

Ajuntament de La Coma i La Pedra

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Agenda i avaluació econòmica i financera

– Text refós segons acord de la CTUCC de 25 de gener de 2012 –

Abril de 2012

EQUIP REDACTOR DEL PLA

AAUP Jordi Romero i associats SLP

Director del Pla:

Jordi Romero, arquitecte urbanista.

Arquitectes:

Andreu Marfull, arquitecte. Coordinador dels treballs.

Pau Asens, Encarna Cortés, Borja Iglesias, arquitectes.

Guillem Gascón, Mauro Medina, Ángel González, Irene Viudas, estudiants d'arquitectura.

Assistència jurídica:

Maurici Anglarill (Anglarill & Agulló, advocats).

Medi ambient:

Sergi Nogués, director-coordinador dels treballs ambientals (Limonium S.L).

Eduardo Soler, enginyer agrònom (Limonium S.L.).

Economia:

Anna Torrella Reñé, economista

Enginyeria:

Xavier Irigoyen, enginyer de CCP (Greccat S.L.)

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA COMA I LA PEDRA

Agenda i avaluació econòmica i financera

Índex

I.1	INTRODUCCIÓ	1
I.2	AGENDA	2
I.2.1	Polígons i sectors de desenvolupament i edificació	3
I.2.2	Agenda dels polígons i sectors de desenvolupament i edificació	6
I.2.3	Previsions per a les actuacions directes de l'administració	12
I.2.3.1	Actuacions proposades al Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTPCC)	13
I.2.4	Revisió de l'agenda	17
I.3	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	18
I.3.1	Marc legal	19
I.3.2	Valoració de les actuacions	32
I.3.2.1	Valoració de les actuacions en polígons i sectors	32
	I.3.2.1.1 Característiques de les actuacions previstes	32
	I.3.2.1.2 Criteris de càlcul de l'aprofitament urbanístic	40
	I.3.2.1.3 Càlcul de l'aprofitament urbanístic estimat	45
	I.3.2.1.4 Valoració del 10% de l'aprofitament urbanístic estimat per a determinar la cessió de sòl amb aprofitament a cedir a l'administració actuant	52
	I.3.2.1.5 Valoració de l'aprofitament urbanístic resultant per ala iniciativa privada. Càlcul del valor residual del sòl	56
I.3.2.2	Valoració de les actuacions directes de l'administració definides a l'agenda d'actuació	63
	I.3.2.2.1 Valoració de les actuacions proposades al Pla territorial de les Comarques Centrals (PTPCC)	64
I.3.3	Viabilitat econòmica dels polígons i sectors de desenvolupament i edificació	66
I.3.4	Síntesi de l'avaluació econòmica i financera	67
I.3.5	Informe de sostenibilitat econòmica	68
I.3.5.1	Justificació de la suficiència i adequació de sòl d'usos productius	69
I.3.5.2	Anàlisi dels recursos financers	75

I.3.5.2.1	El pressupost recent	75
I.3.5.3	Ponderació de les actuacions previstes a les finances públiques	79
I.4	CONCLUSIÓ	80

I. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

I.1 INTRODUCCIÓ

D'acord amb l'article 59.1.e del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar forma part de la documentació pròpia del pla d'ordenació urbanística municipal.

Segons es recull a l'article 76 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, relatiu al programa d'actuació urbanística municipal, agenda i avaluació econòmica i financera, correspon a l'agenda establir les previsions temporals d'execució de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal i, concretament, regular els terminis d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat, determinant la graduació temporal i espacial del seu desenvolupament en sòl urbanitzable, i establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel pla.

Segons es recull també al mateix article, l'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

L'estudi econòmic i financer estableix la capacitat de l'Ajuntament per portar a terme les actuacions de les quals n'és responsable en la seva execució i, segons queda reflectit a l'article 69 del Reglament de la Llei d'urbanisme, sobre el contingut de la memòria del pla d'ordenació urbanística municipal, defineix les obres i infraestructures programades i pla de política d'inversions públiques que poden influir en el desenvolupament urbà.

A l'hora de definir l'agenda d'actuació en els propers sis anys s'ha optat per indicar la realitat social i productiva de la comarca i la seva incidència en les propostes de desenvolupament del pla. El potencial dels instruments de planejament urbanístic que el pla defineix respon a les expectatives generades a la comarca i a l'estratègia de desenvolupament establerta en el Pla territorial parcial de les Comarques centrals, redactat en el marc del Pla territorial general de Catalunya, d'acord amb la llei 23/1983, de política territorial, així com dels diferents plans territorials sectorials, específicament destinats a ordenar aspectes concrets de la realitat territorial, com ara carreteres, ferrocarrils, espais d'interès natural, etcètera.

El potencial de desenvolupament del sòl destinat a ús residencial, així com el potencial de creixement a escala local d'activitats per a usos productius, com ara la indústria i el sector terciari en general, responen als nous reptes urbanístics que el pla d'ordenació urbanística municipal contempla. El pla preveu els mecanismes necessaris per definir un model d'implantació urbana i l'estructura general de l'ordenació del territori, així com les determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge. En aquest sentit, dins del marc del Pla territorial parcial de les Comarques centrals dóna compliment a les diverses determinacions que es fixen als articles 3 i 4 de la Llei 1/95, pel que fa als sistemes de proposta i el seu esquema, les previsions de creixement, les estratègies de reequilibrament i els objectius de preservació del medi.

Respecte a les finances municipals s'han recollit les liquidacions d'ingressos i despeses oficials en el període 2001-2008 més els pressupostos inicials dels anys 2009 i 2010, i se n'ha extret una valoració global del municipi amb les seves tendències i els indicadors d'activitat econòmica més rellevants. Les conclusions i previsions que se'n deriven estan dirigides a orientar a l'Ajuntament de La Coma i La Pedra a garantir la seva sostenibilitat econòmica i pressupostària sense comprometre'n la capacitat d'inversió real.

I.2 AGENDA

L'agenda del pla d'ordenació urbanística municipal de La Coma i La Pedra és el document que pretén fixar les prioritats i les previsions temporals de l'execució de les actuacions urbanístiques previstes, basat en l'escenari que les expectatives de desenvolupament permeten suggerir segons el model de creixement donat, el sistema d'actuació proposat, i el model de gestió propi del municipi comprès a l'àmbit del sistema urbà de la Vall de Lord. L'àmbit, definit al Pla territorial parcial de les Comarques centrals, el configuren el municipi de La Coma i La Pedra, conjuntament amb els municipis de Sant Llorenç de Morunys i de Guixers.

El conjunt d'actuacions recollides al pla responen a les diferents polítiques estratègiques que es defineixen a la memòria. Aquestes es refereixen a la política de sòl i habitatge, a les mesures d'integració en el medi natural, a polítiques per la sostenibilitat i l'estimulació de l'activitat econòmica local, dins del marc del desenvolupament urbanístic sostenible, entès com la utilització racional del territori i el medi ambient conjuminant les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

A l'hora de definir l'agenda d'actuació s'ha tingut en compte la forta dependència del sector privat en la iniciativa d'actuació pel desenvolupament urbà dels sectors en sòl urbanitzable delimitat i en sectors en sòl urbà no consolidat. En al marc del planejament territorial, d'acord amb el model de transformació territorial del Pla territorial parcial de les Comarques centrals, la inversió pública, especialment la dedicada a infraestructures de

mobilitat, serà fonamental per garantir el desenvolupament econòmic de qualsevol territori, ja que facilita el moviment de mercaderies i treballadors. Tota inversió pública té un efecte de catalitzador de projectes d'iniciativa privada que esdevenen més rendibles amb la millora de l'estoc de capital d'una determinada àrea.

La capacitat inversora de les finances municipals de La Coma i La Pedra, amb una població estimada de 278 habitants a l'any 2009 i una població flotant de 1500 habitants variable en funció de la temporada, requereix de la participació de la resta d'administracions públiques de l'Estat, la Generalitat de Catalunya i la diputació de Lleida, així com de fons europeus, per fer front a la inversió que les infraestructures a desenvolupar previstes en el pla i el potencial del conjunt d'equipaments generals i locals. D'acord amb la Legislació Bàsica de Règim Local, els municipis, ja sigui exercint una competència pròpia que no és en cap cas exclusiva, ja sigui exercint activitats complementàries a les competències d'altres administracions, pot legalment intervenir en pràcticament tots els sectors d'inversió amb incidència urbanística però, en el cas de La Coma i La Pedra la dependència dels programes de cooperació i de la intervenció d'altres administracions és del tot necessària i imprescindible.

Així doncs, les reserves de sòl previstes al pla per la realització de les infraestructures interurbanes i estructurants del territori requeriran la inversió global de la resta d'institucions autonòmiques, estatals i europees, al no poder-se fer front des dels recursos municipals. Aquest fet, ja previst en el Pla territorial parcial de les Comarques centrals, es preveu en un escenari temporal més llarg al de sis anys que l'agenda ha de contenir, fins a l'any 2026, i dependrà de la capacitat inversora externa a la pròpia de les finances municipals. En aquest sentit, tot i tractar-se d'una aposta d'infraestructures necessària per la dinamització de la comarca i del conjunt del territori de les comarques centrals, formarà part doncs d'una programació d'actuacions complementària a la que el propi pla d'ordenació urbanística municipal és capaç de generar. Més endavant es transcriuen els objectius i les estratègies en aquesta matèria per part del pla territorial parcial així com la seva valoració econòmica.

1.2.1 Polígons i sectors de desenvolupament i edificació

Sobre el planejament urbanístic derivat un pla d'ordenació urbanística municipal recull les següents figures de planejament:

- Plans parcials urbanístics (PPU) (art. 65 del Text Refós de la Llei d'urbanisme): tenen per objecte desenvolupar el planejament urbanístic general en els sectors classificats de sòl urbanitzable delimitat. Contenen totes les determinacions pertinents per a la ordenació urbanística detallada del sector, que abasten:
 - La qualificació del sòl.
 - La regulació d'usos i paràmetres d'edificació.
 - L'assenyalament d'alineacions i rasants.

- La definició dels paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- L'establiment de les condicions de gestió i els seus terminis.
- La precisió de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques.
- Plans parcials urbanístics de delimitació (PPUD) (art. 66.2 del Text Refós de la Llei d'urbanisme): plans parcials urbanístics que es refereixen a àmbits no delimitats prèviament com a sectors pel planejament urbanístic general.

- Plans de millora urbana (PMU) (art. 70 del Text Refós de la Llei d'urbanisme): tenen per objecte desenvolupar les determinacions del planejament urbanístic general en els diferents àmbits d'actuació del sòl urbà.

- Plans especials urbanístics (PEU) (art. 67 del Text refós de la Llei d'urbanisme): tenen per objecte desenvolupar determinacions contingudes en els plans territorials parcials i sectorials i en el planejament urbanístic general, per:
 - L'ordenació de recintes i conjunts artístics.
 - La recuperació i millora del paisatge urbà.
 - La protecció dels espais fluvials.
 - La protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació.
 - La millora dels àmbits rurals.

El pla d'ordenació urbanística municipal incorpora també actuacions de gestió urbanística integrada, definits com a polígons d'actuació urbanística (PAU) a l'article 117 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, destinades a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

Els polígons i sectors de desenvolupament i edificació es transcriuen a continuació, indicant-hi l'ús dominant, la superfície, i el sistema d'actuació amb la seva modalitat. S'hi indica el conjunt d'actuacions en sòl urbanitzable i en sòl urbà.

Sectors en sòl urbanitzable

Plans parcials urbanístics (P.P.U.)

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (P.P.U.)

