	(Anualitats)
12%	263	7	8

¹ Participació Infraestructura comuna de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba + Participació infraestructura comuna del pont de Príncipe de Viana (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PMU 2 Seminari

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			9.976
Sistemes (m ²)			7.739
Viari	2.000	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	5.739	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			2.236
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	79
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,90
Sostre total (m ²)	8.978	Sostre total privatiu (m ²)	8.081
Sostre residencial	6.478	Sostre residencial	5.831
Sostre habitatge renda lliure(70%)	4.535	Sostre habitatge renda lliure (70%)	4.081
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.535	Plurifamiliar	4.081
Sostre habitatge protegit (30%)		Sostre habitatge protegit (30%)	
Habitatge Preu Concertat	648	Habitatge Preu Concertat	583
HPO règim general	1.296	HPO règim general	1.166
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	2.500	Sostre comercial planta baixa	2.250
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	79.655	
Costos urbanització	796.554	
Despeses de gestió urbanització	39.828	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	916.037	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	990	
Cost HPO règim general	861	7.411.286
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	10.745.135
Habitatge preu concertat	1.392	
HPO règim general	1.182	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	104	4	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PMU 3 Bafart

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			2.374
Sistemes (m ²)			594
Viari	594	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.780
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	54
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,92
Sostre total (m ²)	6.940	Sostre total privatiu (m ²)	6.246
Sostre residencial	4.364	Sostre residencial	3.928
Sostre habitatge renda lliure (100%)	4.364	Sostre habitatge renda lliure (100%)	3.928
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	4.364	Plurifamiliar	3.928
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	2.575	Sostre comercial planta baixa	2.318
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	8.321	
Costos urbanització	83.208	
Despeses de gestió urbanització	4.160	
Enderrocs	378.760	
Indemnitzacions	1.274.720	2
Subvencions polítiques rehabilitació i renovació urbana ¹	-612.209	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.136.960	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	5.695.654
Cost HPO règim especial	0	2
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	8.375.897
Habitatge preu concertat	0	2
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	184	5	5

¹ La viabilitat econòmica i financera del PMU 3 Bafart es garanteix en el moment que es reactivin les polítiques de rehabilitació i renovació urbana i es destinin els recursos econòmics necessaris en termes de subvencions, transferències, etc. equivalents a un 35% dels costos de transformació urbanística de l'àmbit.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PMU 4 Teatre Principal

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.411
Sistemes (m ²)			0
Viari	0	Equipaments	0
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			1.411
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	13
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,50
Sostre total (m ²)	3.529	Sostre total privatiu (m ²)	3.176
Sostre residencial	1.000	Sostre residencial	900
Sostre habitatge renda lliure(100%)	1.000	Sostre habitatge renda lliure (100%)	900
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	1.000	Plurifamiliar	900
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	350	Sostre comercial planta baixa	315
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	2.179	Sostre terciari i oficines	1.961
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	0	
Costos urbanització	0	
Despeses de gestió urbanització	0	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	<u>0</u>	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	3.190.049
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	560	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	1.023	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.579	4.363.792
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	937	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	1.350	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	375	3	5

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PMU 5 Mariola

Els blocs de La Mariola formen part d'un barri construït en la seva major part durant la primera meitat dels anys 50 per l'Obra Sindical del Hogar. Es tracta d'un barri amb una molt alta densitat, sense espais lliures, equipaments ni serveis, i amb edificis de molt baixa qualitat constructiva que avui necessiten una operació urbanística de substitució integral.

El POUM proposa la renovació urbanística i social d'una part del barri, la que correspon als blocs Mariola i als blocs de Cardenal Cisneros, a través d'un procés d'esponjament, de generar nous espais lliures d'edificació i nous espais destinats a activitats, serveis i equipaments de barri que s'han de materialitzar en paral·lel a la substitució dels blocs actuals i generar un nombre d'habitatges de superfícies més adequades a les necessitats de les famílies.

Una operació de renovació integral d'una part del barri d'alta densitat sols és possible en el marc de les polítiques públiques de renovació urbana. Des de l'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2007 aquestes polítiques públiques s'han anat desmembrant. En aquest escenari de mínims, la factibilitat real del PMU 5 Mariola només serà possible a partir d'un pacte polític al voltant d'un contracte-programa entre les administracions central, autonòmica i local. Sols així es podrà fer front als costos materials de la renovació del barri i als costos socials derivats de la limitada capacitat econòmica de les famílies afectades.

Sistema actuació: Cooperació

Quinquenni: 1, 2 i 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)		22.999
Sistemes (m ²)		11.425
Viari	7.138	Equipaments
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic
Aparcaments	0	Serveis tècnics
Parcs i jardins urbans	4.287	Sistema ferroviari
Sòl privat (m ²)		11.574
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)		10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar	Total habitatges (N)	
	321	
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)		1,15
Sostre total (m ²)	26.450	Sostre total privatiu (m ²)
Sostre residencial	26.450	Sostre residencial
Sostre habitatge renda lliure (60%)	15.870	Sostre habitatge renda lliure (60%)
Unifamiliar	0	Unifamiliar
Plurifamiliar	15.870	Plurifamiliar
Sostre habitatge protegit (40%)		Sostre habitatge protegit (40%)
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat
HPO règim general	10.580	HPO règim general
HPO règim especial	0	HPO règim especial
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines
Sostre industrial	0	Sostre industrial

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	95.137	
Costos urbanització	951.369	
Despeses de gestió urbanització	47.568	1, 2 i 3 quinquenni
Enderrocs	933.920	
Costos renovació urbana amb costos socials associats	15.400.000	
	17.427.994	

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PMU 6 Suquets

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			11.342
Sistemes (m ²)			3.129
Viari	0	Equipaments	3.129
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	0	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			8.213
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	39
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,30
Sostre total (m ²)	3.403	Sostre total privatiu (m ²)	3.062
Sostre residencial	3.403	Sostre residencial	3.062
Sostre habitatge renda lliure(100%)	3.403	Sostre habitatge renda lliure (100%)	3.062
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	3.403	Plurifamiliar	3.062
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	0	
Costos urbanització	0	
Despeses de gestió urbanització	0	
Enderrocs	0	2
Indemnitzacions	0	
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes ¹	56.204	
	<u>56.204</u>	
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre total privatiu)		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120	
Cost habitatge preu concertat	0	
Cost HPO règim general	0	3.428.955
Cost HPO règim especial	0	
Cost comercial planta baixa	0	
Cost centre comercial	0	
Cost terciari i oficines	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.397	4.278.218
Habitatge preu concertat	0	
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	28	3	4

¹ Participació Infraestructura comuna ronda de Sucs (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

2.5. Fitxes viabilitat econòmica i financera sòl urbanitzable delimitat

PPU A1 Les Canals

El sectors amb ús predominant industrial s'han avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquests tipus d'operacions responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1 i 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.050.742
Sistemes (m ²)			315.223
Viari	157.611	Equipaments	52.537
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	105.074	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			735.520
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			13,99%
Ús predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,50
Sostre total (m ²)	525.371	Sostre total privatiu (m ²)	451.898
Sostre residencial	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure(100%)	0	Sostre habitatge renda lliure (100%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	525.371	Sostre industrial	451.898

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	2.798.345	
Costos urbanització ¹	27.983.448	
Despeses de gestió urbanització	1.399.172	
Enderrocs	29.800	
Indemnitzacions	372.500	2
Actuacions especials ²	3.816.372	
Càrrega externa ³	2.018.518	
Infraestructures comunes	0	
	38.418.155	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	80	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	
Habitatge preu concertat	50.612.530	-
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
8%	6	3	3

¹ Per la càrrega prevista del viaducte s'ha considerat un ample de 10,5 m als efectes de la seva superfície (Font: Ajuntament de Lleida)

² Viaducte i rotonda elevada per sobre de la LL-11 (Font: Ajuntament de Lleida).

³ Re urbanització del tram de la LL-11 i rotonda de connexió amb la C-13 (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PPU A2 Torre Solé

El sectors amb ús predominant industrial s'han avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquests tipus d'operacions responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			370.143
Sistemes (m ²)			111.043
Viari	55.521	Equipaments	18.507
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	37.014	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			259.100
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,50
Sostre total (m ²)	185.072	Sostre total privatiu (m ²)	166.564
Sostre residencial	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure(100%)	0	Sostre habitatge renda lliure (100%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	185.072	Sostre industrial	166.564

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	851.329	
Costos urbanització	8.513.289	
Despeses de gestió urbanització	425.664	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	9.790.282	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	80	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	
Habitatge preu concertat	0	18.655.207
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
8%	17	3	3

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PPU A3 Fondo dels Magraners

El sectors amb ús predominant industrial s'han avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquests tipus d'operacions responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			213.059
Sistemes (m ²)			63.918
Viari	31.959	Equipaments	10.653
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	21.306	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			149.142
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			11,44%
Ús predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,50
Sostre total (m ²)	106.530	Sostre total privatiu (m ²)	94.341
Sostre residencial	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure(100%)	0	Sostre habitatge renda lliure (100%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	106.530	Sostre industrial	94.341

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	490.037	
Costos urbanització	4.900.366	
Despeses de gestió urbanització	245.018	
Enderrocs	13.280	
Indemnitzacions	33.200	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	5.681.901	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	80	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	
Habitatge preu concertat	0	10.566.218
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
8%	16	3	3

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PPU A4 Camí de la Moredilla

El sectors amb ús predominant industrial s'han avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquests tipus d'operacions responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			47.930
Sistemes (m ²)			14.379
Viari	7.189	Equipaments	2.396
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	4.793	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			33.551
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15,00%
Ús predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,52
Sostre total (m ²)	24.924	Sostre total privatiu (m ²)	21.185
Sostre residencial	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure(100%)	0	Sostre habitatge renda lliure (100%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	24.924	Sostre industrial	21.185

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	110.239	
Costos urbanització	1.102.386	
Despeses de gestió urbanització	55.119	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.267.744	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	80	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	
Habitatge preu concertat	0	2.281.460
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
8%	14	3	3

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PPU A5 Camí de la Bassa

El sectors amb ús predominant industrial s'han avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquests tipus d'operacions responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			55.007
Sistemes (m ²)			16.502
Viari	8.251	Equipaments	2.750
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	5.501	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			38.505
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15,00%
Ús predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,11
Sostre total (m ²)	6.051	Sostre total privatiu (m ²)	5.143
Sostre residencial	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure(100%)	0	Sostre habitatge renda lliure (100%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)		Sostre habitatge protegit (0%)	
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	6.051	Sostre industrial	5.143

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	126.515	
Costos urbanització	1.265.151	
Despeses de gestió urbanització	63.258	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	1.454.923	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	80	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	
Habitatge preu concertat	0	2.618.312
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
8%	14	3	3

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PPU A6 La creu del batlle

El sectors amb ús predominant industrial s'han avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquests tipus d'operacions responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			24.556
Sistemes (m ²)			12.278
Viari	3.683	Equipaments	1.228
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	4.911	Serveis tècnics	0
Parcs i jardins urbans	2.456	Sistema ferroviari	0
Sòl privat (m ²)			12.278
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15,00%
Ús predominant: activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,50
Sostre total (m ²)	12.278	Sostre total privatiu (m ²)	10.436
Sostre residencial	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure(100%)	0	Sostre habitatge renda lliure (100%)	0
Unifamiliar	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit (0%)	0	Sostre habitatge protegit (0%)	0
Habitatge Preu Concertat	0	Habitatge Preu Concertat	0
HPO règim general	0	HPO règim general	0
HPO règim especial	0	HPO règim especial	0
Sostre comercial planta baixa	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre centre comercial	0	Sostre centre comercial	0
Sostre terciari i oficines	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial	12.278	Sostre industrial	10.436

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	58.443	
Costos urbanització ¹	584.434	
Despeses de gestió urbanització	29.222	
Enderrocs	0	
Indemnitzacions	0	2
Actuacions especials	0	
Càrrega externa	0	
Infraestructures comunes	0	
	672.099	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1 - % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	80	
Valor venda €/m ² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		
Habitatge unifamiliar renda lliure ¹	0	
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0	
Habitatge preu concertat	0	834.906
HPO règim general	0	
HPO règim especial	0	
Comercial planta baixa	0	
Centre comercial	0	
Terciari i oficines	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
8%	3	3	3

¹ Donat l'objectiu de reconeixement de la realitat ja implantada, el 40% del vial ja està correctament urbanitzat, així com el 20% de l'aparcament existent (Font: Ajuntament de Lleida).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PPU R1 Cappont-Fontanet

Sistema actuació: Compensació bàsica

Quinquenni: 1 i 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			613.967
Sistemes (m ²)			406.293
Viari	138.241	Equipaments	151.027
Viari peatonal	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	7.226
Parcs i jardins urbans	105.731	Sistema ferroviari	4.068
Sòl privat (m ²)			207.674
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10,00%
Ús predominant: Residencial plurifamiliar		Total habitatges (N)	3.684
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,85
Sostre total (m ²)	521.871	Sostre total privatiu (m ²)	469.684
Sostre residencial	368.380	Sostre residencial	331.542
Sostre habitatge renda lliure (60%)	221.028	Sostre habitatge renda lliure (60%)	198.925
Unifamiliar	8.355	Unifamiliar	7.520
Plurifamiliar	212.673	Plurifamiliar	191.406
Sostre habitatge protegit (40%)		Sostre habitatge protegit (40%)	
Habitatge Preu Concertat	55.257	Habitatge Preu Concertat	49.731
HPO règim general	73.676	HPO règim general	66.308
HPO règim especial	18.419	HPO règim especial	15.577
Sostre comercial planta baixa	48.383	Sostre comercial planta baixa	43.545
Sostre centre comercial	78.354	Sostre centre comercial	70.519
Sostre terciari i oficines	26.754	Sostre terciari i oficines	24.079
Sostre industrial	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		2.932.323	
Costos urbanització		29.323.230	
Despeses de gestió urbanització		1.466.162	
Indemnitzacions		3.991.243	6
Actuacions especials ¹		453.700	
Càrrega externa ²		4.074.649	
Infraestructures comunes ³		5.806.212	
		48.047.519	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.120		
Cost habitatge preu concertat	990		
Cost HPO règim general	861	450.564.370	16
Cost HPO règim especial	861		
Cost comercial planta baixa	560		
Cost centre comercial	944		
Cost terciari i oficines	1.023		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure ⁴	170		
Habitatge plurifamiliar renda lliure ⁵	1.641		
Habitatge preu concertat	1.392	832.799.792	18
HPO règim general	1.182		
HPO règim especial	1.109		
Comercial planta baixa	937		
Centre comercial	3.944		
Terciari i oficines	1.350		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	83	10	23

¹ Implantació de la nova antena elèctrica (Font: Ajuntament de Lleida).

² Pas inferior AVE, pas inferior bicicletes LL-11, ampliació ponts LL-11, pont sobre el Canal de Serós, ampliació pont antiga híptica, adequació pas inferior existent vies fèrries (Font: Ajuntament de Lleida).

³ Participació Infraestructura comuna del pont de Príncep de Viana (Font: Ajuntament de Lleida).

⁴ Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre

⁵ Promig PVP barri Cappont i barri La Bordeta

ANNEX: ELS PREUS DEL MERCAT IMMOBILIARI

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

L'estadística oficial que publica la Generalitat de Catalunya pot dividir-se en dues etapes, d'una banda la provinent del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA, per l'Institut APOLDA, i per BCF Consultors, els quals van oferir dades dels preus de gran part dels municipis de Catalunya fins l'any 2014 i que provenen de l'estudi de mercat que ells mateixos van realitzar. Per tant, aquesta estadística dona una idea dels preus en oferta als municipis de Catalunya durant aquest període temporal. Aquests preus €/m² construït dels habitatges d'obra nova del municipi de Lleida i el seu entorn més immediat publicats fins l'any 2014 es poden veure a la taula següent.

Preus de venda de l'habitatge d'obra nova €/m² construït (2002 – 2014)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Alcarràs	0	0	0	0	0	0	1.561	1.478	1.455	0	0	0	0
Almacelles	0	0	0	0	0	0	1.419	1.229	1.213	0	0	0	0
Alpicat	0	0	0	0	0	0	1.630	1.598	1.637	0	0	0	0
Balaguer	788	1.007	1.315	1.631	1.937	1.917	1.763	1.416	1.416	1.473	1.346	1.106	1.095
Borges Blanques	0	0	0	0	0	0	1.794	1.916	1.665	0	0	0	0
Cervera	0	0	0	0	0	0	1.675	1.540	1.443	0	0	0	0
Lleida	1.356	1.584	1.901	2.151	2.463	2.481	2.539	2.182	2.046	2.013	2.017	1.608	1.445
Mollerussa	0	0	0	0	0	0	1.715	1.280	1.235	0	0	0	0
Tàrraga	876	1.018	1.355	1.390	2.195	2.131	2.126	1.871	1.871	1.411	1.343	1.260	996

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

D'altra banda, des de l'any 2013, la Generalitat de Catalunya inicia la publicació de les estadístiques provinents de les transaccions registrades als municipis amb més de 5.000 habitants de Catalunya. Per tant, es tracta d'un canvi metodològic, donat que les dades publicades ja no es basen en tècniques d'estudi de mercat, que afloren els preus d'oferta del mercat, si no que mostren el preu de venda realment materialitzat en l'operació de compravenda. Els preus publicats a partir de l'any 2013 son els de la següent taula.

Preus de venda de l'habitatge lliure d'obra nova (2013 – 2017)

	2013		2014		2015		2016		2017 ¹		Var 13 - 17	
	N	€/m ² construït	N	€/m ² construït	N	€/m ² construït	N	€/m ² construït	N	€/m ² construït	N	€/m ² construït
Lleida	355	1.401	226	1.067	196	1.051	248	1.062	203	904	-43%	-35%
Alcarràs	109	876	46	547	20	563	14	487	10	325	-91%	-63%
Balaguer	6	1.029	14	705	8	840	22	776	9	768	50%	-25%
Alpicat	9	878	3	1.362	3	-	3	718	4	852	-56%	-3%
Almacelles	11	1.031	16	1.190	15	1.011	10	532	8	1.826	-27%	77%
Borges Blanques	40	926	16	739	22	647	12	825	1	-	-98%	-!
Cervera	8	817	8	676	2	-	2	-	5	-	-38%	-
Mollerussa	25	1.489	11	706	4	692	11	584	2	-	-92%	-
Tàrraga	45	1.217	16	936	21	1.020	23	699	23	746	-49%	-39%

¹ Acumulat entre els mesos de gener i setembre de 2017

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

La tendència de l'immobiliari al municipi de Lleida i al seu entorn més immediat mostra la tendència decreixent dels preus mitjos derivat de l'impacte de la crisi econòmica i financera, el col·lapse del mercat immobiliari i del sector de la construcció en aquest darrer període temporal i que s'allarga ja deu anys des de l'esclat de la bombolla immobiliària.

Tanmateix, cal posar de manifest que aquests preus mitjos responen a mostres de mercat que segueixen paràmetres de comportament diametralment oposats. És a dir, el

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

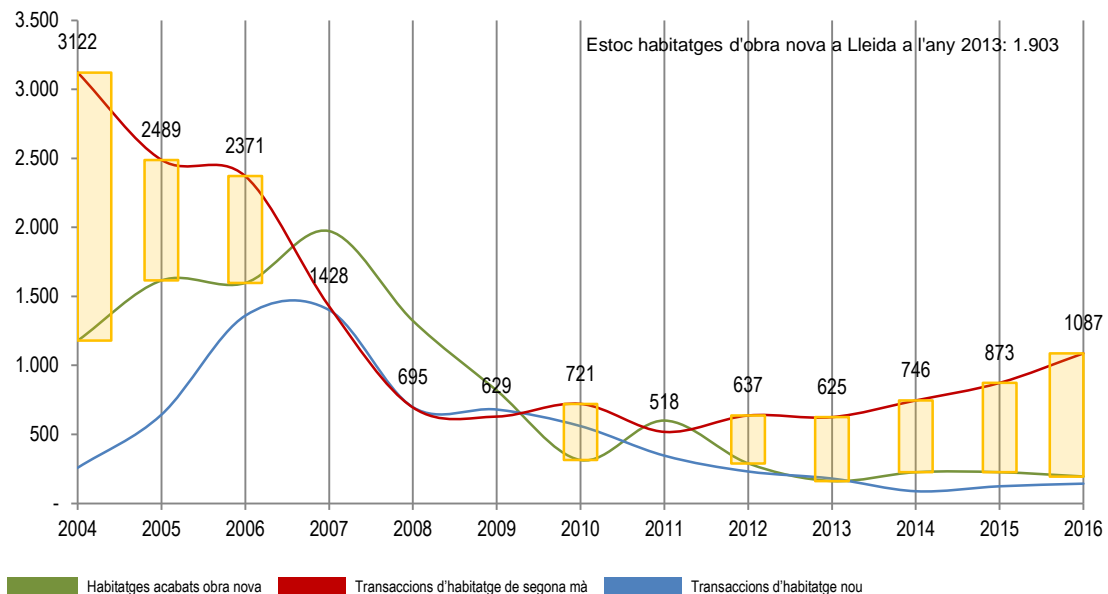
mercat no és homogeni arreu, no ja dels territoris, sinó fins i tot dins d'un mateix municipi. Aquesta configuració d'amalgama de preus constitueix, d'una banda, una herència del passat i, de l'altra, del context socioeconòmic actual.

Diem herència del passat per que durant la bombolla immobiliària, a la ciutat de Lleida es va generar un excedent d'oferta que s'exemplifica amb l'elevat nombre d'habitatges acabats per 1.000 habitants i any entre l'any 2000 i 2007 (7,73 l'any 2000; 10,93 l'any 2001; 12,88 l'any 2002 i una xifra màxima de 15,50 l'any 2007). A partir d'aquest darrer any 2007, es produeix una caiguda en picat de l'activitat fins assolir els 2,29 habitatges acabats per cada 1000 habitants l'any 2010.

Per compensar l'excedent dels anys del cicle alcista de la bombolla, durant els anys posteriors, l'índex d'habitatges acabats per cada 1000 habitants s'ha mantingut majoritàriament entre 1,4 i 2,0, que està per sota de les necessitats que generava la població de Lleida. Aquesta és la radiografia del comportament de l'oferta durant aquests darrer anys.

En front al que és el món de l'activitat econòmica, en aquest cas, la promoció residencial, hi ha les persones i les famílies que estan en permanent evolució. Durant uns anys, l'atur, el col·lapse del mercat financer, la precarietat i els nivells de sous, han frenat les operacions de primer accés a l'habitatge o de demanda de millora. El gràfic de les transaccions d'obra nova i segona mà és il·lustratiu del que s'acaba de comentar. Frenar, però no vol dir esborrar les necessitats, sinó que s'acumulen per temps millors quan el context socioeconòmic millora per als individus i les famílies. El moment present, si per alguna cosa es significa, és precisament per haver acumulat necessitats no satisfetes des de l'esclat de la bombolla.

Ritmes de construcció i venda d'habitatge a Lleida (2004 – 2016)



Font: Elaboració pròpia a partir dades Generalitat de Catalunya

El col·lapse financer va fer caure fulminantment les transaccions d'habitatge i desmantellar el sector de la construcció i de la promoció, iniciant-se una imparable carrera de desaparició d'empreses i els seus balanços curulls d'actius a valor de bombolla van passar a ser paper mullat, i molts cops a mans de les entitats financeres que eren les principals creditors de les empreses promotores. I, com tothom pot recordar, l'acumulació d'actius sobrevalorats en els balanços del sector financer va motivar a abocar recursos públics per a sanejar els balanços de les entitats financeres.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

A finals de 2012, el nombre d'habitatges acabats i no venuts era a Lleida de 1.901 unitats segons estimava el Registre de la Propietat¹⁶. Malgrat ser habitatges de construcció recent, l'estadística de compravendes publicada pels Registradors de la Propietat comptabilitza totes les compravendes produïdes més de dos anys després de la seva data d'acabament de l'obra, com a compravenda de segona mà. Com es pot observar en l'anterior gràfic, entre els anys 2013 i 2016, la compravenda de segona mà s'ha anat recuperant durant aquests darrers quatre anys amb un volum de 832 habitatges/any, cosa que fa pensar que els 1.901 habitatges acabats i pendents de vendre a finals de 2012 s'han anat absorbint, en part, durant els quatre exercicis posteriors.

La digestió de la bombolla encara és ben palpable avui amb la sortida d'actius a preu de saldo i, normalment, ubicats en els darrers indrets a on la demanda busca habitatge. Per això, avui que sembla que els indicadors macroeconòmics fan palesa una recuperació de l'activitat econòmica (encara que encara amb una feble repercussió sobre l'ingrés de les famílies i la seva renda familiar) es palpa una dualitat de preus dels habitatges entre els que provenen dels actius provisionats en anys anteriors, i els pocs que han iniciat la promoció en llocs atractius i sobre sols que no provenen de la SAREB. La diversitat de preus entre els habitatges nous i la diversitat entre els preus anteriors i la segona mà, configura un mercat molt divers, a distintes velocitats, tot i que encara que molt limitat.

Aquesta gran diversitat es fa palesa a la ciutat de Lleida a l'observar els preus màxims i mínims publicats per la Generalitat de Catalunya (veure taula següent). Efectivament, tot i que els preus mitjos a la ciutat oscil·len al voltant dels 1.000 €/m², existeix un mercat amb preus màxims de ±2.400 €/m² i preus mínims de fins a 180 €/m², preu que se situa absolutament fora del que podríem entendre com a normalitat de mercat (preus capaços de suportar l'escandall de costos de producció de qualsevol producte immobiliari).

Preus màxims i mínims de venda de l'habitatge lliure d'obra nova (2013 – 2017, €/m² construït)

	2013		2014		2015		2016		2017 ¹	
	Màxim	Mínim	Màxim	Mínim	Màxim	Mínim	Màxim	Mínim	Màxim	Mínim
Lleida	3.591	181	2.824	181	2.736	180	2.306	188	2.396	184

¹ Acumulat entre els mesos de gener i setembre de 2017

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Cal fer esment també a que una cosa és digerir l'excés d'habitatges acabats durant la bombolla, i l'altre digerir l'excés de sòl urbanitzat produït durant la bombolla. La bombolla ha deixat en herència, un important volum de sòl urbanitzat pendent de consolidar amb edificació a, per exemple, Copa d'or, Torre Salses i Ciutat Jardí. Aquest llast, que no pot aguantar cap estructura d'empresa, va tenir efectes nocius a nivell financer i en termes de pèrdua de llocs de treball a Lleida. Ara però, aquest estoc de sòl urbanitzat pot constituir la resposta davant un context de POUM caracteritzat per necessitats residencials acumulades, per estoc de producte acabat majoritàriament ja absorbit, i pel risc de que la recuperació de la demanda topi amb una oferta amb poca capacitat de resposta, amb un impacte directe en el risc d'una nova escalada de preus de l'habitatge.

La disponibilitat de sòl urbanitzat a Lleida s'ha de gestionar amb celeritat per evitar tensions de preus innecessàries.

Amb una adequada gestió pública i privada del desenvolupament urbanístic de la ciutat en el context que acabem d'exposar, entenem que el nou POUM de Lleida reuneix els ingredients com per a que la ciutat pugui, en els propers anys, donar resposta a les necessitats residencials.

Per tant, l'actual escenari de preus pot ser força representatiu dels escenaris de desenvolupament urbanístic dels diferents sectors i polígons que preveu el POUM. Atesa aquesta importància, s'ha cregut oportú realitzar una anàlisi detallada del mercat immobiliari residencial a Lleida mitjançant la realització d'un estudi de mercat *ad hoc* al

¹⁶ Font: Estudi sobre els estocs d'habitatges a Catalunya, Habitatges registrats sense vendre, inscrits als Registres de la Propietat i Mercantils de Catalunya (febrer 2013), Generalitat de Catalunya.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

municipi que permeti detectar i segmentar els distints comportaments de mercat a la ciutat a partir de promocions de producte acabat i/o en fase de comercialització.

