

**Pla
Ordenació
Urbanística
Municipal
Alfarràs**
Segrià



**Agenda i avaluació
econòmica i financera.**

**Informe de
sostenibilitat econòmica.**



JULIOL2012

ÍNDEX

1. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

- 1.1. AGENDA
- 1.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT
 - FITXES I ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

- 2.1 INTRODUCCIÓ
- 2.2 ACTUACIONS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
- 2.3 ACTUACIONS EN SÒL URBANITZABLE
- 2.4 JUSTIFICACIÓ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- 2.5 DADES BÀSIQUES PER AL CÀLCUL
- 2.6 PONDERACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES MUNICIPALS

1. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1.1. Agenda

Es fixen els terminis per la formulació i tramitació del planejament derivat en sòl urbà segons el quadre següent:

Pla derivat	Formulació data limit	Tramitació
PMU 1	10 anys des de l'aprovació definitiva POUM	24 mesos
PMU 2	4 anys des de l'aprovació definitiva POUM	24 mesos
PMU 3	6 anys des de l'aprovació definitiva POUM	24 mesos

En sòl urbanitzable es preveu la següent agenda de desenvolupament dels diferents sectors delimitats:

Pla derivat	Formulació data limit	Tramitació
SUD-1	6 anys des de l'aprovació definitiva del SUD-2 Condicionat a que el sector SUD-2 estigui consolidat com a mínim en un 70%	24 mesos
SUD-2	6 anys des de l'aprovació definitiva POUM	24 mesos
SUD 3	6 anys des de l'aprovació definitiva POUM	24 mesos
SUD-4	6 anys des de l'aprovació definitiva del SUD-3 Condicionat a que el sector SUD-3 estigui consolidat com a mínim en un 70%	24 mesos
SUD-5	6 anys des de l'aprovació definitiva POUM	24 mesos

1.2 Avaluació econòmica i financera

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'acord amb les determinacions de la Llei d'urbanisme, efectua una avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar.

En relació a les actuacions el Pla efectua la distinció en relació a la seva inclusió o no dins un àmbit de desenvolupament.

► **Àmbits de desenvolupament**

Pel que fa als àmbits de desenvolupament, per cadascun d'ells s'efectua un estudi econòmic – *fitxes àmbits de desenvolupament* - en que es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre els ingressos a obtenir a partir del valor de repercussió del sòl aplicat al sostre potencial, o bé directament del valor del sòl resultant, i les despeses necessàries per a obtenir aquest valor final, entre les que es consideren el valor del sòl inicial, com a primera inversió, les despeses de planejament i gestió, i les despeses d'urbanització.

Aquest valor d'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del polígon. En els sectors residencials aquest estudi també s'efectua per unitat d'habitatge.

Amb aquest estudi s'analitza la viabilitat econòmica de la promoció urbanística que es proposa.

► **Fitxes àmbits de desenvolupament**

PLA d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 1, PAU 1

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	8.283,81	100,00 %		
SÒL APROFITAMENT PRIVAT:					
Zona clau 2	(m2 sòl)	6.253,24	75,49 %		
SOSTRE EDIFICABLE					
Sostre residencial	(m2 sostre)	8.503,80			
Sostre no residencial	(m2 sostre)	6.253,24			
SISTEMES					
SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	2.030,57	24,51 %	
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	0,00	0,00 %	
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	0,00	0,00 %	
		(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	
VALOR INICIAL		0,00	20,00	0,00	
sòl inicial					
INGRESOS		(m2)	(€/m2)	(€)	(€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre residencial		8.503,80	110,00	935.418,00	
Valor repercussió sostre no residencial		6.253,24	70,00	437.726,80	
TOTAL VALOR				1.373.144,80	165,76
DESPESES					
		(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
REPARCEL·LACIÓ				8.500,00	1,03
URBANITZACIÓ					
Vials		2.030,57	130,95	265.903,14	32,10
Espais Lliures		0,00	43,65	0,00	0,00
TOTAL DESPESES				274.403,14	33,13
VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC				1.098.741,66	112,64

PLA d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 2, PAU 2

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	8.191,23	100,00 %
SÒL APROFITAMENT PRIVAT:			
Zona clau 2	(m2 sòl)	5.206,93	63,57 %
SOSTRE EDIFICABLE			
Sostre residencial	(m2 sostre)	8.721,06	
Sostre no residencial	(m2 sostre)	5.206,93	

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	2.984,30	36,43 %
SL	SISTEMA D'ESPais LLIURES	(m2 sòl)	0,00	0,00 %
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	0,00	0,00 %