Nucli	Nom del sector	Ús dominant	Superfície sector (M2 sòl)	Sistema d'actuació i modalitat
La Coma	PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	Habitatge	21.161,66	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PPU LC.2_L'Estany - Nord	Habitatge	17.654,00	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PPU LC.3_L'Estany - Sud	Habitatge	9.424,34	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	Habitatge	28.140,12	Reparcel.lació - compensació bàsica
Port del Comte	PPU PC.1_L'Adell	Habitatge	55.748,13	Reparcel.lació - compensació bàsica
Port del Comte	PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	Habitatge	38.874,36	Reparcel.lació - compensació bàsica
Port del Comte	PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	Habitatge	263.445,47	Reparcel.lació - compensació bàsica

Sectors i polígons en sòl urbà

Plans de millora urbana (P.M.U.)

SECTORS EN SÒL URBÀ (P.M.U.)

Nucli	Nom del sector	Ús dominant	Superfície sector (M2 sòl)	Sistema d'actuació i modalitat
La Coma	PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	Habitatge	6.321,93	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PMU LC.2	Habitatge	1.038,21	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Pedra	PMU LP.1_El Pont de La Pedra	Habitatge	18.176,95	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Pedra	PMU LP.2_La Gafa	Habitatge	13.805,28	Reparcel.lació - compensació bàsica
Port del Comte	PMU PC.1_L'Avet	Habitatge	3.581,57	Reparcel.lació - compensació bàsica

Polígons d'actuació urbanística (P.A.U.)

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ (P.A.U.)

Nucli	Nom del polígon d'actuació urbanística	Ús dominant	Superfície polígon (M2 sòl)	Sistema d'actuació i modalitat
La Coma	PAU LC.1_Les Estudelles	Habitatge	9.275,26	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.2_Passeig del Torrent - Sud	Habitatge	4.371,93	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.3_El Molí de dalt	Habitatge	11.548,16	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.4_La Part - Sud	Habitatge	9.579,10	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.5_L'Estany	Habitatge	5.484,31	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.6_"Anterior UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" (en execució)	Habitatge	16.422,31	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.7_Cal Parot	Habitatge	1.145,05	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.8_Passeig del Torrent - Nord	Habitatge	2.352,95	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.9_Passeig del Torrent - Oest	Habitatge	5.153,02	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est	Habitatge	4.899,25	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.11_Cal Cristo	Habitatge	1.739,13	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.12_Les Piscines	Habitatge	2.738,85	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Coma	PAU LC.13_Cap del Mas	Habitatge	5.572,58	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Pedra	PAU LP.1_La Pedra I	Habitatge	10.991,96	Reparcel.lació - compensació bàsica
La Pedra	PAU LP.2_La Pedra II	Habitatge	11.290,13	Reparcel.lació - compensació bàsica
Urb. Port del Comte	PAU Ur.1_Polígon II Sud. Urbanització Port del Comte	Habitatge	44.875,53	Reparcel.lació - compensació bàsica
Urb. Port del Comte	PAU Ur.2_Polígon III. Urbanització Port del Comte	Habitatge	373.243,38	Reparcel.lació - compensació bàsica

1.2.2 Agenda dels polígons i sectors de desenvolupament i edificació

La previsió dels terminis de desenvolupament dels polígons i sectors, així com del seu grau d'implantació, dependrà però de factors externs a la pròpia dinàmica interna de la comarca i del municipi, i de la seva capacitat d'autosuficiència. La inversió pública, especialment la dedicada a infraestructures de mobilitat, serà fonamental per garantir el desenvolupament econòmic del territori, però no suficient. Caldrà tenir en compte la forta dependència del sector privat en la iniciativa del conjunt d'actuacions pel desenvolupament urbà, i en aquest sentit, atenent a la incertesa de l'evolució de les dinàmiques productives actuals, estimar la demanda que les expectatives de desenvolupament econòmic siguin capaces de generar sobre l'oferta de sòl que el pla proposa requereix entendre aquesta agenda amb prudència i contextualitzar la seva orientació en el marc temporal que és capaç de valorar, la seva evolució recent i el seu potencial de transformació cap a un nou model d'estructura productiva sostenible capaç de sustentar la complexa activitat social i econòmica de tot àmbit territorial.

Els criteris de prioritat en seu desenvolupament resten condicionats doncs a l'impacte de la demanda privada sobre la creació de sòl urbà, així com per la seva consolidació i, en el cas de La Coma i La Pedra, on aquesta hi té una forta incidència l'impacte econòmic i l'activitat turística que se'n deriva, és encara més evident. Per tant, tant els terminis d'edificació com les previsions temporals d'execució dependran en gran mesura del grau d'incidència que la iniciativa privada permeti desenvolupar les figures de planejament previstes i aportí recursos als fons municipals.

Tanmateix, en sòl urbanitzable seran els propis instruments de planejament els qui determinaran el seu propi pla d'etapes. L'article 83 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, sobre les determinacions relatives a l'execució del pla respecte als plans parcials urbanístics i plans parcials urbanístics de delimitació, determina que han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. Han d'establir els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cada una d'elles. També han d'establir els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació, que pel que fa als habitatges amb protecció oficial, aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des del moment que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

En el context definit es preveuen les següents previsions temporals d'inici del desenvolupament dels següents sectors de planejament derivat, així com de l'execució dels polígons d'actuació urbanística següents:

AGENDA D'ACTUACIÓ **1r SEXENNI**

Actuacions en sòl urbanitzable

PPU LC.1_Cap del Mas - Nord

PPU LC.3_L'Estany - Sud

PPU LC.4_Cap del Mas - Sud

PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte en execució

Actuacions en sòl urbà

PMU LC.2

PMU LP.1_El Pont de La Pedra

PMU LP.2_La Gafa

PMU PC.1_L'Avet

PAU LC.1_Les Estudelles

PAU LC.2_Passeig del Torrent - Sud

PAU LC.3_El Molí de dalt

PAU LC.4_La Part - Sud

PAU LC.5_L'Estany

PAU LC.6_Anterior "UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" en execució

PAU LC.7_Cal Parot

PAU LC.8_Passeig del Torrent - Nord

PAU LC.9_Passeig del Torrent - Oest

PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est

PAU LC.11_Cal Cristo

PAU LC.12_Les Piscines

PAU LC.13_Cap del Mas

PAU LP.1_La Pedra I

PAU LP.2_La Pedra II

PAU Ur.1_Polígon II Sud. Urbanització Port del Comte

PAU Ur.2_Polígon III. Urbanització Port del Comte

AGENDA D'ACTUACIÓ 2n SEXENNI

Actuacions en sòl urbanitzable

PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte

PPU LC.2_L'Estany - Nord

PPU PC.1_L'Adell

Actuacions en sòl urbà

PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals

Dins del marc de la prudència amb que convé interpretar aquesta agenda, diverses actuacions es troben condicionades al desenvolupament anterior d'actuacions contigües. Aquestes pautes suposen un model d'implantació racional a la capacitat d'acollida dels nuclis, coherents per tant amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible establert a l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Els sectors de desenvolupament urbà condicionats a l'execució prèvia d'altres sectors són els següents:

SECTORS DE DESENVOLUPAMENT URBÀ CONDICIONATS A L'EXECUCIÓ PRÈVIA D'ALTRES SECTORS

Primer sector a desenvolupar

Segon sector a desenvolupar

PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte en execució	→	Modificació PPU EH.1
PPU LC.3_L'Estany - Sud	→	PPU LC.2_L'Estany - Nord
PPU LC.3_L'Estany - Sud	→	PPU PC.1_L'Adell
PAU LC.8_Passeig del Torrent - Nord	→	PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	→	PPU LC.1_Cap del Mas - Nord

La previsió dels terminis de desenvolupament dels polígons i sectors, així com del seu grau d'implantació, dependrà però de factors externs a la pròpia dinàmica interna de la comarca i de la seva capacitat d'autosuficiència, exposada a les incerteses pròpies d'una aposta al seu creixement i a la seva consolidació, i a l'activitat constructora, exposada també a les incerteses que la seva sobreexplotació ha provocat i a la inviabilitat a llarg termini d'un creixement equiparable al mantingut durant els darrers anys.

El model de desenvolupament del pla, basat en la consolidació del sòl urbà i en sectors de creixement continuus, preveu facilitar l'espontani creixement residencial, així com la seva adaptació a períodes d'expansió i d'estancament, tal i com es reflecteix en la dinàmica productiva de la comarca, basada en un model amb una oferta local i comarcal mantinguda per una demanda d'activitat econòmica i logística i de segones residències en

segon terme. Per tant, l'agenda s'ha orientat cap a les estimacions de les tendències de desenvolupament urbanístic en funció de l'atractiu que l'oferta pugui generar a la pròpia demanda externa, promoguda per la iniciativa privada.

A l'hora d'establir doncs una agenda d'actuació cal preveure quina pot ser la demanda que la iniciativa privada sigui capaç de generar sobre l'oferta i la capacitat de generar expectatives prou atractives. Per fer doncs una previsió s'ha tingut en compte el ritme de construcció d'habitatges en els darrers anys, que com es deia anteriorment ha estat molt forta en els darrers anys.

Prenent per referència el ritme mig de creixement en els darrers dotze anys, des de l'any 1998 fins a l'any 2009, d'onze habitatges anuals per cada 1.000 habitants, es podria establir un ritme de construcció de 24 habitatges anuals, amb uns escenaris alternatius un trenta per cent per sobre o per sota. Les dades es mostren a continuació.

Evolució del parc d'habitatges construïts als darrers 12 anys. 1998-2009

Any	Població	Cèdules d'habitabilitat	Habitatges / 1000 habitants
1998	234	5	21
1999	231	1	4
2000	240	0	0
2001	246	3	12
2002	245	4	16
2003	242	34	140
2004	254	33	130
2005	270	18	67
2006	253	34	134
2007	252	37	147
2008	267	25	94
2009	278	18	65

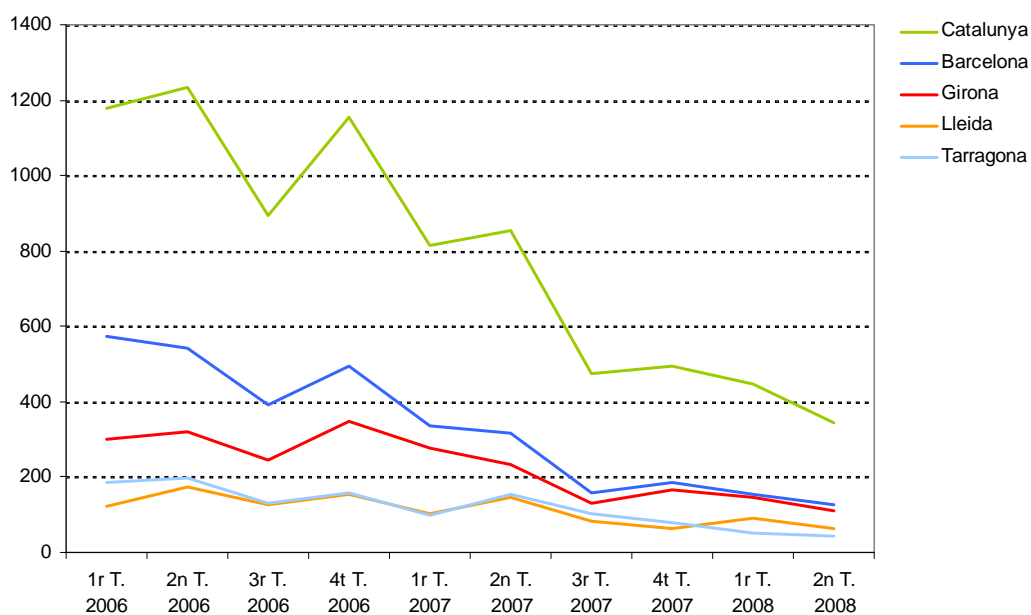
ESCENARIS DEL PARC D'HABITATGES A CONSTRUIR

	Promig d'habitatges construïts anualment per cada 1000 habitants en el període 1998-2009	Població censada any 2009	Promig anual d'habitatges a construir.	Promig anual d'habitatges a construir.	Promig anual d'habitatges a construir.
			ESCENARI BAIX	ESCENARI MIG	ESCENARI ALT
Conjunt POUPM	69	278	13	19	25