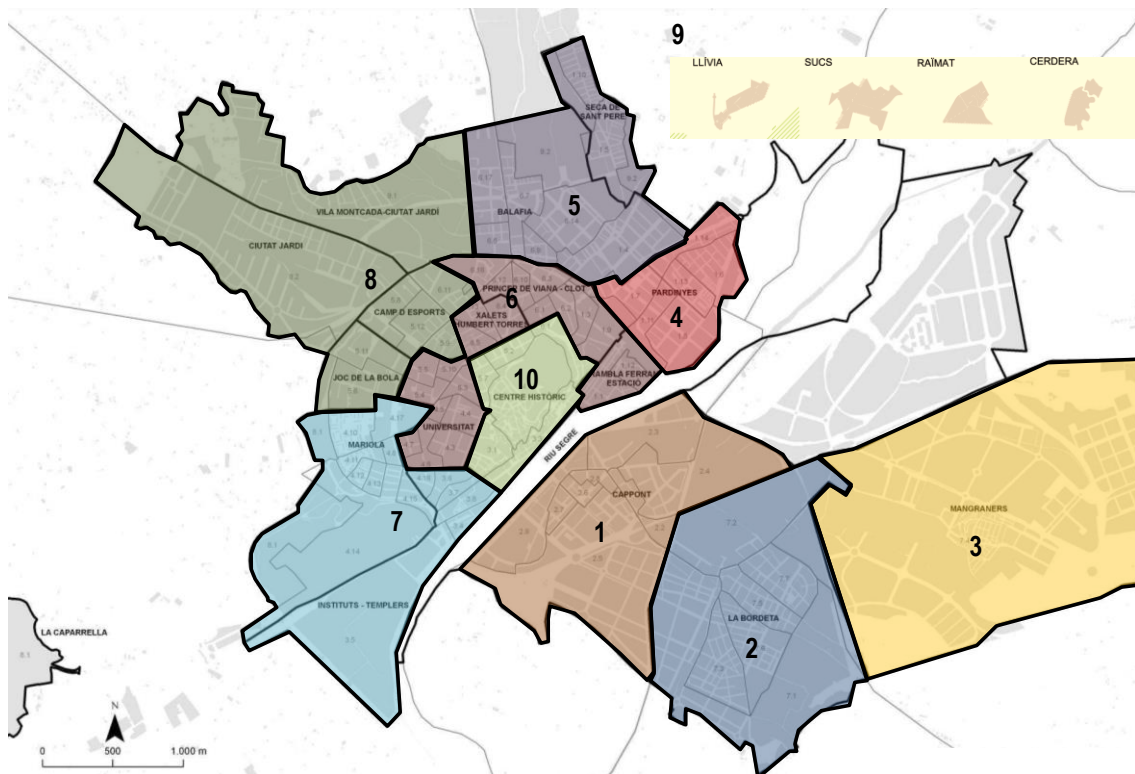
L'estudi de mercat s'ha realitzat durant el segon semestre de l'any 2017 i ha detectat promocions d'habitatge a la ciutat que ha permès aprofundir en les diferents dinàmiques de mercat intramunicipals i permetre una aproximació a la segmentació de preus del mercat immobiliari per a les diferents zones i barris presents a la ciutat.

Així doncs, s'han definit 10 zones distintes a la ciutat a partir dels diferents barris i districtes de la ciutat (veure mapa següent).

El treball de camp realitzat ha localitzat 25 promocions d'obra nova d'habitatge plurifamiliar en fase de comercialització. D'aquestes 25 promocions localitzades, 9 es troben a la Zona 1 (Cappont), 3 es troben a la zona 2 (La Bordeta), 1 a la zona 3 (Magraners), 1 a la zona 4 (Pardinyes), 2 a la zona 5 (Balafia i Secà de Sant Pere), 2 a la zona 6 (Centre), 5 a la zona 8 (Ciutat Jardí – Vila Montcada – Joc de la Bola – Camp d'Esports) i 2 a la zona 10 (Centre Històric).

Així doncs, les zones amb una dinàmica immobiliària més important a Lleida són la zona 1, 2, i 8, que concentren, des del punt de vista agregat, el 61% de totes les promocions de tipologia plurifamiliar d'obra nova, el 83% del total de testimonis d'habitatge plurifamiliar d'obra nova localitzats, i el 88% del total de superfície residencial plurifamiliar d'obra nova.

Distribució del barris i districtes de Lleida per zones



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

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

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

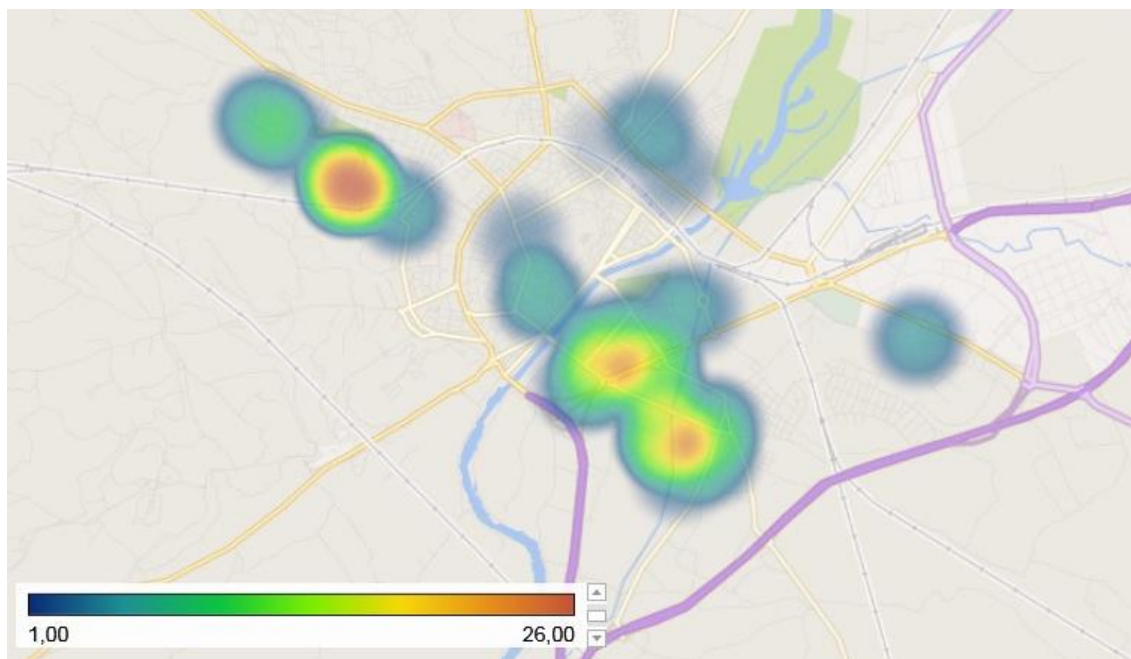
Distribució de les promocions d'habitatge plurifamiliar d'obra nova a Lleida (€/m² sostre)

Zones	Promocions	Testimonis	Superfície total
1 Cappont	9	59	6.657
2 La Bordeta	3	22	2.415
3 Magraners	1	5	340
4 Pardinyes	1	3	276
5 Balàfia i Secà de Santpere	2	6	708
6 Centre	2	6	624
7 Mariola - Instituts - Templers	0	0	0
8 Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE	5	52	7.404
9 Disseminats	0	0	0
10 Centre històric	2	7	331
Total	25	160	18.755

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

En el següent mapa tèrmic es pot observar la distribució del nombre de testimonis localitzats al municipi de Lleida, on es visualitza la major concentració de promocions d'habitatge plurifamiliar en procés de comercialització a Cappont i Ciutat Jardí.

Mapa tèrmic distribució testimonis localitzats



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

Pel què fa als preus de mercat, la zona identificada com a Centre mostra els preus més alts de la ciutat de Lleida (2.155 €/m² construït) amb promocions d'habitatge plurifamiliar d'obra nova detectades al Carrer Dr. Combelles i al Carrer Balmes, i uns preus que responen al caràcter central i accessibilitat de serveis de ciutat de la zona.

Si no tenim en compte aquesta zona, els preus més alts del municipi es traslladen a aquelles zones amb més dinàmica immobiliària. Així doncs a Cappont el preu és de 2.058 €/m² construït i a la zona 8 (Camp d'Esports, Ciutat Jardí, Vila Montcada – Ciutat Jardí), de 1.903,45 €/m² construït.

Respecte a la resta zones, cal destacar el comportament homogeni de barris com Balàfia i Secà de Sant Pere, La Bordeta i Magraners. Derivat de l'escassa diferència de preus que mostra l'estudi de mercat realitzat, el present treball opta per establir un únic preu €/m² construït d'habitatge plurifamiliar d'obra nova equivalent a 1.552,26 €/m².

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Pel que fa a la zona 7 i zona 9, l'estudi de mercat no ha detectat promocions d'habitatge plurifamiliar d'obra nova en fase de comercialització. Davant d'aquesta mancança de dades, la zona 9 s'assimila a les zones 2, 3 i 5, i la zona 7, perimetral a l'àmbit Centre i en segona línia s'assimila a la zona 4.

Menció també especial requereix la zona del centre històric. El POUM de Lleida incorpora, com un dels principals reptes de futur a la ciutat, la recuperació del centre històric, mitjançant la renovació urbana dels teixits urbans obsolets avui presents. Entre d'altres factors problemàtics, des del punt de vista urbanístic, part del centre històric de Lleida constitueix un teixit urbà obsolet format per una estructura parcel·laria de petita dimensió, de façana insuficient o de forma irregular; i constituït, principalment, per solars provinents d'enderrocs d'edificacions o per edificacions en estat deficient o ruïnoses.

Amb l'objectiu de capgirar la situació, juntament amb d'altres iniciatives municipals, com per exemple el Pla de Dinamització del Centre Històric, el POUM delimita actuacions de rehabilitació integral (Àrees de Rehabilitació Urbana) i Àrees d'Innovació Social i Urbana (AISU) amb l'objectiu de recuperar la vida urbana del centre històric, amb un elevat nivell de qualitat, promoure i facilitar la implantació de nous residents i el realotjament dels anteriors veïns, així com activar econòmicament i socialment aquests àmbits i els seus entorns.

L'estudi de mercat ha detectat dues promocions d'habitatge plurifamiliar amb 7 pisos en procés de comercialització amb un preu mig de 1.754,85 €/m² construït.

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

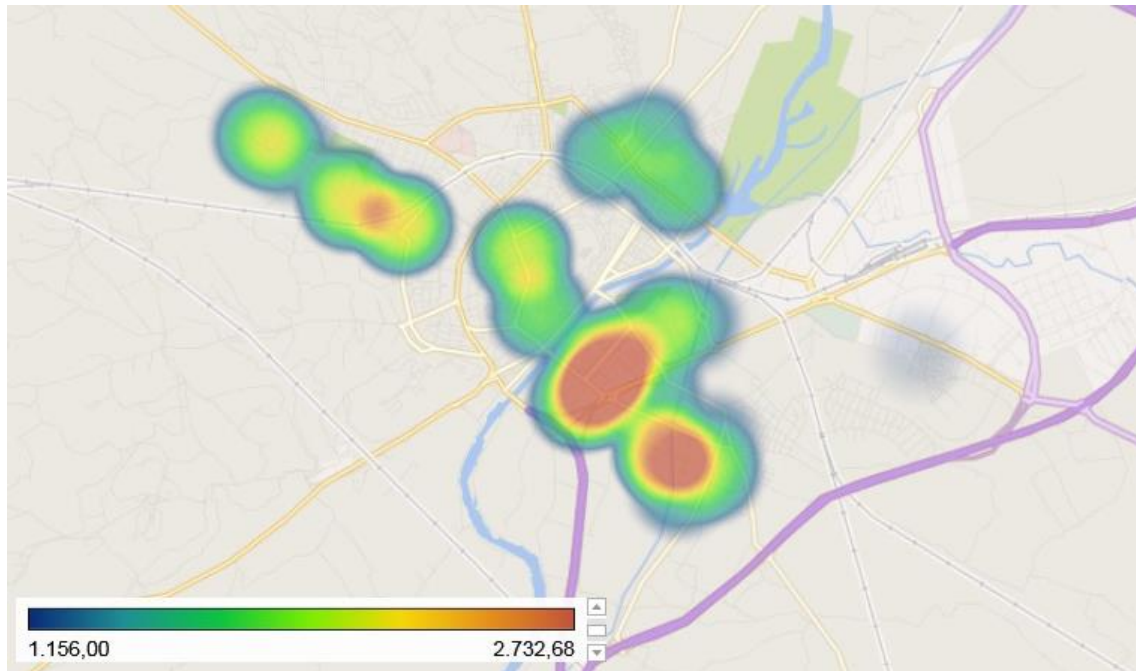
Zones	€/m ² construït
1 Cappont	2.094,33
2 La Bordeta	1.552,26
3 Magraners	1.552,26
4 Pardinyes	1.690,78
5 Balàfia i Secà de Santpere	1.552,26
6 Centre	2.161,43
7 Mariola - Instituts - Templers	1.690,78
8 Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE	1.903,45
9 Disseminats	1.552,26
10 Centre històric	1.754,85
Total	1.889,38

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

En el següent mapa tèrmic es pot observar la ubicació de les promocions d'obra nova d'habitatge plurifamiliar localitzades detectades a l'estudi de mercat amb la distribució dels preus mercat localitzats.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Mapa tèrmic distribució valors €/m² construït



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

Tanmateix, cal tenir present que en tot edifici residencial hi ha un seguit d'elements comuns (escales, entrada, passadissos, espais d'instal·lacions tècniques, etc.) que, en termes globals, representen el 10% de l'edificabilitat total. Per tant, al preu de mercat detectat caldrà aplicar-li un coeficient corrector de 0,9 per a efectes de computar el 100% de la edificabilitat, i així incloure-hi també els elements comuns (veure taula següent).

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

Zones	€/m ² construït	€/m ² construït amb elements comuns
1 Cappont	2.094	1.885
2 La Bordeta	1.552	1.397
3 Magraners	1.552	1.397
4 Pardiniyes	1.691	1.522
5 Balàfia i Secà de Santpere	1.552	1.397
6 Centre	2.161	1.945
7 Mariola - Instituts - Templers	1.691	1.522
8 Ciutat Jardí – Vila Montcada – JdB – CE	1.903	1.713
9 Disseminats	1.552	1.397
10 Centre històric	1.755	1.580
Total	1.889	1.700

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

A les pàgines següents es poden observar els testimonis localitzats al mercat, així com una imatge de la promoció, el seu valor mitjà i la seva ubicació.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Promoció residencial d'obra nova a Lleida

Id Plànol	Id.	Adreça	Tipologia edificatòria	Zona	Municipi	Superfície (m2)	Estat	Preu (€ total)	Modalitat	Preu €/m2	Font
1	1	Avinguda Estudi General, 16	Plurifamiliar	1	Lleida	110	Obra Nova	228.200,00 €	Compra	2.074,55 €	Eizasa
1	2	Avinguda Estudi General, 16	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	232.600,00 €	Compra	2.215,24 €	Eizasa
1	3	Avinguda Estudi General, 16	Plurifamiliar	1	Lleida	127	Obra Nova	248.800,00 €	Compra	1.959,06 €	Eizasa
1	4	Avinguda Estudi General, 16	Plurifamiliar	1	Lleida	127	Obra Nova	278.600,00 €	Compra	2.193,70 €	Eizasa
1	5	Avinguda Estudi General, 16	Plurifamiliar	1	Lleida	135	Obra Nova	322.500,00 €	Compra	2.388,89 €	Eizasa
1	6	Avinguda Estudi General, 16	Plurifamiliar	1	Lleida	141	Obra Nova	358.200,00 €	Compra	2.540,43 €	Eizasa
2	7	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	97	Obra Nova	230.000,00 €	Compra	2.371,13 €	Grup 90
2	8	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	260.000,00 €	Compra	2.476,19 €	Grup 90
2	9	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	270.000,00 €	Compra	2.571,43 €	Grup 90
2	10	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	270.000,00 €	Compra	2.571,43 €	Grup 90
2	11	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	280.000,00 €	Compra	2.666,67 €	Grup 90
2	12	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	280.000,00 €	Compra	2.666,67 €	Grup 90
2	13	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	290.000,00 €	Compra	2.761,90 €	Grup 90
2	14	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	290.000,00 €	Compra	2.761,90 €	Grup 90
2	15	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	290.000,00 €	Compra	2.761,90 €	Grup 90
2	16	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	300.000,00 €	Compra	2.857,14 €	Grup 90
2	17	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	300.000,00 €	Compra	2.857,14 €	Grup 90
2	18	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	300.000,00 €	Compra	2.857,14 €	Grup 90
2	19	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	305.000,00 €	Compra	2.904,76 €	Grup 90
2	20	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	310.000,00 €	Compra	2.952,38 €	Grup 90
2	21	Avinguda de la Canadencia, sn	Plurifamiliar	1	Lleida	105	Obra Nova	310.000,00 €	Compra	2.952,38 €	Grup 90
3	22	Carrer Llorer, 69	Plurifamiliar	8	Lleida	127	Obra Nova	176.000,00 €	Compra	1.385,83 €	Banco Santander
3	23	Carrer Llorer, 69	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	208.000,00 €	Compra	1.377,48 €	Banco Santander
3	24	Carrer Llorer, 69	Plurifamiliar	8	Lleida	150	Obra Nova	218.000,00 €	Compra	1.453,33 €	Banco Santander
3	25	Carrer Llorer, 69	Plurifamiliar	8	Lleida	186	Obra Nova	259.000,00 €	Compra	1.392,47 €	Banco Santander
4	26	Camí de Picos, 24	Plurifamiliar	1	Lleida	135	Obra Nova	172.975,00 €	Compra	1.281,30 €	Banco Santander
5	27	Carrer Picasso, 259	Plurifamiliar	1	Lleida	63	Obra Nova	82.000,00 €	Compra	1.301,59 €	Solvía
5	28	Carrer Picasso, 259	Plurifamiliar	1	Lleida	66	Obra Nova	87.500,00 €	Compra	1.325,76 €	Solvía
5	29	Carrer Picasso, 259	Plurifamiliar	1	Lleida	69	Obra Nova	90.900,00 €	Compra	1.317,39 €	Solvía
5	30	Carrer Picasso, 259	Plurifamiliar	1	Lleida	68	Obra Nova	92.000,00 €	Compra	1.352,94 €	Solvía
6	31	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	117	Obra Nova	260.000,00 €	Compra	2.222,22 €	OD Real Estate
6	32	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	117	Obra Nova	275.000,00 €	Compra	2.350,43 €	OD Real Estate
6	33	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	140	Obra Nova	280.000,00 €	Compra	2.000,00 €	OD Real Estate
6	34	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	138	Obra Nova	280.000,00 €	Compra	2.028,99 €	OD Real Estate
6	35	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	118	Obra Nova	280.000,00 €	Compra	2.372,88 €	OD Real Estate
6	36	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	132	Obra Nova	280.000,00 €	Compra	2.121,21 €	OD Real Estate
6	37	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	138	Obra Nova	280.000,00 €	Compra	2.028,99 €	OD Real Estate
6	38	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	139	Obra Nova	280.000,00 €	Compra	2.014,39 €	OD Real Estate
6	39	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	132	Obra Nova	280.000,00 €	Compra	2.121,21 €	OD Real Estate
6	40	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	117	Obra Nova	290.000,00 €	Compra	2.478,63 €	OD Real Estate
6	41	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	139	Obra Nova	294.000,00 €	Compra	2.115,11 €	OD Real Estate
6	42	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	140	Obra Nova	294.000,00 €	Compra	2.100,00 €	OD Real Estate
6	43	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	138	Obra Nova	294.000,00 €	Compra	2.130,43 €	OD Real Estate
6	44	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	138	Obra Nova	294.000,00 €	Compra	2.130,43 €	OD Real Estate
6	45	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	130	Obra Nova	300.000,00 €	Compra	2.307,69 €	OD Real Estate
6	46	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	139	Obra Nova	300.000,00 €	Compra	2.158,27 €	OD Real Estate
6	47	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	130	Obra Nova	305.000,00 €	Compra	2.346,15 €	OD Real Estate
6	48	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	139	Obra Nova	310.000,00 €	Compra	2.230,22 €	OD Real Estate

Continua pàgina següent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Segueix pàgina anterior

Promocios residencials d'obra nova a Lleida

Id Plànol	Id.	Adreça	Tipologia edificatòria	Zona	Municipi	Superfície (m2)	Estat	Preu (€ total)	Modalitat	Preu €/m2	Font
6	49	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	138	Obra Nova	315.000,00 €	Compra	2.282,61 €	OD Real Estate
6	50	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	140	Obra Nova	315.000,00 €	Compra	2.250,00 €	OD Real Estate
6	51	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	139	Obra Nova	320.000,00 €	Compra	2.302,16 €	OD Real Estate
6	52	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	132	Obra Nova	320.000,00 €	Compra	2.424,24 €	OD Real Estate
6	53	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	132	Obra Nova	320.000,00 €	Compra	2.424,24 €	OD Real Estate
6	54	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	138	Obra Nova	320.000,00 €	Compra	2.318,84 €	OD Real Estate
6	55	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	183	Obra Nova	350.000,00 €	Compra	1.912,57 €	OD Real Estate
6	56	Avinguda Ciutat Jardí, 17	Plurifamiliar	8	Lleida	182	Obra Nova	350.000,00 €	Compra	1.923,08 €	OD Real Estate
7	57	Carrer Prat de la Riba, 123	Plurifamiliar	5	Lleida	134	Obra Nova	190.000,00 €	Compra	1.417,91 €	Finques Farré
7	58	Carrer Prat de la Riba, 123	Plurifamiliar	5	Lleida	134	Obra Nova	192.000,00 €	Compra	1.432,84 €	Finques Farré
7	59	Carrer Prat de la Riba, 123	Plurifamiliar	5	Lleida	134	Obra Nova	205.000,00 €	Compra	1.529,85 €	Finques Farré
7	60	Carrer Prat de la Riba, 123	Plurifamiliar	5	Lleida	134	Obra Nova	233.000,00 €	Compra	1.738,81 €	Finques Farré
8	61	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	196	Obra Nova	210.000,00 €	Compra	1.071,43 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	62	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	151	Obra Nova	225.000,00 €	Compra	1.490,07 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	63	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	149	Obra Nova	225.000,00 €	Compra	1.510,07 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	64	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	151	Obra Nova	227.000,00 €	Compra	1.503,31 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	65	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	149	Obra Nova	227.000,00 €	Compra	1.523,49 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	66	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	103	Obra Nova	230.000,00 €	Compra	2.233,01 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	67	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	151	Obra Nova	230.000,00 €	Compra	1.523,18 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	68	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	149	Obra Nova	230.000,00 €	Compra	1.543,62 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	69	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	151	Obra Nova	233.000,00 €	Compra	1.543,05 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	70	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	149	Obra Nova	233.000,00 €	Compra	1.563,76 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	71	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	149	Obra Nova	235.000,00 €	Compra	1.577,18 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
8	72	Carrer Carme laforet, 1	Plurifamiliar	1	Lleida	151	Obra Nova	235.000,00 €	Compra	1.556,29 €	Activum, Servicios Inmobiliarios
9	73	Carrer Enric Roca i Peralta	Plurifamiliar	8	Lleida	114	Obra Nova	243.000,00 €	Compra	2.131,58 €	Finques Planes
9	74	Carrer Enric Roca i Peralta	Plurifamiliar	8	Lleida	119	Obra Nova	243.000,00 €	Compra	2.042,02 €	Finques Planes
9	75	Carrer Enric Roca i Peralta	Plurifamiliar	8	Lleida	124	Obra Nova	286.000,00 €	Compra	2.306,45 €	Finques Planes
9	76	Carrer Enric Roca i Peralta	Plurifamiliar	8	Lleida	124	Obra Nova	286.000,00 €	Compra	2.306,45 €	Finques Planes
9	77	Carrer Enric Roca i Peralta	Plurifamiliar	8	Lleida	130	Obra Nova	295.000,00 €	Compra	2.269,23 €	Finques Planes
10	78	Avinguda Ciutat Jardí, 87	Plurifamiliar	8	Lleida	89	Obra Nova	158.000,00 €	Compra	1.775,28 €	Nest Capital
10	79	Avinguda Ciutat Jardí, 87	Plurifamiliar	8	Lleida	150	Obra Nova	230.000,00 €	Compra	1.533,33 €	Nest Capital
10	80	Avinguda Ciutat Jardí, 87	Plurifamiliar	8	Lleida	160	Obra Nova	244.000,00 €	Compra	1.525,00 €	Nest Capital
10	81	Avinguda Ciutat Jardí, 87	Plurifamiliar	8	Lleida	177	Obra Nova	252.000,00 €	Compra	1.423,73 €	Nest Capital
10	82	Avinguda Ciutat Jardí, 87	Plurifamiliar	8	Lleida	169	Obra Nova	256.000,00 €	Compra	1.514,79 €	Nest Capital
10	83	Avinguda Ciutat Jardí, 87	Plurifamiliar	8	Lleida	173	Obra Nova	256.000,00 €	Compra	1.479,77 €	Nest Capital
10	84	Avinguda Ciutat Jardí, 87	Plurifamiliar	8	Lleida	186	Obra Nova	334.000,00 €	Compra	1.795,70 €	Nest Capital
11	85	Carrer Pere Cabrera, 32	Plurifamiliar	1	Lleida	75	Obra Nova	160.000,00 €	Compra	2.133,33 €	Merkapiso
11	86	Carrer Pere Cabrera, 32	Plurifamiliar	1	Lleida	106	Obra Nova	189.000,00 €	Compra	1.783,02 €	Merkapiso
11	87	Carrer Pere Cabrera, 32	Plurifamiliar	1	Lleida	150	Obra Nova	300.000,00 €	Compra	2.000,00 €	Merkapiso
11	88	Carrer Pere Cabrera, 32	Plurifamiliar	1	Lleida	204	Obra Nova	460.000,00 €	Compra	2.254,90 €	Merkapiso
12	89	Avinguda Fontanet, 20	Plurifamiliar	2	Lleida	71	Obra Nova	101.600,00 €	Compra	1.430,99 €	Servihabitat
12	90	Avinguda Fontanet, 20	Plurifamiliar	2	Lleida	102	Obra Nova	141.000,00 €	Compra	1.382,35 €	Servihabitat
12	91	Avinguda Fontanet, 20	Plurifamiliar	2	Lleida	110	Obra Nova	148.200,00 €	Compra	1.347,27 €	Servihabitat
12	92	Avinguda Fontanet, 20	Plurifamiliar	2	Lleida	123	Obra Nova	154.100,00 €	Compra	1.252,85 €	Servihabitat
12	93	Avinguda Fontanet, 20	Plurifamiliar	2	Lleida	116	Obra Nova	175.700,00 €	Compra	1.514,66 €	Servihabitat
12	94	Avinguda Fontanet, 20	Plurifamiliar	2	Lleida	135	Obra Nova	179.100,00 €	Compra	1.326,67 €	Servihabitat
12	95	Avinguda Fontanet, 20	Plurifamiliar	2	Lleida	153	Obra Nova	194.500,00 €	Compra	1.271,24 €	Servihabitat

Continua pàgina següent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Segueix pàgina anterior