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	8.191,23	20,00	163.824,60

	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
INGRESOS				
Valor repercussió sostre residencial	8.721,06	110,00	959.316,60	
Valor repercussió sostre no residencial	5.206,93	70,00	364.485,10	
TOTAL VALOR			1.323.801,70	161,61

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
DESPESES				
REPARCEL·LACIÓ			8.500,00	1,04
URBANITZACIÓ				
Vials	2.984,30	130,95	390.794,09	47,71
Espais Lliures	0,00	43,65	0,00	0,00
TOTAL DESPESES			399.294,09	48,75

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC		760.683,02	92,87
--------------------------------------	--	------------	-------

PLA d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 3, PAU 3

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	15.896,98	100,00 %	
SÒL APROFITAMENT PRIVAT:	(m2 sòl)	5.798,02	36,47 %	
Zona clau 4	(m2 sòl)	4.424,47		
Zona clau 15	(m2 sòl)	1.373,55		
SOSTRE EDIFICABLE	(m2 st)	14.260,98		
Sostre residencial	(m2 st)	11.837,34		
Sostre no residencial	(m2 st)	2.423,64		
IES				
SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	5.254,10	33,05 %	
SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	3.766,30	23,69 %	
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	1.078,56	6,78 %	
VALOR INICIAL	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	
	15.896,98	20,00	317.939,60	
INGRESOS	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre residencial	11.837,34	140,00	1.657.227,60	
Valor repercussió sostre no residencial	2.423,64	70,00	169.654,80	
TOTAL VALOR			1.826.882,40	114,92
DESPESES	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
REPARCEL.LACIÓ			8.500,00	0,53
URBANITZACIÓ				
Vials	5.254,10	130,95	688.024,40	43,28
Espais Lliures	3.766,30	43,65	164.399,00	10,34
TOTAL DESPESES			860.923,39	54,16
VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC			648.019,41	40,76

PLA d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 4, PAU 4

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	8.227,40	100,00 %
SÒL APROFITAMENT PRIVAT:			
Zona clau 2	(m2 sòl)	5.781,09	70,27 %
SOSTRE EDIFICABLE			
Sostre residencial	(m2 sostre)	10.704,72	
Sostre no residencial	(m2 sostre)	5.781,09	

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	2.446,31	29,73 %
SL	SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	(m2 sòl)		0,00 %
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	0,00	0,00 %

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	8.227,40	20,00	164.548,00

	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
INGRESOS				
Valor repercussió sostre residencial	10.704,72	110,00	1.177.519,20	
Valor repercussió sostre no residencial	5.781,09	70,00	404.676,30	
TOTAL VALOR			1.582.195,50	192,31

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
DESPESES				
REPARCEL·LACIÓ			8.500,00	1,03
URBANITZACIÓ				
Vials	2.446,31	130,95	320.344,29	38,94
Espais Lliures	0,00		0,00	0,00
TOTAL DESPESES			328.844,29	39,97

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC		1.088.803,21	132,34
--------------------------------------	--	--------------	--------

PLA d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 5, PAU 5

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	1.901,48	100,00 %
------------	----------	----------	----------

SÒL APROFITAMENT PRIVAT:

Zona clau 6a	(m2 sòl)	1.149,46	60,45 %
--------------	----------	----------	---------

SOSTRE EDIFICABLE

Sostre residencial	(m2 sostre)	689,68
--------------------	-------------	--------

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	752,02	39,55 %
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	0,00	0,00 %
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	0,00	0,00 %

VALOR INICIAL	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
	1.901,48	20,00	38.029,60

INGRESOS	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre residencial	689,68	250,00	172.420,00	
Valor repercussió sostre no residencial	0,00	70,00	0,00	
TOTAL VALOR			172.420,00	90,68

DESPESES	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
GESTIÓ			0,00	0,00
URBANITZACIÓ				
Vials	752,02	130,95	98.477,02	51,79
Espais Lliures	0,00	43,65	0,00	0,00
TOTAL DESPESES			98.477,02	51,79

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC		35.913,38	18,89
--------------------------------------	--	-----------	-------

PLA d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 6, PAU 6

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	9.204,90	100,00 %	
SÒL APROFITAMENT PRIVAT:				
Zona clau 2	(m2 sòl)	4.950,40	53,78 %	
SOSTRE EDIFICABLE				
Sostre residencial	(m2 sostre)	7.210,62		
Sostre no residencial	(m2 sostre)	4.950,40		
IES				
SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	4.254,50	46,22 %	
SISTEMA D'ESPais LLIURES	(m2 sòl)	0,00	0,00 %	
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	0,00	0,00 %	
VALOR INICIAL	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	
	9.204,90	20,00	184.098,00	
INGRESOS				
	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre residencial	7.210,62	110,00	793.168,20	
Valor repercussió sostre no residencial	4.950,40	70,00	346.528,00	
TOTAL VALOR			1.139.696,20	123,81
DESPESES				
	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
REPARCEL.LACIÓ			8.500,00	0,92
URBANITZACIÓ				
Vials	4.254,50	130,95	557.126,78	60,53
Espais Lliures	0,00	43,65	0,00	0,00
TOTAL DESPESES			565.626,78	61,45
VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC			389.971,43	42,37