Habitatges a construir en els propers 6 anys			
	ESCENARI BAIX	ESCENARI MIG	ESCENARI ALT
Conjunt POUPM	81	115	150

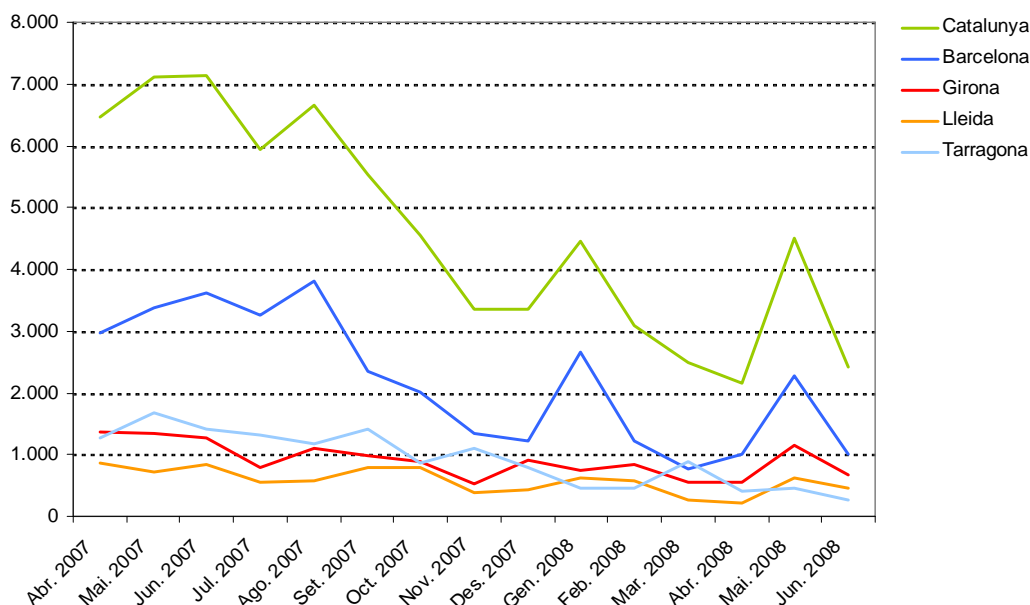
Aquestes dades orientatives no tenen en compte però el canvi de tendència que el sector de la construcció ha experimentat al llarg de l'any 2008 a nivell estatal, tal i com recullen les següents dades estadístiques, i que de ben segur que també cal considerar.

Transaccions de sòl, per trimestres, 2006-juny2008



Tot i tractar-se de dades d'abast territorial genèric sí que s'aprecia la seva incidència en tot el territori català, i de ben segur també afecten i afectaran a les terres cerdanes. Les estadístiques relatives a les transaccions de sòl indiquen com, a escala general han anat disminuint trimestre a trimestre des de l'any 2006, i aquest indicador és potser la millor mostra de l'expectativa que la demanda de construcció de nous habitatges està generant en l'actualitat, així com un clar indicador que caldrà esperar uns anys en tornar a veure ritmes de creixement similars als més recents. Aquestes dades vénen també acompanyades d'una menor oferta d'habitatges iniciats, ritme que ha anat decreixent mes a mes, també globalment al territori català, tal i com es desprèn de l'anàlisi del següent gràfic.

Nombre d'habitatges iniciats, per mesos, abril 2007 - juny 2008



A l'hora de quantificar la incidència d'aquestes dades recents sobre l'àmbit del pla d'ordenació urbanística s'ha tingut en compte doncs que en els propers sis anys és previsible una ralentització del ritme de construcció d'habitatges als primers anys, i una progressiva recuperació en els següents, sense oblidar la naturalesa de la necessitat de la iniciativa privada en el desenvolupament de nous sectors.

Aquestes dades, traduïdes en percentatges globals de desenvolupament, es tradueixen en els següents indicadors.

ESCENARIS DEL PARC D'HABITATGES A CONSTRUIR. ESTIMACIONS PER ALS PROPERS 6 ANYS

Estimació del percentatge de desenvolupament del sostre edificable previst al POUPM

Potencial d'habitatges al proper sexenni	ESCENARI			
	BAIX	MIG	ALT	
Conjunt POUPM	822	10%	14%	18%

Així doncs, l'escenari mig que l'agenda de l'avaluació econòmica i financera preveu és un desenvolupament del potencial de creixement urbà en sòl urbanitzable i sòl urbà previst en el pla establert en un mínim del 10% i un màxim del 18%, equivalents a un mínim de 82 i un màxim de 148 habitatges sobre el potencial de 822 que els polígons i sectors poden iniciar al primer sexenni.

L'avaluació econòmica i financera s'ha enfocat doncs en valorar l'aprofitament urbanístic del conjunt de polígons i a partir dels escenaris que l'agenda planteja.

I.2.3 Previsions per les actuacions directes de l'administració

Les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions, si es dona el cas, que resultin responsables de la inversió en els equipaments futurs destinats en el sòl obtingut per la cessió obligatòria dels propietaris i propietàries del sòl comprès en els diferents àmbits d'actuació urbanística, així com les infraestructures necessàries per al desenvolupament del pla, formen part d'un conjunt d'actuacions que resten condicionades a dos factors fonamentals difícils de preveure, al propi desenvolupament dels instruments previstos al pla d'ordenació urbanística municipal, promoguts per la iniciativa privada, i a la capacitat inversora de la resta d'administracions públiques, que són a grans trets els dos elements que són capaços de generar fonts d'ingressos indirectes i transferir als ajuntaments la capacitat d'aportar polítiques d'inversió real pressupostària a afegir a les pròpies despeses corrents municipals.

Respecte al teixit urbà i urbanitzable que el planejament preveu desenvolupar cal tenir en compte que tant el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica com en la modalitat de cooperació en el conjunt de plans parcials urbanístics (P.P.U.) i plans de millora urbana (P.M.U.), així com la indefinició de la iniciativa en el conjunt de polígons d'actuació urbanística (P.A.U.), requereix la implicació de la iniciativa privada pel seu desenvolupament.

Respecte la inversió pública en el sistema d'espais lliures i equipaments generals i locals existents, la iniciativa pública, per els mateixos motius descrits anteriorment, dependrà de la capacitat d'inversió real dels pressupostos municipals en funció dels recursos generats pel desenvolupament del planejament proposat, així com de la iniciativa i la capacitat inversora de la resta d'institucions públiques.

En aquest context les actuacions directes de l'administració previstes i planificades en el programa d'actuació municipal responen a aquelles iniciatives promogudes pel planejament vigent en anterioritat a la formulació d'aquest pla, així com a aquelles iniciatives d'interès general promogudes per la política municipal d'inversions.

Tanmateix, respecte a les futures polítiques d'inversió pública en sòl no urbanitzable, en els àmbits amb algun grau de protecció en el medi natural, en actuacions previstes en plans especials urbanístics (P.E.U.) i en el conjunt de béns immobles catalogats amb algun grau de protecció, serà necessari promoure'n el seu desenvolupament, i caldrà destinar-hi els recursos necessaris provinents de les diferents administracions competents.

Les actuacions en sòl urbà de gestió no urbanística, com ara la millora puntual de l'espai públic, places, carrers, voreres, edificis... formarà part dels programes d'actuacions municipals que els respectius ajuntaments hauran de desenvolupar, i no resten inclosos en el planejament urbanístic proposat. Per tant, qualsevol proposta d'actuació d'abast general que contingui les determinacions pròpies del planejament urbanístic general, tal i

com es recull a l'article 67 del Text refós de la Llei d'urbanisme i a l'article 92 del Reglament de la Llei d'urbanisme, podrà ser objecte d'un pla especial urbanístic que, a aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general i no requereixen la seva modificació prèvia. En cap cas no poden substituir el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, pel que no poden alterar la classificació del sòl.

Caldrà doncs donar resposta als reptes que el desenvolupament urbanístic generi respecte al sistema de serveis tècnics, relatius al proveïment d'aigües, al subministrament d'energia elèctrica, a la xarxa de sanejament, així com a la política de residus. En tots els casos caldrà preveure'n la seva adaptació i renovació global, així com les infraestructures generals bàsiques per fer front als reptes del planejament i de la sostenibilitat futura.

Respecte a les propostes dels sistemes de mobilitat d'abast territorial el planejament preveu la reserva de sòl destinada a la millora de la xarxa viària que hauran de ser objecte d'estudis tècnics detallats abans de la seva construcció. Aquestes actuacions, juntament amb les previsions destinades al sistema viari, ferroviari i aeroportuari estratègics per a la comarca del Solsonès queden recollides al Pla territorial parcial de les Comarques centrals, tal i com es descriu a continuació.

1.2.3.1 Actuacions proposades al Pla territorial parcial de les Comarques centrals (PTPCC)

Les premisses del programa del planejament territorial s'estructura en tres sistemes generals:

- Sistema d'espais oberts
- Sistema d'assentaments
- Sistema de mobilitat

Aquests s'articulen en quinze criteris de planejament:

- Sistema d'espais oberts
 1. Afavorir la diversitat del territori i mantenir la referència de la seva matriu biofísica.
 2. Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables en general com a components de l'ordenació del territori.
 3. Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori.
 4. Moderar el consum de sòl.
- Sistema d'assentaments
 5. Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.
 6. Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebrava el territori.
 7. Facilitar una política d'habitatge eficaç i urbanísticament integrada.
 8. Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris.
 9. Aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència.

10. Els nous creixements han de ser compactes en continuïtat.
 11. El creixement urbà ha de reforçar una estructura nodal del territori.
- Sistema de mobilitat
12. La mobilitat és un dret i no una obligació.
 13. Facilitar el transport públic mitjançant la polarització i la compacitat dels sistemes d'assentaments.
 14. Atendre especialment la vialitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans.
 15. Integrar Catalunya en el sistema de xarxes urbanes i de transport europees mitjançant infraestructures concordants amb la matriu territorial.

Els objectius específics que adopta el PTPCC per assolir els desitjats nivells d'utilització racional del territori i del medi, de cohesió social i de desenvolupament urbanístic sostenible, formen un tot en la mesura que integren estratègies d'equilibri i de desenvolupament per cada un dels sistemes bàsics territorials: espais oberts, assentaments i infraestructures de mobilitat. Els objectius establerts són:

- Objectius relatius a la protecció dels espais oberts
 - o Preservar les parts del territori on és desitjable el manteniment de l'activitat agrària dels processos que els poguessin afectar de forma negativa, per tal de garantir, a llarg termini, la competitivitat i les produccions de qualitat, la gestió adequada del medi ambient, la diversificació de les fonts de renda i el desenvolupament endogen.
 - o Protegir la diversitat dels paisatges naturals i culturals que componen el territori de les Comarques Centrals de Catalunya.
 - o Orientar l'expansió de les àrees urbanes de forma que es creïn espais de qualitat ben interrelacionats amb els entorns naturals.

- Objectius relatius a la vertebració urbana del territori
 - o Dirigir els processos de canvi d'escala de les àrees urbanes d'Igualada, Manresa i Vic.
 - o Establir les estratègies de desenvolupament per a les altres ciutats que formen l'estructura urbana madura del territori.
 - o Establir les estratègies que assegurin el desenvolupament proporcionat de les poblacions.
 - o Impulsar la creació d'instruments de cooperació supramunicipal en matèria d'ordenació urbanística.
 - o Reforçar les estructures urbanes febles del territori com són els conjunts de les Colònies industrials desenvolupades al llarg dels cursos fluvials i certes àrees amb extenses urbanitzacions de baixa densitat.
 - o Establir un predimensionat i unes directrius d'implantació d'àrees destinades a acollir nova activitat econòmica.