Promocions residencials d'obra nova a Lleida

Id Plànol	Id.	Adreça	Tipologia edificatòria	Zona	Municipi	Superfície (m2)	Estat	Preu (€ total)	Modalitat	Preu €/m2	Font
13	96	Carrer Doctor Trueta, 2	Plurifamiliar	1	Lleida	102	Obra Nova	174.000,00 €	Compra	1.705,88 €	Finques Farré
13	97	Carrer Doctor Trueta, 2	Plurifamiliar	1	Lleida	115	Obra Nova	209.000,00 €	Compra	1.817,39 €	Finques Farré
13	98	Carrer Doctor Trueta, 2	Plurifamiliar	1	Lleida	123	Obra Nova	213.000,00 €	Compra	1.731,71 €	Finques Farré
14	99	Carrer Enginyer Santi Companys, 58	Plurifamiliar	2	Lleida	102	Obra Nova	160.000,00 €	Compra	1.568,63 €	Finques Farré
14	100	Carrer Enginyer Santi Companys, 58	Plurifamiliar	2	Lleida	97	Obra Nova	163.000,00 €	Compra	1.680,41 €	Finques Farré
14	101	Carrer Enginyer Santi Companys, 58	Plurifamiliar	2	Lleida	109	Obra Nova	190.000,00 €	Compra	1.743,12 €	Finques Farré
14	102	Carrer Enginyer Santi Companys, 58	Plurifamiliar	2	Lleida	104	Obra Nova	200.000,00 €	Compra	1.923,08 €	Finques Farré
14	103	Carrer Enginyer Santi Companys, 58	Plurifamiliar	2	Lleida	122	Obra Nova	210.000,00 €	Compra	1.721,31 €	Finques Farré
14	104	Carrer Enginyer Santi Companys, 58	Plurifamiliar	2	Lleida	119	Obra Nova	240.000,00 €	Compra	2.016,81 €	Finques Farré
15	105	Carrer Sant Anastasi, 17	Plurifamiliar	10	Lleida	35	Obra Nova	58.200,00 €	Compra	1.662,86 €	Altamira
15	106	Carrer Sant Anastasi, 17	Plurifamiliar	10	Lleida	38	Obra Nova	63.900,00 €	Compra	1.681,58 €	Altamira
15	107	Carrer Sant Anastasi, 17	Plurifamiliar	10	Lleida	37	Obra Nova	69.500,00 €	Compra	1.878,38 €	Altamira
15	108	Carrer Sant Anastasi, 17	Plurifamiliar	10	Lleida	37	Obra Nova	69.500,00 €	Compra	1.878,38 €	Altamira
15	109	Carrer Sant Anastasi, 17	Plurifamiliar	10	Lleida	40	Obra Nova	72.000,00 €	Compra	1.800,00 €	Altamira
15	110	Carrer Sant Anastasi, 17	Plurifamiliar	10	Lleida	39	Obra Nova	72.500,00 €	Compra	1.858,97 €	Altamira
16	111	Avinguda Alcalde Recasens, 25	Plurifamiliar	5	Lleida	73	Obra Nova	124.000,00 €	Compra	1.698,63 €	Casadoroi
16	112	Avinguda Alcalde Recasens, 25	Plurifamiliar	5	Lleida	99	Obra Nova	148.000,00 €	Compra	1.494,95 €	Casadoroi
17	113	Carrer Riu Ebre, 21	Plurifamiliar	1	Lleida	79	Obra Nova	176.000,00 €	Compra	2.227,85 €	In Immobiliària
17	114	Carrer Riu Ebre, 21	Plurifamiliar	1	Lleida	86	Obra Nova	193.000,00 €	Compra	2.244,19 €	In Immobiliària
17	115	Carrer Riu Ebre, 21	Plurifamiliar	1	Lleida	88	Obra Nova	201.000,00 €	Compra	2.284,09 €	In Immobiliària
17	116	Carrer Riu Ebre, 21	Plurifamiliar	1	Lleida	104	Obra Nova	235.000,00 €	Compra	2.259,62 €	In Immobiliària
17	117	Carrer Riu Ebre, 21	Plurifamiliar	1	Lleida	86	Obra Nova	238.000,00 €	Compra	2.767,44 €	In Immobiliària
17	118	Carrer Riu Ebre, 21	Plurifamiliar	1	Lleida	104	Obra Nova	240.000,00 €	Compra	2.307,69 €	In Immobiliària
17	119	Carrer Riu Ebre, 21	Plurifamiliar	1	Lleida	104	Obra Nova	279.000,00 €	Compra	2.682,69 €	In Immobiliària
18	120	Avinguda de Balmes, 20	Plurifamiliar	6	Lleida	103	Obra Nova	199.726,00 €	Compra	1.939,09 €	Finques Planes
18	121	Avinguda de Balmes, 20	Plurifamiliar	6	Lleida	130	Obra Nova	265.000,00 €	Compra	2.038,46 €	Finques Planes
18	122	Avinguda de Balmes, 20	Plurifamiliar	6	Lleida	122	Obra Nova	275.000,00 €	Compra	2.254,10 €	Finques Planes
19	123	Carrer Jeroni Pujades, 25	Plurifamiliar	4	Lleida	75	Obra Nova	120.000,00 €	Compra	1.600,00 €	Noelsa Inversiones
19	124	Carrer Jeroni Pujades, 25	Plurifamiliar	4	Lleida	108	Obra Nova	172.000,00 €	Compra	1.600,00 €	Noelsa Inversiones
19	125	Carrer Jeroni Pujades, 25	Plurifamiliar	4	Lleida	94	Obra Nova	176.000,00 €	Compra	1.872,34 €	Noelsa Inversiones
20	126	Carrer Antoni Guix i Ribelles	Plurifamiliar	3	Lleida	60	Obra Nova	75.000,00 €	Compra	1.250,00 €	Construccions Batlle Cervera SA
20	127	Carrer Antoni Guix i Ribelles	Plurifamiliar	3	Lleida	60	Obra Nova	75.000,00 €	Compra	1.250,00 €	Construccions Batlle Cervera SA
20	128	Carrer Antoni Guix i Ribelles	Plurifamiliar	3	Lleida	60	Obra Nova	75.000,00 €	Compra	1.250,00 €	Construccions Batlle Cervera SA
20	129	Carrer Antoni Guix i Ribelles	Plurifamiliar	3	Lleida	80	Obra Nova	90.000,00 €	Compra	1.125,00 €	Construccions Batlle Cervera SA
20	130	Carrer Antoni Guix i Ribelles	Plurifamiliar	3	Lleida	80	Obra Nova	93.000,00 €	Compra	1.162,50 €	Construccions Batlle Cervera SA
21	131	Carrer Riu Besòs	Plurifamiliar	1	Lleida	74	Obra Nova	142.000,00 €	Compra	1.918,92 €	Sareb
21	132	Carrer Riu Besòs	Plurifamiliar	1	Lleida	74	Obra Nova	145.000,00 €	Compra	1.959,46 €	Sareb
21	133	Carrer Riu Besòs	Plurifamiliar	1	Lleida	74	Obra Nova	148.000,00 €	Compra	2.000,00 €	Sareb
21	134	Carrer Riu Besòs	Plurifamiliar	1	Lleida	74	Obra Nova	148.000,00 €	Compra	2.000,00 €	Sareb
21	135	Carrer Riu Besòs	Plurifamiliar	1	Lleida	81	Obra Nova	153.000,00 €	Compra	1.888,89 €	Sareb
21	136	Carrer Riu Besòs	Plurifamiliar	1	Lleida	74	Obra Nova	156.000,00 €	Compra	2.108,11 €	Sareb
21	137	Carrer Riu Besòs	Plurifamiliar	1	Lleida	168	Obra Nova	321.000,00 €	Compra	1.910,71 €	Sareb
22	138	Carrer Camp de Mart, 25	Plurifamiliar	10	Lleida	105	Obra Nova	160.000,00 €	Compra	1.523,81 €	PhoenixHuse
23	139	Carrer lloer, 2	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	208.000,00 €	Compra	1.377,48 €	Altamira
23	140	Carrer lloer, 2	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	208.000,00 €	Compra	1.377,48 €	Altamira
23	141	Carrer lloer, 2	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	210.000,00 €	Compra	1.390,73 €	Altamira
23	142	Carrer lloer, 2	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	210.000,00 €	Compra	1.390,73 €	Altamira

Continua pàgina següent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

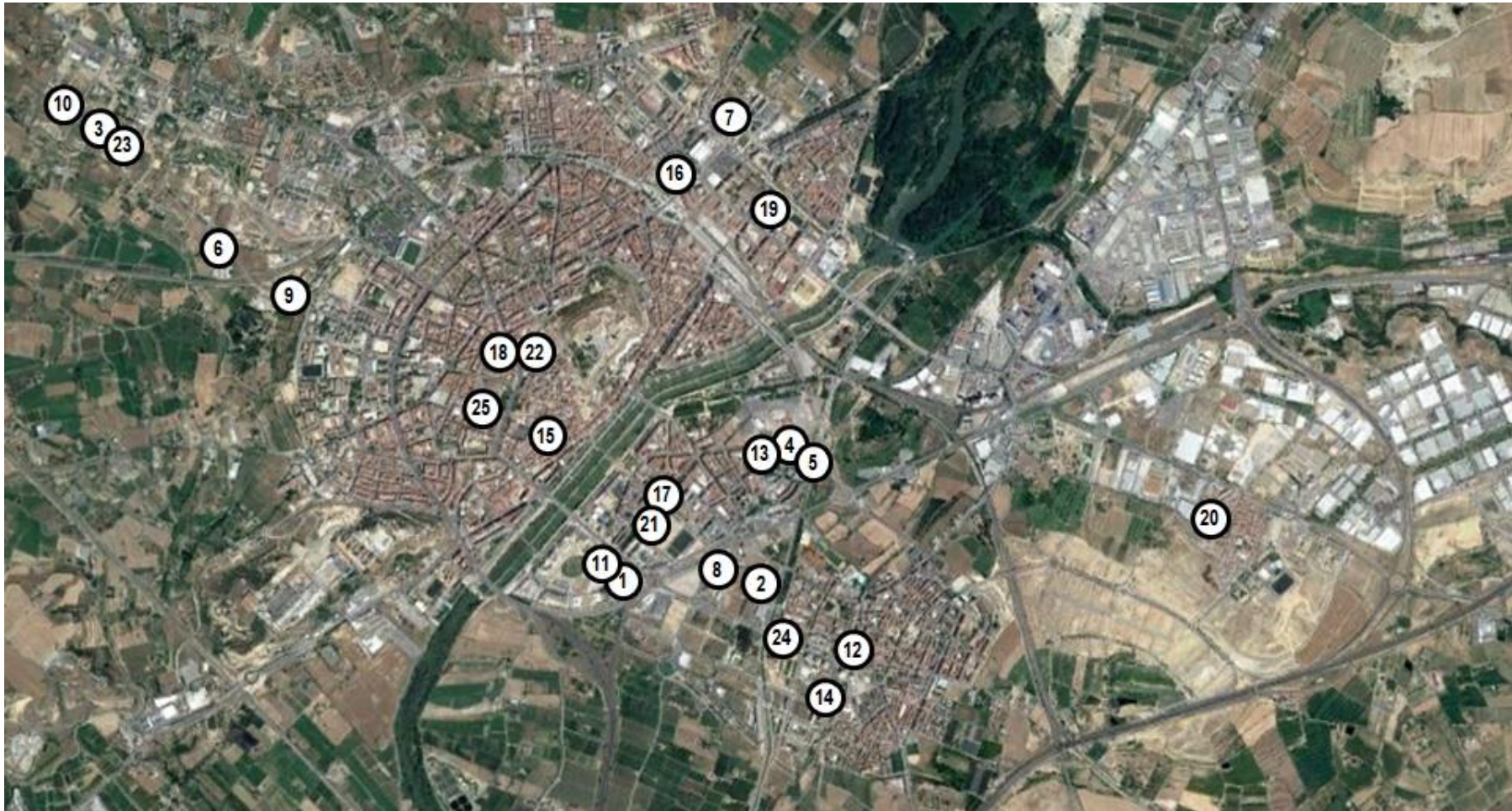
Segueix pàgina anterior

Promocions residencials d'obra nova a Lleida

Id Plànol	Id.	Adreça	Tipologia edificatòria	Zona	Municipi	Superfície (m2)	Estat	Preu (€ total)	Modalitat	Preu €/m2	Font
23	143	Carrer llorer, 2	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	210.000,00 €	Compra	1.390,73 €	Altamira
23	144	Carrer llorer, 2	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	212.000,00 €	Compra	1.403,97 €	Altamira
23	145	Carrer llorer, 2	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	212.000,00 €	Compra	1.403,97 €	Altamira
23	146	Carrer llorer, 2	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	220.000,00 €	Compra	1.456,95 €	Altamira
23	147	Carrer llorer, 2	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	225.000,00 €	Compra	1.490,07 €	Altamira
23	148	Carrer llorer, 2	Plurifamiliar	8	Lleida	151	Obra Nova	225.000,00 €	Compra	1.490,07 €	Altamira
24	149	Avinguda Miquel Batllori, 65-73	Plurifamiliar	2	Lleida	65	Obra Nova	102.400,00 €	Compra	1.575,38 €	Aillsa
24	150	Avinguda Miquel Batllori, 65-73	Plurifamiliar	2	Lleida	98	Obra Nova	152.200,00 €	Compra	1.553,06 €	Aillsa
24	151	Avinguda Miquel Batllori, 65-73	Plurifamiliar	2	Lleida	98	Obra Nova	152.200,00 €	Compra	1.553,06 €	Aillsa
24	152	Avinguda Miquel Batllori, 65-73	Plurifamiliar	2	Lleida	99	Obra Nova	155.000,00 €	Compra	1.565,66 €	Aillsa
24	153	Avinguda Miquel Batllori, 65-73	Plurifamiliar	2	Lleida	114	Obra Nova	173.600,00 €	Compra	1.522,81 €	Aillsa
24	154	Avinguda Miquel Batllori, 65-73	Plurifamiliar	2	Lleida	114	Obra Nova	173.600,00 €	Compra	1.522,81 €	Aillsa
24	155	Avinguda Miquel Batllori, 65-73	Plurifamiliar	2	Lleida	114	Obra Nova	173.600,00 €	Compra	1.522,81 €	Aillsa
24	156	Avinguda Miquel Batllori, 65-73	Plurifamiliar	2	Lleida	121	Obra Nova	191.000,00 €	Compra	1.578,51 €	Aillsa
24	157	Avinguda Miquel Batllori, 65-73	Plurifamiliar	2	Lleida	129	Obra Nova	194.500,00 €	Compra	1.507,75 €	Aillsa
25	158	Carrer doctor combelles, 19	Plurifamiliar	6	Lleida	82	Obra Nova	190.000,00 €	Compra	2.317,07 €	immohabitat
25	159	Carrer doctor combelles, 19	Plurifamiliar	6	Lleida	82	Obra Nova	175.000,00 €	Compra	2.134,15 €	immohabitat
25	160	Carrer doctor combelles, 19	Plurifamiliar	6	Lleida	105	Obra Nova	240.000,00 €	Compra	2.285,71 €	immohabitat

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

Localització de les promocions residencials d'obra nova a Lleida



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

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Promoció 1	Promoció 2	Promoció 3
		
Avinguda Estudi General, 16 ZONA DE VALOR 1 2.228,64 €/m2 const.	Avinguda de la Canadencia, sn ZONA DE VALOR 1 2.732,68 €/m2 const.	Carrer Llorer, 69 ZONA DE VALOR 8 1.402,28 €/m2 const
Promoció 4	Promoció 5	Promoció 6
		
Camí de Picos, 24 ZONA DE VALOR 1 1.281,30 €/m2 const.	Carrer Picasso, 259 ZONA DE VALOR 1 1.324,42 €/m2 const	Avinguda Ciutat Jardí, 17 ZONA DE VALOR 8 2.195,96 €/m2 const
Promoció 7	Promoció 8	Promoció 9
		
Carrer de la Riba, 123 ZONA DE VALOR 5 1.529,85 €/m2 const.	Carrer Carne Laforet, 1 ZONA DE VALOR 1 1.553,20 €/m2 const.	Carrer Enric Roca i Peralta ZONA DE VALOR 8 2.211,15 €/m2 const
Promoció 10	Promoció 11	Promoció 12
		
Avinguda Ciutat Jardí, 87 ZONA DE VALOR 8 1.578,23 €/m2 const.	Carrer Pere Cabrera, 32 ZONA DE VALOR 1 2.042,81 €/m2 const	Avinguda Fontanet, 20 ZONA DE VALOR 2 1.360,86 €/m2 const

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Promoció 13



Carrer Doctor Trueta, 2
ZONA DE VALOR 1
1.751,66 €/m² const.

Promoció 14



Carrer Enginyer Santi Companys, 58
ZONA DE VALOR 2
1.775,56 €/m² const

Promoció 15



Carrer Sant Anastasi, 17
ZONA DE VALOR 10
1.793,36 €/m² const.

Promoció 16



Avinguda Alcalde Recasens, 25
ZONA DE VALOR 5
1.596,79 €/m² const

Promoció 17



Carrer Riu Ebre, 21
ZONA DE VALOR 1
2.396,22 €/m² const

Promoció 18



Avinguda de Balmes, 20
ZONA DE VALOR 6
2.077,22 €/m² const.

Promoció 19



Carrer Jeroni Pujades, 25
ZONA DE VALOR 4
1.690,78 €/m² const.

Promoció 20



Carrer Antoni Guix i Ribelles
ZONA DE VALOR 3
1.207,50 €/m² const

Promoció 21



Carrer Riu Besòs
ZONA DE VALOR 1
1.969,44 €/m² const

Promoció 22



Carrer Camp de Mart, 25
ZONA DE VALOR 10
1.523,81 €/m² const.

Promoció 23



Carrer Llorer, 2
ZONA DE VALOR 8
1.417,22 €/m² const

Promoció 24



Avinguda Miquel Batllori, 65-73
ZONA DE VALOR 2
1.544,65 €/m² const

Promoció 25



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

2. Els preus de mercat de l'habitatge unifamiliar d'obra nova

L'any 2016 els habitatges unifamiliars van representar el 12% del total d'habitatges acabats al municipi de Lleida, En els darrers cinc anys disponibles de la sèrie publicada per la Generalitat de Catalunya el percentatge d'habitatges acabats de tipologia unifamiliar a Lleida en cap cas ha arribat al 20% anual.

Habitatges acabats per tipologia a Lleida (%)

	2013	2014	2015	2016
Unifamiliar	19%	7%	9%	12%
Plurifamiliar	78%	91%	90%	88%
Altres	2%	2%	0%	1%
Total	100%	100%	100%	100%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Generalitat de Catalunya

Aquesta poca presència de tipologia d'habitatge unifamiliar al municipi de Lleida ve acompanyada habitualment pel fet que la construcció d'habitatge unifamiliar respon, en general, a operacions de compravenda de solars més que no pas a promocions d'habitatges acabats com en el cas dels habitatges plurifamiliars, l'estudi de mercat referent al mercat d'habitatge unifamiliar s'ha centrat en els valors de repercussió del sòl €/m² de sostre de solar urbanitzat.

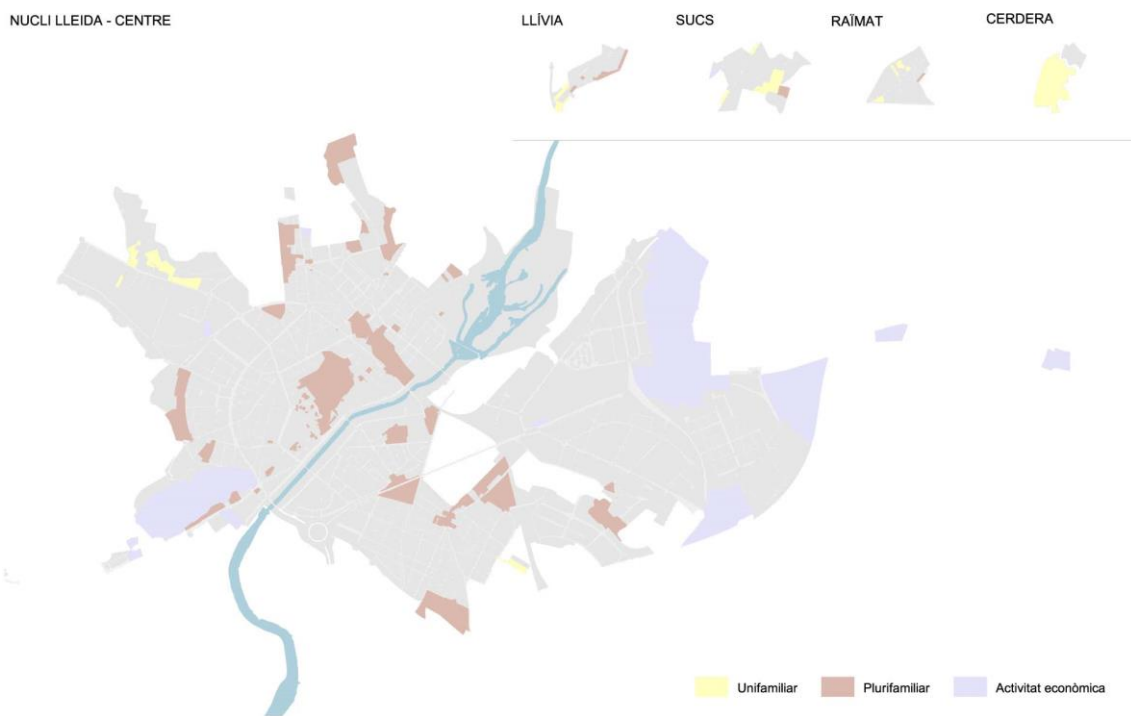
A l'hora de determinar el valor de mercat per aquesta tipologia d'habitatge cal tenir en compte, també, quins son els polígons i sectors que el POUM preveu amb ús predominant residencial unifamiliar, i en quin barri i zona es localitzen. Tal com mostra la taula següent, els nous habitatges unifamiliars previstos en el POUM es concentren en els àmbits de Ciutat Jardí – Vila Montcada a la ciutat de Lleida (excepte el polígon PAU G55 de 59 habitatges unifamiliars a La Bordeta) i en els nuclis de Llúvia, Sucs i Raïmat.

Cal posar de relleu que el comportament de mercat de Ciutat Jardí i Vila Montcada no és el mateix que el mercat de l'habitatge unifamiliar a La Bordeta i als nuclis de Llúvia, Sucs i Raïmat. Les característiques que il·lustren el mercat en termes de localització, accessibilitat, perfil de demanda i oferta no permeten analitzar el mercat partint d'un únic valor homogeni per a tots els polígons i sectors. Ans al contrari, el present estudi discrimina entre els valors de repercussió del sòl €/m² de sostre urbanitzat de Ciutat Jardí de la resta de zones i nuclis on es preveuen actuacions urbanístiques amb producte immobiliari unifamiliar.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Nous sectors i polígons previstos en el POUM amb ús predominant unifamiliar

Barri	Instrument		Ús predominant
Zona	Urbanístic	Nom	
Ciutat Jardí	PAU G1	Castell de Gardeny	Residencial Unifamiliar
Ciutat Jardí	PAU G2	Camí Boixadors	Residencial Unifamiliar
Ciutat Jardí	PAU G3	Camí Boixadors-Rovira Roure-Monestir d'Aviganya	Residencial Unifamiliar
Ciutat Jardí	PAU G4	Sèquia Major	Residencial Unifamiliar
Ciutat Jardí	PAU G5	Carrer arquitecte Morera i Gatell	Residencial Unifamiliar
Ciutat Jardí	PAU G6	Carrer Monestir de Vallbona	Residencial Unifamiliar
Ciutat Jardí	PAU G7	Carrer Monestir de Gualter	Residencial Unifamiliar
Ciutat Jardí	PAU G8	Illa Alcalde Rovira Roure-Carles Fontserè-Sèquia Major	Residencial Unifamiliar
La Bordeta	PAU G55	Hostal de la Bordeta	Residencial Unifamiliar
Llívia	PAU G63	Llívia. Carrer de les Orenetes	Residencial Unifamiliar
Llívia	PAU G64	Carrer Gran	Residencial Unifamiliar
Raïmat	PAU G68	Raimat nord	Residencial Unifamiliar
Raïmat	PAU G69	Raimat sud	Residencial Unifamiliar
Sucs	PAU G70	Carrer Major Nord	Residencial Unifamiliar
Sucs	PAU G71	Carrer Major Sud	Residencial Unifamiliar
Sucs	PAU G72	Carrer Suquets	Residencial Unifamiliar



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

A l'àmbit de Ciutat Jardí, comptem com a referència el recent valor de repercussió de sòl urbanitzat (€/m² de sostre) inclòs en el *Text refós de la modificació del projecte de reparcel·lació del sector SUR2 de Lleida (Ciutat Jardí)*, aprovat definitivament el passat mes de juliol de 2017, i que fixa el valor de repercussió en 378,44 €/m² de sostre en aquesta zona. Aquest valor equival als valors inclosos en el document *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors (2017)* per al municipi de Lleida publicat per l'Agència Tributària de Catalunya referents a la primera categoria.

A l'hora d'establir els valors de repercussió €/m² de sostre urbanitzat per als nuclis de població de Llívia, Sucs i Raïmat i del barri de La Bordeta prendrem com a referència la 3^a categoria definida per a Lleida en el document de *Valors bàsics immobles urbans*,

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

sòl, construcció, índex correctors (2017), 170 €/m² de sostre, i que equival a assumir en el present estudi una diferència entre Ciutat Jardí i la resta d'àmbits de més del 50%.

3. Els preus dels habitatges de protecció oficial

Pel que fa als habitatges en regim de protecció oficial, Lleida forma part de la denominada Zona B. El preu màxim de l'habitatge de preu concertat €/m² útil en aquesta zona és de 2.183,04 €/m². Si volem comparar el preu m² de l'habitatge lliure amb el de protecció oficial hem d'aplicar un coeficient de conversió m² útils/construïts amb elements comuns inclosos que, en aquest treball, estimem en un coeficient equivalent a 0,75.

Amb aquest criteri, a dia d'avui el preu màxim dels pisos dels habitatges de preu concertat se situarien en els 1.637,28 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

D'altra banda, l'habitatge protegit en règim general per al municipi de Lleida té un preu màxim de 1.576,64 €/m² útil que, un cop aplicat el coeficient de conversió m² útil/m² construït amb elements comuns inclosos del 0,75, dona un preu màxim de 1.182,48 €/m² construït. En el cas del règim especial, aquest té un preu màxim de 1.478,10 €/m² útil a Lleida. Aplicant el mateix coeficient de conversió obtenim un preu final de 1.108,57 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Preus de venda de l'habitatge de protecció oficial al municipi de Lleida

	HPO Concertat (€/m ²)	HPO General (€/m ²)	HPO Especial (€/ m ²)
€/m ² útil	2.183,04	1.576,64	1.478,10
Coeficient conversió útil / construït amb elements comuns	0,75	0,75	0,75
€/m ² construït amb elements comuns	1.637,28	1.182,48	1.108,58

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

Per tant, en termes generals, i tal com s'explica en el document de Memòria Social, a Lleida el preu màxim de l'habitatge de preu concertat té avui oferta alternativa més competitiva en termes de mercat (l'habitatge lliure de segona mà). En aquest sentit, el fet que aquesta tipologia d'habitatge tingui un preu màxim del mòdul per sobre del preu mig de l'habitatge de segona mà 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 entre el mercat lliure i l'HPO. Aquest preu del mòdul, segons els serveis tècnics municipals de l'Ajuntament de Lleida, se situa en un màxim de 1.391,69 €/m² construïts, inclosos elements comuns, equivalent a 1.637,28 €/m² x 0,85 = 1.391,68 €/m²).

El present treball, pren en consideració també el fet que en aquelles zones i/o barris on el preu de l'habitatge plurifamiliar d'obra nova se situï lleugerament per sobre d'aquest preu de 1.391,68 €/m² de l'habitatge de preu concertat, el preu màxim d'aquesta tipologia se situarà a mig camí entre la renda lliure i l'habitatge protegit de règim general. En aquest sentit, el treball vol garantir la funció social de la tipologia de preu concertat essent coherent amb els preus de mercat de la renda lliure del seu barri i/o zona.

Així doncs, els preus de l'habitatge de protecció oficial tinguts en compte en aquest estudi han estat els que s'adjunten a la taula següent.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Preus de l'habitatge amb protecció oficial (€/m² sostre amb elements comuns inclosos)

		Htge renda lliure	HPC ¹	HPO RG ²	HPO RE ³
1	Cappont	1.885	1.392	1.182	1.109
2	La Bordeta	1.397	1.290	1.182	1.109
3	Magraners	1.397	1.290	1.182	1.109
4	Pardinyes	1.522	1.392	1.182	1.109
5	Balàfia	1.397	1.290	1.182	1.109
6	Centre	1.945	1.392	1.182	1.109
7	Mariola - Instituts - Templers	1.522	1.392	1.182	1.109
8	Ciutat Jardí – Joc de la Bola - Camp d'Esports	1.713	1.392	1.182	1.109
9	Llívia – Raïmat - Suchs	1.397	-	-	-
10	Centre històric	1.580	1.392	1.182	1.109

¹ Habitatge Preu Concertat / ² HPO Règim General / ³ HPO Règim Especial

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

4. Els preus de mercat dels locals comercials en planta baixa

Al municipi de Lleida, com passa en la gran majoria de municipis d'arreu de Catalunya, els preus de mercat dels locals comercials en planta baixa son molt sensibles a la ubicació, amb diferències aguditzades entre aquells locals comercials localitzats en els principals eixos comercials del municipi i aquells locals ubicats en segones i terceres línies.

Derivats de l'estudi de mercat realitzat, els preus dels locals comercials en PB d'obra nova oscil·len entre uns mínims de 752,17 €/m² construït i els 1.450,00 €/ m² construït a la ciutat, depenent, com dèiem, de variables com ubicació, nombre d'aparadors, superfície de venda, metres lineals d'aparador, la forma del local (l'anomenada taula de fons), etc.. Així doncs, i tenint en compte la gran diversitat de preus de mercat en oferta, el present estudi de mercat fixa un valor de mercat promig per al conjunt del municipi, i equivalent a 1.041,42 €/m² construït.