PLA d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 7, PAU 7

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	5.842,16	100,00 %
SÒL APROFITAMENT PRIVAT:	(m2 sòl)	2.022,54	34,62 %
Zona clau 4	(m2 sòl)	1.016,05	
Zona clau 15	(m2 sòl)	594,09	
Zona clau 2	(m2 sòl)	412,40	
SOSTRE EDIFICABLE			
Sostre residencial	(m2 sostre)	5.301,40	
Sostre no residencial	(m2 sostre)	412,40	

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	1.375,37	23,54 %
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	2.444,25	41,84 %
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	0,00	0,00 %

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	5.842,16	20,00	116.843,20

				sòl inicial
INGRESOS	(m2)	(€/m2)	(€)	(€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre residencial	5.301,40	110,00	583.154,00	
Valor repercussió sostre no residencial	412,40	70,00	28.868,00	
TOTAL VALOR			612.022,00	104,76

DESPESES	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
REPARCEL·LACIÓ			8.500,00	1,45
URBANITZACIÓ				
Vials no urbanitzats	210,00	130,95	27.499,50	4,71
Espais Lliures no urbanitzats	475,00	43,65	20.733,75	3,55
TOTAL DESPESES			56.733,25	9,71

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC			438.445,55	75,05
--------------------------------------	--	--	------------	-------

PLA d'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 8, PAU 8

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	9.295,73	100,00 %
SÒL APROFITAMENT PRIVAT:	(m2 sòl)		
Zona clau 2	(m2 sòl)	7.532,68	81,03 %
SOSTRE EDIFICABLE			
Sostre residencial	(m2 sostre)	8.826,92	
Sostre no residencial	(m2 sostre)	7.532,68	

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	1.763,05	18,97 %
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)		0,00 %
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	0,00	0,00 %

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	9.295,73	20,00	185.914,60

INGRESOS	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre residencial	8.826,92	110,00	970.961,20	
Valor repercussió sostre no residencial	7.532,68	70,00	527.287,60	
TOTAL VALOR			1.498.248,80	161,18 26817,4339

REPARCEL·LACIÓ			8.500,00	0,91
URBANITZACIÓ				
Vials no urbanitzats	1.763,05	130,95	230.871,40	24,84
Espais Lliures no urbanitzats		43,65	0,00	0,00
TOTAL DESPESES			239.371,40	25,75

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC			1.072.962,80	115,43
--------------------------------------	--	--	--------------	--------

PLA de MILLORA URBANA número 1, PMU 1

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	44.701,42	100,00 %
------------	----------	-----------	----------

EDIFICABILITAT BRUTA	(m2st/m2sòl)	0,70	
Sostre aprofitament privat	(m2st)	31.290,99	
AT BRUTA	(hab./Ha)	60	
Nombre màxim d'habitatges		268	

IES

SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	-----	----- %
---------------	----------	-------	---------

(A completar en la redacció del planejament derivat)

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	6.258,20	14,00 %
---------------------------	----------	----------	---------

SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	6.258,20	14,00 %
-----------------------	----------	----------	---------

SUPERFÍCIE APROFITAMENT		21.009,67	47,00
-------------------------	--	-----------	-------

Edificabilitat neta	1,49		
---------------------	------	--	--

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	44.701,42	20,00	894.028,40

				sòl inicial
INGRESOS	(m2)	(€/m2)	(€)	(€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre	31.290,99	115,00	3.598.464,31	
TOTAL VALOR			3.598.464,31	80,50

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
DESPESES				
PLANEJAMENT		0,75	33.526,07	0,75
REPARCEL.LACIÓ		0,50	22.350,71	0,50
URBANITZACIÓ				
Vials (estimació)	11175,355	130,95	1.463.412,74	32,74
Espais Lliures	6.258,20	43,65	273.170,38	6,11
TOTAL DESPESES			1.792.459,89	40,10

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC			911.976,02	20,40
--------------------------------------	--	--	------------	-------