- Objectius relatius a la implantació de les infraestructures de mobilitat.
 - o Integrar en el conjunt del Pla les propostes viàries i ferroviàries d'abast general.
 - o Aplicar criteris d'implantació de les carreteres i de les noves infraestructures ferroviàries de forma que es doni prioritat a les solucions que estructurin territorialment els desenvolupament urbans.
 - o Incorporar les propostes viàries que millorin la connectivitat global del territori.

L'estudi econòmic i financer del PTPCC contempla una valoració de les principals actuacions, així com una previsió de la seva programació. Les actuacions sobre el sistema d'espais oberts finançades amb recursos públics, referents a la restauració i millora del paisatge i a actuacions de gestió i manteniment dels espais naturals, venen recollides a la legislació sectorial vigent, tant europea, estatal com autonòmica, i en funció dels diversos graus de protecció se'n defineixen les diferents actuacions. Respecte al sistema d'assentaments, les actuacions previstes s'emmarquen en donar una estimació als diferents escenaris que el PTPCC contempla, i les actuacions previstes es deriven al planejament urbanístic municipal, és a dir, el conjunt d'actuacions de desenvolupament urbà previstes en aquest POUM. Així doncs, aquelles actuacions d'abast supramunicipal contingudes al PTPCC es centren al sistema de mobilitat, segons es descriu a continuació.

Sistema de mobilitat

El conjunt d'infraestructures proposades al Pla territorial parcial de les Comarques centrals (PTPCC) suposen una previsió dels requeriments estimats per l'horitzó de l'any 2026, d'acord amb els reptes i les possibilitats d'intervenció que es reflecteixen en l'estratègia i les determinacions del Pla territorial parcial.

El PTPCC considera com a infraestructures de mobilitat i transport la xarxa viària, la xarxa ferroviària, el sistema aeroportuari, el sistema logístic i els intercanviadors nodals associats als anteriors. En conseqüència, fa propostes de nous traçats i de condicionaments en les xarxes viària i ferroviària. De la mateixa manera, el Pla fa propostes relatives a les àrees logístiques i a les que formen part del sistema aeroportuari. En aquest sentit l'esperit i la vocació del PTPCC es transcriuen com a premisses de desenvolupament d'una agenda que si bé resta oberta, representa l'instrument de planejament territorial de referència.

El conjunt de propostes recollides al PTPCC, indicant sobre qui recau el finançament i la previsió de la programació de les actuacions, es detalla a continuació:

TAULA 4.1 INVERSIONS PREVISTES SEGONS TIPUS D'ACTUACIÓ (2006-2026)

Milions d'euros

	Font	A càrrec	Programació de l'actuació
Actuacions ferroviàries			
Eix Transversal ferroviari Lleida-Igualada-Manresa-Vic-Girona	PITC	Per determinar	Fase 2
Connexió Eix Transversal (Manresa/Igualada) - Port de Barcelona	PITC	Per determinar	Fase 1
Desdoblament línia Montcada-Vic-Ripoll	PITC	MIFO	Fase 1
Modernització i millora línia Manresa-Lleida i Vic-Ripoll	PITC	MIFO	Fase 1
Adaptació tren tram de la línia Martorell-Igualada	PITC	DGTT	Fase 1
Adaptació tren tram de la línia Manresa-Lleida	PITC	Per determinar	Fase 1
Adaptació a viatgers (tren tram) de la línia Manresa-Sallent/Súria	PITC	DGTT	Fase 1

	Font	A càrrec	Programació de l'actuació
Actuacions logístiques			
Potenciació logística eix transversal-Plataformes logístiques associades	PITC	DGTT	Fase 1

	Font	A càrrec	Programació de l'actuació
Actuacions viàries pressupost font a càrrec			
AUTOPISTES I AUTOVIES			
C-16: Desdoblament en autovia Berga-Bagà	PITC	DGC	Fase 2
C-25: Desdoblament en autovia les Oluges-Riudellots	PITC	DGC	Fase 1
A-2: Condicionament a Igualada per tram comú amb C-37 40	SPT	DGC	No programat
C-17: Desdoblament Vic-Ripoll. Inclou millora tram Centelles-Vic	PITC	DGC	Fase 1

VIES ESTRUCTURANTS PRIMÀRIES

C-241c: Condicionament a Xarxa Bàsica (com a C-37) de Montblanc a Igualada	PITC	DGC	Fase 1
C-37: Nous trams entre Igualada i Manresa. Inclou Ronda Sud Igualada	PITC	DGC	Fase 1
C-55: Variant de Solsona. Condicionament Solsona-Basella	PITC	DGC	Fase 2
B-224: Reversió a via per automòbils entre Capellades i Martorell. Inclou variants de Vallbona d'Anoia i Piera	PITC	DGC	Fase 1
C-25: Desdoblament de la Ronda Nord de Vic	PITC	DGC	Fase 2
C-55: Desdoblament de la Ronda Est de Manresa	PITC	DGC	Fase 2
Noves connexions C-16/C-55	SPT	DGC	No programat
Connexió C-37/C-25. Ronda Oest de Manresa (Salelles)	DGC	DGC	No programat
Connexió C-25/C-55. Ronda Oest de Manresa (St. Joan de Vilatorrada)	SPT	DGC	No programat
Connexió C-16/C-55/C-37. Ronda Sud de Manresa (Pont de Vilomara-Salelles)	SPT	DGC	No programat
C-26: Condicionament Solsona-Berga	PITC	DGC	Fase 2
C-26: Condicionament Berga-Ripoll	PITC	DGC	Fase 2
C-55: Condicionament entre Abrera i Monistrol de Montserrat. Inclou variant d'Olesa de Montserrat. Desdoblament entre Bauma (enllaç amb C-58) fins a Manresa	PITC	DGC	Fase 1
C-58: Condicionament entre Terrassa i Monistrol de Montserrat (Bauma)	PITC	DGC	Fase 2
C-451: Condicionament a Xarxa Bàsica Tàrrrega-Guissona-Solsona	PITC	DGC	Fase 2

VIES ESTRUCTURANTS SECUNDÀRIES

C-154: Condicionament i milloria eix Vic-Gironella	PITC	DGC	Fase 2
BV-4511/BV-4501: Condicionament Callús-Santpedor (C-16) i Santpedor-Manresa. Inclou variant Santpedor	SPT	DGC	No programat
BP-4313: Condicionament Súria-Balsareny-Avinyó	SPT	DGC	No programat
B-431: Condicionament Calders-Artés-Prats de Lluçanès	SPT	DGC	No programat
BP-4653/BP-4654: Condicionament Prats de Lluçanès-Sant Quirce de Besora	SPT	DGC	No programat
N-141c/BV-5303: Condicionament+nous trams(Variants) Navarcles-Tona	SPT	DGC	No programat
Concionament vies entorn Pont de Cabrianes (B-451, BV-4511;BV-4512)	SPT	DGC	No programat
Vial d'Osona: Tram Nord Vic-Torelló. Inclou variants de Roda de Ter, Manlleu i Torelló	SPT	DGC	No programat
Vial d'Osona: Tram Sud Tona-Vic. Inclou variants de Tona i St. Eugènia de Berga i Ronda de Taradell	SPT	DGC	No programat

VIES INTEGRADES

B-300/BV-3002: Condicionament Calaf/Súria	SPT	DGC	No programat
B-402: Condicionament Guardiola de Berguedà-CampdevànoI	SPT	DGC	No programat
B-522: Condicionament Vic-Manlleu	SPT	DGC	No programat
BV/LV-4241: Condicionament Berga-St.Llorenç de Morunys	SPT	DGC	No programat
Adequació pista Mura-Rocafort	SPT	DGC	No programat
Nova via: Gironella-Casserres	DGC	DGC	No programat
BV-4131: Condicionament Casserres-Puig-reig	SPT	DGC	No programat
Vials accés Aerodrom de Calaf	SPT	DGC	No programat
Vials accés Aerodrom de Prat de Moia	SPT	DGC	No programat
Vial de connexió BV-4316 (Sta. Eulàlia Riuprimer) amb C-25 i C-17	SPT	DGC	No programat
Condicionament Santpedor-Castellnou de Bages	SPT	DGC	No programat

Font: Pla territorial parcial de les Comarques centrals

Nomenclatura:

- PITC Pla d'Infraestructures del Transport de Catalunya
- MIFO Ministeri de Foment
- SPT Secretaria per a la Planificació Territorial del DPTOP
- DGC Direcció General de Carreteres de la Secretaria per a la Mobilitat del DPTOP
- DGTT Direcció General del Transport Terrestre de la Secretaria per a la Mobilitat del DPTOP

La programació en la **Fase 1** indica que l'actuació prevista s'iniciarà o es finalitzarà abans de l'any 2015, i la programació en la **Fase 2** indica que l'actuació s'iniciarà després de l'any 2015.

1.2.4 Revisió de l'agenda

L'agenda s'actualitzarà, d'acord amb el que preveu l'art. 59.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el termini de sis anys des de la publicació del present POUM per acord de l'Ajuntament de La Coma i La Pedra, després d'un termini d'un mes d'informació pública. Aquest acord s'haurà de publicar al Butlletí Oficial corresponent i s'ha de comunicar a la comissió territorial d'urbanisme competent.

Les previsions realitzades a l'apartat anterior podran ser modificades a instància del propietari afectat o d'ofici, si es justifica la necessitat i conveniència per a l'interès públic, i amb el procediment legal que s'escaigui.

I.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'avaluació econòmica i financera té com a finalitat principal la verificació de la viabilitat econòmica de les propostes del pla, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats i els recursos disponibles, justificant en qualsevol cas el necessari equilibri de càrregues i beneficis que es proposen al conjunt de les actuacions.

L'avaluació econòmica i financera es centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques que es preveu desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques, en el seu cas, en virtut de les competències i naturalesa de l'actuació.

L'avaluació econòmica ha de justificar, en els àmbits delimitats, l'equilibri entre els beneficis i els costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització, en la que també s'ha d'incloure una estimació a les indemnitzacions de vols i activitats i altres obres i instal·lacions que exigeixi la seva execució, així com els honoraris tècnics per la redacció dels diferents instruments urbanístics necessaris per a la seva tramitació, gestió i execució.

El present anàlisi de viabilitat econòmica es centra en la gestió i promoció de l'operació de transformació de sòl i s'ha preparat amb les dades de les que es disposa en el moment de la redacció del pla.

Cal remarcar que tots els imports i magnituds esmentats en el present estudi són fruit d'estimacions que s'entenen consistents en la conjuntura actual i amb les previsions establertes pels documents de planejament als que acompanya.

El Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel que s'aprova el text refós de la Llei estatal del sòl en l'article 15 apartat 4, afegeix que en la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores s'ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que s'haurà de ponderar el seu impacte sobre les hisendes públiques afectades per la implementació i el manteniment de les infraestructures necessàries i la posta en marxa i la prestació de serveis resultant, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

L'article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que l'avaluació econòmica i financera ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.

I.3.1 Marc legal

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament de la proposta de planejament constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera.

El Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny pel que s'aprova el text refós de la Llei estatal del sòl en l'article 15 apartat 4, afegeix que en la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores s'ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que s'haurà de ponderar el seu impacte sobre les hisendes públiques afectades per la implementació i el manteniment de les infraestructures necessàries i la posta en marxa i la prestació de serveis resultant, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant DL 1/2010, delimita clarament els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable.