A les pàgines següents es poden observar els testimonis localitzats al mercat, el seu valor mitjà i la seva adreça.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Locals Comercials d'obra nova a Lleida

Id Plànol	Id.	Adreça	Superfície (m2)	Estat	Valor en Oferta (Total €)	Preu (€ total)	Font
1	1	Carrer Prat de la Riba, 123	35	Obra Nova	40.000,00 €	1.142,86 €	Finques Farré
1	2	Carrer Prat de la Riba, 123	48	Obra Nova	55.000,00 €	1.145,83 €	Finques Farré
2	3	Carrer Tarragona, 35	150	Obra Nova	120.000,00 €	800,00 €	Particular
3	4	Carrer de l'Escorxador, 3	153	Obra Nova	130.000,00 €	849,67 €	Fincasa
4	5	Carrer Cavallers, 7	100	Obra Nova	110.000,00 €	1.100,00 €	Particular
5	6	Carrer Torres de Sanui, 16	189	Obra Nova	260.000,00 €	1.375,66 €	Particular
6	7	Carrer del centre, 47	189	Obra Nova	170.000,00 €	899,47 €	Particular
7	8	Carrer Salmerón, 24	114	Obra Nova	107.600,00 €	943,86 €	Sareb
8	9	Passeig de Ronda, 55	100	Obra Nova	145.000,00 €	1.450,00 €	inmogen
9	10	Carrer pintor morera i galícia	110	Obra Nova	85.000,00 €	772,73 €	Game Inmobiliària
10	11	Carrer cristófol de boleda, 11	91	Obra Nova	100.000,00 €	1.098,90 €	Particular
11	12	Carrer Jaume II	55	Obra Nova	60.216,00 €	1.094,84 €	CCI
12	13	Avinguda Alcalde Porqueres	182	Obra Nova	210.000,00 €	1.153,85 €	Solvía
13	14	Carrer Pere de cavassèquia, 25	255	Obra Nova	192.000,00 €	752,17 €	Altamira

Promoció 1	Promoció 2	Promoció 3	Promoció 4	Promoció 5	Promoció 6	Promoció 7
						
Prat de la Riba, 123 1.144,35 €/m ² const.	Carrer Tarragona, 35 800,00 €/m ² const.	Carrer de l'escorxador, 3 849,67 €/m ² const	Carrer Cavallers, 7 1.100,00 €/m ² const	Carrer Torres de Sanui, 16 1.375,66 €/m ² const	Carrer del centre, 47 899,47 €/m ² const	Carrer Salmerón, 24 943,86 €/m ² const
Promoció 8	Promoció 9	Promoció 10	Promoció 11	Promoció 12	Promoció 13	
						
Passeig de Ronda, 55 1.450,00 €/m ² const.	Carrer Pintor morera i Galícia 772,73 €/m ² const.	Carrer Cristófol de Boleda, 11 1.098,90 €/m ² const	Carrer Jaume II 1.094,84 €/m ² const	Avinguda Alcalde porqueres 1.153,85 €/m ² const	Carrer Pere de Cavassèquia, 25 752,17 €/m ² const	

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

Localització dels locals comercials en PB d'obra nova a Lleida



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

5. Els preus de mercat dels centres comercials

El preu de mercat dels usos comercials equivalents a l'ús Centre Comercial es calcula a partir de les xifres que presenten dos dels principals indicadors d'aquest mercat específic: les rendes de lloguer netes mensuals (*Net Rental Income – NRI*) per m² de Superfície Bruta Alquilable (en endavant SBA), i la rendibilitat prenent com a referència el *yield* immobiliari del sector *retail* per a centres comercials.

Lleida és l'única capital de província de Catalunya que no té un gran centre comercial i aquest fet explica, entre d'altres factors, l'interès que desperta qualsevol possibilitat d'implantar un centre comercial a la ciutat. Ser els primers significa poder operar amb avantatge competitiva, però també té un risc afegit ja que la marca Lleida no està posicionada encara en nous formats comercials.

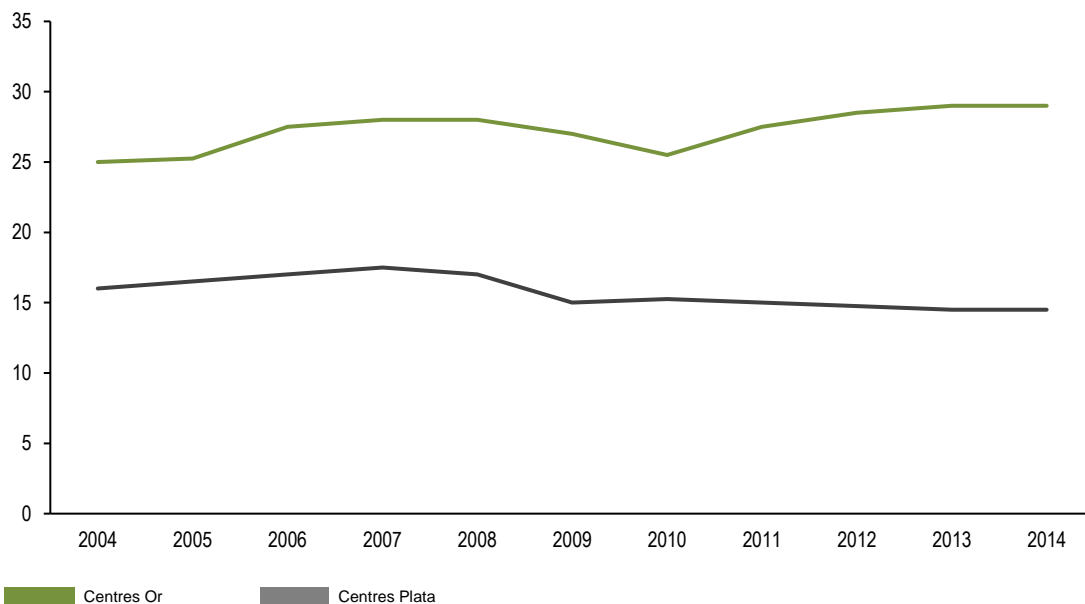
Es tracta d'unes oportunitats amb molt de recorregut però alhora amb major risc pel fet de que obrir mercat és un repte que requereix diners i temps.

En aquest context, les rendes esperades dels primers centres comercials a Lleida seran les corresponents a zona *prime* tot i que, al mateix temps, el risc serà superior a l'aplicat a les capitals amb oferta consolidada d'aquests nous formats comercials.

Les rendes mitjanes dels nous centres comercials d'última generació de zona *prime* tenen rendes mensuals a l'entorn dels 29 €/m² st. de SBA amb una ocupació del 100%, segons les darreres dades publicades (veure gràfic següent).

El programa d'un centre comercial necessita destinar superfícies a passadissos, escales, accessos per a mercaderies, espais per a equips tècnics, lavabos, etc. que consumeixen al voltant d'un 15% de la superfície comercial total. Per tant, la conversió del lloguer €/m² SBA en m² construïts amb elements comuns inclosos és igual a $29 \times 0,85 = 24,65$ €/m² construït amb elements comuns (excloses plantes soterrani destinades accessos, aparcament, serveis tècnics i entrada de mercaderies).

Evolució de les rendes de lloguer obtingudes en Centres Comercials per categories a Espanya



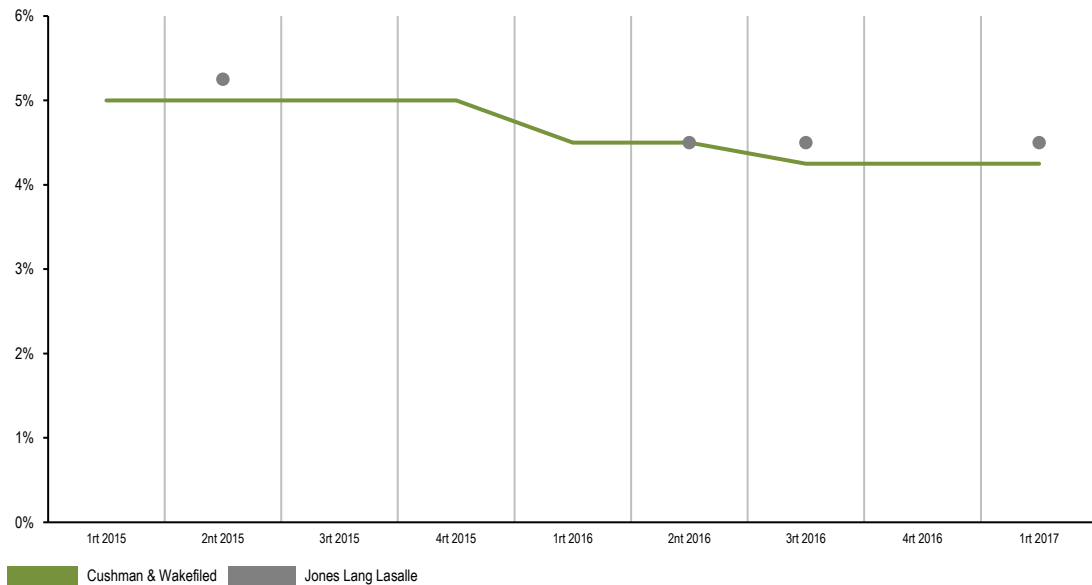
Font: Elaboració Equip Redactor a partir de dades publicades per Aguirre Newman

Pel que fa a la taxa de capitalització, el mercat més consolidat amb marca ben posicionada en el mercat opera a taxes relativament baixes en consonància amb la seguretat de la inversió. Taxes entre 4,5% i el 6,0% són habituals avui en aquests mercats amb centres *prime* en explotació i gestionats pels grans operadors internacionals especialitzats en el sector comercial. Però també es constata que en mercats no desenvolupats, com és el cas de Lleida, les taxes de capitalització se situen

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

un 25-30% per sobre de les anteriors, és a dir, taxes al voltant del 7,50% que és la que cal aplicar en els sostres projectats com a centres comercials al POUM de Lleida.

Yield Centres Comercials a Espanya



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de fonts secundàries

Els dos centres comercials projectats al POUM de Lleida tenen una superfície de sostre de 50.669 m² al PMU 1 Estació i de 78.354 m² al SUD R1 Cappont-Fontanet, i responen, doncs, al format de grans centres comercials. Per aquesta raó, el present treball considerarà les rendes de lloguer corresponents als centres de primera categoria.

A partir d'aquest valor d'ingrés, el valor equivalent en venda del sostre comercial llogable s'obté capitalitzant la renda amb el *yield* immobiliari (taxa d'actualització):

$$YIELD = \frac{P_{LL} \times 12}{P_v} \Rightarrow \frac{24,65 \times 12}{0,075} = 3.944 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

On:

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

P_v = Preu venda €/m² construït.

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

6. Els preus de mercat de les oficines

L'estudi de mercat de l'ús terciari i oficines, als efectes del present estudi, s'ha centrat en el treball de camp de les superfícies d'ús terciari en règim de lloguer disponibles al municipi de Lleida, localitzant els preus de lloguer en oferta al municipi.

L'oferta d'oficines al municipi de Lleida mostra avui una oferta limitada, amb una concentració d'ofertes a l'entorn de l'Avinguda Francesc Macià i de la Rambla Ferran, i de manera més puntual en diverses àrees disperses de la ciutat, totes elles de segona mà. La limitada oferta de sostre d'oficines i la manca de tensió en els preus del lloguer d'oficines posa de relleu la feblesa avui de la demanda d'oficines amb un mercat apagat, dispers i, molts cops, en emplaçaments sense serveis de suport.

D'altra banda, els requeriments tècnics de les oficines avui difereixen substancialment de les de fa just 10 anys enrere. En concret, ens referim als requeriments del Reglament de Instal·lacions Tècniques en Edificis (RITE), a la instal·lació de protecció contra incendis, i a la instal·lació elèctrica i d'enllumenat d'acord amb el Reglament electrotècnic de Baixa Tensió (REBT). Per tant, hi ha diferències objectives en les

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

prestacions d'oficines construïdes fa deu anys i oficines acabades de construir, diferències que repercuteixen en l'eficiència i la funcionalitat dels espais.

Actualment, els preus d'oferta de lloguer d'oficines al municipi de Lleida oscil·len entre un mínim de 5 i un màxim de 8,33 €/m² mensuals, valors que son representatius de les condicions generals actuals del mercat d'oficines de segona mà a la ciutat de Lleida. Pel què fa a la mitjana de preus, aquesta se situa en 6,87 €/m² mensuals.

El sostre d'obra nova proposat al POUM per a l'ús oficines haurà de ser capaç d'assimilar i aprofitar els diferencials d'eficiència i funcionalitat que generen els nous requeriments tècnics, traslladant-se en un diferencial de preus respecte de l'oferta actual del municipi de Lleida.

També s'ha de dir que quan l'oferta de qualitat obre mercat, l'oferta tendeix a polaritzar-se, pressionant a la baixa els preus de la resta d'oferta, que troba en l'ajust de preus la única manera de captar demanda. És la diferència entre els qui competeixen en qualitat i els qui ho han de fer solament en preu. Per tant, en aquest nou escenari, i tenint en compte que el sostre d'oficines que proposa el POUM s'ubica en futurs enclavaments de centralitat pel que fa a serveis de ciutat, accessibilitat, etc. (PMU 1 Estació i SUD R1 Cappont – Fontanet), l'oferta del nou sostre d'oficines previst en el POUM de Lleida podria acostar-se, i essent prudents, a la gama alta de preus localitzats avui en el l'estudi de mercat ($\pm 7,5$ €/m²), mentre que l'oferta dels productes amb menys prestacions, continuarà situant-se al voltant dels 5-6 €/m² mensuals.

Pel que fa a la taxa de capitalització del mercat d'oficines, el mercat més consolidat i atractiu de les ciutats metropolitanes opera a taxes al voltant del 4,5% i el 5,0%¹⁷. A l'igual que en el cas dels centres comercials, les taxes de capitalització a Lleida se situen entre un 25-30% per sobre de les anteriors, és a dir, taxes de capitalització de rendes al voltant del 6,00%, que és la que s'incorpora en els sostres projectats com a terciari i oficines al POUM de Lleida.

Tenint en compte aquest *yield* immobiliari del 6% per al sector oficines, resulta un preu de venda €/m² d'oficines equivalent a 1.500 €/m² de sostre:

$$\mathbf{YIELD} = \frac{P_{LL} \times 12}{P_v} \Rightarrow \frac{7,5 \times 12}{0,06} = 1.500 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

On:

P_{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.






Aquest valor, però, no té en compte la superfície construïda amb elements comuns, que s'estimen en el 10% del total de sostre construït d'ús privatiu. Així doncs, el valor de les oficines es fixa en 1.350 €/m² construït amb elements comuns inclosos (1.500 x 0,9 = 1.350 €/m²).

¹⁷ Spain Office Market Snapshot, Third Quarter 2017, Cushman & Wakefield.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Oficines d'obra nova a Lleida

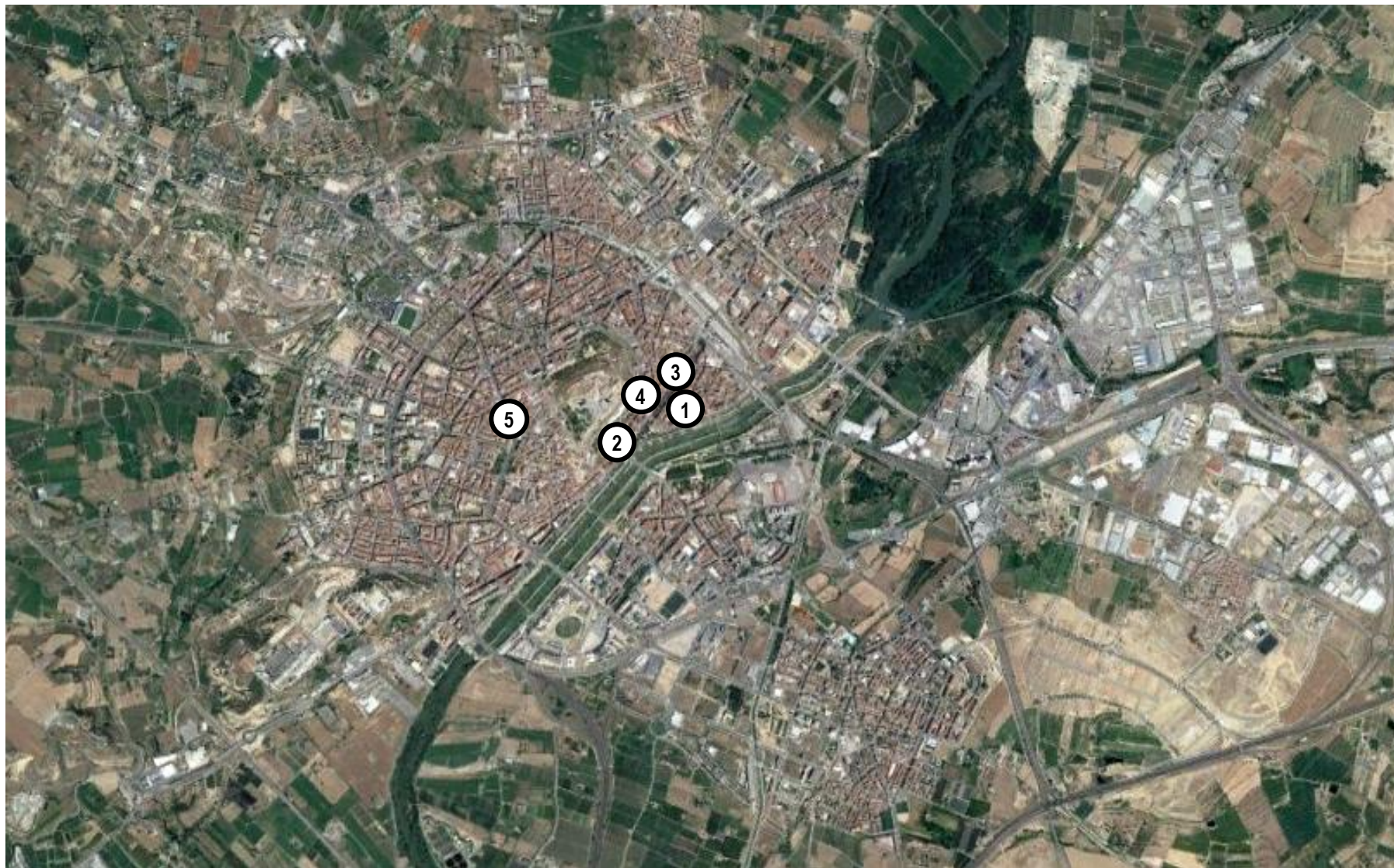
Id Plànol	Id.	Adreça	Superfície (m2)	Estat	Valor en oferta (€ totals)	Modalitat	Preu (€ total)	Font
1	1	Carrer Alcalde Fuster	70	Obra Nova	350,00 €	Lloguer	5,00 €	Punt Casa
2	2	Avinguda Francesc Macià	180	Obra Nova	1.400,00 €	Lloguer	7,78 €	Finques Besora
2	3	Avinguda Francesc Macià	90	Obra Nova	750,00 €	Lloguer	8,33 €	Finques Besora
2	4	Avinguda Francesc Macià	360	Obra Nova	2.500,00 €	Lloguer	6,94 €	Finques Besora
3	5	Rambla Ferran, 41	130	Obra Nova	800,00 €	Lloguer	6,15 €	Finques San Nicolas
4	6	Carrer Canyeret, 21	74	Obra Nova	450,00 €	Lloguer	6,08 €	Center Gestor Lleida
5	7	Carrer Vallcalent, 1	86	Obra Nova	605,00 €	Lloguer	7,03 €	Game Management
5	8	Carrer Vallcalent, 1	70	Obra Nova	525,00 €	Lloguer	7,50 €	Game Management
5	9	Carrer Vallcalent, 1	79	Obra Nova	550,00 €	Lloguer	6,96 €	Solvía

Promoció 1	Promoció 2	Promoció 3	Promoció 4	Promoció 5
				
Carrer Alcalde Fuster 5,00 €/m ² const.	Avinguda Francesc Macià 7,69 €/m ² const.	Rambla Ferran, 41 6,15 €/m ² const	Carrer Canyeret, 21 6,08 €/m ² const	Carrer Vallcalent, 1 7,17 €/m ² const

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



Localització de les oficines d'obra nova a Lleida



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

7. Els preus de mercat del sòl industrial

L'any 2012 la Universitat de Lleida va redactar l'estudi monogràfic *Previsions de desenvolupament de l'activitat econòmica* com uns dels treballs estratègics previs a l'inici de la redacció del POUM de Lleida. Entre d'altres aspectes, destacava com a sectors productius de futur i de més possible creixement que dinamitzaran la demanda agregada els pròxims quinze-vint anys, al marge del sector serveis i comerç, la indústria agroalimentària i la logística. La importància en l'economia del sector serveis, Administració Pública, sanitat i comerç, és efecte, precisament, d'aquelles dues activitats. La capitalitat administrativa de Lleida fa que aquests quatre sectors terciaris siguin importants, però des de la dependència de sectors generadors de renda els més incisius són la indústria agroalimentària (recolzada per totes les activitats que integren les noves tecnologies) i logística¹⁸.

La delimitació de polígons i sectors en el POUM amb ús predominant industrial és un instrument més per a coadjuvar el creixement econòmic d'aquests sectors d'activitat econòmica.

En els termes estrictes del treball que ens ocupa, cal posar de manifest que la transformació urbanística del sòl industrial respon, en general, a operacions de compravenda de solars que acaben traduint-se, en la majoria dels casos, en naus industrials mitjançant processos de "claus en mà" o processos equivalents, més que no pas a la comercialització de promocions de naus industrials acabades (com sí succeeix en la cadena de valor de transformació urbanística de sectors residencials de tipologia plurifamiliar).

Tenint en compte aquesta premissa, l'estudi de mercat referent al mercat de sòl industrial s'ha centrat en els valors de sòl €/m² de solar urbanitzat.

El sector industrial a Lleida es concentra avui, bàsicament, a l'est del municipi de Lleida en el polígon industrial el Segre (107,3 ha.) i el polígon industrial Camí dels Frares (58,5 ha.), amb la implantació en aquest polígon del Centre Intermodal de Mercaderies (CIM Lleida, de 41,6 ha.). A banda d'aquests dos polígons existeixen també altres àrees d'activitat econòmica menors, tot i que la gran massa crítica d'activitat econòmica de caire industrial i logístic es troba implantada en aquests dos polígons. Ambdós polígons es troben avui consolidats i a ple rendiment.

Per detectar els valors de mercat del sòl industrial urbanitzat, i tenint en compte la manca d'oferta en els principals polígons industrials del municipi (polígon industrial el Segre i Camí dels Frares), s'han utilitzat fonts secundàries diverses i disponibles.

A dia d'avui, a la corona metropolitana de Lleida existeixen dos polígons industrials que es troben urbanitzats, en fase de comercialització, i on L'INCASOL comercialitza les parcel·les urbanitzades. Ens referim al polígon industrial Tossalet Roig al municipi d'Alcarràs (a 17 km de la ciutat de Lleida) i al polígon industrial Vinyes del Mig al municipi de Bell-lloc d'Urgell (a 13 km de la ciutat de Lleida). El preu mig €/m² de sòl urbanitzat és de 48 €/m² a Alcarràs¹⁹ (amb parcel·les disponibles entre 5.000 i 10.000 m²) i de 40 €/m² a Bell-lloc²⁰ (amb parcel·les disponibles entre 800 i 18.000 m²).

D'altra banda, el document de *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors (2017)* publicat per l'Agència Tributària de Catalunya assigna al municipi de Lleida tres categories de sòl industrial amb el seu corresponent valor unitari de sòl (103 €/m² en el cas de polígons de 1^a categoria amb ràpid accés als nuclis urbans i bona qualitat d'urbanització, 80 €/m² per a polígons de 2^a categoria, i 53 €/m² per a polígons de 3^a categoria).

¹⁸ Universitat de Lleida, Departament de Geografia i Sociologia (2012), *Previsions de desenvolupament de l'activitat econòmica*.

¹⁹ http://incasol.gencat.cat/ca/1-incasol/4-comercialitzacio/1_sol_per_activitats_economicues/alcarras_lotossaletroig

²⁰ http://incasol.gencat.cat/ca/1-incasol/4-comercialitzacio/1_sol_per_activitats_economicues/bell_lloc_vinyes_del_mig

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Aquests valors de l'entorn metropolità de Lleida se situen per sota dels valors considerats per l'Agència Tributària de Catalunya. Aquesta jerarquia de valors de mercat permet deduir que el comportament dels preus de mercat segueix un correlació positiva en la mesura que el sòl industrial s'ubica més proper a l'àrea d'influència de la ciutat, que exerceix el rol de capitalitat i centre d'activitat econòmica.

Així doncs, el present treball considera el valor unitari de 80 €/m² de sòl urbanitzat com el valor de mercat a la ciutat de Lleida a tenir en compte per als sols industrials que proposa el POUM, i equivalent al valor unitari de sòl industrial de 2^a categoria publicat per l'Agència Tributària de Catalunya l'any 2017.

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
LLEIDA**

**INFORME DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA**

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



Miquel Morell, economista col·legiat núm. 2613

Agustí Jover, economista col·legiat núm. 9015

Marc Gras, economista

Lleida, Abril 2018

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ	5
1.EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LLEIDA.....	6
1.1.Paràmetres urbanístics del POUM.....	6
1.2.Càrregues urbanístiques.....	10
2.LA HISENDA MUNICIPAL DE LLEIDA	15
2.1.L'ingrés corrent municipal	15
2.2.La despesa corrent municipal	17
2.3.L'Ingrés de capital municipal.....	19
2.4.La despesa de capital municipal	20
2.5.Ràtios Econòmics i financers	23
2.5.1.El compte financer	23
2.5.2.La càrrega financera	24
2.5.3.Les fonts de finançament de la inversió	25
2.6.Els ingressos urbanístics i immobiliaris	26
2.7.Conclusions de la Hisenda Municipal de Lleida	27
3.IMPACTE ECONÒMIC DEL POUM EN LA HISENDA MUNICIPAL	29
3.1.Impacte econòmic del POUM de Lleida en l'ingrés corrent	29
3.1.1.L'impost directe sobre béns immobles	29
3.1.2.L'impost directe sobre Activitats Econòmiques.....	29
3.1.3.L'impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica	29
3.1.4.L'impost sobre l'Increment de Valor Terrenys Naturalesa Urbana.....	30
3.1.5.L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres	30
3.1.6.Taxes i altres ingressos	31
3.2.Impacte econòmic del POUM de Lleida en la despesa corrent	31
3.2.1.La Despesa en personal	31
3.2.2.La Despesa en béns corrents i serveis.....	32
3.3.Impacte econòmic del POUM en l'ingrés de capital	34
3.4.Impacte econòmic del POUM de Lleida en la despesa de capital	37
3.5.Balanç econòmic i financer del POUM de Lleida.....	38

INTRODUCCIÓ

L'article 59.3.d) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs necessaris per formalitzar els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal.

Així doncs, el present document dóna contingut a l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lleida (en endavant POUM), avaluant l'impacte econòmic del desenvolupament futur de la figura de planejament urbanístic en les finances públiques de l'administració competent (Ajuntament de Lleida).

Amb la finalitat d'acomplir aquest objectiu últim, el present informe de sostenibilitat econòmica s'estructura en quatre capítols distints (introducció més tres capítols):

- El segon apartat il·lustra els principals objectius i actuacions proposades en el POUM que cal tenir en compte per tal d'estimar el seu impacte econòmic en la Hisenda Municipal de l'Ajuntament de Lleida. Es detallen també les càrregues urbanístiques que assumeix l'ajuntament derivades del POUM.
- El tercer apartat conté l'anàlisi de les principals magnituds econòmiques i financeres de la Hisenda Municipal de l'Ajuntament de Lleida durant l'últim quinquenni disponible (2012 - 2016). Es realitza una anàlisi detallada de l'evolució d'ingressos i despeses corrents, així com dels ingressos i despeses de capital. Dins aquest apartat es té en compte també l'evolució durant el quinquenni esmentat de les principals ràtios econòmiques i financeres de la Hisenda Municipal a partir de les liquidacions pressupostàries dels anys objecte de treball disponibles a la Sindicatura de Comptes de Catalunya.
- En l'últim capítol del document s'estima l'impacte econòmic del POUM en les partides pressupostàries directament vinculades al desenvolupament de la figura de planejament que ens ocupa (s'estimen, entre d'altres, els ingressos municipals derivats dels impostos directes via IBIs, impostos sobre vehicles de tracció mecànica, impostos indirectes via ICIOs, la despesa corrent en béns i serveis derivada del manteniment futur dels serveis públics municipals, la despesa de capital vinculada a inversions municipals previstes en el POUM, etc.).

L'informe de sostenibilitat econòmica del POUM conclou amb un potencial balanç econòmic municipal resultat de l'execució urbanística de les actuacions previstes en el POUM (execució urbanística dels sectors i polígons previstos en el POUM i execució del conjunt d'inversions previstes en el POUM per l'Ajuntament de Lleida) en un escenari de llarg termini com a conseqüència de la posada en marxa del Pla i de les seves propostes d'actuació.

Cal posar de manifest que durant el procés de treball i redacció del present informe, concretament el 30 de maig de 2017, el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar el Pla de sanejament financer per al període 2017-2020 vinculat a una operació d'endeutament a llarg termini que permetés reestructurar l'endeutament de l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida SL.

1. EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LLEIDA

1.1. Paràmetres urbanístics del POUM

S'adjunta una taula resum amb les característiques específiques i paràmetres urbanístics corresponents als polígons i sectors que incorpora el POUM i que s'han tingut en compte en el present informe de sostenibilitat econòmica.

Entre Polígons d'Actuació Urbanística, Plans de Millora Urbana i Plans Parciais Urbanístics, el POUM engloba un total de 454 ha. de sòl que es tradueixen en $\pm 2,78$ milions de m^2 de sostre distribuït en diferents usos urbanístics (46% activitat econòmica i 54% residencial).

En concret, el sostre residencial equival a un total de $\pm 1,5$ milions de m^2 (equivalent a un potencial total de 15.610 habitatges) i el sostre destinat a activitats econòmiques equival a un total de $\pm 1,28$ milions de m^2 .

Pel que fa al sostre residencial inclòs en els Polígons d'Actuació Urbanística, en els Plans de Millora i en els Plans Parciais Urbanístics, un $\pm 73\%$ es preveu sostre residencial lliure i un $\pm 27\%$ es preveu en algun règim de protecció (Habitatges Preu Concertat, Habitatge Protecció Oficial règim general i/o Habitatge Protecció règim especial).

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Polígons i sectors POUM

Nom polígon/Sector	Règim Jurídic	Ús principal	Sup. Total (m ²)	SISTEMES		EDIFICABILITATS					Total habitatges (N)
				Sistemes (%)	Sostre total (m ²)	Sostre activitat econòmica (m ²)	Sostre residencial (m ²)	Sostre Lliure (m ²)	Sostre HPO (m ²)		
PAU G1 Castell de Gardeny	SNC	Residencial unifamiliar	1.496	25%	847	0	847	847	0	7	
PAU G10 Avinguda de Balàfia	SNC	Residencial plurifamiliar	3.207	70%	5.757	960	4.798	3.359	1.439	54	
PAU G11 Avinguda de Pinyana	SNC	Residencial plurifamiliar	8.228	33%	14.694	0	14.694	10.286	4.408	169	
PAU G12 Carrer de la Ciutadella	SNC	Residencial plurifamiliar	2.939	64%	2.866	287	2.580	1.806	774	29	
PAU G13 Carrer Torres de Segre	SNC	Residencial plurifamiliar	8.329	57%	6.884	626	6.258	4.380	1.877	71	
PAU G14 Avinguda Torre Vicens	SNC	Residencial plurifamiliar	17.158	75%	17.693	3.161	14.532	10.172	4.360	167	
PAU G15 Prolongació carrer de Brasil	SNC	Residencial plurifamiliar	2.949	41%	4.737	1.754	2.983	2.983	0	33	
PAU G16 Victòria Kent-Periodista Trapa	SNC	Activitat econòmica	13.992	37%	5.849	4.054	1.795	1.795	0	4	
PAU G17 Illa Onze de setembre	SNC	Residencial plurifamiliar	25.263	85%	21.150	0	21.150	12.600	8.550	246	
PAU G18 Carrer d'Alfarràs	SNC	Residencial plurifamiliar	11.865	76%	15.452	2.575	12.877	12.877	0	143	
PAU G19 Carrer d'Alfarràs	SNC	Residencial plurifamiliar	2.450	32%	7.975	1.656	6.319	4.423	1.896	72	
PAU G2 Camí Boixadors	SNC	Residencial unifamiliar	9.147	23%	4.260	0	4.260	4.260	0	19	
PAU G20 Carrer Príncep de Viana	SNC	Residencial plurifamiliar	249	28%	1.083	180	902	902	0	10	
PAU G21 Avinguda Prat de la Riba	SNC	Residencial plurifamiliar	13.706	76%	18.868	2.987	15.881	15.881	0	176	
PAU G22 Comptes d'Urgell	SNC	Residencial plurifamiliar	4.291	46%	11.256	2.334	8.922	6.245	2.677	102	
PAU G23 Baró de Maials	SNC	Residencial plurifamiliar	4.546	34%	13.477	3.004	10.473	7.331	3.142	120	
PAU G24 Sant Pere Claver-Miquel de Cortiada	SNC	Residencial plurifamiliar	1.565	18%	2.320	1.288	1.032	723	310	11	
PAU G25 Príncep de Viana-Noguerola	SNC	Residencial plurifamiliar	6.254	70%	7.885	1.878	6.008	4.205	1.802	68	
PAU G26 Vallcalent	SNC	Residencial plurifamiliar	17.100	82%	7.135	1.439	5.695	3.987	1.709	65	
PAU G27 Passeig de l'Onze de setembre	SNC	Residencial plurifamiliar	15.059	72%	8.577	750	7.827	3.717	4.110	92	
PAU G28 Carrer La Parra	SNC	Residencial plurifamiliar	646	24%	1.956	489	1.467	1.467	0	18	
PAU G29 AISU. Plaça del Dipòsit-Múrcia-Assalt-Sant Carles	SNC	Residencial plurifamiliar	669	0%	2.546	669	1.877	1.877	0	23	
PAU G3 Camí Boixadors-Rovira Roure-Monestir d'Aviganya	SNC	Residencial unifamiliar	8.310	25%	5.624	0	5.624	5.624	0	14	
PAU G30 AISU. Múrcia-Veguer de Carcassona-Boters	SNC	Residencial plurifamiliar	1.442	7%	5.070	1.342	3.728	3.728	0	46	
PAU G31 AISU. Veguer de Carcassona-Múrcia-Tallada-Boters	SNC	Residencial plurifamiliar	1.083	11%	3.702	964	2.738	2.738	0	34	
PAU G32 AISU. Cavallers-Gramàtics-La Suda	SNC	Residencial plurifamiliar	1.259	12%	4.767	1.027	3.740	3.740	0	46	
PAU G33 AISU. Escales de l'Ereta-Galera-Alsamora	SNC	Residencial plurifamiliar	495	29%	1.258	353	906	906	0	11	
PAU G34 AISU. Companyia Gairoles	SNC	Residencial plurifamiliar	1.117	11%	3.925	993	2.932	2.932	0	36	
PAU G35 AISU. Seminari-Companyia	SNC	Residencial plurifamiliar	542	13%	1.878	469	1.408	1.408	0	17	
PAU G36 Sant Joan	SNC	Residencial plurifamiliar	839	41%	2.298	1.318	979	979	0	12	
PAU G37 Alcalde Costa-República de Paraguai	SNC	Residencial plurifamiliar	3.599	54%	6.675	1.660	5.015	3.511	1.505	57	
PAU G38 Alcalde Costa	SNC	Residencial plurifamiliar	1.941	22%	3.464	1.508	1.957	1.370	587	22	
PAU G39 Santa Cecília	SNC	Residencial plurifamiliar	6.340	41%	6.485	3.764	2.721	1.905	816	31	
PAU G4 Sèquia Major	SNC	Residencial unifamiliar	20.820	34%	6.902	0	6.902	6.902	0	23	
PAU G40 Frilesa	SNC	Residencial plurifamiliar	34.008	49%	51.768	5.682	46.086	32.260	13.826	530	
PAU G41 Fira	SNC	Residencial plurifamiliar	30.733	81%	19.733	0	19.733	13.813	5.920	226	
PAU G42 Accés Bordeta	SNC	Residencial plurifamiliar	20.862	66%	36.151	3.615	32.536	22.775	9.761	375	
PAU G43 Accés Bordeta 2	SNC	Residencial plurifamiliar	49.299	63%	50.922	5.092	45.829	32.081	13.749	527	
PAU G44 Canal LL11	SNC	Residencial plurifamiliar	7.625	68%	7.860	1.804	6.057	4.240	1.817	69	
PAU G45 Impressor Botel	SNC	Residencial plurifamiliar	2.772	75%	3.466	347	3.120	2.184	936	35	
PAU G46 Bellavista-Fontanet	SNC	Residencial plurifamiliar	7.549	71%	7.524	752	6.771	4.740	2.031	77	
PAU G47 Molí de Pardinyes	SNC	Residencial plurifamiliar	4.116	67%	4.784	478	4.306	3.253	1.052	49	
PAU G48 Sícors-Fontanet	SNC	Residencial plurifamiliar	3.089	53%	6.134	1.457	4.677	3.274	1.403	53	
PAU G49 Flix-Palauet	SNC	Residencial plurifamiliar	4.432	85%	4.038	648	3.391	2.374	1.017	38	
PAU G5 Carrer arquitecte Morera i Gatell	SNC	Residencial unifamiliar	13.594	15%	5.776	0	5.776	5.776	0	19	
PAU G50 Darrera Palauet	SNC	Residencial plurifamiliar	6.269	32%	12.875	4.286	8.589	6.012	2.577	98	
PAU G51 Parròquia Sant Agustí	SNC	Residencial plurifamiliar	4.696	86%	2.480	657	1.824	1.277	547	20	
PAU G52 Camí de Picos	SNC	Residencial plurifamiliar	50.939	64%	40.751	1.186	39.565	27.695	11.869	455	

Continua pàgina següent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Segueix pàgina anterior

Polígons i sectors POUM

Nom polígon/Sector	Règim Jurídic	Ús principal	Sup. Total (m ²)	SISTEMES		EDIFICABILITATS					Total habitatges (N)
				Sistemes (%)	Sostre total (m ²)	Sostre activitat econòmica (m ²)	Sostre residencial (m ²)	Sostre Lliure (m ²)	Sostre HPO (m ²)		
PAU G53 Av. Del Pla d'Urgell Nord	SNC	Residencial plurifamiliar	74.699	79%	48.907	2.799	46.108	32.275	13.832	530	
PAU G54 Illa c. Palauet-Reus	SNC	Residencial plurifamiliar	2.644	33%	4.739	1.759	2.980	2.086	894	34	
PAU G55 Hostal de la Bordeta	SNC	Residencial unifamiliar	11.730	24%	6.672	0	6.672	6.672	0	59	
PAU G56 Rotonda Magraners	SNC	Residencial plurifamiliar	7.773	55%	6.389	639	5.750	4.025	1.725	65	
PAU G57 Magraners - Vila Rodona	SNC	Residencial plurifamiliar	19.197	74%	12.120	0	12.120	0	12.120	151	
PAU G58 Avinguda de l'Exèrcit 1	SNC	Residencial plurifamiliar	3.862	50%	6.639	1.935	4.704	3.293	1.411	53	
PAU G59 Avinguda de l'Exèrcit 2	SNC	Residencial plurifamiliar	5.903	57%	9.047	2.552	6.496	4.547	1.949	74	
PAU G6 Carrer Monestir de Vallbona	SNC	Residencial unifamiliar	3.650	34%	2.153	0	2.153	2.153	0	5	
PAU G60 Avinguda de l'Exèrcit 3	SNC	Residencial plurifamiliar	6.343	53%	9.377	2.234	7.143	5.000	2.143	81	
PAU G61 Avinguda de l'Exèrcit 4	SNC	Residencial plurifamiliar	7.226	39%	10.340	2.626	7.714	5.400	2.314	87	
PAU G62 Avinguda de l'Exèrcit 5	SNC	Residencial plurifamiliar	11.112	67%	8.943	2.291	6.652	4.657	1.996	75	
PAU G63 Llivia. Carrer de les Orenetes	SNC	Residencial unifamiliar	9.543	59%	4.581	0	4.581	4.581	0	37	
PAU G64 Carrer Gran	SNC	Residencial unifamiliar	8.439	52%	3.672	0	3.672	3.672	0	26	
PAU G65 Prolongació carrer Horta	SNC	Residencial plurifamiliar	2.618	40%	3.450	345	3.105	2.174	932	35	
PAU G66 Plaça Nova	SNC	Residencial plurifamiliar	1.269	55%	1.543	577	966	966	0	10	
PAU G67 Carrer Albareda	SNC	Residencial plurifamiliar	910	16%	1.436	766	670	670	0	7	
PAU G68 Raimat nord	SNC	Residencial plurifamiliar	2.634	41%	3.063	516	2.547	1.783	764	28	
PAU G69 Raimat sud	SNC	Residencial unifamiliar	4.778	35%	2.789	0	2.789	2.789	0	20	
PAU G7 Carrer Monestir de Gualter	SNC	Residencial unifamiliar	1.675	16%	1.260	0	1.260	1.260	0	3	
PAU G70 Carrer Major Nord	SNC	Residencial unifamiliar	5.401	5%	4.594	0	4.594	4.594	0	34	
PAU G71 Carrer Major Sud	SNC	Residencial unifamiliar	6.180	0%	5.562	0	5.562	5.562	0	41	
PAU G72 Carrer Suquets	SNC	Residencial unifamiliar	40.442	65%	15.275	0	15.275	13.872	1.403	87	
PAU G73 Benzinera Tres Carreteres	SNC	Activitat econòmica	8.643	51%	2.535	2.535	0	0	0	0	
PAU G74 Obertura carrer Yehudi Menuhin	SNC	Residencial plurifamiliar	1.176	34%	2.453	772	1.681	1.681	0	18	
PAU G75 Travessia Carrer Bou	SNC	Activitat econòmica	6.259	28%	8.119	8.119	0	0	0	0	
PAU G76 Carrer de l'Estació	SNC	Residencial unifamiliar	9.407	71%	2.437	0	2.437	2.437	0	18	
PAU G8 Illa Alcalde Rovira Roure-Carles Fontserè-Sèquia Major	SNC	Residencial unifamiliar	26.531	37%	6.624	0	6.624	6.624	0	20	
PAU G9 Avinguda Alcalde Porqueres	SNC	activitat econòmica	8.899	27%	9.701	9.701	0	0	0	0	
PAU U1 Zona Arborètum	SNC	Residencial unifamiliar	3.868	40%	2.092	0	2.092	2.092	0	5	
PAU U10 Carrer de Ferran el catòlic	SNC	Residencial plurifamiliar	60.961	75%	51.600	0	51.600	36.120	15.480	594	
PAU U11 Gardeny	SNC	Activitat econòmica	502.849	100%	0	0	0	0	0	0	
PAU U12 Instituts	SNC	Residencial plurifamiliar	2.454	40%	9.216	1.462	7.754	7.754	0	86	
PAU U13 Vallrúfea	SNC	Activitat econòmica	30.266	53%	28.611	28.611	0	0	0	0	
PAU U14 Carrer Palauet	SNC	Residencial plurifamiliar	12.840	50%	10.272	862	9.410	9.410	0	104	
PAU U15 Mangraners Sud	SNC	Residencial plurifamiliar	54.173	73%	46.385	0	46.385	14.900	31.485	558	
PAU U16 Bordeta Sud	SNC	Residencial plurifamiliar	125.155	61%	87.812	2.797	85.015	85.015	0	770	
PAU U17 Llivia	SNC	Residencial plurifamiliar	16.913	62%	16.770	0	16.770	16.770	0	186	
PAU U18 La Cerdera Alta	SNC	Residencial unifamiliar	153.896	22%	47.468	0	47.468	47.468	0	148	
PAU U2 Carrer de Perpinyà	SNC	Residencial plurifamiliar	32.046	59%	46.701	11.298	35.403	35.403	0	393	
PAU U3 Carrer de Montpelier	SNC	Residencial plurifamiliar	7.765	52%	12.224	1.528	10.696	10.696	0	118	
PAU U4 Avinguda de Pinyana	SNC	Residencial plurifamiliar	29.047	71%	42.135	7.488	34.646	34.646	0	384	
PAU U5 Carrer Escultor Corsellés	SNC	Residencial plurifamiliar	5.143	70%	5.040	1.008	4.032	4.032	0	44	
PAU U6 Secà Nord	SNC	Residencial plurifamiliar	103.620	62%	87.768	12.373	75.394	39.462	35.932	880	
PAU U7 Secà Sud	SNC	Residencial plurifamiliar	57.367	80%	28.674	2.256	26.418	26.418	0	293	
PAU U8 Pardinyes - Font i Quer	SNC	Residencial plurifamiliar	14.196	43%	8.042	1.255	6.787	6.787	0	75	
PAU U9 Carrer Joc de la Bola	SNC	Residencial plurifamiliar	14.837	79%	7.134	2.000	5.134	5.134	0	57	
PMU 1 Estació	SNC	Residencial plurifamiliar	135.231	0%	121.744	79.744	42.000	21.000	21.000	507	

Continua pàgina següent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Segueix pàgina anterior

Polígons i sectors POUM

Nom polígon/Sector	Règim Jurídic	Ús principal	Sup. Total (m ²)	SISTEMES	EDIFICABILITATS					Total habitatges (N)
				Sistemes (%)	Sostre total (m ²)	Sostre activitat econòmica (m ²)	Sostre residencial (m ²)	Sostre Lliure (m ²)	Sostre HPO (m ²)	
PMU 2 Seminari	SNC	Residencial plurifamiliar	9.976	78%	8.978	2.500	6.478	4.535	1.944	79
PMU 3 Bafart	SNC	Residencial plurifamiliar	2.374	25%	7.122	2.575	4.546	4.546	0	55
PMU 4 Teatre Principal	SNC	Residencial plurifamiliar	1.411	0%	3.529	2.529	1.000	1.000	0	13
PMU 5 Mariola	SNC	Residencial plurifamiliar	22.999	50%	26.450	0	26.450	15.870	10.580	321
PMU 6 Suquets	SNC	Residencial plurifamiliar	11.342	28%	3.403	0	3.403	3.403	0	39
PPU A1 Les Canals	SUD	activitat econòmica	1.050.742	30%	525.371	525.371	0	0	0	0
PPU A2 Torre Solè	SUD	activitat econòmica	370.143	30%	185.072	185.072	0	0	0	0
PPU A3 Fondo dels Magraners	SUD	activitat econòmica	213.059	30%	106.530	106.530	0	0	0	0
PPU A4 Camí de la Moredilla	SUD	activitat econòmica	47.930	30%	24.924	24.924	0	0	0	0
PPU A5 Camí de la Bassa	SUD	activitat econòmica	55.007	30%	6.051	6.051	0	0	0	0
PPU A6 La Creu del Batlle	SUD	activitat econòmica	24.556	50%	12.278	12.278	0	0	0	0
PPU R1 Cappont-Fontanet	SUD	Residencial plurifamiliar	613.967	66%	521.871	153.491	368.380	221.028	147.352	3.684
TOTAL POUM			4.543.950		2.785.259	1.283.657	1.501.602	1.089.880	411.722	15.610

Font: Ajuntament de Lleida

1.2. Càrregues urbanístiques

L'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, estableix que l'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

En aquest sentit, i pel que fa a l'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica que ens ocupa, les despeses de capital que se'n poguessin derivar de les càrregues urbanístiques imputables a la cessió de l'aprofitament urbanístic adjudicat a l'Ajuntament de Lleida desapareixen, i no tenen cap impacte en la seva Hisenda Municipal.

Malgrat tot, el POUM de Lleida estableix tot un seguit d'actuacions urbanístiques que sí han d'ésser assumides per l'ens municipal i, consegüentment, han d'incorporar-se de cara a garantir la sostenibilitat econòmica futura de la Hisenda Municipal. En concret, aquestes actuacions es poden classificar en dues categories, les actuacions amb participació municipal en el sòl urbà i en el sòl no urbanitzable i les actuacions en sistemes no inclosos dins de sectors de planejament.

Així doncs, el POUM de Lleida estima un càrrega d'inversió econòmica municipal total de 98.570.607 €, dels que 26.517.347 € es deriven de les actuacions amb participació municipal en el sòl urbà i en el sòl no urbanitzable i 72.053.260 € de sistemes no inclosos dins de sectors de planejament (veure taula següent).

Pel què fa a l'agenda, dels 98 milions d'euros previstos en el POUM a càrrec de la Hisenda Municipal, 13,24 milions d'euros estan previstos al primer quinquenni de vigència del POUM, 32,00 milions d'euros estan previstos al segon quinquenni i 53,31 milions d'euros es preveuen al 3r quinquenni de vigència del POUM.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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

	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquenni		
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €	Superfície m2	ràtio €/m2	PEC €	Ajuntament	Administració Territorial	Iniciativa Privada / Altres	Q1	Q2	Q3
ACTUACIONS AÏLLADES												
1 AA 1 Mercat de Balàfia	303,87	900	273.483,00 €	15,98	140	2.237,20 €	275.720,20 €	0,00 €	0,00 €	X		
2 AA 2 La Font de l'aiguarent 1	72,85	600	43.710,00 €	72,85	140	10.199,00 €	53.909,00 €	0,00 €	0,00 €		X	
3 AA 3 La Font de l'aiguarent 2	132,36	1.200	158.832,00 €	132,36	210	27.795,60 €	186.627,60 €	0,00 €	0,00 €		X	
total			476.025,00 €			40.231,80 €	516.256,80 €	0,00 €	0,00 €			
ACTUACIONS POLÍGONS I SECTORS												
4 PAU G 33 AISU Escales de l'Ereta-Galera-Alsamora	494,70	220	108.834,00 €	89,86		12.580,40 €	121.414,40 €	0,00 €	0,00 €	X		
viari				44,94	140	6.291,60 €						
espais lliures				44,92	140	6.288,80 €						
5 PAU G 35 AISU Seminari-Companyia	542,34	260	141.008,40 €			0,00 €	141.008,40 €	0,00 €	0,00 €	X		
6 PAU U11 Gardeny	502.848,83					38.055.408,60 €	3.805.540,86 €	0,00 €	34.249.867,74 €		X	X
7 PMU 3 Bafart						1.749.168,74 €	612.209,00 €	0,00 €	1.136.959,74 €		X	X
insdennitzacions activitats				1.724,00	300	517.200,00 €						
indennitzacions edificacions/reallotjaments				9.469,00	80	757.520,00 €						
enderrocs				9.469,00	40	378.760,00 €						
nova urbanització viari				594,34	140	83.207,60 €						
gestió						12.481,14 €						
7 PMU 5 Mariola						17.427.993,81 €	5.809.331,27 €	11.618.662,54 €	0,00 €	X	X	X
costos renovació urbana amb costos socials associats				23.348,00	80	15.400.000,00 €						
enderrocs				23.348,00	40	933.920,00 €						
nova urbanització viari				3.255,23	140	455.732,20 €						
reurbanització viari (50% del mòdul)				1.568,32	70	109.782,40 €						
urbanització espais lliures				4.287,27	90	385.853,93 €						
gestió						142.705,28 €						
8 PEU 1 Turó de la Seu				152.713,93	50	7.635.696,50 €	7.635.696,50 €				X	X
total			249.842,40 €			64.880.848,05 €	18.125.200,43 €	11.618.662,54	35.386.827,48			
ACTUACIONS PEU i SNU												
1 PEU 3 Riu Segre	1.000,00	9	9.000,00 €	13.958.779,95	0,50	6.979.389,98 €	6.988.389,98 €	0,00 €	0,00 €		X	X
2 Parc territorial Alcalde Pons-Les Basses	65.200,00 €		586.800,00 €			7.610.000,00 €	887.500,00 €		7.309.300,00 €	X	X	X
Ordenació i arranjament del Parc						2.100.000,00 €	525.000,00 €		1.575.000,00 €			
Construcció Zona lúdica d'aigua i Jocs infantils						1.450.000,00 €	362.500,00 €		1.087.500,00 €			
Accessos, aparcament i Càmping						2.160.000,00 €	0,00 €		2.160.000,00 €			
Ampliació Parc territorial	65.200,00	9	586.800,00 €			1.900.000,00 €	0,00 €		2.486.800,00 €			
total			595.800,00 €			14.589.389,98 €	7.875.889,98 €	0,00 €	7.309.300,00 €			
TOTAL			1.321.667,40 €			79.510.469,82	26.517.347,20	11.618.662,54	42.696.127,48			

Font: Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Actuacions en sistemes no inclosos dins de sectors de planejament

	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquenni			
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €	Superfície m2	ràtio €/m2	PEC €	Ajuntament	Administració Territorial	Altres	Q1	Q2	Q3	
ACTUACIONS													
A.1	Ronda de Sucs	13.186,76		118.680,88 €	13.186,76		814.390,81	559.843,01 €	0,00 €	373.228,68 €		X	
	traçat ronda	13.186,76	9	118.680,88 €	12.929,15	60	775.749,22 €	536.658,06 €		357.772,04 €			
	rotonda				257,61	150	38.641,59 €	23.184,95 €		15.456,64 €			
B.1	Corda de Gardeny a la seva vesant nord				25.094,14	140	3.513.179,60 €	0,00 €	0,00 €	3.513.179,60 €			X
B.2	Prolongació variant Sud fins Av. de l'Exèrcit	132.728,58		1.194.557,25 €	185.603,01		36.756.397,10 €	32.762.029,35 €	0,00 €	5.188.925,00 €			X
	enderroc nus	12.930,02 €	9	116.370,15 €	32.787,29 €	100	3.278.728,94 €	3.395.099,09 €					
	pont canal Serós				1.140,00	605	689.700,00 €	689.700,00 €					
	nus - intersticial	42.480,69	9	382.326,21 €	42.480,69	30	1.274.420,70 €	1.656.746,91 €					
	pota LL-12	7.876,00	9	70.884,00 €	5.321,00	605	3.219.205,00 €	3.290.089,00 €					
	viaducte	69.441,88	9	624.976,89 €	37.952,28	605	22.961.127,46 €	23.586.104,35 €					
	nou vial - SUND				31.542,05	140	4.415.887,00 €			4.415.887,00 €			
	reurbanització rotonda Av. de l'Exercit				5.521,70	140	773.038,00 €			773.038,00 €			
B.3	Vialitat límit urbà sud de la Bordeta	9.576,70		86.190,29 €	12.191,62		2.088.093,00 €	1.872.921,29 €	0,00 €	301.362,00 €	X		
	vial	5.798,34	9	52.185,08 €	6.177,67	150	926.650,50 €	978.835,58 €					
	pont canal Serós				570,00	605	344.850,00 €	344.850,00 €					
	rotonda + vial connexió	3.778,36	9	34.005,21 €	3.434,87	150	515.230,50 €	549.235,71 €					
	rotonda - SUNC				2.009,08	150	301.362,00 €			301.362,00 €			
B.4	Bifurcació a la carretera de Corbins	0,00		0,00 €	26.332,87		3.949.930,50 €	0,00 €	0,00 €	3.949.930,50 €			X
	vial Ctra. Corbins + rotondes - SUND				26.332,87	150	3.949.930,50 €			3.949.930,50 €			
B.5	Connexió entre Ctra. de Corbins i la C-13	61.354,43		552.189,83 €	41.193,37		15.316.243,60 €	14.966.477,83 €		901.955,60 €		X	
	rotonda Ctra. Corbins + vial	21.244,00	9	191.196,03 €	12.872,42	100	1.287.242,00 €	1.478.438,03 €					
	pont	40.110,42	9	360.993,80 €	21.878,41	600	13.127.046,00 €	13.488.039,80 €					
	rotonda C-13 - SUD				6.442,54	140	901.955,60 €			901.955,60 €			
C.1	Nou accés Ctra. de Marimunt a l'A-14	74.579,19		671.212,72 €	83.216,13		7.562.598,50 €	0,00 €	6.234.087,62 €	1.999.723,60 €	X		
	nus/rotondes	11.750,49	9	105.754,37 €	10.682,26	100	1.068.226,00 €		1.173.980,37 €				
	rotondes - intersticial	12.464,38	9	112.179,42 €	12.464,38	30	373.931,40 €		486.110,82 €				
	nou vial (12m)	50.364,33	9	453.278,93 €	45.785,75	90	4.120.717,50 €		4.573.996,43 €				
	nou vial (18m) - tram SUND				14.283,74	140	1.999.723,60 €			1.999.723,60 €			
C.2	Nou accés Ctra. de la Mariola a l'A2	106.906,68		962.160,10 €	100.784,57		6.862.653,10 €	0,00 €	7.824.813,20 €	0,00 €	X		
	nus	8.831,11	9	79.479,97 €	8.028,28	100	802.828,00 €		882.307,97 €				
	nus - intersticial	17.137,22	9	154.234,98 €	17.137,22	30	514.116,60 €		668.351,58 €				
	ampliació secció vial (+7m)	32.239,33	9	290.153,95 €	29.308,48	90	2.637.763,20 €		2.927.917,15 €				
	trams amb nou traçat (12m)	16.860,23	9	151.742,05 €	15.327,48	90	1.379.473,20 €		1.531.215,25 €				
	nus (fora TM Lleida)	9.412,52	9	84.712,72 €	8.556,84	100	855.684,00 €		940.396,72 €				
	nus- intersticial (fora TM Lleida)	22.426,27	9	201.836,43 €	22.426,27	30	672.788,10 €		874.624,53 €				
C.3	Connexió nord variant Sud i l'A-2	154.930,12		1.394.371,08 €	103.588,61		11.481.191,46 €	0,00 €	12.875.562,54 €	0,00 €		X	X
	nusos	59.346,10	9	534.114,90 €	36.452,40	100	3.645.240,00 €		4.179.354,90 €				
	nusos - intersticial	49.404,93	9	444.644,37 €	49.404,93	30	1.482.147,90 €		1.926.792,27 €				
	viaducte	34.990,29	9	314.912,61 €	10.179,28	550	5.598.603,56 €		5.913.516,17 €				
	no trèvol	11.188,80	9	100.699,20 €	7.552,00	100	755.200,00 €		855.899,20 €				
C.4	Reorganització viària nus LL-11/L-12				208.155,63		6.958.954,56 €	6.958.954,56 €	0,00 €	0,00 €	X		
	enderroc nus				107.024,62	5	535.123,08 €	535.123,08 €					
	nus - intersticial				48.427,16	100	4.842.715,68 €	4.842.715,68 €					
					52.703,86	30	1.581.115,80 €	1.581.115,80 €					
C.5	Connexió est entre l'autopista AP2 i l'autovia A2, prevista al Pla Territorial Parcial de Ponent.								a concretar segons projecte i traçat definitius				X
C.6	Millora mur presa Canal de Seròs-Clamor de Les Canals				450,00	264	118.800,00 €	0,00 €	118.800,00 €	0,00 €	X		X