PLA de MILLORA URBANA número 2, PMU 2

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	26.779,19	100,00 %
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA	(m2st/m2sòl)	0,60	
Sostre aprofitament privat	(m2st)	16.067,51	
DENSITAT BRUTA D'HABITATGES	(hab/Ha)	60	
Nombre màx. d'habitatges	(hab.)	161	

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	-----	-----	%
	(A completar en la redacció del planejament derivat)				
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	6.427,01	24,00	%
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	-----	-----	%

SUPERFÍCIE APROFITAMENT		13.657,39	51,00
Edificabilitat neta	1,18		

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	26.779,19	20,00	535.583,80

INGRESOS	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre	16.067,51	125,00	2.008.439,25	
TOTAL VALOR			2.008.439,25	75,00

DESPESES	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
PLANEJAMENT		0,75	20.084,39	0,75
REPARCEL.LACIÓ		0,50	13.389,60	0,50
URBANITZACIÓ				
Vials (estimació)	6694,7975	130,95	876.683,73	32,74
Espais Lliures	6.427,01	43,65	280.538,79	10,48
TOTAL DESPESES			1.190.696,51	44,46

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC		282.158,94	10,54
--------------------------------------	--	------------	-------

PLA de MILLORA URBANA número 3, PMU 3

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	47.033,48	100,00 %
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA	(m2st/m2sòl)	0,65	
Sostre aprofitament privat	(m2st)	30.571,76	

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	-----	-----	%
	(A completar en la redacció del planejament derivat)				
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	1.845,37	3,92	%
SE	SISTEMA D'EQUIP AMENTS	(m2 sòl)	5.783,31	12,30	%
	SUPERFÍCIE APROFITAMENT		27.646,43	58,78	%
	Edificabilitat neta	1,11			

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	47.033,48	18,00	846.602,64

	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
INGRESOS				
Valor repercussió sostre	30.571,76	100,00	3.057.176,20	
TOTAL VALOR			3.057.176,20	65,00

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
DESPESES				
PLANEJAMENT		0,75	35.275,11	0,75
REPARCEL·LACIÓ		0,50	23.516,74	0,50
URBANITZACIÓ				
Vials (estimació)	11.758,37	130,95	1.539.758,55	32,74
Espais Lliures	1.845,37	43,65	80.550,40	1,71
TOTAL DESPESES			1.679.100,80	35,70

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC		531.472,76	11,30
--------------------------------------	--	------------	-------

SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT número 1, SUD 1

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	49.537,21	100,00 %
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA	(m2st/m2sòl)	0,85	
Sostre aprofitament privat	(m2st)	42.106,63	
DENSITAT BRUTA D'HABITATGES	(hab/Ha)	65	
Nombre màx. d'habitatges	(hab.)	322	

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	-----	-----	%
	(A completar en la redacció del planejament derivat)				
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	11.921,71	24,07	%
	compensat amb SUD-2 s/art.64 DL 1/2010				
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	4.923,29	9,94	%
	compensat amb SUD-2 s/art.64 DL 1/2010				

SUPERFÍCIE APROFITAMENT	20.307,91	41,00
Edificabilitat neta	2,07	

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	49.537,21	5,00	247.686,05

INGRESOS	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre	42.106,63	110,00	4.631.729,14	
TOTAL VALOR			4.631.729,14	93,50

DESPESES	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
PLANEJAMENT		0,75	37.152,91	0,75
REPARCEL.LACIÓ		0,50	24.768,61	0,50
URBANITZACIÓ				
Vials (estimació)	12.384,30	130,95	1.621.724,41	32,74
Espais Lliures	11.921,71	43,65	520.382,64	10,50
Despeses connexió i pp. Infraestructures generals			642.632,12	12,97
TOTAL DESPESES			2.846.660,68	57,47

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC	1.537.382,40	31,03
--------------------------------------	--------------	-------

SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT número 2, SUD 2

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	60.004,49	100,00 %
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA	(m2st/m2sòl)	0,85	
Sostre aprofitament privat	(m2st)	51.003,82	
DENSITAT BRUTA D'HABITATGES	(hab/Ha)	65	
Nombre màx. d'habitatges	(hab.)	390	

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	-----	-----	%
	(A completar en la redacció del planejament derivat)				
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	7.601,82	12,67	%
	compensat amb SUD-1 s/art.64 DL 1/2010				
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	13.698,80	22,83	%
	compensat amb SUD-1 s/art.64 DL 1/2010				

SUPERFÍCIE APROFITAMENT	23.702,75	39,50
Edificabilitat neta	2,15	

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	60.004,49	5,00	300.022,45

INGRESOS	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre	51.003,82	110,00	5.610.419,82	
TOTAL VALOR			5.610.419,82	93,50