El desenvolupament de l'esmentada llei és l'objecte del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, on a l'article 2 s'especifiquen els principis generals de l'actuació urbanística, que són els següents:

- a) El d'ordenació i ús del sòl i del subsòl de conformitat amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible.
- b) El d'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat amb subjecció al principi de la funció social d'aquest dret, dins dels límits imposats per la legislació i el planejament urbanístics i complint els deures fixats per aquests.
- c) El d'inexistència de dret a exigir indemnització per l'ordenació urbanística del sòl i les construccions, excepte en els supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i per la Llei d'urbanisme.
- d) El de participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació urbanística.
- e) El de repartiment equitatiu, en el si de cadascun dels àmbits d'actuació urbanística, dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic entre totes les persones propietàries afectades, en proporció a llurs aportacions.
- f) El de publicitat i participació dels ciutadans i ciutadanes en els procediments de planejament i gestió urbanístics.

L'article 40 del DL 1/2010, sobre les limitacions del dret d'aprofitament urbanístic, descriu:

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat, en els supòsits regulats per l'article 43, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació urbanística, referit a llurs finques, excepte en els supòsits següents:

- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, en les quals el percentatge es pot reduir fins al 85%.

- b) En els supòsits de modificació del planejament urbanístic general que estableix l'article 43.1, en els quals el percentatge es pot reduir fins al 80%, d'acord amb l'article 99.3.
2. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques, excepte en els supòsits següents:
- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, en les quals el percentatge es pot reduir fins al 85%.
 - b) En els supòsits de modificació del planejament urbanístic general que estableix l'article 45.1.a, en els quals el percentatge es pot reduir fins al 80%, d'acord amb l'article 99.3.

L'article 42 del DL 1/2010, sobre els drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat, descriu:

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes per aquesta Llei i pel planejament urbanístic, els solars resultants. Els propietaris o propietàries resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal o bé pel programa d'actuació urbanística municipal per a àmbits determinats.
2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.

L'article 43 del DL 1/2010, sobre el deure de cessió del sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat, descriu:

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, excepte en els supòsits següents:
- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al percentatge que el pla director estableixi, que pot ésser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - b) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou sector o un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent als percentatges d'aprofitament urbanístic següents:

Primer. Si el polígon d'actuació urbanística té per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

Segon. En la resta de supòsits, el 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

- c) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o la intensitat de l'ús industrial, o es transformin els usos de determinades parcel·les del sector o del polígon d'actuació urbanística, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que correspongui a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.
- d) En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general es faci una reordenació general d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística que comporti la transformació global dels usos establerts pel planejament, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

L'article 44 del DL 1/2010, sobre els deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat, descriu:

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segon. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.
 - c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
 - d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de

- subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
 - g) 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 imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
 3. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

L'article 45 del DL 1/2010, sobre els deures addicionals dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat, descriu:

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, els deures següents:
 - a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, excepte en els supòsits següents:

Primer. En el cas de les àrees residencials estratègiques, les persones propietàries han de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge que el pla director urbanístic estableixi, que pot ésser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Segon. En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou sector de sòl urbanitzable o una reordenació general d'un sector ja existent que comporti la transformació global dels usos establerts pel planejament, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

Tercer. En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o la intensitat de l'ús industrial, o es transformin els usos de determinades parcel·les del sector, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que correspongui al sector, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%.

- b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.
2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.
3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

L'article 46 del DL 1/2010 sobre la participació de l'administració actuant en el cost de la urbanització, descriu:

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 que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.

L'article 47 del DL 1/2010, sobre el règim d'ús del sòl no urbanitzable, descriu:

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.
2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.
3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51, de reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i les cases rurals han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg a què es refereix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un establiment hotelier amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure. Tanmateix, per a poder destinar les masies o les cases rurals a establiment hotelier ha d'estar previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.
4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
 - b) Els equiptaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - c) Les infraestructures d'accessibilitat.
 - d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.
6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:
- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
 - b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
 - c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
 - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - e) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:
- a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per a conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per a restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui d'aplicació.
 - b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.

- c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per a donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.
8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.
9. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

L'article 120 del DL 1/2010, sobre les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de reallotjament, descriu:

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:
- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
 - b) 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, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
 - d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
 - e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
 - f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
 - g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.
2. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

3. Correspon a la comunitat reparcel·latòria o bé, si s'escau, al concessionari de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

4. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de real·lotjament.

5. Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

A l'article 127 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, sobre les càrregues d'urbanisme definides a les disposicions generals del Títol cinquè, sobre la gestió urbanística, es defineixen les següents càrregues d'urbanització:

127.1 A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.

127.2 Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

127.3 Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria, les següents:

a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes

Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

b) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats

mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

127.4 En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.

Als articles 97 i 98 també del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, es descriuen les directrius per als projectes d'urbanització així com dels projectes d'urbanització complementaris, i s'hi detalla el seu abast.

L'article 97 del Decret 305/2006 del Reglament de la Llei d'urbanisme, sobre les directrius per als projectes d'urbanització, descriu:

Els projectes d'urbanització, tant si constitueixen un document integrant d'una figura de planejament urbanístic, com si són un document independent, s'han d'ajustar a les següents directrius:

- a) Les característiques del projecte d'urbanització pel que fa al moviment de terres, elements estructurals de contenció i estructures de sosteniment, tant dels espais per a vials rodats com del traçat, passos, encreuaments de serveis i embornals de les xarxes de serveis soterrades, han de tenir en compte les dades geotècniques del subsòl.
- b) Quan sigui necessari per a garantir la integració de la urbanització en el seu entorn o ho hagi previst el planejament urbanístic, els projectes d'urbanització poden preveure tractaments especials del paviment de la vialitat, que no comportin el seu asfaltat ni empedrat.
- c) Les xarxes de serveis s'han de dimensionar i disposar coherentment amb l'àmbit territorial a què es destinen, tenint en compte l'accés al sòl tant d'aprofitament públic com privat, les intensitats d'edificació i la utilització dels sòls prevista pel planejament.

En la projecció d'aquestes xarxes cal tenir en compte com a prioritats la fàcil accessibilitat, la referència geogràfica per a una fàcil localització, identificació i manteniment o reparació i la metodologia d'encreuaments.

- d) Les xarxes i infraestructures projectades han d'estar adaptades a les determinacions de la normativa vigent en cada cas aplicable i, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, han de ser soterrades.

L'article 98 del Decret 305/2006 del Reglament de la Llei d'urbanisme, sobre els projectes d'urbanització complementaris, descriu:

98.1 Els projectes d'urbanització complementaris són els projectes per a l'execució de les obres d'urbanització altres que les bàsiques definides per l'article 70.2 de la Llei d'urbanisme, i tenen per objecte determinar els elements que caracteritzen l'espai públic i preveure els recursos adequats a la seva funció, d'acord amb les característiques fixades pels ajuntaments en ocasió de la tramitació dels plans derivats o dels projectes d'urbanització, tal com disposa l'article 65.6 de la Llei d'urbanisme.

Són, a més, els instruments adients per desenvolupar, quan sigui necessari, les obres d'urbanització previstes en instruments de planejament o en projectes d'urbanització aprovats com a documents independents.

98.2 Els plànols de projecte, que s'han de redactar damunt cartografia topogràfica digital i a l'escala mínima d'1:500, i els plànols de detall dels projectes complementaris d'urbanització han d'incloure:

a) En els espais destinats a vials:

1r. Les característiques del tractament final del vial. En el cas que aquest sigui per a circulació rodada, cal preveure l'estructura del ferm i el tractament o les capes de rodament dels paviments adequats a les característiques dels vehicles que hi hagin de circular.

2n. El disseny de les àrees d'aparcament i dels elements fixes de la xarxa de transport públic, si és el cas, i dels espais per a la ubicació de contenidors o altres elements propis dels serveis o infraestructures.

3r. Els detalls dels escocells, del paviment de voreres i del tipus d'arbrat, i dels registres i altres elements destinats al control i al manteniment dels serveis i les infraestructures de què es doti el pla.

4t. Les característiques de l'enllumenament públic, tant per a les àrees de circulació rodada com per a les que corresponen a vianants i a ciclistes, amb precisió del tipus de suports i lluminàries per aconseguir un nivell d'il·luminació adequat als diversos espais.

5è. Els elements vegetals per a l'enjardinat o plantació, amb la incorporació dels elements de rec i la previsió de manteniment d'aquests elements.

6è. El mobiliari urbà necessari per a l'acompliment dels fins a què es destina el sector, dimensionats en funció de la seva utilització i freqüentació.

b) En els espais lliures destinats a jardins i parcs:

1r. Les aportacions de terres vegetals adequades a cada situació a partir del modelat previ que correspon a la urbanització bàsica.

2n. Les característiques edafològiques dels terrenys objecte d'actuació.

3r. El subministrament elèctric per a l'enllumenat.

4t. L'accessibilitat en relació amb els espais rodats i de vianants.

5è. Característiques i traçat dels paviments en els recorreguts per a vianants i, si és el cas, de les àrees d'estacionament i trànsit de vehicles o pistes per a ciclistes.

6è. Elements d'embassament, de rec i d'abastament d'aigua pel rec, canals, distribució i desguàs d'aigües plujanes, així com les infraestructures bàsiques per al tractament de l'aigua reciclada, si és el cas.

7è. El projecte de jardí i plantacions dels espais destinats a tal finalitat amb la previsió de manteniment d'aquestes superfícies i vegetació.

8è. Elements de senyalització, elements destinats a jocs per a nens i altres elements de mobiliari que es considerin adequats, dimensionats en funció de la utilització dels diferents espais i de la seva previsible freqüentació.

9è. Definició del perímetre i característiques dels tancats en el cas que l'espai lliure hagi de tenir un ús restringit d'horari.

98.3 Quan, amb ocasió de la tramitació d'un projecte d'urbanització complementari, calgui modificar el projecte per a l'execució de les obres d'urbanització bàsiques, incorporat o no al planejament, s'han d'incloure a l'expedient els documents d'aquest darrer objecte de modificació. En aquest cas el projecte d'urbanització complementari es tramita d'acord amb allò establert per l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme.

Concretament, l'article 72.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, al que es refereix l'article anterior, sobre els projectes d'urbanització detalla:

Els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals; la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies, incloent-hi el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Si el projecte d'urbanització fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

Tanmateix, a l'article 127 del DL 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre els efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació, descriu:

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

- a) La cessió de dret al municipi en què s'actua, o, si escau, a l'administració urbanística actuant, d'acord amb l'article 23.4, en ple domini i lliures de càrregues, dels terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el planejament urbanístic.
- b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació
- c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.
- d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.
- e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

Per finalitzar, la disposició addicional segona del DL 1/2010, sobre actuacions de transformació urbanística, descriu:

4. Quan les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3 estableixen sostre residencial de nova implantació, estan subjectes a les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública que regula l'article 57.3 i la disposició addicional cinquena. Les persones propietàries han de cedir el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat, o el percentatge superior que el planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 99.3, i que pot ésser de fins el 20%. El compliment dels deures de les persones propietàries es fa efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixi per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca. En el cas que el planejament determini que, pel fet de concórrer les circumstàncies indicades per l'article 43.3 i per l'article 100.4.c. respectivament, el compliment del deure de cessió del percentatge corresponent de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació i també el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 100.4 es poden substituir pel seu equivalent dinerari, ha de calcular

el valor total de les càrregues imputables a l'actuació i les persones propietàries poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti la major edificabilitat o densitat o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

Respecte la gestió urbanística, a l'article 116 del DL 1/2010, sobre la participació en el procés d'execució dels plans urbanístics, descriu:

1. L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per aquesta Llei 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, sens perjudici dels deures de conservació dels edificis i, d'acord amb el que estableix l'article 42.1, dels deures de rehabilitació.

2. L'execució del planejament urbanístic requereix l'aprovació de l'instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de què es tracti.

3. L'execució dels sistemes urbanístics previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el pla siguin suficientment detallades; si no és així, cal haver aprovat un pla especial urbanístic. En el cas de sistemes urbanístics establerts mitjançant un pla especial urbanístic, aquest instrument és suficient per procedir a l'execució urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 67.