Continua pàgina següent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Segueix pàgina anterior

Actuacions en sistemes no inclosos dins de sectors de planejament

	Adquisició de sòl			Cost urbanització			Finançament			Quinquenni		
	Superfície m2	ràtio €/m2	Valor del sòl €	Superfície m2	ràtio €/m2	PEC €	Ajuntament	Administració Territorial	Altres	Q1	Q2	Q3
ACTUACIONS												
D.1 Passera riu Segre davant la Llotja				3.050,36		1.525.636,00 €	1.525.636,00 €	0,00 €	0,00 €			X
Pont passera				1.144,36	1.100	1.258.796,00 €	1.258.796,00 €					
Paseig riu				1.906,00	140	266.840,00 €	266.840,00 €					
D.2 Nova rotonda barri La Bordeta -Infraestructura Comuna-				7.684,45		794.299,30 €	397.149,65 €	0,00 €	397.149,65 €			X
interior rotonda				2.559,30	30	76.779,00 €	38.389,50 €		38.389,50 €			
zona rodada				5.125,15	140	717.520,30 €	358.760,15 €		358.760,15 €			
D.3 Actuacions puntuals xarxa viària						6.050.000,00 €	6.050.000,00 €	0,00 €	0,00 €	X	X	X
D.4 Millora i adequació als camins de l'Horta						4.500.000,00 €	4.500.000,00 €	0,00 €	0,00 €	X	X	X
D.5 Bassa de laminació riu Noguera	10.000,00	9	90.000,00 €	10.000,00	10	100.000,00 €	0,00 €	0,00 €	190.000,00 €			X
E.1 Ronda verda	22.871,03		205.839,27 €	573.974,41		25.612.910,85 €	0,00 €	0,00 €	25.818.750,12 €		X	X
trams SUC - reurbanització				461.072,38	45	20.748.257,10 €			20.748.257,10 €			
trams SNU	22.871,03	9	205.839,27 €	35.811,67	45	1.611.525,15 €			1.817.364,42 €			
trams SNU - reurbanització camí				10.796,88	25	269.922,00 €			269.922,00 €			
trams SUNC				18.770,37	45	844.666,65 €			844.666,65 €			
trams SUD				7.356,52	45	331.043,40 €			331.043,40 €			
trams SUND				40.166,59	45	1.807.496,55 €			1.807.496,55 €			
total			5.606.843,03 €			137.590.950,50 €	71.986.656,29 €	27.053.263,36 €	44.157.873,87 €			
Actuacions de sòl en equipaments												
ENSENYAMENT												
1 Nova escola bressol al Centre Històric	0,00		66.603,31 €				66.603,31 €	0,00 €	0,00 €	X		
total			66.603,31 €				66.603,31 €	0,00 €	0,00 €			
TOTAL			5.673.446,34 €			137.590.950,50 €	72.053.259,60	27.053.263,36 €	44.157.873,87 €			

Font: Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

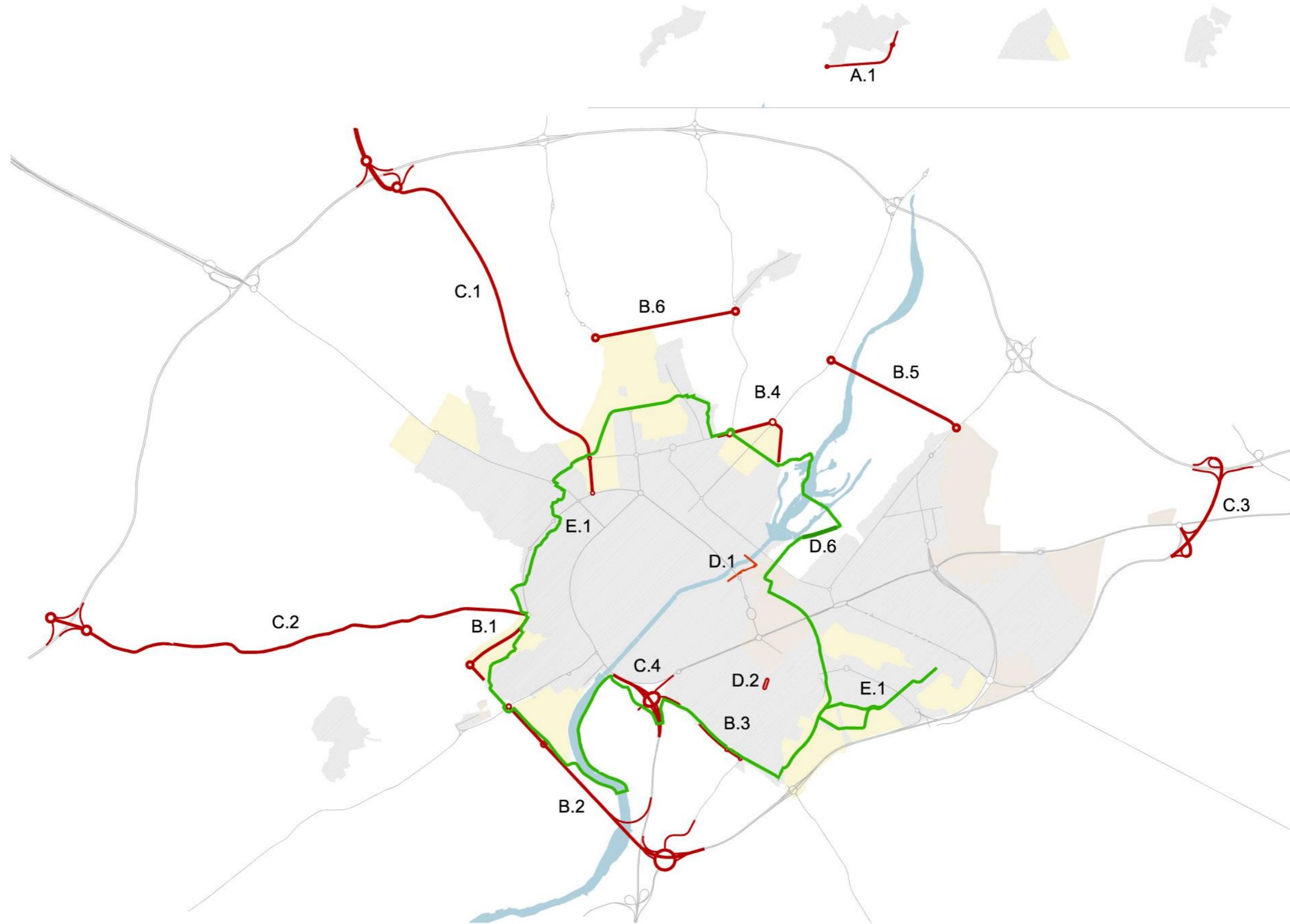
NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA



2. LA HISENDA MUNICIPAL DE LLEIDA

Amb la finalitat d'acabar estimant el balanç econòmic municipal derivat del desenvolupament del POUM de Lleida i quantificar l'impacte que tindrà el seu desenvolupament en les finances locals de la hisenda municipal de l'Ajuntament de Lleida, realitzem una pintura de l'evolució de la Hisenda Municipal de Lleida en l'últim quinquenni disponible (2012-2016) a partir de les liquidacions pressupostàries disponibles a la Sindicatura de Comptes de Catalunya.

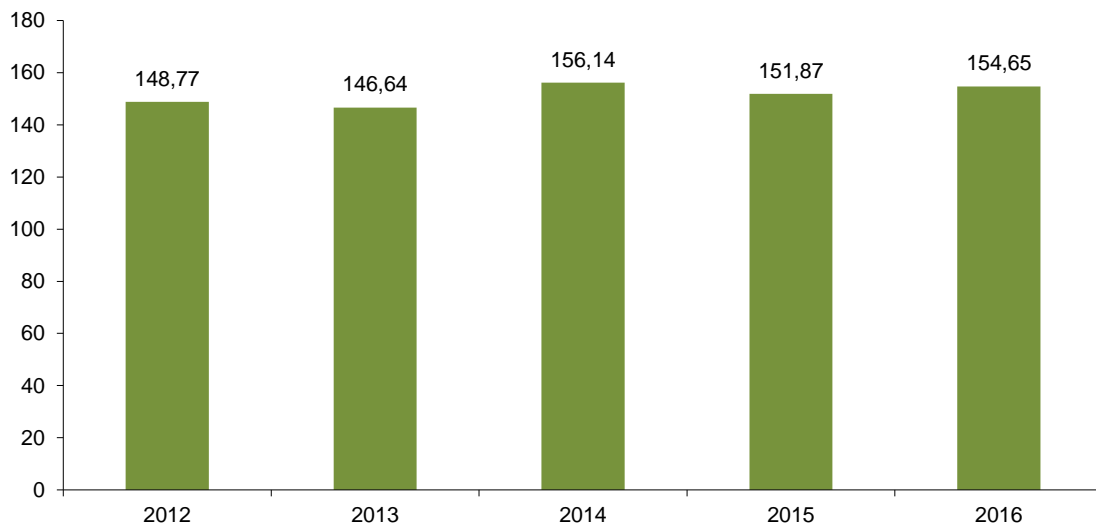
Cal posar de manifest que durant el procés de treball i redacció del present informe, concretament el 30 de maig de 2017, el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar el Pla de sanejament financer per al període 2017-2020 vinculat a una operació d'endeutament a llarg termini que permetés reestructurar l'endeutament de l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida SL. Així doncs, aquest pla de sanejament financer serà d'aplicació i tindrà efectes durant el primer quinquenni de vigència del POUM.

2.1. L'ingrés corrent municipal

Durant el darrer quinquenni, l'ingrés corrent municipal ha assolit un increment de prop del 4%, passant d'obtenir 149 milions d'euros l'any 2012 a 155 milions l'any 2016. Aquest creixement no es manifesta de manera lineal, sinó que els ingressos corrents alternen anys d'incrementos amb anys de lleus decrements. En termes generals, però, es pot observar que el comportament de la hisenda municipal pel què fa als ingressos corrents manifesta una evolució relativament estable i positiva durant el quinquenni analitzat.

Si ens fixem en les dades per habitant, veiem com la variació de l'ingrés segueix la mateixa evolució i assoleix gairebé la mateixa variació, degut a que durant el quinquenni analitzat la població resident al municipi de Lleida s'ha mantingut molt estable (amb un increment acumulat del 0,09%). L'ingrés per habitant al municipi de Lleida passa de 1.064 € l'any 2012 a 1.119 € anuals l'any 2016, el que es tradueix en un increment del 5% en els darrers 5 anys.

Ingrés corrent Ajuntament de Lleida (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades la Sindicatura de comptes

Ingrés corrent per habitant a Lleida

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Ingrés corrent	148.771.846	146.642.562	156.144.057	151.868.231	154.650.389	3,95%
Habitants Lleida	139.834	139.809	139.176	138.542	138.144	-1,21%
Ingrés corrent / habitant	1.064	1.049	1.122	1.096	1.119	5,22%

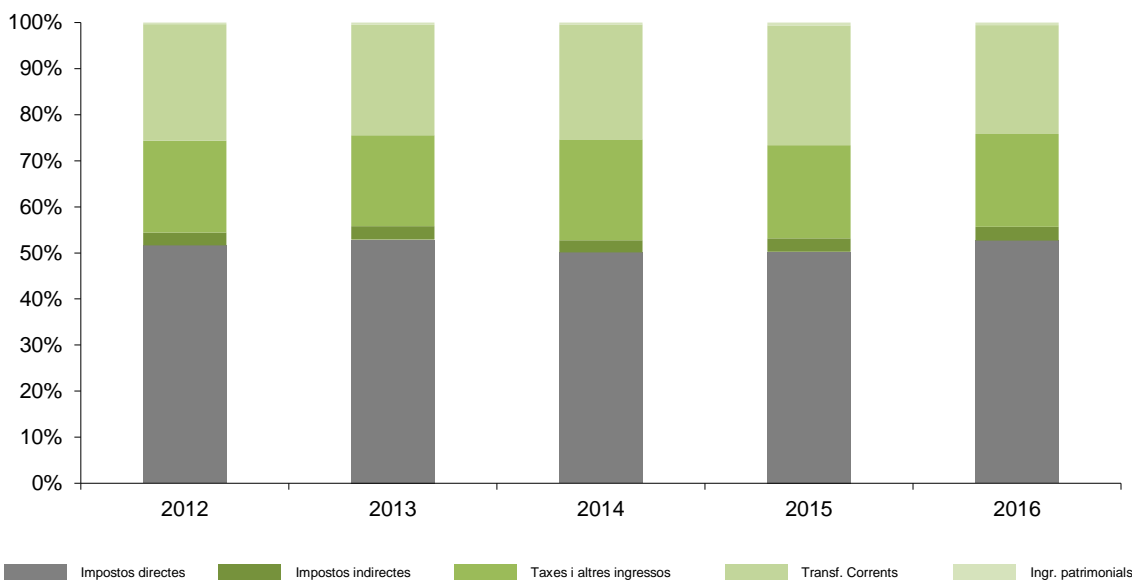
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Sindicatura de comptes i Idescat

Pel que fa a la composició de l'ingrés corrent, aquesta roman amb certa estabilitat durant el quinquenni analitzat. Durant el període comprès entre els anys 2012 i 2016 predominen clarament, com en la majoria d'ajuntaments de Catalunya, els impostos directes, que durant tot el quinquenni se situen en el $\pm 50\%$ del total d'ingressos corrents. La resta dels ingressos corrents provenen, bàsicament, de les transferències corrents (entre el 23% i el 26% durant els anys analitzats) i de les Taxes i Altres Ingressos (entre el 20% i el 22%). Aquestes tres partides representen el 96% del total d'ingressos corrents obtinguts per la hisenda municipal de Lleida l'any 2016.

El pes relatiu del capítol Impostos indirectes ha estat baix en tots els anys analitzats, situant-se en un pes relatiu residual del 3% del total d'ingressos corrents entre els anys 2012 i 2016. Aquest capítol està format únicament per l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres que és un tribut que grava la construcció, instal·lació o obra que requereix llicència municipal. Els ingressos patrimonials, per la seva part, tenen un caràcter encara més residual, situant-se prop del 0,50% del total d'ingressos corrents durant el quinquenni analitzat.

Composició ingrés corrent Ajuntament de Lleida



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Sindicatura de comptes

La composició de l'ingrés corrent en termes per càpita segueix la mateixa línia que en termes absoluts però lleugerament minorat degut a que aquestes variacions es veuen afectades per la variació demogràfica. La variació més important l'han tingut els ingressos patrimonials, però degut al seu caràcter residual dins la totalitat dels ingressos corrents el seu impacte ha estat reduït. En canvi, els impostos directes i les taxes i altres ingressos, que han experimentat uns creixements del 7% i del 6%, respectivament, sí que han tingut impacte en els augments dels ingressos corrents i són, en gran part, els que expliquen l'increment dels ingressos corrents durant el quinquenni analitzat.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Composició Ingresos corrent per habitant a Lleida

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Impostos Directes	549	554	562	551	590	7,34%
Impostos Indirectes	30	31	30	32	33	11,22%
Taxes i Altres Ingressos	212	207	246	222	226	6,36%
Transferències Corrents	268	251	280	285	264	-1,57%
Ingressos Patrimonials	4	5	5	7	7	64,39%
Ingressos Corrents	1.064	1.049	1.122	1.096	1.119	5,22%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

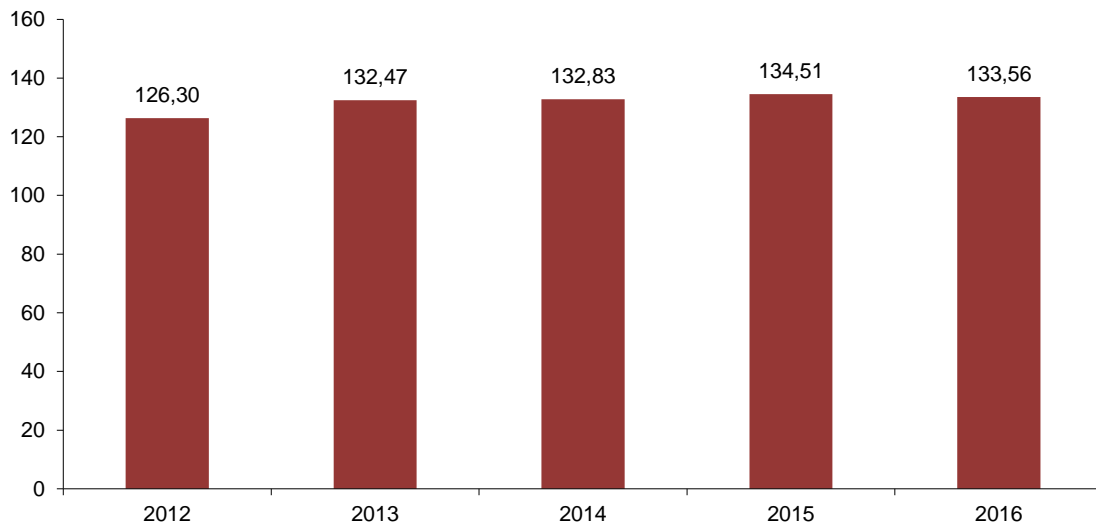
2.2. La despesa corrent municipal

Al llarg del període 2012 - 2016, la despesa corrent augmenta prop d'un 6%, passant dels 126 milions d'euros l'any 2012 als 134 milions d'euros l'any 2016. Tot i aquest increment de la despesa corrent durant el quinquenni analitzat, lleugerament per sobre de l'increment dels ingressos corrents, la hisenda municipal de Lleida ha manifestat un superàvit corrent positiu en tots els anys analitzats.

De mitjana, la hisenda municipal de Lleida ha tingut superàvit corrent de 20 milions d'euros, situant-se sempre entre els 14 milions d'euros i els 23 milions d'euros. Des de el punt de vista de la hisenda municipal, el desenvolupament del nou POUM de Lleida no només ha de garantir que aquest superàvit corrent continuï manifestant-se, si no que hauria de permetre incrementar-lo.

Es pot observar com la tendència de les despeses corrents és de creixement sostingut, si bé la major part del creixement del quinquenni es produeix l'any 2013 (5%), mentre que els anys 2014 (0,28%) i 2015 (1%) els creixements són pràcticament nuls.

Despesa corrent Ajuntament de Lleida (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

Pel que fa a les xifres per habitant, aquest increment de la despesa s'ha vist lleugerament minorat pel creixement demogràfic. Durant el període analitzat, la despesa corrent per habitant s'ha incrementat un 7%.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Despesa corrent per habitant a Lleida

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Despesa corrent (milers €)	126.303.586	132.465.713	132.834.167	134.506.402	133.559.973	5,75%
Habitants Lleida	139.834	139.809	139.176	138.542	138.144	-1,21%
Despesa corrent / habitant	903	947	954	971	967	7,04%

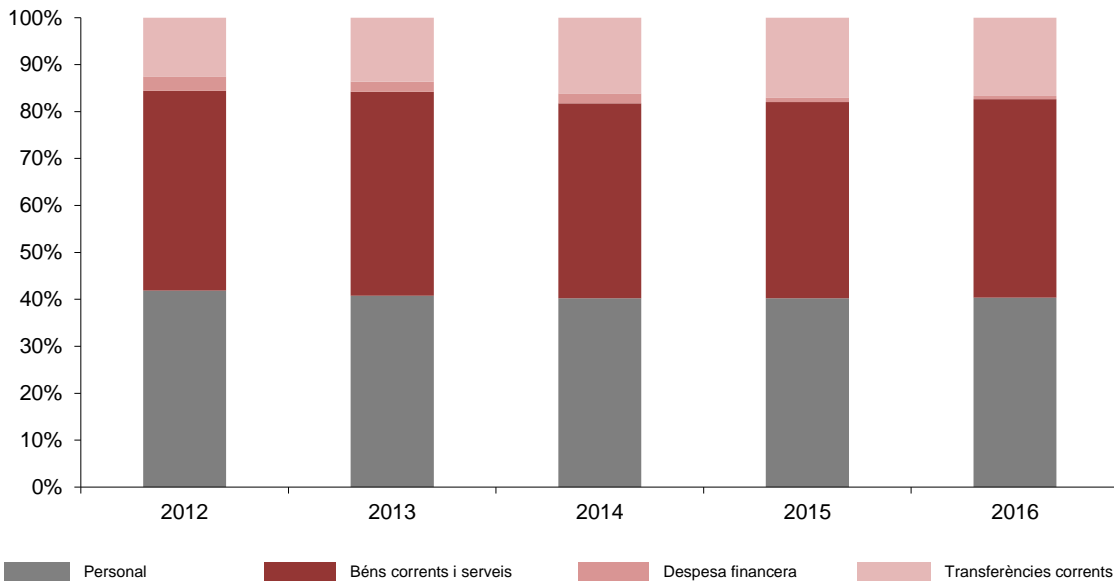
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

Pel que fa a la composició de la despesa corrent, els capítols de Personal, Béns corrents i serveis i Transferències corrents registren increments del 2%, del 5% i del 40%, respectivament, mentre que la partida de Despeses financeres és la única que pateix un decrement important, concretament del 76%.

Sobre el total de despeses corrents al llarg del període 2012 – 2016, es pot observar el fort pes dels capítols personal (40%) i de béns corrents i serveis (42%) que, en conjunt, representen sempre més del 80% del total de la despesa corrent de tot el període.

Per la seva part, les despeses en transferències corrents han mantingut el seu pes relatiu dins l'interval comprès entre el 12 i el 17% durant els anys 2012 – 2016. El pes relatiu de les despeses financeres han estat residuals durant el període analitzat i s'han mantingut entre l'1% i el 3% del total de les despeses corrents.

Composició despesa corrent Ajuntament de Lleida (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

Pel què fa a la composició de la despesa corrent per habitant, totes les partides es comporten de la mateixa manera que en termes absoluts, si bé els percentatges de variació es veuen lleument alterats per la variació demogràfica.

Despesa corrent per habitant a Lleida

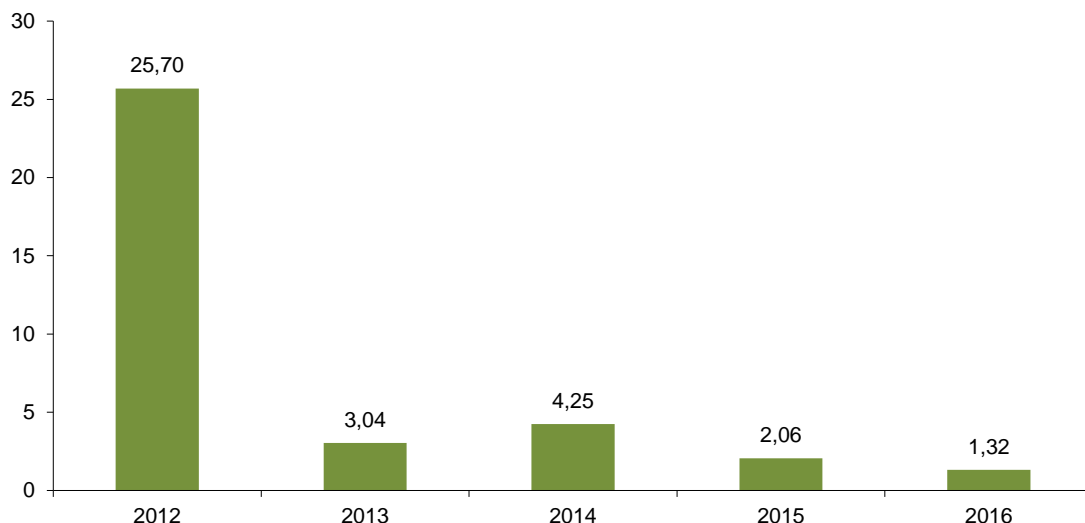
€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Despesa personal per habitant	378	386	384	391	390	3,20%
Despesa béns corrents i serveis per habitant	384	412	396	406	409	6,48%
Despesa financera per habitant	28	21	21	8	7	-76,30%
Transferències corrents per habitant	113	129	154	166	161	42,06%
Despesa corrent per habitant	903	947	954	971	967	7,04%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

2.3. L'Ingrés de capital municipal

Al llarg d'aquests anys, l'ingrés de capital ha passat de 26 milions d'euros l'any 2012, any en que va marcar un màxim, a 1,32 milions l'any 2016, el mínim de la sèrie. Així doncs, els ingressos de capital s'han mantingut molt baixos durant els anys 2013, 2014, 2015 i 2016 en relació als nivells observats l'any 2012. Aquest comportament dels ingressos de capital es deu als capítols de transferències de capital i de passius financers, que, com veurem més endavant, han vist reduïdes de forma notable les seves quanties.

Ingrés de capital Ajuntament de Lleida (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

Ingrés de capital per habitant a Lleida

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Ingrés de capital	25.698.115	3.037.340	4.251.434	2.055.509	1.315.883	-94,88%
Habitants Lleida	139.834	139.809	139.176	138.542	138.144	-1,21%
Ingrés capital per habitant	184	22	31	15	10	-94,82%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

Així doncs, durant tot el període comprés entre els anys 2012 i 2016 totes les partides que conformen els ingressos de capital han patit un decrement.

Tot i aquest decrement de totes les partides, la partida que més impacte ha tingut en aquesta davallada dels ingressos de capital ha estat la de passius financers (concertació de nou endeutament), donat que el 2012 s'ingressava per aquest concepte 18,55 milions d'euros i la resta d'anys de la sèrie l'ingrés és nul.

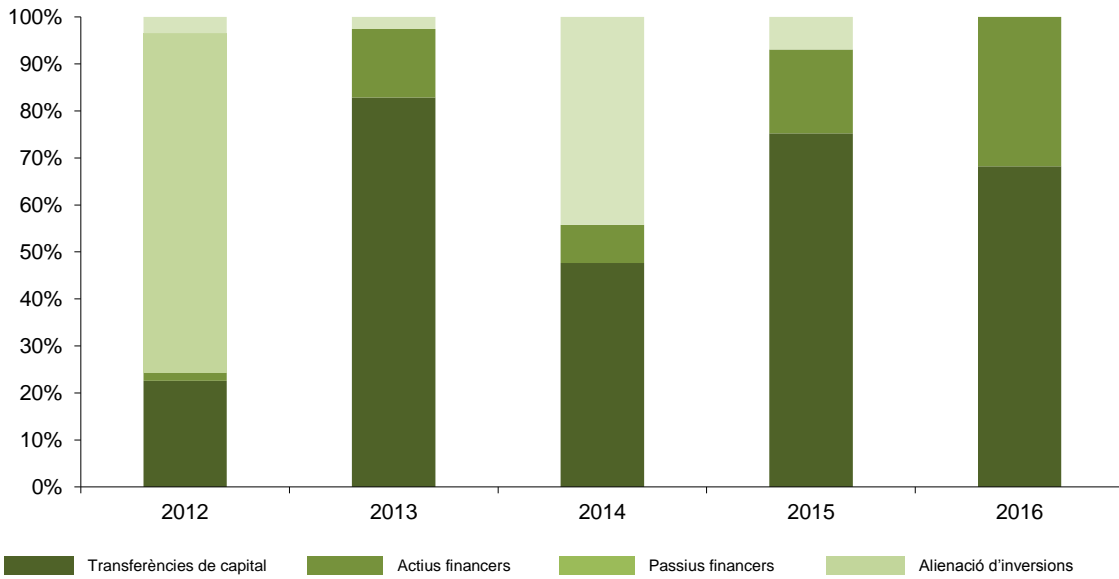
Les transferències de capital, per la seva part, també pateixen un fort decrement, concretament del 84%, passant de 6 milions d'euros l'any 2012 a 0,89 milions l'any 2016. La partida d'alineació d'inversions, tot i combinar anys d'increments amb anys de decrements, l'últim any de la sèrie el seu valor és igual a 0.