DESPESES	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
PLANEJAMENT		0,75	45.003,37	0,75
REPARCEL.LACIÓ		0,50	30.002,25	0,50
URBANITZACIÓ				
Vials (estimació)	15.001,12	130,95	1.964.396,99	32,74
Espais Lliures	7.601,82	43,65	331.819,44	5,53
Despeses connexió i pp. Infraestructures generals			688.864,93	11,48
TOTAL DESPESES			3.060.086,98	51,00

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC	2.250.310,39	37,50
--------------------------------------	--------------	-------

SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT número 3, SUD 3

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	51.210,16	100,00 %
ÍNDIX EDIFICABILITAT BRUTA	(m2st/m2sòl)	0,65	
Sostre aprofitament privat	(m2st)	33.286,60	
DENSITAT BRUTA D'HABITATGES	(hab/Ha)	55	
Nombre màx. d'habitatges	(hab.)	282	

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI (m2 sòl)	-----	-----	%
	(A completar en la redacció del planejament derivat)			
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (m2 sòl)	7.595,55	14,83	%
	compensat amb SUD-4 s/art.64 DL 1/2010			
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS (m2 sòl)	5.635,11	11,00	%
	compensat amb SUD-4 s/art.64 DL 1/2010			

SUPERFÍCIE APROFITAMENT	25.176,96	49,16
Edificabilitat neta	1,32	

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	51.210,16	5,00	256.050,80

	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
INGRESOS				
Valor repercussió sostre	33.286,60	120,00	3.994.392,48	
TOTAL VALOR			3.994.392,48	78,00

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
DESPESES				
PLANEJAMENT		0,75	38.407,62	0,75
REPARCEL·LACIÓ		0,50	25.605,08	0,50
URBANITZACIÓ				
Vials (estimació)	12.802,54	130,95	1.676.492,61	32,74
Espais Lliures	7.595,55	43,65	331.545,76	6,47
Despeses connexió i pp. Infraestructures generals			401.607,67	7,84
TOTAL DESPESES			2.473.658,74	48,30

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC		1.264.682,94	24,70
--------------------------------------	--	--------------	-------

SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT número 4, SUD 4

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	46.641,04	100,00 %
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA	(m2st/m2sòl)	0,65	
Sostre aprofitament privat	(m2st)	30.316,68	
DENSITAT BRUTA D'HABITATGES	(hab/Ha)	55	
Nombre màx. d'habitatges	(hab.)	257	

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	-----	-----	%
	(A completar en la redacció del planejament derivat)				
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	5.081,86	10,90	%
	compensat amb SUD-3 s/art.64 DL 1/2010				
SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	7.042,30	15,10	%
	compensat amb SUD-3 s/art.64 DL 1/2010				

SUPERFÍCIE APROFITAMENT	22.856,62	49,01
Edificabilitat neta	1,33	

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	46.641,04	5,00	233.205,20

INGRESOS	(m2)	(€/m2)	(€)	sòl inicial (€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre	30.316,68	120,00	3.638.001,12	
TOTAL VALOR			3.638.001,12	78,00

DESPESES	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
PLANEJAMENT		0,75	34.980,78	0,75
REPARCEL.LACIÓ		0,50	23.320,52	0,50
URBANITZACIÓ				
Vials (estimació)	11.660,26	130,95	1.526.911,05	32,74
Espais Lliures	5.081,86	43,65	221.823,14	4,76
Despeses connexió i pp. Infraestructures generals			349.746,84	7,50
TOTAL DESPESES			2.156.782,33	46,24

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC	1.248.013,59	26,76
--------------------------------------	--------------	-------

SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT número 5, SUD 5

SUPERFÍCIE	(m2 sòl)	68.117,96	100,00 %
------------	----------	-----------	----------

ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA	(m2st/m2sòl)	0,65
Sostre aprofitament privat	(m2st)	44.276,67

SISTEMES

SV	SISTEMA VIARI	(m2 sòl)	-----	-----	%
	(A completar en la redacció del planejament derivat)				
SL	SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	(m2 sòl)	10.217,69	15,00 %	

SE	SISTEMA D'EQUIPAMENTS	(m2 sòl)	Compensat al PMU 3		
----	-----------------------	----------	--------------------	--	--

SUPERFÍCIE APROFITAMENT	40.870,78	60,00
Edificabilitat neta	1,08	

	(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)
VALOR INICIAL	68.117,96	5,00	340.589,80

				sòl inicial
INGRESOS	(m2)	(€/m2)	(€)	(€/m2 sòl)
Valor repercussió sostre	44.276,67	100,00	4.427.667,40	
TOTAL VALOR			4.427.667,40	65,00
				10815,09