4. En sòl urbà, és suficient, per a l'execució urbanística, l'aprovació del planejament urbanístic general, si aquest en conté l'ordenació detallada; si no és així, cal haver aprovat un pla de millora urbana.

5. L'administració de la Generalitat, els ens locals i les entitats urbanístiques especials, en llurs esferes d'actuació respectives i en l'exercici de llurs competències, participen en el procés d'execució dels plans urbanístics; les persones particulars hi participen sota les diverses modalitats regulades per aquesta Llei. El dret d'iniciativa de les persones particulars no propietàries en l'execució del planejament s'exerceix en els casos que l'administració actuant opta, en el sistema d'expropiació o en les modalitats de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària del sistema de reparcel·lació, per gestionar indirectament aquesta execució.

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

L'article 163 del DL 1/2010, sobre la constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, descriu:

1. Els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que ho acordin voluntàriament.

2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'article 160.5.b, mitjançant un règim de protecció pública, sens perjudici del que estableix l'article 56.5 per a les àrees residencials estratègiques i l'article 99.3 per a les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general que comportin l'establiment d'un percentatge de cessió de sòl amb aprofitament superior al 10%.

3. El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal i pel programa d'actuació urbanística municipal com als mitjans econòmics de cada ajuntament.

I.3.2 Valoració de les actuacions

I.3.2.1 Valoració de les actuacions en polígons i sectors

La valoració econòmica dels costos d'urbanització i de les càrregues que l'acompanyen són d'especial rellevància a l'hora de fer atractives unes parcel·les urbanitzades tant pels propietaris com pels promotors, i en aquest sentit convé valorar l'aprofitament urbanístic i les càrregues que l'acompanyen, per així determinar el valor residual del sòl.

Sobre l'aprofitament urbanístic l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme, indica:

1. S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea.
2. El planejament general assigna l'aprofitament urbanístic i, a més, el distribueix entre les diferents zones en el sòl urbà consolidat.
3. El planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic entre les diverses zones del sector.
4. Als efectes del que estableix l'apartat 1 pel que fa a la determinació de l'aprofitament urbanístic, no s'han de ponderar l'edificabilitat i els usos dels equipaments públics.

La globalitat de les càrregues de la urbanització, tant de les pròpies obres com de les despeses de gestió que l'acompanyen, com el cost dels projectes d'urbanització, les despeses derivades dels instruments de gestió urbanística, i del conjunt d'indemnitzacions procedents de l'ús i dels drets existents sobre la totalitat del sòl i les construccions afectades, segons es recull a l'article 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aniran a càrrec de les persones propietàries del sòl.

L'article 46 de la mateixa llei, descriu 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 que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.

I.3.2.1.1 Característiques de les actuacions previstes

A continuació es mostren les dades més rellevants a l'hora de valorar el potencial de l'aprofitament urbanístic previst als instruments del planejament proposats, detallant el pes dels diferents tipus de sostre potencials, el repartiment dels principals sistemes urbanístics i zones, l'edificabilitat bruta, els habitatges potencials i la densitat d'habitatges per hectàrea.

Sostre potencial del planejament en sòl urbanitzable i sòl urbà

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE (P.P.U.)

	Sostre per a habitatge (M2)			Sostre per activitats econòmiques i logístiques (M2)			Sostre total (M2)
	Habitatge amb protecció oficial en règim general	Habitatge amb protecció oficial en règim concertat	Habitatge lliure	Ús hotelier	Ús activitats terciàries	Ús terciari i industrial	
PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	1.000,44	500,22	3.501,52	0,00	0,00	0,00	5.002,18
PPU LC.2_L'Estany - Nord	730,15	365,08	2.555,54	0,00	0,00	0,00	3.650,77
PPU LC.3_L'Estany - Sud	419,50	419,49	0,00	0,00	0,00	0,00	838,99
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	1.064,02	532,01	3.724,05	0,00	0,00	0,00	5.320,08
PPU PC.1_L'Adell	2.864,39	1.432,19	10.025,35	0,00	0,00	0,00	14.321,93
PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	700,00	350,00	2.450,00	0,00	1.500,00	0,00	5.000,00
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	0,00	0,00	35.438,00	9.450,00	2.362,00	0,00	47.250,00
Conjunt P.P.U. en S.U.D.	6.778,50	3.598,99	57.694,46	9.450,00	3.862,00	0,00	81.383,95

SECTORS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ (P.M.U. i P.A.U.)

	Sostre per a habitatge (M2)			Sostre per activitats econòmiques i logístiques (M2)			Sostre total (M2)
	Habitatge amb protecció oficial en règim general	Habitatge amb protecció oficial en règim concertat	Habitatge lliure	Ús hotelier	Ús activitats terciàries	Ús terciari i industrial	
PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	380,73	190,37	1.332,56	0,00	0,00	0,00	1.903,66
PMU LC.2	129,45	64,72	453,08	0,00	0,00	0,00	647,25
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	621,87	310,93	2.176,55	0,00	0,00	0,00	3.109,35
PMU LP.2_La Gafa	611,88	305,94	2.141,60	0,00	0,00	0,00	3.059,42
PMU PC.1_L'Avet	0,00	0,00	0,00	1.687,54	0,00	0,00	1.687,54
PAU LC.1_Les Estudelles	0,00	0,00	3.354,86	0,00	0,00	0,00	3.354,86
PAU LC.2_Passeig del Torrent - Sud	0,00	0,00	497,58	0,00	0,00	0,00	497,58
PAU LC.3_El Molí de dalt	0,00	0,00	2.675,45	0,00	0,00	0,00	2.675,45
PAU LC.4_La Part - Sud	0,00	0,00	2.320,87	0,00	0,00	0,00	2.320,87
PAU LC.5_L'Estany	0,00	0,00	1.473,72	0,00	0,00	0,00	1.473,72
PAU LC.6 "Anterior UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" (en execució)	0,00	0,00	4.328,60	0,00	0,00	0,00	4.328,60
PAU LC.7_Cal Parot	180,27	90,13	630,94	0,00	0,00	0,00	901,34
PAU LC.8_Passeig del Torrent - Nord	182,91	91,46	640,18	0,00	0,00	0,00	914,55
PAU LC.9_Passeig del Torrent - Oest	363,26	181,63	1.271,41	0,00	0,00	0,00	1.816,30
PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est	301,56	150,78	1.055,46	0,00	0,00	0,00	1.507,80
PAU LC.11_Cal Cristo	170,21	85,11	595,73	0,00	0,00	0,00	851,05
PAU LC.12_Les Piscines	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PAU LC.13_Cap del Mas	0,00	0,00	1.452,50	0,00	0,00	0,00	1.452,50
PAU LP.1_La Pedra I	0,00	0,00	2.370,00	0,00	0,00	0,00	2.370,00
PAU LP.2_La Pedra II	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00
PAU Ur.1_Polígon II Sud. Urbanització Port del Comte	0,00	0,00	6.674,90	0,00	0,00	0,00	6.674,90
PAU Ur.2_Polígon III. Urbanització Port del Comte	0,00	0,00	47.603,38	0,00	0,00	0,00	47.603,38
Conjunt P.M.U. i P.A.U.	2.942,14	1.471,07	85.049,37	1.687,54	0,00	0,00	91.150,12

En conjunt, les dades obtingudes donen els següents valors:

QUADRE RESUM DEL SOSTRE POTENCIAL DELS INSTRUMENTS DE DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

	Sostre per a habitatge (M2)			Sostre per activitats econòmiques i logístiques (M2)			Sostre total (M2)
	Habitatge amb protecció oficial en règim general	Habitatge amb protecció oficial en règim concertat	Habitatge lliure	Ús hotelier	Ús activitats terciàries	Ús terciari i industrial	
Sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)	6.778,50	3.598,99	57.694,46	9.450,00	3.862,00	0,00	81.383,95
Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)	2.942,14	1.471,07	85.049,37	1.687,54	0,00	0,00	91.150,12
TOTAL	9.720,64	5.070,06	142.743,83	11.137,54	3.862,00	0,00	172.534,07

Règim urbanístic del sòl en sòl urbanitzable i sòl urbà

D'acord amb el model de qualificació del sòl vigent, el Pla d'ordenació urbanística municipal, per la seva funció en l'ordenació del territori, qualifica el sòl en sistemes i zones. Els sistemes són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixin a assolir els objectius de planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, de serveis, d'equipaments i d'espais lliures. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme. Dins d'algunes zones es poden distingir subzones, amb la fi d'establir una gradació en l'edificabilitat o ordenació de l'edificació. S'entén per "unitat de zona" tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i delimitada per sòls de diferent qualificació urbanística.

El repartiment genèric del sòl en sistemes i zones urbanístiques s'agrupa en set grans grups, el sistema viari, d'espais lliures, d'equipaments comunitaris i la resta de sistemes, i les zones d'ús habitatge, d'ús hotelier i activitats terciàries, i d'ús industrial. Les dades s'exposen en valors absoluts i en percentatges, segons es detalla a continuació.

Taula resum de les qualificacions del règim urbanístic del sòl en sòl urbanitzable (P.P.U.)

Valors absoluts

	Sistemes (M2)				Zones (M2)			Sòl total (M2)
	Espais lliures	Equipaments i Dotacional públic	Viari	Altres (Hidrogràfic i Serveis tècnics)	Habitatge	Hotelier i activitats terciàries	Terciari i industrial	
PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	3.324,97	2.761,35	4.143,78	0,00	10.931,56	0,00	0,00	21.161,66
PPU LC.2_L'Estany - Nord	5.668,60	1.950,96	3.396,68	0,00	6.637,76	0,00	0,00	17.654,00
PPU LC.3_L'Estany - Sud	3.912,20	2.821,70	1.369,19	0,00	1.321,25	0,00	0,00	9.424,34
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	9.476,87	2.146,50	4.380,38	0,00	12.136,37	0,00	0,00	28.140,12
PPU PC.1_L'Adell	17.084,52	2.992,67	11.065,34	2.051,38	22.554,22	0,00	0,00	55.748,13
PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	7.873,17	12.163,55	10.569,67	0,00	8.267,97	0,00	0,00	38.874,36
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	89.661,00	44.830,00	33.046,47	14.860,00	72.392,00	8.656,00	0,00	263.445,47
Conjunt P.P.U.	137.001,33	69.666,73	67.971,51	16.911,38	134.241,13	8.656,00	0,00	434.448,08
Valors globals		291.550,95				142.897,13		434.448,08

Taula resum de les qualificacions del règim urbanístic del sòl en sòl urbanitzable (P.P.U.)