Pel que fa als actius financers, tot i ser la partida amb menys importància relativa l'any 2012, acaba l'any 2016 representant el 32% del total dels ingressos de capital com a conseqüència de la dràstica reducció dels ingressos provinents del capítol passius financers.

La composició dels ingressos de capital per habitant reflexa les variacions de les partides d'ingressos de capital al llarg del període analitzat.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Composició ingress de capital Ajuntament de Lleida (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes

Composició ingress de capital per habitant a Lleida

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Alienació d'inversions per habitant	6	1	13	1	0	-100,00%
Transferències de capital per habitant	41	18	14	11	6	-84,52%
Actius financers per habitant	3	3	2	3	3	-10,59%
Passius financers per habitant	133	0	0	0	0	-100,00%
Ingrés de capital per habitant	184	22	30	15	9	-94,88%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura e Comptes i Idescat

2.4. La despesa de capital municipal

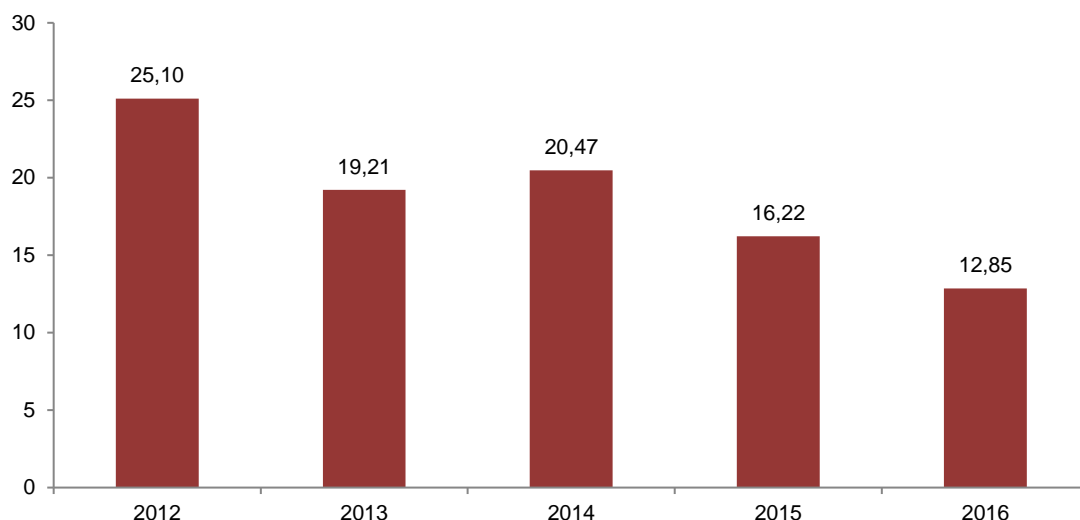
La despesa de capital (despesa corresponent a inversions reals, transferències de capital, actius financers i passius financers), ha manifestat un comportament decreixent durant els anys analitzats.

Al llarg del període 2012 – 2016, les despeses de capital, amb l'excepció de l'any 2013, han disminuït progressivament, el que ha generat un decreixement global del 49% durant el període 2012-2016.

En aquest sentit, i tenint en compte que els ingressos de capital han disminuït amb més força que les despeses, el balanç de capital ha estat negatiu durant el quinquenni analitzat, amb l'excepció de l'any 2012.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Despesa de capital Ajuntament de Lleida (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes

Despesa de capital per habitant a Lleida

€/N	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Despesa de capital	25.101.865	19.212.604	20.469.415	16.219.246	12.846.204	-48,82%
Habitants Lleida	139.834	139.809	139.176	138.542	138.144	-1,21%
Despesa capital per habitant	180	137	147	117	93	-48,20%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

La despesa de capital municipal cal desgranar-la amb la finalitat de poder deduir quina és la despesa anual en inversió real que ha realitzat la hisenda municipal de Lleida. En termes absoluts, la despesa en inversió real ha passat d'un màxim de 25 milions d'euros l'any 2012 a 13 milions d'euros l'any 2016, el que suposa un decrement del 49%. La xifra mitjana d'inversió municipal al llarg d'aquests cinc anys ha estat de ±6,40 milions d'euros anuals.

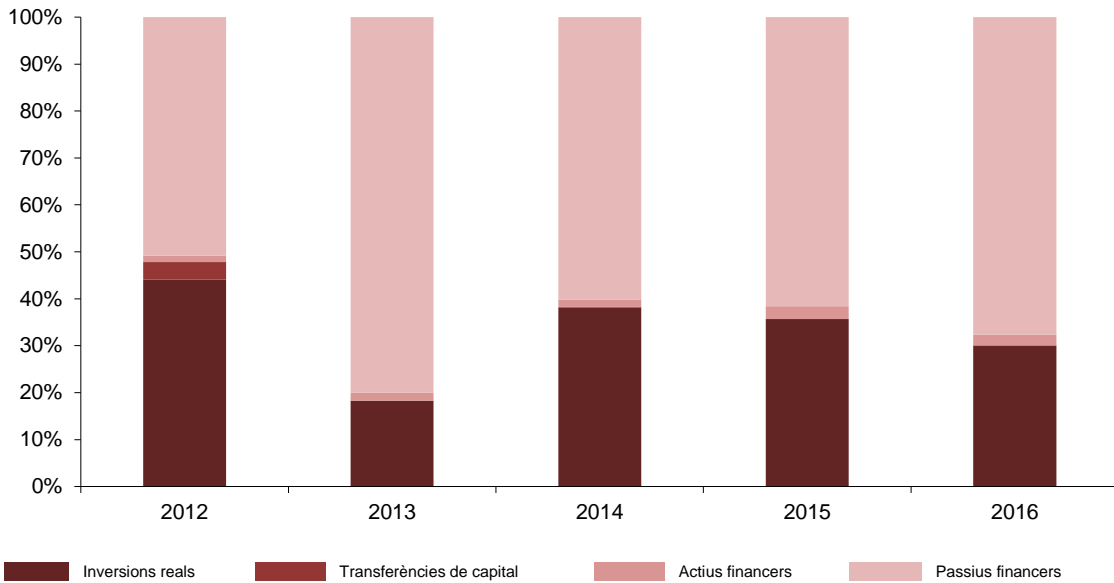
L'amortització dels passius financers en valors absoluts es manté de mitjana durant tot el període al voltant dels 12 milions d'euros anuals. Val a dir però, que durant els anys 2012 – 2014 se situa als voltants dels 13 milions d'euros anuals, mentre que els darrers dos anys de la sèrie (2015 i 2016) la xifra es redueix a prop dels 9 milions d'euros anuals. Si sabem que durant els anys 2013 en endavant no s'ha concertat nou endeutament però s'ha anat amortitzant l'endeutament anterior, es dibuixa un escenari en què la hisenda municipal de Lleida ha aconseguit reduir el seu endeutament i, per tant com veurem més endavant, també la seva càrrega financera.

Pel que fa al pes relatiu dels capítols que conformen les despeses de capital, l'any 2012 el 44% del total de despeses de capital eren inversions reals, per un 50% de passius financers, l'any 2013 18% inversions reals contra 80% passius financers; l'any 2014 38% inversions reals contra 60% passius financers, l'any 2015 35% inversions reals contra 61% passius financers, i l'any 2016 30% inversions reals contra 67% passius financers. Així doncs, durant tot el quinquenni analitzat la despesa de capital es concentra, en gran mesura, en l'amortització d'endeutament contret en el passat. I amb unes inversions reals han anat perdent pes relatiu entre els anys 2012 i 2016.

Com es desprèn d'aquests percentatges, les dues partides gairebé sumen el 100% del total de despeses de capital, i tant les transferències de capital atorgades com els actius financers són nuls en el període analitzat, representant de mitjana prop del 3% del total de despeses de capital entre les dues partides.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Composició despesa de capital Ajuntament de Lleida (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

La composició de la despesa de capital per habitant reflexa la disminució de les totes les partides durant el període analitzat

Composició despesa de capital per habitant a Lleida

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Inversions reals per habitant	79	25	56	42	28	-64,71%
Transferències de capital per habitant	7	0	0	0	0	---
Actius financers per habitant	2	2	2	3	2	-13,91%
Passius financers per habitant	91	110	88	72	63	-31,04%
Despesa capital per habitant	180	137	147	117	93	-48,20%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

Pel que fa a les inversions, l'any 2012 (on les inversions van ser les més altes de la sèrie) destaquen els 9,48 milions d'euros invertits en infraestructures (Vies públiques, sanejament, abastament i distribució d'aigua i administració general), els 0,42 milions invertits en el cementiri i serveis funeraris, i els 0,71 milions invertits en adquisició de patrimoni i expropiacions.

L'any 2013, on la inversió va ser força menor, destaquen els 0,92 milions en inversió en vies públiques, els 0,75 milions en administració general i els 1,07 milions en gestió del patrimoni.

L'any 2014 les inversions més destacables son els 4,43 milions d'euros invertits en gestió patrimonial, els 2,27 milions d'euros invertits en vies públiques i els 0,84 milions en administració general.

L'any 2015 destaquen les inversions en vies públiques (1,93 milions d'euros), les inversions en gestió de patrimoni (0,95 milions d'euros) i les inversions en accés als nuclis de població (0,49 milions d'euros).

L'any 2016 continuen destacant les inversions en accés als nuclis de població (1,10 milions d'euros), els 0,68 milions en administració general, els 0,44 milions d'euros en enllumenat públic i els 0,44 milions invertits en política d'habitatge.

2.5. Ràtios Econòmics i financers

La gestió pressupostària passada determina la capacitat futura per assumir inversions, les vies possibles de finançament (autofinançament i/o endeutament, etc.) i, en definitiva, l'estat de les comptes municipals pel que fa a nivell d'equilibri pressupostari total. El compte financer i altres ràtios ens il·lustren l'estat econòmic i financer de la Hisenda Municipal i ens avancen els possibles efectes del desenvolupament del POUM de Lleida.

2.5.1. El compte financer

El compte financer aflora ràtios que ens permeten determinar les possibilitats d'assumir inversions futures, les possibles fonts de finançament de les que disposa l'administració local, el seu nivell d'equilibri i el grau de sanejament per afrontar els reptes urbans que li pugui suposar la nova ciutat construïda que proposa el POUM mitjançant les actuacions urbanístiques previstes.

L'estalvi brut és positiu durant tots els anys analitzat, i una vegada descomptades les despeses en passius financers, l'estalvi net corrent és també positiu tots els anys menys l'any 2013, any en què l'amortització del deute marca màxims de la sèrie i any en què la despesa corrents passa de 126 a 132 milions, mentre que els ingressos corrents passen de 148 a 146 milions.

Així doncs, en termes generals, el saldo positiu de la balança de corrent ha permès a la hisenda municipal de Lleida obtenir un superàvit públic positiu, després dels ajustaments, durant tots els anys analitzat.

Tanmateix, cal aclarir en aquest aspecte que l'estalvi net als efectes del que determina l'article 53 del RDL 2/2004¹ es calcula mitjançant la diferència entre els drets liquidats pels capítols u al cinc, tots dos inclosos, de l'estat d'ingressos, i de les obligacions reconegudes pels capítols u, dos i quatre de l'estat de despeses, minorada en l'import d'una anualitat teòrica d'amortització de l'operació projectada i de cadascun dels préstecs i emprèstits propis i avalats a tercers pendents de reembossament. Així doncs, als efectes legals l'estalvi net pot oscil·lar respecte les xifres calculades en el present capítol.

Val a dir que des de l'any 2013 la hisenda municipal de Lleida no ha concertat no endeutament, i que juntament amb una amortització del deute mitjana de prop d'11 milions anuals comporten que la hisenda pública de Lleida es troba en un període de despallanquejament financer.

A nivell financer s'ha optat, doncs, per una política de finançament de les inversions reals dutes a terme sense acudir a nou endeutament, fet que ha significat la reducció de la massa del deute.

Aquest comportament del compte financer municipal ve acompanyat pel Pla de sanejament financer per al període 2017-2020 aprovat el 30 de maig de 2017 i que serà d'aplicació i tindrà efectes durant el primer quinquenni de vigència del POUM.

¹ RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Compte financer

€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 - 16
Ingrés corrent	148.771.846,29	146.642.561,59	156.144.056,71	151.868.230,66	154.650.388,60	4%
Despesa corrent	126.303.585,87	132.465.712,87	132.834.166,84	134.506.402,22	133.559.973,10	6%
CE + QQUU	53.148,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Estalvi brut corrent	22.415.112,21	14.176.848,72	23.309.889,87	17.361.828,44	21.090.415,50	-6%
(I. corrent – D. corrent – CE - QQUU)						
Passius financers (Capítol IX despeses)	12.751.592,40	15.368.356,32	12.311.061,57	9.986.846,02	8.687.343,06	-32%
Estalvi net corrent	9.663.519,81	-1.191.507,60	10.998.828,30	7.374.982,42	12.403.072,44	28%
(Estalvi brut – passius financers)						
Ingressos de capital no financers (alienació d'inversions + transferències capital + CE + QQUU)	6.730.108,36	2.595.619,74	3.906.189,45	1.688.761,28	897.360,07	-87%
Autofinançament	16.393.628,17	1.404.112,14	14.905.017,75	9.063.743,70	13.300.432,51	-19%
(Estalvi net corrent + Ingrés de capital no financer)						
Despeses de capital no financeres (Capítol VI + Capítol VII)	12.006.678,96	3.519.581,75	7.830.767,55	5.783.486,57	3.866.646,59	-68%
Capacitat / necessitat finançament	4.386.949,21	-2.115.469,61	7.074.250,20	3.280.257,13	9.433.785,92	115%
(Autofinançament – Despesa capital no financer)						
Variació neta actius financers (Capítol VIII ingressos – Capítol VIII despeses)	124.483,86	117.054,32	17.659,04	-82.165,77	126.308,89	0%
Endeutament (Capítol IX ingressos)	18.553.076,75	0,00	0,00	0,00	0,00	-100%
Saldo financer (Variació neta actius financers + Endeutament)	18.677.560,61	117.054,32	17.659,04	-82.165,77	126.308,89	-99%
Dèficit o superàvit públic	23.064.509,82	-1.998.415,29	7.091.909,24	3.198.091,36	9.560.094,81	-59%
(Capacitat / Necessitat finançament + Saldo financer)						
Crèdits gastats finançats amb Romanent	732.599,58	5.079.125,44	2.166.577,93	3.423.042,89	412.669,27	-90%
Desviació de finançament negativa de l'exercici	4.307.152,84	4.200.705,56	1.237.489,12	1.591.993,54	951.071,04	-82%
Desviació de finançament positiva de l'exercici	5.245.012,91	1.948.699,88	1.153.723,66	1.343.000,31	383.234,05	-98%
Resultat pressupostari ajustat	22.859.249,33	5.332.715,83	9.342.252,63	6.870.127,48	10.540.601,07	-54%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

2.5.2. La càrrega financera

La càrrega financera entre els anys 2012 i 2016 disminueix un 42%, passant dels 16, milions d'euros l'any 2012 a 9,59 milions l'any 2016. Segons les darreres dades publicades pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, el deute viu consolidat pendent d'amortitzar l'any 2016 es xifra en 164,22 milions d'euros, el que suposaria un rati de deute viu consolidat respecte als ingressos corrents de l'any anterior igual al 108% aquest mateix any.

Resulta rellevant esmentar l'article 53.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004², que el nou endeutament contret, sumat al volum total de capital viu de les operacions de crèdit vigents a curt i a llarg termini, no podia generar en cap cas una ràtio d'endeutament municipal respecte a ingressos corrents liquidats l'any anterior major del 110%. Aquest percentatge es va veure modificat l'any 2012 mitjançant la Ley 17/2012, de 27 de desembre, de Presupuestos Generales del Estado per a l'any 2013, que establí en la seva Disposició addicional septuagésima tercera aquest límit en el 75% amb caràcter indefinit.

² Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Tot i que durant el període a nivell financer s'ha optat per una política de finançament de les inversions reals sense acudir a nou endeutament, fet que ha significat la reducció de la massa del deute, en termes de deute consolidat aquest se situa per sobre dels límits establerts per la legislació actual.

Aquest fet, juntament amb reestructuració de l'endeutament de l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida SL., ha derivat en la redacció d'un pla de sanejament financer de la hisenda local de Lleida per al període 2017-2020 amb el propòsit de corregir aquesta situació.

Les ràtios adjuntades en la següent taula s'efectua sobre les liquidacions pressupostàries de l'Ajuntament de Lleida (Sindicatura de comptes). Aquestes xifres poden oscil·lar lleugerament si s'efectués el càlcul sobre el grup consolidat de l'Ajuntament i els ens classificats dins el del sector administracions públiques.

Càrrega financera

€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 - 16
Despesa financera	3.857.520,29	2.911.886,37	2.857.683,18	1.151.720,01	903.367,09	-77%
Passius financers	12.751.592,40	15.368.356,32	12.311.061,57	9.986.846,02	8.687.343,06	-32%
Càrrega financera (CF)	16.609.113	18.280.243	15.168.745	11.138.566	9.590.710	-42%
CF/ingressos corrents	11%	12%	10%	7%	6%	-44%
Deute Viu Consolidat (DVC)*	139.428.963	124.050.021	185.140.663	174.476.000	164.225.431	18%
DVC / Ingressos Corrents		83%	126%	112%	108%	-

- * A 31 de desembre publicat pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

2.5.3. Les fonts de finançament de la inversió

La inversió es pot finançar o bé per mitjà del finançament propi (estalvi net corrent i ingressos de capital no financers) o bé via endeutament. En aquest sentit, la hisenda municipal de Lleida ha optat, generalment, per finançar les inversions tant per la via del finançament propi com per la via de l'endeutament.

A partir de l'any 2013, però, la hisenda municipal de Lleida manifesta la desaparició de la concertació de nou endeutament, el que es tradueix en la prioritització d'amortitzar el deute consolidat i fomentar una política de finançament d'inversions reals sense acudir a nou endeutament.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Finançament de la inversió

€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 - 16
Inversió real	11.056.279	3.519.582	7.812.839	5.783.487	3.854.824	-65%
Transferències de capital atorgades	950.400	0	17.929	0	11.823	0%
Despesa Inversió						
(Inversió real + Transferències de capital atorgades)	12.006.679	3.519.582	7.830.768	5.783.487	3.866.647	-68%
Alienació inversions reals	879.708	78.315	1.880.132	141.863	0	0%
Variació neta actius financers	124.484	117.054	17.659	-82.166	126.309	0%
Transferències de capital rebudes	5.797.252	2.517.305	2.026.058	1.546.898	897.360	-85%
CCE + QQUU	53.148	0	0	0	0	0%
Ingressos inversió	6.854.592	2.712.674	3.923.848	1.606.596	1.023.669	-85%
Superàvit/Dèficit compte capital						
(Ingressos inversió – Despesa inversió)	-5.152.087	-806.908	-3.906.919	-4.176.891	-2.842.978	-45%
Estalvi net corrent (- CE - QQUU)	9.663.520	-1.191.508	10.998.828	7.374.982	12.403.072	28%
Endeutament	18.553.077	0	0	0	0	-100%
Superàvit/Dèficit de finançament						
(Sup./Dèf. compte capital + ENC + endeutament)	23.064.510	-1.998.415	7.091.909	3.198.091	9.560.095	-59%
Crèdits gastats finançats amb Romanent	732.600	5.079.125	2.166.578	3.423.043	412.669	-90%
Desviació de finançament negativa de l'exercici	4.307.153	4.200.706	1.237.489	1.591.994	951.071	-82%
Desviació de finançament positiva de l'exercici	5.245.013	1.948.700	1.153.724	1.343.000	383.234	-98%
Resultat pressupostari ajustat	22.859.249	5.332.716	9.342.253	6.870.127	10.540.601	-54%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

2.6. Els ingressos urbanístics i immobiliaris

Un dels aspectes que en els darrers anys ha adquirit importància a l'hora d'avaluar la solvència i sostenibilitat econòmica de les Hisendes Municipals ha estat el grau de dependència dels pressupostos municipals vers els ingressos relacionats amb l'urbanisme i el sector de la construcció, doncs s'ha demostrat que la dependència de les hisendes públiques d'aquests ingressos va portar a una sobreexplotació i dependència d'aquest factor durant els anys de bonança econòmica i expansió del mercat immobiliari durant el primer quinquenni del segle XXI.

Així doncs, veure el grau de dependència d'aquests ingressos per afrontar la despesa ordinària anual que genera la ciutat avui consolidada és un indicador útil per avaluar la sostenibilitat econòmica futura de les finances locals.

En la taula adjunta s'indiquen una bateria d'indicadors que ens indiquen el pes que els ingressos de caire urbanístic i immobiliari han tingut en el passat i tenen avui en les finances locals de l'Ajuntament de Lleida³.

Durant els anys analitzats, es pot observar la poca dependència municipal vers els ingressos urbanístics (excloent l'IBI), donat que els ingressos urbanístics tant sols representen el 9% del total dels ingressos corrents entre els anys 2012 i 2016.

Pel que fa als ingressos puntuals immobiliaris, aquests s'han comportat de la mateixa manera. Val a dir que aquests ingressos puntuals immobiliaris no financen més del 11% del total de la despesa corrent de l'Ajuntament de Lleida.

Des d'aquest punt de vista, i tenint en compte el poc pes d'aquests ingressos específics en el quinquenni analitzat, podem dir que les finances municipals de Lleida presenten avui alternatives d'ingrés suficients com per no haver d'augmentar la seva

³ Metodologia proposada per Puig Ventosa, Ignasi (coord.). *Sostenibilitat i finances municipals. Diagnòstic i propostes per als ens locals de Catalunya. Documents de Recerca. Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible i Generalitat de Catalunya, Departament de Vicepresidència, any 2009.*

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

dependència envers els ingressos urbanístics i ser capaç de fer front a les seves obligacions de despeses ordinàries.

Indicadors de dependència dels ingressos urbanístics i puntuals immobiliaris Ajuntament de Lleida

	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Ingrés urbanístic (IBI inclòs)	62.953.668	62.386.104	65.124.622	61.616.159	66.605.754	5,80%
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,42	0,43	0,42	0,41	0,43	1,78%
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,40	0,42	0,41	0,40	0,43	5,73%
Ingrés urbanístic (sense incloure IBI)	13.300.325	11.379.559	13.475.497	10.010.989	14.299.979	7,52%
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,09	0,08	0,09	0,07	0,09	3,43%
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,09	0,08	0,08	0,07	0,09	7,45%
Ingrés immobiliari puntual	13.247.177	11.379.559	13.475.497	10.010.989	14.299.979	7,95%
Ingrés immobiliari puntual / Ingrés corrent	0,09	0,08	0,09	0,07	0,09	3,84%
Ingrés Immobiliari puntual / Despesa corrent	0,10	0,09	0,10	0,07	0,11	2,08%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

2.7. Conclusions de la Hisenda Municipal de Lleida

La Hisenda Municipal ha presentat una capacitat recaptadora d'ingrés corrent suficient com per finançar la seva despesa corrent anual i generar un superàvit corrent durant tots els anys analitzat.

La hisenda municipal de Lleida té suficients fonts d'ingressos com per garantir la independència municipal dels ingressos urbanístics i continuar amb un superàvit corrent positiu. En aquest sentit, els ingressos immobiliaris puntuals només financen entre el 7% i 11% de les despeses corrents anuals entre els anys 2012 i 2016. Seria recomanable, que el nou POUM exposés el mínim possible l'estructura de la despesa corrent a una font de finançament que s'ha demostrat ser molt cíclica.

Pel que fa a les despeses financeres, la ràtio de càrrega financera / ingressos corrents va anar augmentant fins al 2013 per començar a disminuir amb posterioritat i situar-se finalment en el 6%.

Aquest comportament, però, no ha vingut acompanyat per una reducció del seu deute viu consolidat, que ha augmentat en un 18% tot i la no concertació de nou endeutament a partir de l'any 2013.

L'any 2016 el rati deute viu consolidat/ingressos corrents any anterior se situava en el 108% segons les darreres dades publicades pel Ministerio de Hacienda i Administraciones Públicas, quan el límit legal és el 75%. Amb l'objectiu de corregir aquesta situació, l'ajuntament de Lleida compta a dia d'avui amb un pla de sanejament financer per al període comprès entre 2017 i 2020 i que, segurament, serà vigent durant el primer quinquenni de vigència del POUM.

En termes generals, el finançament de la inversió municipal en molts municipis abans de l'esclat de la bombolla immobiliària provenia de recursos aliens (entre d'altres, concertació de nou endeutament) mentre que l'etapa de restricció del crèdit que es va viure amb posterioritat a l'esclat de la bombolla, juntament amb unes lleis més restrictives cap a l'endeutament i unes menors transferències de capital, va obligar a les hisendes municipals a dependre de la seva capacitat pròpia de generar recursos per a finançar les seves inversions.

En aquest sentit, caldrà tenir en compte que gran part la inversió prevista a càrrec de l'Ajuntament haurà de finançar-se per mitjà de recursos propis i no per nou endeutament durant el primer quinquenni de vigència del POUM, i compatibilitzar les inversions municipals amb el Pla de sanejament financer 2017 – 2020 i altres inversions latents pendents en el municipi apart de les incloses en el POUM.

En termes absoluts, la xifra mitjana d'inversió real municipal al llarg dels últims cinc anys ha estat de 6,40 milions d'euros anuals aproximadament. Val a dir que aquesta

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

inversió real no s'ha distribuït de forma homogènia durant els anys analitzats sinó que des de el 2012 la inversió real ha disminuït força respecte la mitjana de tot el període.

En definitiva, caldrà posar molta atenció no solament als nous compromisos d'inversió derivats del nou POUM sinó al control de la despesa corrent associada a l'ampliació o creació de nous serveis, ja que el manteniment de la política a favor d'un estalvi corrent positiu esdevé condició indispensable per a poder finançar noves inversions.

Des de la perspectiva del sector públic, i tenint en compte les restriccions imposades per la llei d'estabilitat pressupostària, és evident la continuïtat de les polítiques d'ajustament basades, fonamentalment, en la reducció del dèficit públic. Aquest escenari dibuixa un panorama per la inversió pública restrictiu (que s'allargarà, com a mínim, durant el primer quinquenni de vigència del POUM).

La caiguda de la inversió pública, tant central com autonòmica, atorga a l'ajuntament un protagonisme especial en aquesta situació de crisi, malgrat trobar-se en el difícil escenari descrit en el punt anterior. La caiguda del finançament extern, tant via crèdit com via transferències, obliga als ajuntaments a centrar els seus esforços en una política d'autofinançament, la qual cosa suposa donar una importància cabdal als capítols 1 a 5 dels ingressos pressupostaris i la capacitat de generar autofinançament.

Aquest autofinançament es basa en la capacitat per generar recursos ordinaris recurrents que facin incrementar l'estalvi brut municipal. Pel que fa a aquests recursos, i tal com ja s'ha esmentat en els capítols anterior, les finances locals de la ciutat de Lleida no han mostrat una excessiva dependència dels impostos derivats del sector de la construcció i de l'immobiliari.

3. IMPACTE ECONÒMIC DEL POUM EN LA HISENDA MUNICIPAL

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament del POUM de Lleida es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic del sector que incorpora el pla en els ingressos corrents, la despesa corrent i l'ingrés i la despesa de capital en cadascun dels capítols pressupostaris que tenen una vinculació directa amb el desenvolupament de la nova ciutat proposada.

3.1. Impacte econòmic del POUM de Lleida en l'ingrés corrent

3.1.1.L'impòst directe sobre béns immobles

Per tal de calcular l'ingrés potencial d'IBI derivat del desenvolupament del POUM de Lleida, el present informe de sostenibilitat econòmica utilitza el valor total ingressat per IBI urbà l'any 2016 i l'última dada publicada per Idescat del cens d'habitatges. Així doncs, es treballa amb un valor d'ingrés estimat de 778 €/ habitatge anuals. Tenint en compte que el POUM de Lleida preveu 15.610 habitatges, s'estima que el POUM generi un increment potencial de l'ingrés pel concepte d'IBI de 12.151.127€ anuals.

Increment potencial de l'Impost Béns Immobles urbana

	2016	
IBI Urbana		51.698.727
Parc habitatges Lleida (cens 2011)		66.415
€/ Habitatge		778
	Nous habitatges	Total
	(ut)	(€)
Total POUM	15.610	12.151.127

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

3.1.2.L'impòst directe sobre Activitats Econòmiques

Pel que fa a l'impòst directe sobre activitats econòmiques, la Llei 51/2002, de 27 de desembre, de reforma de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de la Hisendes Locals va modificar l'articulat en matèria d'exempció de l'impòst municipal que grava l'exercici d'activitats empresarials, professionals i artístiques.