		(m2 sòl)	(€/m2 sòl)	(€)	(€/m2 sòl)
DESPESES					
PLANEJAMENT			0,75	51.088,47	0,75
REPARCEL.LACIÓ			0,50	34.058,98	0,50
URBANITZACIÓ					
	Vials (estimació)	17.029,49	130,95	2.230.011,72	32,74
	Espais Lliures	10.217,69	43,65	446.002,34	6,55
	Despeses connexió i pp. Infraestructures generals			535.202,81	7,86
TOTAL DESPESES				3.296.364,32	48,39

VALOR APROFITAMENT URBANÍSTIC			790.713,28	11,61
--------------------------------------	--	--	------------	-------

► **Quadre. Àmbits de desenvolupament**

En el quadre *Àmbits de desenvolupament* es preveu amb caràcter general per a tots els sectors amb usos residencials, que el finançament d'aquestes actuacions associades als processos de transformació urbanística sigui a càrrec dels particulars, propietaris i promotors, atenent que la viabilitat econòmica de les promocions urbanístiques garanteixi la obtenció dels recursos necessaris per al seu finançament.

En aquest mateix quadre es preveu que el sector previst amb usos industrials es financi inicialment per l'administració actuant, en base al sistema d'actuació previst en el Pla, garantida l'obtenció dels recursos necessaris a partir de la venda posterior del sòl resultant.

Quadre

ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

Altres
Particulars Administracions Ajuntament

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 1, PAU 1

<u>gestió</u>	8.500,00 €	8.500,00 €
<u>urbanització</u>	265.903,14 €	265.903,14 €
	274.403,14 €	274.403,14 €

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 2, PAU 2

<u>gestió</u>	8.500,00 €	8.500,00 €
<u>urbanització</u>	390.794,09 €	390.794,09 €
	399.294,09 €	399.294,09 €

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 3, PAU 3

<u>gestió</u>	8.500,00 €	8.500,00 €
<u>urbanització</u>	852.423,39 €	852.423,39 €
	860.923,39 €	860.923,39 €

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 4, PAU 4

<u>gestió</u>	8.500,00 €	8.500,00 €
<u>urbanització</u>	320.344,29 €	320.344,29 €
	328.844,29 €	328.844,29 €

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 5, PAU 5

<u>gestió</u>	0,00 €	0,00 €
<u>urbanització</u>	98.477,02 €	98.477,02 €
	98.477,02 €	98.477,02 €

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 6, PAU 6

<u>gestió</u>	8.500,00 €	8.500,00 €
<u>urbanització</u>	557.126,78 €	557.126,78 €
	565.626,78 €	565.626,78 €

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 7, PAU 7

<u>gestió</u>	8.500,00 €	8.500,00 €
<u>urbanització</u>	48.233,25 €	48.233,25 €
	56.733,25 €	56.733,25 €

Quadre (segueix)

ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT

	Particulars	Altres Administracions	Ajuntament
--	-------------	------------------------	------------

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA número 8, PAU 8

<u>gestió</u>	8.500,00 €	8.500,00 €	
<u>urbanització</u>	230.871,40 €	230.871,40 €	
	239.371,40 €	239.371,40 €	

PLA DE MILLORA URBANA número 1, PMU 1

<u>planejament i gestió</u>	55.876,78 €	55.876,78 €	
<u>urbanització</u>	1.736.583,12 €	1.736.583,12 €	
	1.792.459,90 €	1.792.459,90 €	

PLA DE MILLORA URBANA número 2, PMU 2

<u>planejament i gestió</u>	33.473,99 €	33.473,99 €	
<u>urbanització</u>	1.157.222,53 €	1.157.222,53 €	
	1.190.696,51 €	1.190.696,51 €	

PLA DE MILLORA URBANA número 3, PMU 3

<u>adquisició de sòl</u>	846.602,64 €		846.602,64 €
<u>planejament i gestió</u>	58.791,85 €		58.791,85 €
<u>urbanització</u>	1.620.308,95 €		1.620.308,95 €
	2.525.703,44 €		2.525.703,44 €

SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT número 1, SUD 1

<u>planejament i gestió</u>	61.921,52 €	61.921,52 €	
<u>urbanització</u>	2.784.739,17 €	2.784.739,17 €	
	2.846.660,69 €	2.846.660,69 €	

SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT número 2, SUD 2

<u>planejament i gestió</u>	75.005,61 €	75.005,61 €	
<u>urbanització</u>	2.985.081,36 €	2.985.081,36 €	
	3.060.086,98 €	3.060.086,98 €	

SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT número 3, SUD 3

<u>planejament i gestió</u>	64.012,70 €	64.012,70 €	
<u>urbanització</u>	2.409.646,04 €	2.409.646,04 €	
	2.473.658,74 €	2.473.658,74 €	

Quadre (segueix)

ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT		Particulars	Altres Administracions	Ajuntament
SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT número 4, SUD 4				
<u>planejament i gestió</u>	58.301,30 €	58.301,30 €		
<u>urbanització</u>	2.098.481,03 €	2.098.481,03 €		
	2.156.782,33 €	2.156.782,33 €		
SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT número 5, SUD 5				
<u>adquisició de sòl</u>	340.589,80 €		340.589,80 €	
<u>planejament i gestió</u>	85.147,45 €		85.147,45 €	
<u>urbanització</u>	3.211.216,87 €		3.211.216,87 €	
	3.636.954,12 €		3.636.954,12 €	
TOTAL		22.267.304,67 €	6.162.657,56 €	0,00 €

► **Actuacions externes als àmbits de desenvolupament**

Les actuacions externes als àmbits de desenvolupament es corresponen bàsicament a dos grans grups:

- La completació de la urbanització bàsica en sòl urbà
- Les connexions als nous sectors i les noves infraestructures.

En relació amb aquestes actuacions es preveu el seu finançament mitjançant l'aplicació de contribucions especials als particulars, que en un principi s'ha previst del 90% del seu import, amb la previsió del finançament del 10% per part de l'Ajuntament, en aplicació de la legislació específica vigent en el cas d'obres bàsiques d'urbanització ordinàries. També es preveu la participació d'altres administracions en el cas de construccions d'infraestructura de caràcter general, i la imputació als sectors de desenvolupament que correspongui si l'actuació correspon a les connexions d'aquests amb la infraestructura general del municipi.

Lleida, juliol de 2012.

LES ARQUITECTES

Claudina Esquerda Baiget

Montserrat Giné Macià

2. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

2.1. Introducció

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix en el seu article 59.3.d) l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la Memòria dels Plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut de l'esmentat article, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'anterior determinació emana de l'adaptació catalana al que establia l'article 15 "Evaluación i seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", dins del Títol II sobre bases de règim del sòl, de la "Ley de Suelo 8/2007", de 28 de maig, avui "Real Decreto Legislativo 2/2008", de 20 de juny, pel que s'aprova el Text refós de la "Ley de Suelo".

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

D'acord amb els preceptes anteriors caldrà, de forma particular, analitzar i justificar la sostenibilitat econòmica, en les actuacions de nous creixements i/o de desenvolupament o transformació, en sol urbà i urbanitzable.

2.2 Actuacions en sòl urbà no consolidat

En aplicació del que disposa l'article 59.3.d) del DL 1/2010, es valoren els impactes sobre les finances de l'Ajuntament d'Alfarràs, en tant que administració responsable de la implantació i del manteniment de les infraestructures i dels serveis que es deriven del desenvolupament de cadascuna de les actuacions previstes pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal en sòl urbà no consolidat.

Polígons d'Actuació Urbanística

- PAU-1; Perllongació camí del Cementiri
- PAU-2; Connexió carrer Cementiri-carrer General Prim.
- PAU-3; Filatures Viladés.
- PAU-4; Connexió carrer Sant Sebastià-carrer Nou
- PAU-5; Vial vora Canal de Pinyana
- PAU-6; Andaní
- PAU-7; Àmbit Enher
- PAU-8; Perllongació carrer Gral.Prim

Plans de Millora Urbana

- PMU-1; Instal·lacions Arnó
- PMU-2; Horts familiars Colònia tèxtil Casals
- PMU-3; Industrial Filatures Casals

2.3 Actuacions en sòl urbanitzable

També es valoren els impactes sobre les finances de l'Ajuntament d'Alfarràs que generen els nous creixements previstos en sòl urbanitzable, en tant que l'Ajuntament es considera l'administració responsable de la implantació i del manteniment de les infraestructures i dels serveis que es deriven del desenvolupament dels diferents sectors delimitats en aquest tipus de sòl.