Percentatges

	Sistemes (%)				Zones (%)			Sòl total (%)
	Espais lliures	Equipaments i Dotacional públic	Viari	Altres (Hidrogràfic i Serveis tècnics)	Habitatge	Hoteler i activitats terciàries	Terciari i industrial	
PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	15,71%	13,05%	19,58%	0,00%	51,66%	0,00%	0,00%	100,00%
PPU LC.2_L'Estany - Nord	32,11%	11,05%	19,24%	0,00%	37,60%	0,00%	0,00%	100,00%
PPU LC.3_L'Estany - Sud	41,51%	29,94%	14,53%	0,00%	14,02%	0,00%	0,00%	100,00%
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	33,68%	7,63%	15,57%	0,00%	43,13%	0,00%	0,00%	100,00%
PPU PC.1_L'Adell	30,65%	5,37%	19,85%	3,68%	40,46%	0,00%	0,00%	100,00%
PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	20,25%	31,29%	27,19%	0,00%	21,27%	0,00%	0,00%	100,00%
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	34,03%	17,02%	12,54%	5,64%	27,48%	3,29%	0,00%	100,00%
Conjunt P.P.U.	31,53%	16,04%	15,65%	3,89%	30,90%	1,99%	0,00%	100,00%
Valors globals		67,11%				32,89%		100,00%

Taula resum de les qualificacions del règim urbanístic del sòl en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)

Valors absoluts

	Sistemes (M2)				Zones (M2)			Sòl total (M2)
	Espais lliures	Equipaments i Dotacional públic	Viari	Altres (Hidrologic i Serveis tècnics)	Habitatge	Hoteler i activitats terciàries	Terciari i industrial	
PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	0,00	1.120,43	442,36	0,00	4.759,14	0,00	0,00	6.321,93
PMU LC.2	113,57	0,00	0,00	0,00	924,64	0,00	0,00	1.038,21
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	5.618,30	2.692,62	2.092,66	0,00	7.773,37	0,00	0,00	18.176,95
PMU LP.2_La Gafa	552,60	1.558,28	2.970,38	0,00	8.724,02	0,00	0,00	13.805,28
PMU PC.1_L'Avet	0,00	0,00	206,50	0,00	0,00	3.375,07	0,00	3.581,57
PAU LC.1_Les Estudelles	626,77	0,00	2.273,13	0,00	6.375,36	0,00	0,00	9.275,26
PAU LC.2_Passeig del Torrent - Sud	0,00	0,00	885,28	444,24	3.042,41	0,00	0,00	4.371,93
PAU LC.3_El Molí de dalt	0,00	0,00	1.742,71	887,30	8.918,15	0,00	0,00	11.548,16
PAU LC.4_La Part - Sud	116,39	0,00	853,89	872,60	7.736,22	0,00	0,00	9.579,10
PAU LC.5_L'Estany	327,05	0,00	1.472,96	0,00	3.684,30	0,00	0,00	5.484,31
PAU LC.6_"Anterior UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" (en execució)	2.609,44	0,00	1.438,88	0,00	12.373,99	0,00	0,00	16.422,31
PAU LC.7_Cal Parot	86,77	0,00	120,13	36,81	901,34	0,00	0,00	1.145,05
PAU LC.8_Passeig del Torrent - Nord	0,00	0,00	66,57	0,00	2.286,38	0,00	0,00	2.352,95
PAU LC.9_Passeig del Torrent - Oest	0,00	0,00	2.125,85	0,00	3.027,17	0,00	0,00	5.153,02
PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est	1.351,40	0,00	362,13	444,97	2.741,45	0,00	0,00	4.899,95
PAU LC.11_Cal Cristo	268,15	0,00	255,19	0,00	1.215,79	0,00	0,00	1.739,13
PAU LC.12_Les Piscines	0,00	0,00	607,33	0,00	2.131,52	0,00	0,00	2.738,85
PAU LC.13_Cap del Mas	0,00	0,00	1.706,53	0,00	3.866,05	0,00	0,00	5.572,58
PAU LP.1_La Pedra I	0,00	0,00	881,82	0,00	10.110,14	0,00	0,00	10.991,96
PAU LP.2_La Pedra II	0,00	0,00	714,37	0,00	10.575,76	0,00	0,00	11.290,13
PAU Ur.1_Poligon II Sud. Urbanització Port del Comte	15.571,36	1.993,47	5.061,05	0,00	22.249,65	0,00	0,00	44.875,53
PAU Ur.2_Poligon III. Urbanització Port del Comte	164.671,11	0,00	47.980,68	1.913,65	158.677,94	0,00	0,00	373.243,38
Conjunt P.M.U. i P.A.U.	191.912,91	7.364,80	74.260,40	4.599,57	282.094,79	3.375,07	0,00	563.607,54
Valors globals		278.137,68			285.469,86			563.607,54

Taula resum de les qualificacions del règim urbanístic del sòl en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)

Percentatges

	Sistemes (%)				Zones (%)			Sòl total (%)
	Espais lliures	Equipaments i Dotacional públic	Viari	Altres (Hidrogràfic i Serveis tècnics)	Habitatge	Hoteler i activitats terciàries	Terciari i industrial	
PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	0,00%	17,72%	7,00%	0,00%	75,28%	0,00%	0,00%	100,00%
PMU LC.2	10,94%	0,00%	0,00%	0,00%	89,06%	0,00%	0,00%	100,00%
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	30,91%	14,81%	11,51%	0,00%	42,76%	0,00%	0,00%	100,00%
PMU LP.2_La Gafa	4,00%	11,29%	21,52%	0,00%	63,19%	0,00%	0,00%	100,00%
PMU PC.1_L'Avet	0,00%	0,00%	5,77%	0,00%	0,00%	94,23%	0,00%	100,00%
PAU LC.1_Les Estudelles	6,76%	0,00%	24,51%	0,00%	68,74%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.2_Passeig del Torrent - Sud	0,00%	0,00%	20,25%	10,16%	69,59%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.3_El Molí de dalt	0,00%	0,00%	15,09%	7,68%	77,23%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.4_La Part - Sud	1,22%	0,00%	8,91%	9,11%	80,76%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.5_L'Estany	5,96%	0,00%	26,86%	0,00%	67,18%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.6 "Anterior UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" (en execució)	15,89%	0,00%	8,76%	0,00%	75,35%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.7_Cal Parot	7,58%	0,00%	10,49%	3,21%	78,72%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.8_Passeig del Torrent - Nord	0,00%	0,00%	2,83%	0,00%	97,17%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.9_Passeig del Torrent - Oest	0,00%	0,00%	41,25%	0,00%	58,75%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est	27,58%	0,00%	7,39%	9,08%	55,95%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.11_Cal Cristo	15,42%	0,00%	14,67%	0,00%	69,91%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.12_Les Piscines	0,00%	0,00%	22,17%	0,00%	77,83%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LC.13_Cap del Mas	0,00%	0,00%	30,62%	0,00%	69,38%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LP.1_La Pedra I	0,00%	0,00%	8,02%	0,00%	91,98%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU LP.2_La Pedra II	0,00%	0,00%	6,33%	0,00%	93,67%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU Ur.1_Polígon II Sud. Urbanització Port del Comte	34,70%	4,44%	11,28%	0,00%	49,58%	0,00%	0,00%	100,00%
PAU Ur.2_Polígon III. Urbanització Port del Comte	44,12%	0,00%	12,86%	0,51%	42,51%	0,00%	0,00%	100,00%
Conjunt P.M.U. i P.A.U.	34,05%	1,31%	13,18%	0,82%	50,05%	0,60%	0,00%	100,00%
Valors globals		49,35%			50,65%			100,00%

Les taules anteriors posen de manifest la reserva de sòl destinat a ús habitatge tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable representa el 49,93% del sòl total en sòl urbà i un 30,90% del sòl total en sòl urbanitzable i està present en la totalitat dels polígons i sectors. El sòl qualificat com a zona amb ús diferent a l'habitatge es complementa amb els 8.656m2 de sòl per a us hoteler del Pla parcial EH.1 en execució, així com amb els 1500m2 de sostre potencial per a comerç i oficines que es permet al Pla parcial EH.2, a l'àmbit denominat el Querol.

Queda manifest per tant que dins el pla s'aposta per la promoció del desenvolupament econòmic local del municipi, recollint els objectius del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals. En canvi en sòl urbà la totalitat del sòl destinat a zones es destina a l'ús principal d'habitatge.

Altres paràmetres urbanístics en sòl urbanitzable i sòl urbà

Els paràmetres aquí definits, indicatius del model urbanístic genèric proposat al pla d'ordenació urbanística, estan agrupats seguint el mateix model anterior, a partir de dos grans grups, els sectors en sòl urbanitzable i els polígons i sectors en sòl urbà, detallats per cada una de les actuacions previstes. S'han valorat a trets genèrics el repartiment del sostre en dos grans grups, el sostre per a l'ús principal d'habitatge i el sostre per a usos productius generadors d'activitat econòmica, així com la seva edificabilitat bruta potencial, els habitatges potencials i la densitat d'habitatges per hectàrea.

Taula resum de paràmetres urbanístics de l'edificació

Sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)

	Sostre (M2)		Sòl total (M2)	Edificabilitat bruta (M2sostre/M2sòl)		Habitatges potencials (Ut)	Densitat (Hab/Ha)
	Sostre per a habitatge	Sostre per a usos productius		Sostre per a habitatge	Sostre per a usos productius		
PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	5.002,18	0,00	21.161,66	0,24	0,00	32	15,12
PPU LC.2_L'Estany - Nord	3.650,77	0,00	17.654,00	0,21	0,00	25	14,16
PPU LC.3_L'Estany - Sud	838,99	0,00	9.424,34	0,09	0,00	8	8,49
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	5.320,08	0,00	28.140,12	0,19	0,00	33	11,73
PPU PC.1_L'Adell	14.321,93	0,00	55.748,13	0,26	0,00	151	27,09
PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	3.500,00	1.500,00	38.874,36	0,09	0,04	40	10,29
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	35.438,00	11.812,00	263.445,47	0,13	0,04	405	15,37
Conjunt P.P.U.	68.071,95	13.312,00	434.448,08	0,16	0,03	694	15,97

Taula resum de les qualificacions del règim urbanístic del sòl en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)

Poligons i sectors en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)

	Sostre (M2)		Sòl total (M2)	Edificabilitat bruta (M2sostre/M2sòl)		Habitatges potencials (Ut)	Densitat (Hab/Ha)
	Sostre per a habitatge	Sostre per a usos productius		Sostre per a habitatge	Sostre per a usos productius		
PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	1.903,66	0,00	6.321,93	0,30	0,00	11	17,40
PMU LC.2	647,25	0,00	1.038,21	0,62	0,00	6	57,79
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	3.109,35	0,00	18.176,95	0,17	0,00	19	10,45
PMU LP.2_La Gafa	3.059,42	0,00	13.805,28	0,22	0,00	19	13,76
PMU PC.1_L'Avet	0,00	1.687,54	3.581,57	0,00	0,47	0	0,00
PAU LC.1_Les Estudelles	3.354,86	0,00	9.275,26	0,36	0,00	19	20,48
PAU LC.2_Passeig del Torrent - Sud	497,58	0,00	4.371,93	0,11	0,00	3	6,86
PAU LC.3_El Molí de dalt	2.675,45	0,00	11.548,16	0,23	0,00	7	6,06
PAU LC.4_La Part - Sud	2.320,87	0,00	9.579,10	0,24	0,00	7	7,31
PAU LC.5_L'Estany	1.473,72	0,00	5.484,31	0,27	0,00	6	10,94
PAU LC.6_"Anterior UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" (en execució)	4.328,60	0,00	16.422,31	0,26	0,00	18	10,96
PAU LC.7_Cal Parot	901,34	0,00	1.145,05	0,79	0,00	9	78,60
PAU LC.8_Passeig del Torrent - Nord	914,55	0,00	2.352,95	0,39	0,00	6	25,50
PAU LC.9_Passeig del Torrent - Oest	1.816,30	0,00	5.153,02	0,35	0,00	18	34,93
PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est	1.507,80	0,00	4.899,25	0,31	0,00	10	20,41
PAU LC.11_Cal Cristo	851,05	0,00	1.739,13	0,49	0,00	9	51,75
PAU LC.12_Les Piscines	0,00	0,00	2.738,85	0,00	0,00	1	3,65
PAU LC.13_Cap del Mas	1.452,50	0,00	5.572,58	0,26	0,00	6	10,77
PAU LP.1_La Pedra I	2.370,00	0,00	10.991,96	0,22	0,00	4	3,64
PAU LP.2_La Pedra II	2.000,00	0,00	11.290,13	0,18	0,00	5	4,43
PAU Ur.1_Poligon II Sud. Urbanització Port del Comte	6.674,90	0,00	44.875,53	0,15	0,00	29	6,46
PAU Ur.2_Poligon III. Urbanització Port del Comte	47.603,38	0,00	373.243,38	0,13	0,00	182	4,88
Conjunt P.M.U i P.A.U.	89.462,58	1.687,54	563.606,84	0,16	0,00	394	6,99

I.3.2.1.2 Criteris de càlcul de l'aprofitament urbanístic

Per calcular l'aprofitament urbanístic de caràcter públic i privat cal valorar els diferents valors de repercussió unitaris del sostre potencial. Per establir el valor de repercussió unitari cal calcular la diferència entre els costos de construcció de les diferents variants de sostre edificable i de l'estimació de la venda a preus de mercat actuals en el moment de la redacció d'aquest document.