Des del 1 de gener de 2003 les persones jurídiques amb una facturació anual neta inferior a 1 milió d'euros i totes les persones físiques, sense límit de facturació, estan exempts del pagament referit. Si a aquest fet li afegim que l'IAE es compon de tarifes municipals, provincials i nacionals, resulta incerta realitzar una estimació fiable sobre el potencial d'ingrés d'IAE que doni cobertura el POUM. Per criteris de prudència, la present sostenibilitat econòmica no estima l'ingrés derivat d'aquest impòst i suposa doncs uns resultats conservadors en el balanç econòmic corrent del POUM.

3.1.3.L'impòst sobre els Vehícles de Tracció Mecànica

L'ingrés potencial per l'Impost sobre els Vehícles de Tracció Mecànica derivat del desenvolupament del POUM de Lleida s'ha calculat tenint en compte els ingressos recaptats per aquest impòst l'any 2016, juntament amb el parc de vehícles del municipi de Lleida per aquest mateix any, l'Índex de motorització⁴ i els nous habitants potencials derivats del POUM, calculats a partir de la mida mitjana de la llar publicada per Idescat l'any 2011 i els habitatges potencials previstos en el POUM de Lleida.

Com es pot veure a la taula següent, el municipi de Lleida compta amb un potencial ingrés de 2.262.849 € anuals per aquest concepte una vegada el POUM de Lleida es trobi plenament desenvolupat i executat.

⁴ Nombre total de vehícles/habitants

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Increment potencial de l'Impost vehicles tracció mecànica

	2016
IVTM (€ totals)	8.173.697
Parc de vehicles municipi de Lleida	84.841
IVTM (€/vehicle)	96
Índex de motorització	0,61
	Nous habitatges
	Nous habitants
	Nous vehicles
	Total
	(N)
	(N)
	(N)
	(€)
POUM	15.610
	38.245
	23.488
	2.262.849

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

3.1.4.L'impòst sobre l'Increment de Valor Terrenys Naturalesa Urbana

Com a conseqüència de la transmissió de la propietat d'un immoble o de la constitució o transmissió de drets reals sobre immobles, és d'obligatorietat el pagament de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (en endavant IITVNU). El desenvolupament del POUM de Lleida, doncs, comportarà un augment d'aquest impost que es derivarà de les transaccions dels nous immobles proposats al POUM.

El potencial augment del IITVNU derivat del desenvolupament del pla s'ha calculat a partir de les liquidacions pressupostaries d'aquest impost l'any 2016 i el parc d'habitatges de Lleida (2011), que es tradueixen en un total de 189 €/ habitatge. Tenint en compte que el POUM proposa un total de 15.610 habitatges, l'increment potencial de l'IITVNU derivat del desenvolupament del POUM de Lleida serà de 2.953.733 €.

Increment potencial de l'Impost Increment de Valor dels Terrens de Naturalesa Urbana

	2016
IITVNU (€ totals)	12.567.082
Total habitatges (2011)	66.415
IITVNU (€/habitatge)	189
	Nous habitatges
	(ut)
	Total
	(€)
POUM	15.610
	2.953.733

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

3.1.5.L'impòst indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat del POUM de Lleida s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal corresponent a aquest impost indirecte (ordenança fiscal núm. 1.4):

La base imposable d'aquest impost la constitueix el cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra. S'entén per cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra el cost d'execució material. No formen part de la base imposable l'impòst sobre el valor afegit, les taxes, preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades amb la construcció, instal·lació o obra. Tampoc els honoraris professionals, tant de l'elaboració del projecte com de la direcció tècnica de la obra, ni tampoc el benefici empresarial del contractista, sempre que l'existència i quantia d'aquest estigui acreditat de manera suficient. Pel contrari sí que forma part de la base imposable el benefici empresarial dels diferents industrials que intervinguin en la realització de la construcció, instal·lació o obra.

Tal com s'esmenta en l'article 5 punt 3 de l'ordenança fiscal, el tipus de gravamen a aplicar sobre la base imposable per obtenir la quota de l'impòst se situa en el 3,00%.

La quota de l'impòst serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Tal com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos puntuals potencials de 45,50 milions d'euros amb la totalitat del POUM desenvolupat i el 100% del nou sostre que proposa executat. Aquest import anirà aflorant tenint en compte les diferents etapes de transformació urbanística estimades.

Increment potencial de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres

	Sostre total (m ² st)	PEM (m2st)	BI (€)	Bonificació (%)	TI (%)	Total (€)
Habitatges més de 200 m2	83.954	1.117,20	93.793.928,30	0,00%	3,00%	2.813.817,85
Habitatges entre 150 i 200 m2	13.872	1.005,48	13.948.259,88	0,00%	3,00%	418.447,80
Habitatges entre 100 i 150 m2	116.168	893,76	103.826.582,04	0,00%	3,00%	3.114.797,46
Habitatges entre 50 i 100 m2	875.885	782,04	684.976.997,53	0,00%	3,00%	20.549.309,93
HPO	411.722	782,04	321.983.059,48	50,00%	3,00%	4.829.745,89
Locals Comercial	349.803	446,88	156.320.009,82	0,00%	3,00%	4.689.600,29
Naus industrials	869.088	268,13	233.026.735,11	0,00%	3,00%	6.990.802,05
Oficines	62.231	1.117,20	69.525.016,16	0,00%	3,00%	2.085.750,48
Altres Usos (estació de servei)	2.535	167,58	424.770,05	0,00%	3,00%	12.743,10
POUM	2.785.259					45.505.014,86

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de l'Ordenança fiscal número 1.4 de Lleida

3.1.6. Taxes i altres ingressos

Com a conseqüència del desenvolupament dels polígons i sectors del POUM de Lleida, es preveu que la població de Lleida augmenti en 38.245 nous habitants. Si tenim en compte els ingressos per habitant liquidats per aquest concepte l'any 2016, els ingressos estimats per potencials sumarien un total de 8.632.877 €.

Increment potencial Taxes i prestació de serveis

	2016		
Taxes i Altres Ingressos (€ totals)	31.183.051		
Habitants (N)	138.144		
Taxes i Altres Ingressos (€ / habitant)	226		
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Total (€)
POUM €	15.610	38.245	8.632.877

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

3.2. Impacte econòmic del POUM de Lleida en la despesa corrent

La despesa corrent futura vinculada al desenvolupament del POUM de Lleida es concentra en la despesa anual municipal referent a la gestió i manteniment dels espais públics, vialitat, zones verdes i xarxes de serveis (despesa en béns corrents i serveis), així com les transferències corrents efectuades i la despesa indirecte que generarà la nova població potencial en termes de serveis (cementiri, Instal·lacions esportives, etc.).

3.2.1. La Despesa en personal

El creixement de la despesa de personal com a conseqüència del desenvolupament del POUM de Lleida s'estima a partir del cost d'aquest concepte en termes €/hab. l'any 2016 (390 €/hab.). Tal com mostra la taula, l'impacte del POUM en la despesa de personal s'estima en 14.930.771 € anuals un cop aquest hagi estat plenament executat.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Increment potencial de la despesa de personal

2016			
Despesa Personal (€ totals)			53.931.844
Habitants (N)			138.144
Despesa Personal (€/habitant)			390
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Total (€)
POUM	15.610	38.245	14.930.771

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

3.2.2. La Despesa en béns corrents i serveis

A l'hora d'abordar l'impacte d'aquest capítol en la Hisenda Municipal, s'han tingut en compte aquelles despeses en béns i serveis directament vinculades al manteniment de la nova ciutat proposada en el POUM de Lleida (despesa corrent anual en servei de manteniment del verd urbà, a la neteja viària, la despesa corrent anual en servei d'enllumenat públic, la despesa corrent anual en manteniment de la xarxa de clavegueram i la despesa corrent anual vinculada recollida d'escombraries i residus domèstics) així com les despeses indirectes vinculades a l'augment demogràfic.

Per a calcular la despesa en béns corrents i serveis s'han tingut en compte els polígons d'actuació urbanística de gestió i urbanització, els plans de millora urbana i els sectors urbanitzables delimitats.

Les despeses en manteniment del verd urbà es quantifiquen en un rati de 1,68 €/m² que s'obté al dividir la despesa en el programa de parcs i jardins entre la superfície total de verd urbà urbanitzat en el municipi de Lleida⁵. S'estimen unes despeses potencials de 1.611.757 € anuals per aquest concepte.

Increment potencial despesa corrent en manteniment de zones verdes

2016			
Despesa en Parcs i Jardins (€ totals)			2.743.355
Superfície verd públic urbanitzat (m ²)			1.629.653
	€/m ²	m ² potencials	Total €
POUM	1,68	957.442	1.611.757

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Lleida

Pel que fa a les despeses en el servei de neteja viària, es parteix de la despesa total del programa de pavimentació vies i de la superfície de sistema viari en m², que afloren una ràtio de 0,54 €/m² de vials i que suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 477.581 €.

Increment potencial despesa corrent en manteniment viari

2016			
Despesa en pavimentació vies (€ totals)			1.631.263
Superfície de sistema viari (m ²)			3.024.000
	€/m ²	m ² potencials	Total €
POUM	0,54	885.329	477.581

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Lleida

La despesa anual en clavegueram s'estima a partir de les despeses per aquest concepte de l'any 2016 i del nombre d'habitatges amb servei de clavegueram al municipi de Lleida per aquest mateix any i que afloren un rati igual a 19,63 €/habitatge anual. A partir d'aquest rati s'estima un increment potencial de la despesa per manteniment de la xarxa de clavegueram de 306.354 € anuals.

⁵ Font: Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Increment potencial despesa corrent en manteniment clavegueram

			2016
Despesa en xarxa de clavegueram (€ totals)			1.575.651
Nombre d'habitatges amb servei de clavegueram			80.286
Rati €/Habitatge			19,63
			Total
			(€)
Nous habitatges (N)			
POUM	15.610		306.354

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ministerio de hacienda y función pública

La despesa anual en manteniment de l'enllumenat públic s'estima a partir de les despeses del programa d'enllumenat públic de l'any 2016 i de la superfície de sistema viari. Aquests conceptes afloren un rati igual a 1,18 €/m² viari. S'estima una despesa potencial anual en manteniment de l'enllumenat públic de 1.045.866 € anuals.

Increment potencial despesa corrent en manteniment i consum de l'enllumenat

				2017
Despesa enllumenat públic (€ totals)				3.572.343
Superfície de sistema viari (m ²)				3.024.000
				Total €
		€/m²	m² potencials	
POUM	1,18	885.329		1.045.866

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Lleida

Pel que fa a la recollida de residus, el municipi de Lleida assumeix una despesa equivalent a 0,41 €/m² de sostre l'any 2016 que suposa un increment potencial estimat de 1.141.023 € anuals.

Increment potencial despesa corrent en recollida de residus

				2016
Despesa recollida de residus (€ Totals)				5.675.902
Despesa gestió de residus sòlids urbans (€ Totals)				339.587
Despesa tractament de residus (€ Totals)				1.600.083,64
Total superfície construïda Lleida (m ²)				18.589.754
				Total
				(€)
		€/m²	Increment Potencial Sostre (m²)	
POUM	0,41	2.785.259		1.141.023

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Lleida

Adicionalment a totes les despeses estimades amb anterioritat, l'Ajuntament de Lleida haurà d'afrontar tot un seguit de despeses indirectes per a garantir el mateix nivell i qualitat de vida als potencials nous habitants derivats del desenvolupament del POUM.

En aquestes despeses s'inclouen els serveis de cementiri, la despesa en biblioteca pública, la despesa en instal·lacions esportives, en policia local i en tràfic, estacionament de vehicles i mobilitat, i s'estimen en un rati de 37,41 €/habitant, que aplicat als nous habitants potencials del POUM de Lleida generaran unes despeses potencials de 1.430.897 € anuals.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Increment potencial de les despeses indirectes

Altres despeses		2016	
	Cementiri	148.670	
	Biblioteca pública	8.103	
	Instal·lacions esportives	1.392.794	
	Policia Local	3.619.015	
	Tràfic, estacionaments de vehicles i mobilitat	3.453.345	
Total Altres despeses		5.168.582	
Habitants (N)		138.144	
€/hab.		37,41	
	Habitatges potencials	Habitants potencials	Total €
POUM	15.610	38.245	1.430.897

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ministerio de hacienda y función pública i Idescat

3.3. Impacte econòmic del POUM en l'ingrés de capital

L'Ingrés de capital futur vinculat directament al desenvolupament del sector es focalitza en els potencials ingressos de capital relatius a les alienacions d'inversions reals.

Com a conseqüència del desenvolupament del POUM, l'administració actuant veurà incrementat el seu patrimoni municipal en concepte de la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic dels polígons i sectors amb obligatorietat de cessió d'aprofitament que incorpora el POUM.

En funció de les necessitats i estratègies municipals, la clau urbanística dels aprofitaments urbanístics i el resultat econòmic de les seves alienacions, es permetrà destinar a unes finalitats concretes definides en text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

Tenint en compte la multiplicitat d'escenaris possibles de recepció dels aprofitaments urbanístics, caldrà incorporar en cada cas específic, i en cada moment temporal (en fase de gestió urbanística) la qualitat d'aquest aprofitament urbanístic i vehicular, en la mesura del possible, aquests ingressos potencials de capital cap al ventall de destins que permet el marc legal que regula el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Tanmateix, i a mode orientatiu per a aquesta anàlisi de sostenibilitat i a partir dels treballs de viabilitat econòmica i financera del POUM, estimem un valor de cessió d'aprofitament urbanístic total dels polígons en sòl urbà no consolidat i sectors urbanitzables delimitats previstos al POUM a l'administració actuant equivalent a 56.719.530 €.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Estimació cessió aprofitament urbanístic administració actuant sòl urbà no consolidat i sectors urbanitzables delimitats POUM (€ totals)

	Cessió Aprofitament Urbanístic
	€ totals
PAU G1	32.049
PAU G2	161.216
PAU G3	212.849
PAU G4	261.200
PAU G5	218.574
PAU G6	81.484
PAU G7	47.666
PAU G8	250.689
PAU G9	227.971
PAU G10	113.536
PAU G11	283.422
PAU G12	56.037
PAU G13	134.422
PAU G14	349.417
PAU G15	121.941
PAU G16	163.203
PAU G17	880.823
PAU G18	863.545
PAU G19	158.059
PAU G20	60.515
PAU G21	1.061.317
PAU G22	293.592
PAU G23	350.287
PAU G24	55.729
PAU G25	348.344
PAU G26	248.221
PAU G27	282.400
PAU G28	58.840
PAU G29	76.228
PAU G30	151.660
PAU G31	110.930
PAU G32	145.397
PAU G34	117.951
PAU G36	46.301
PAU G37	172.477
PAU G38	85.689
PAU G39	209.419
PAU G40	1.763.750
PAU G41	824.037
PAU G42	1.412.585
PAU G43	1.746.528
PAU G44	328.644
PAU G45	67.771
PAU G46	147.100
PAU G47	92.592
PAU G48	122.020
PAU G49	79.574

Continua pàgina següent

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Segueix pàgina anterior

Estimació cessió aprofitament urbanístic administració actuant sòl urbà no consolidat i sectors urbanitzables delimitats POUM (€ totals)

	Cessió Aprofitament Urbanístic
	€ totals
PAU G50	258.985
PAU G51	49.502
PAU G52	583.938
PAU G53	703.176
PAU G54	95.736
PAU G55	113.416
PAU G56	124.905
PAU G57	276.570
PAU G58	169.853
PAU G59	231.981
PAU G60	242.876
PAU G61	266.837
PAU G62	230.684
PAU G63	79.842
PAU G64	62.424
PAU G65	67.452
PAU G66	30.033
PAU G67	28.709
PAU G68	60.408
PAU G69	47.420
PAU G70	78.105
PAU G71	94.547
PAU G72	267.847
PAU G73	59.566
PAU G74	47.250
PAU G75	36.085
PAU G76	41.421
PMU 1	11.049.004
PMU 2	251.495
PMU 3	198.784
PMU 4	73.573
PMU 6	40.610
PPU A1	8.229.044
PPU A2	2.072.801
PPU A3	1.365.109
PPU A4	402.611
PPU A5	462.055
PPU A6	147.336
PPU R1	12.999.538
	56.719.530

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades document Viabilitat econòmica i financera POUM

3.4. Impacte econòmic del POUM de Lleida en la despesa de capital

Pel que fa a les despeses de capital vinculades al desenvolupament del pla, aquestes es concentren en les inversions reals que ha d'afrontar l'administració en el procés d'execució urbanística del sector.

Pel que fa a les despeses de capital relatives a les inversions reals, el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística va modificar l'article 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme establint que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

Tal com s'ha esmentat en l'apartat 1.2 càrregues urbanístiques del present document, el POUM estima un càrrega d'inversió econòmica municipal total de 98.570.607 €, dels que 26,5 milions d'euros es deriven de les actuacions amb participació municipal en el sòl urbà i en el sòl no urbanitzable i 72,05 milions d'euros de sistemes no inclosos dins de sectors de planejament.

Pel què fa a l'agenda, dels 98,57 milions d'euros previstos en el POUM a càrrec de la Hisenda Municipal, 13,24 milions d'euros estan previstos al primer quinquenni de vigència del POUM, 32,00 milions d'euros estan previstos al segon quinquenni i 53,31 milions d'euros es preveuen al 3r quinquenni de vigència del POUM.

Aquestes xifres suposen una mitjana anual de 2,65 milions d'euros el primer quinquenni de vigència del POUM, de 6,40 milions d'euros el segon quinquenni de vigència del POUM i de 10,66 milions d'euros el tercer quinquenni de vigència del POUM.

Cal posar de manifest que en aquestes inversions municipals s'ha inclòs la renovació urbanística i social dels blocs Mariola i blocs de Cardenal Cisneros únicament a efectes il·lustratius, ja que es tracta d'un projecte necessari però solament assumible a partir d'un compromís entre totes les administracions implicades (Estat, Generalitat i Ajuntament).

En el moment de formular el POUM, les polítiques públiques en matèria d'habitatge definides en el Plan estatal de la Vivienda 2018-2021 podrien donar cabuda a operacions de renovació urbana com son la renovació del teixit urbà del barri de Mariola però també es constata que l'Estat no ha compromès cap reserva pressupostària per a la renovació de barris des de 2015.

D'altra banda l'esforç pressupostari de l'Estat en matèria d'habitatge ha anat minvant des dels 1.512 milions d'euros de l'any 2009 fins als 453 milions d'euros l'any 2017. Dos terços d'aquests 453 milions d'euros s'assignen a les CCAA i 1/3 es destina a cobrir compromisos de subsidiació de préstecs atorgats en anys anteriors. De la part territorialitzada, a Catalunya se li ha assignat el 15,3% que equival a un muntant total de 50 milions d'euros. Si aquesta és la aportació total que l'Estat assigna a Catalunya en actuacions en matèria d'habitatge, és evident que operacions de l'abast com la renovació del barri de Mariola no son assumibles per part del públic.

Ens trobem, a nivell de pressupost de l'Estat en matèria d'habitatge, tocant fons en l'abandó de les polítiques públiques d'habitatge i renovació urbana i cal pensar que en els propers anys, amb un context macroeconòmic més normalitzat i amb un sector públic més sanejat, els pressupostos de l'Estat en matèria d'habitatge guanyin muscle i les operacions de renovació de barris tornin a tenir la cabuda que havien tingut en anys anteriors.

Fet aquest parèntesi en relació a la renovació de Mariola, retornem als reptes d'inversió pública del POUM. Si tenim en compte que la xifra mitjana d'inversió municipal al llarg del període comprès entre els anys 2012 i 2016 ha estat de $\pm 6,40$ milions d'euros anuals, les xifres incloses en el POUM per al primer i segon quinquenni

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

de vigència del POUM son compatibles amb el comportament inversor de l'Ajuntament de Lleida durant aquest darrer quinquenni.

Per tant, compatibilitat, durant el primer quinquenni de vigència del POUM, entre compromisos inversors i Pla de sanejament financer previst per al període 2017-2020. En concret, les projeccions per als anys 2017 – 2020 incloses en el Pla de sanejament financer preveuen una inversió real de $\pm 5,18$ milions d'euros per als anys 2018, 2019 i 2020, xifra que encaixa amb les previsions del POUM. És per aquest motiu que durant el primer quinquenni de vigència del POUM l'esforç inversor municipal és el menor de tots els quinquennis que comprenen la figura de planejament general.

Per al segon quinquenni de vigència del POUM s'estima que l'esforç inversor municipal anual sigui igual a la inversió real anual executada durant els darrers cinc anys (2012 – 2016). És a dir, es preveu una inversió municipal derivada del POUM equivalent a la inversió real municipal amb un escenari macroeconòmic i un finançament local equivalent al de crisi econòmica que hem patit durant aquests últims anys.

La contenció inversora municipal en els reptes del POUM durant els dos primers quinquennis, pressuposa aplaçar el gruix de l'esforç inversor en el tercer quinquenni.. Aquesta decisió és obligada atès que en el curt i mig termini, és prioritari sanejar la hisenda pública local i que sols en el llarg termini és raonable encaixar un escenari de situació de sector públic i de l'economia en general que permetin fer un salt endavant en la inversió dels reptes que planteja el POUM.

Aquest esforç inversor es preveu a deu anys vista, amb un escenari macroeconòmic de creixement que ja hagi superat els darrers anys viscuts de crisi econòmica, en el que ja es recuperi la possibilitat de disposar de finançament extern, tant via crèdit com via transferències finalistes d'altres administracions, amb una millora del finançament de les administracions locals, i amb una Hisenda Municipal que hagi deixat ja enrere els indicadors econòmics i financers que l'obligaren a posar en marxa un Pla de sanejament econòmic i financer.

3.5. Balanç econòmic i financer del POUM de Lleida

Derivat dels apartats anteriors, es garanteix la sostenibilitat econòmica del POUM en base a les següents conclusions:

Pel que fa als ingressos corrents, assoleixen una xifra de 23,04 milions d'euros amb els polígons i sectors que proposa el POUM plenament executats i amb un escenari teòric de màxims (100% dels polígons i sectors executats). Aquest ingrés corrent es pot considerar com l'ingrés ordinari anual derivat de l'IBI d'urbana, l'impost sobre els vehicles de tracció mecànica i l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, amb unes xifres estimades de 12 milions d'euros € anuals, 2,2 milions d'euros anuals, i 2,9 milions d'euros anuals, respectivament. Cal esmentar que en aquests ingressos corrents no s'inclouen el potencial ingrés derivat de l'impost per activitats econòmiques que, tal i com s'ha exposat en l'apartat 3.1.2., s'ha optat per no introduir-lo en l'anàlisi tenint en compte la seva component d'incertesa.

Els ingressos corrents puntuals s'estimen en un total de ± 45 milions d'euros i responen a l'ingrés provinent de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres derivats del procés d'edificació.

El augment demogràfic vinculats al desenvolupament del POUM generaran un increment en la recaptació tributària per Taxes i altres ingressos. S'estima que aquests ingressos puguin incrementar-se en $\pm 8,6$ milions d'euros anuals.

Pel que fa al manteniment futur dels polígons i sectors que preveu el POUM, s'estima un total anual de 4,5 milions d'euros, xifra composta per la despesa en manteniment de verd urbà (1,6 milions d'euros €), la despesa en neteja viària (0,48 milions d'euros), la despesa en clavegueram (0,3 milions d'euros), la despesa en manteniment

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

d'enllumenat públic (1 milió d'euros), la despesa en el servei de recollida de residus (1,1 milions d'euros).

En termes globals el POUM, en un escenari teòric de màxims (100% dels polígons i sectors executats), genera un potencial estalvi brut corrent de 2,1 milions d'euros (un 9% de l'estalvi brut corrent de l'any 2016).

Balanç corrent sostenibilitat econòmica del POUM

		Funcionament ordinari recurrent	Funcionament ordinari puntual
Impostos directes	17.367.708,74	14.413.976,06	0,00
Sobre el capital	17.367.708,74	14.413.976,06	0,00
<i>Impost béns immobles urbana</i>	12.151.127,42	12.151.127,42	0,00
<i>Impost vehicles de tracció mecànica</i>	2.262.848,65	2.262.848,65	0,00
<i>Impost Increment de Valor Terrenys de Naturalesa Urbana</i>	2.953.732,68	2.953.732,68	0,00
<i>Impost Activitat Econòmica</i>		0,00	0,00
Impostos indirectes	45.505.014,86	0,00	45.505.014,86
<i>Impost construccions, instal. i obres</i>	45.505.014,86	0,00	45.505.014,86
Taxes i Altres Ingressos	8.632.877,11	8.632.877,11	0,00
INGRÉS CORRENT	71.505.600,71	23.046.853,17	45.505.014,86
Despesa de Personal	14.930.770,86	14.930.770,86	0,00
Despesa corrent béns i serveis	4.582.580,47	4.582.580,47	0,00
<i>Manteniment zones verdes</i>	1.611.757,26	1.611.757,26	0,00
<i>Manteniment viari</i>	477.580,61	477.580,61	0,00
<i>Servei d'enllumenat</i>	1.045.865,56	1.045.865,56	0,00
<i>Servei de clavegueram</i>	306.353,78	306.353,78	0,00
<i>Servei de recollida d'escombraries i residus</i>	1.141.896,26	1.141.896,26	0,00
Altres despeses	1.430.896,95	1.430.896,95	0,00
DESPESA CORRENT	20.944.248,28	20.944.248,28	0,00
Estalvi brut corrent	50.561.352,43	2.102.604,89	45.505.014,86

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Pel que fa al balanç de capital, es preveuen en el POUM 98,57 milions d'euros a càrrec de la Hisenda Municipal, 13,24 milions d'euros al primer quinquenni (2,65 milions d'euros anuals), 32,00 milions d'euros al segon quinquenni (6,40 milions d'euros anuals) i 53,31 milions d'euros al 3r quinquenni (10,66 milions d'euros anuals).

Si tenim en compte que la xifra mitjana d'inversió municipal al llarg del període comprès entre els anys 2012 i 2016 ha estat de $\pm 6,40$ milions d'euros anuals, les xifres incloses en el POUM per al primer i segon quinquenni de vigència del POUM son compatibles amb el comportament inversor de l'Ajuntament de Lleida durant aquest darrer quinquenni.

Per tant, compatibilitat, durant el primer quinquenni de vigència del POUM, entre compromisos inversors i Pla de sanejament financer previst per al període 2017-2020. En concret, les projeccions per als anys 2017 – 2020 incloses en el Pla de sanejament financer preveuen una inversió real de $\pm 5,18$ milions d'euros per als anys 2018, 2019 i 2020, xifra que encaixa amb les previsions del POUM. És per aquest motiu que durant el primer quinquenni de vigència del POUM l'esforç inversor municipal és el menor de tots els quinquennis que comprenen la figura de planejament general.

Per al segon quinquenni de vigència del POUM s'estima que l'esforç inversor municipal anual sigui igual a la inversió real anual executada durant els darrers cinc anys (2012 – 2016). És a dir, es preveu una inversió municipal derivada del POUM equivalent a la inversió real municipal amb un escenari macroeconòmic i un finançament local equivalent al de crisi econòmica que hem patit durant aquests últims anys.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

La contenció inversora municipal en els reptes del POUM durant els dos primers quinquennis, pressuposa aplaçar el gruix de l'esforç inversor en el tercer quinquenni.. Aquesta decisió és obligada atès que en el curt i mig termini, és prioritari sanejar la hisenda pública local i que sols en el llarg termini és raonable encaixar un escenari de situació de sector públic i de l'economia en general que permetin fer un salt endavant en la inversió dels reptes que planteja el POUM.

Aquest esforç inversor es preveu a deu anys vista, amb un escenari macroeconòmic de creixement que ja hagi superat els darrers anys viscuts de crisi econòmica, en el que ja es recuperi la possibilitat de disposar de finançament extern, tant via crèdit com via transferències finalistes d'altres administracions, amb una millora del finançament de les administracions locals, i amb una Hisenda Municipal que hagi deixat ja enrere els indicadors econòmics i financers que l'obligaren a posar en marxa un Pla de sanejament econòmic i financer.

D'altra banda cal destacar que la capacitat d'autofinançament es veurà incrementada pels aprofitaments urbanístics que l'administració actuant rebrà en concepte de cessió obligatòria i gratuïta. A mode orientatiu, i a partir dels resultats econòmics i financers dels treballs de viabilitat econòmica i financera del POUM, s'estima avui un valor econòmic de cessió d'aprofitament urbanístic total equivalent a 56,72 milions d'euros €.