Sectors Urbanitzables Delimitats

- SUD-1; Sector Sud d'Andaní
- SUD-2; Sector Zona Esportiva.
- SUD-3; Sector Sud carrer Trinitat.
- SUD-4; Sector accés sud d'Alfarràs
- SUD-5; Sector Industrial

2.4 Justificació de la sostenibilitat econòmica

Per a la justificació de la sostenibilitat econòmica es fixen els següents criteris:

- A) Despeses: Atès que el concepte de sostenibilitat apel·la preferentment al manteniment de la qualitat urbana en el transcurs del temps, aquest informe es basa en l'anàlisi de les actuacions que cal mantenir constantment en relació a l'activitat urbana directa sobre el territori urbanitzat, considerant que altres serveis de caràcter personal o social associat als habitants del municipi es prestaran igualment, amb indiferència que els seus destinataris habitin en els àmbits de sòl objecte de les actuacions.
- B) Ingressos: Pel mateix motiu, es consideren també només els ingressos definits com a "constants en el temps", i s'exclouen, per tant, els que per tenir consideració de "preu públic", són repercutits directament als usuaris.

Cal considerar com a dades bàsiques, en tant que indicadors vinculats a la justificació de la sostenibilitat econòmica, els paràmetres següents:

- Edificabilitat corresponent als nous habitatges i activitats previstos pel Pla d'Ordenació urbanística Municipal en les diferents actuacions, en tant que milloraran el comportament de la Hisenda municipal.
- Superfície de nova vialitat i de nous espais lliures que s'incorporaran al teixit urbà en el desenvolupament progressiu de les actuacions previstes en sòl urbà i urbanitzable, en tant que comportaran una necessitat d'inversió en termes de manteniment dades bàsiques pel càlcul de despeses

2.5 Dades bàsiques per al càlcul

Quadre - DADES BÀSIQUES INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

	Sostre edificable (m2 sostre)	Superfície Sistema Viari (m2 sòl)	Superfície Espais Lliures (m2 sòl)
Àmbit de Desenvolupament en SU			
PAU-1	14.757,04	2.030,57	0,00
PAU-2	13.927,99	2.984,30	0,00
PAU-3	14.260,98	5.254,10	3.766,30
PAU-4	16.485,81	2.446,31	0,00
PAU-5	689,68	752,02	0,00
PAU-6	12.161,02	4.254,50	0,00
PAU-7	5.713,80	1.375,37	2.444,25
PAU-8	16.359,60	1.763,05	0,00
PMU-1	31.290,99	11.175,36	6.258,20
PMU-2	16.067,51	6.694,80	6.427,01
PMU-3	30.571,76	11.758,37	1.845,37
Àmbit de Desenvolupament en Surb			
SUD-1	42.106,63	12.384,30	11.921,71
SUD-2	51.003,82	15.001,12	7.601,82
SUD-3	33.286,60	12.802,54	7.595,55
SUD-4	30.316,68	11.660,26	5.081,86
SUD-5	44.276,67	17.029,49	10.217,69
TOTALS	373.276,59	119.366,46	63.159,76

2.6 Ponderació de l'impacte en les finances municipals

Tal com s'observa en el quadre anterior el total increment de sistema viari que resulta de les noves actuacions proposades pel POUM es de 119.366,46 m² de sòl i el total increment de sistema d'espais lliures (zones verdes) es de 63.159,76 m² de sòl.

Per tal de poder avaluar l'impacte que el manteniment d'aquestes noves superfícies de sòl públic comporta sobre les finances municipals s'ha considerat un cost unitari de manteniment mitjà per al sistema viari de 2,50 €/m² i any, i un cost unitari de manteniment mitjà per al sistema d'espais lliures de 2,00 €/m² i any.

Això suposa un cost de manteniment anual següent:

Sistema viari	298.416,14 €
Sistema d'Espais Lliures	126.319,76 €
Cost de manteniment anual	424.735,66 €

Els fons d'ingressos anuals considerats per assumir aquestes noves obligacions municipals provenen de la recaptació en concepte d'impost de bens immobles (IBI) que l'Ajuntament percebrà dels nous aprofitaments derivats dels nous sectors.

No es consideren als efectes d'aquest informe l'import de les llicències ni dels possibles impostos de les activitats a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs, que tot i generar noves aportacions puntuals a les finances municipals no constitueixen un ingrés fix anual.

Per tal de quantificar els ingressos procedents de l'IBI s'ha considerat un valor mitjà ponderat unitari aproximat d'1,30 €/m² sostre i any.

Tal i com es pot observar en el quadre de l'apartat anterior d'aquest informe el total d'aprofitament de nova implantació es de 373.276,59 m² de sostre.

Aplicant el valor mig ponderat indicat anteriorment resulta una quantia d'ingressos anuals de 448.446,12 €

Ingressos anuals	485.259,57 €
-------------------------	---------------------

En conclusió els ingressos anuals procedents de les noves actuacions permeten assolir de manera suficient el cost de manteniment anual que generen les mateixes.

Lleida, juliol de 2012.

LES ARQUITECTES

Claudina Esquerda Baiget

Montserrat Giné Macià