S'han establert sis variants de potencial de sostre a edificar: l'habitatge amb protecció oficial en règim general, l'habitatge amb protecció oficial en règim concertat, l'habitatge lliure en general, l'ús complementari a l'habitatge en zones residencials, el sostre per a activitats econòmiques i logístiques i el sostre per a activitats comunitàries.

Per a la seva valoració s'han utilitzat els preus màxims de venda en habitatges amb protecció oficial donats pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, així com les indicacions donades al Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016 per als diferents costos de construcció en habitatges amb protecció oficial. Als valors, donat que són en superfície útil, s'ha aplicat un coeficient de 0,74 per donar la superfície construïda ponderada.

Respecte a les valoracions del sostre residencial lliure i terciari s'han utilitzat criteris de prudència econòmica sobre els preus de venda i costos de construcció extrets dels valors de mercat publicats i anunciats en diverses fonts.

Pel que fa al càlcul del valor de l'aprofitament assignat s'ha fet una estimació del valor de repercussió per sostre de cadascuna de les tipologies i usos determinats, d'acord amb allò establert en la legislació estatal, Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres (BOE 09/04/2003). Aquesta ordre estableix les normes pel càlcul del valor de taxació de terrenys urbans o urbanitzables. En aquest cas s'ha utilitzat el procediment denominat mètode del valor residual estàtic amb anàlisi segons les inversions amb valors actuals per a la seva senzillesa i facilitat d'enteniment.

D'acord amb els articles 21 i 24 del Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, sobre la valoració del sòl urbanitzat, es determina:

Article 21. Àmbit del règim de valoracions.

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre aquestes o en relació amb aquestes, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en les quals la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.

Article 24. Valoració en el sòl urbanitzat.

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:

a) S'han de considerar ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs, si s'escau, el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que en permeti taxar el preu màxim per a la venda o lloguer.

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls ha d'atribuir l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies els hagi inclòs l'ordenació urbanística.

b) S'ha d'aplicar a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior, se n'ha de descomptar, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder realitzar l'edificabilitat prevista.

2. Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació ha de ser el superior dels següents:

- a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.
- b) El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

3. *Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors ha de considerar els usos i edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.*

L'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres determina:

Article 34. Aplicabilitat del mètode residual.

1. *El valor pel mètode residual es calcula seguint un dels procediments següents:*

- a) Procediment d'anàlisi d'inversions amb valors esperats (Procediment de càlcul «dinàmic»).
- b) Procediment d'anàlisi d'inversions amb valors actuals (Procediment de càlcul «estàtic»).

2. *El mètode residual es pot aplicar mitjançant el procediment dinàmic als immobles següents:*

- a) Terrenys urbans o urbanitzables, estiguin edificats o no.
- b) Edificis en projecte, construcció o rehabilitació, fins i tot en el cas que les obres estiguin paralitzades.

Pel càlcul del procediment estàtic es determina:

Article 40. Procediment de càlcul «estàtic».

1. *Per calcular el valor residual pel procediment estàtic s'han de seguir els passos següents:*

- a) S'han d'estimar els costos de construcció, les despeses necessàries a què es refereix l'article 18.3 i 4 d'aquesta Ordre, les de comercialització i, si s'escau, les financeres normals per a un promotor de tipus mitjà i per a una promoció de característiques similars a l'analitzada.

En el cas d'immobles en rehabilitació i en els terrenys que disposin de projecte d'obra nova també s'han de tenir en compte els costos de construcció pressupostats en el projecte corresponent.

- b) S'ha d'estimar el valor en venda de l'immoble a promoure per a la hipòtesi d'edifici acabat en la data de la taxació. Aquest valor és l'obtingut per algun dels mètodes establerts als articles precedents.
- c) S'ha de fixar el marge de benefici del promotor.
- d) S'ha d'aplicar la fórmula de càlcul.

2. *S'han de justificar raonadament i explícitament les hipòtesis i els paràmetres de càlcul adoptats.*

Article 41. Marge de benefici del promotor.

1. El marge de benefici del promotor, el fixa l'entitat taxadora, a partir de la informació de què disposi sobre promocions de naturalesa semblant, i atenent el més habitual en les promocions de característiques i emplaçament similars, així com les despeses financeres i de comercialització més freqüents.

Article 42. Fórmula de càlcul del valor residual pel procediment estàtic.

El valor residual pel procediment estàtic de l'objecte de valoració es calcula aplicant la fórmula següent:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$$

En què:

F = valor del terreny o immoble que s'ha de rehabilitar.

VM = valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat.

b = marge o benefici net del promotor en tant per un.

Ci = cada un dels pagaments necessaris considerats.

Els articles 18.3 i 4 referenciats a l'esmentat article 40 determinen:

Article 18. Procediment de càlcul del valor de reposició brut.

3. El cost de l'edificació o de les obres de rehabilitació és el cost de la construcció per contracta.

Es considera cost de la construcció per contracta la suma dels costos d'execució material de l'obra, les despeses generals, si s'escau, i el benefici industrial del constructor.

No s'inclouen en aquest cost el dels elements no essencials de l'edificació que siguin fàcilment desmuntables ni, excepte per als immobles lligats a una explotació econòmica, els costos dels acabats i instal·lacions no polivalents.

En el cas d'edificis de caràcter històric o artístic cal tenir en compte, a més, el valor particular dels elements de l'edificació que li confereixin aquest caràcter.

4. Les despeses necessàries són els mitjans del mercat segons les característiques de l'immoble objecte de valoració, amb independència de qui pugui dur a terme la reposició. Les despeses es calculen amb els preus existents en la data de la valoració.

S'inclouen com a despeses necessàries, entre altres, les següents:

Els impostos no recuperables i aranzels necessaris per formalitzar la declaració d'obra nova de l'immoble.

Els honoraris tècnics per projectes i direcció de les obres o altres de necessaris.

Els costos de llicències i taxes de la construcció.

L'import de les primes de les assegurances obligatòries de l'edificació i dels honoraris de la inspecció tècnica per calcular les primes.

Les despeses d'administració del promotor.

Les degudes a altres estudis necessaris.

No es consideren despeses necessàries el benefici del promotor, ni qualsevol classe de despeses financeres o de comercialització.

Convé indicar que les despeses necessàries pel benefici del promotor es calculen en l'aplicació del mètode de càlcul establert a l'article 42 indicat.

Per establir els marges de benefici del promotor, d'acord amb la disposició addicional sisena de l'Ordre EHA 3011/2007, del 4 d'octubre, per la que es modifica l'Ordre ECO 805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, sobre les primes de risc i els marges de benefici, estableix que els marges de benefici del promotor indicats a l'article 41 no podran ser inferiors als que s'estableixen a las taules que, para cada un d'ells, s'indiquen a continuació, o als que resultin de la seva revisió conforme allò previst a l'últim paràgraf d'aquesta disposició. L'esmentada disposició addicional indica:

Quan es tingui en compte el finançament aliè, els marges sense finançament assenyalats han de ser modificats en funció del percentatge de l'esmentat finançament (grau de palanquejament) atribuït al projecte i dels tipus d'interès habituals del mercat hipotecari.

La Direcció General del Tresor i Política Financera, amb l'informe previ de la Direcció General d'Assegurances i Fons de Pensions, del Banc d'Espanya i de la Comissió Nacional del Mercat de Valors, pot revisar les primes de risc i els marges continguts a les esmentades taules, prenent com a criteris bàsics l'evolució del mercat immobiliari, i els tipus d'interès del deute públic a llarg termini, l'índex de preus al consum o qualsevol altre factor que segons el parer dels esmentats organismes influeixi en el seu valor.

Els diferents marges de benefici considerats són:

Tipus d'immoble	Marge sense finançament ni Impost sobre la Renda de Socieats (IRS)
Edificis d'ús habitatge:	
Habitatges principals	18
Habitatges de segona residència	24
Edificis d'oficines	21
Edificis comercials	24
Edificis industrials	27
Places d'aparcament	20
Hotels	22
Residències d'estudiants i per a la gent gran	24
Altres	24

Per tal d'avaluar la viabilitat de cada una de les actuacions s'ha optat doncs per analitzar-les en tant que execució d'un projecte d'inversió de desenvolupament urbanístic que ponderi tant el volum d'inversió necessària com el marge de benefici del promotor,

d'acord amb els criteris establerts per l'Ordre ECO 805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, i d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl.

Així doncs, amb el mètode de càlcul del valor residual pel procediment estàtic obtindrem el valor de l'aprofitament urbanístic resultant, i per a l'obtenció del valor residual del sòl final caldrà restar-hi les cessions del 10% de l'aprofitament urbanístic per a l'administració actuant en el conjunt de sectors en sòl urbà i urbanitzable, així com el conjunt de les despeses d'urbanització indicades en tots els casos.

I.3.2.1.3 Càlcul de l'aprofitament urbanístic estimat

Valors de repercussió unitaris establerts pel sostre establert

Per a la valoració del habitatges amb protecció pública s'han utilitzat els preus màxims de venda en habitatges donats pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, així com les indicacions donades al Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016 pels diferents costos de construcció en habitatges amb protecció oficial.

Respecte a les valoracions del sostre residencial lliure, hotel·ler, per a activitats terciàries i industrial s'han utilitzat criteris de prudència econòmica els preus i costos de mercat.

Preus venda M2 útil en habitatges amb protecció oficial

	€/m2 superfície útil
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.394,72
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	1.773,72

(*) Font: Dept de Medi Ambient i Habitatge. Dades per a l'any 2010. Preus màxims de venda. ZONA C

Als valors, donat que són en superfície útil, s'ha aplicat un coeficient de 0,74 per donar la superfície construïda ponderada.

En aplicació de la fórmula de càlcul del valor residual pel procediment estàtic, d'acord amb l'Ordre ECO 805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres, $F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$, s'ha aplicat un descompte corresponent al marge o benefici del promotor, i no s'ha tingut en compte les despeses financeres vinculades a la venda de les promocions ni les carregues vinculades amb l'Impost sobre Societats, d'acord amb l'Ordre EHA 3011/2007, del 4

d'octubre, per la que es modifica l'Ordre ECO 805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

Els valors resultants es transcriuen a continuació:

Preus de venda menys el benefici del promotor (M2 construït)

	Preu de venda (€/m2)	Benefici del promotor (% del preu de venda)	Preu de venda menys el benefici del promotor (€/m2)
ÚS RESIDENCIAL			
Habitatge amb protecció oficial de règim general	1.032,09	0,0%	1.032,09
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	1.312,55	0,0%	1.312,55
Habitatge lliure	1.950,00	20,0%	1.560,00
USOS PRODUCTIUS PER AL FOMENT D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES			
Ús hotelier	1.700,00	22,0%	1.326,00
Ús activitats terciàries	1.200,00	24,0%	912,00
Ús terciari i industrial	950,00	27,0%	693,50

Respecte al conjunt de despeses de construcció dels edificis s'ha establert el procediment de càlcul del valor de reposició brut, definit a l'article 18 de l'Ordre ECO 805/2003 indicada, i que recull el cost de construcció per contracta més:

- Els impostos no recuperables i aranzels necessaris per formalitzar la declaració d'obra nova de l'immoble.
- Els honoraris tècnics per projectes i direcció de les obres o altres de necessaris.
- Els costos de llicències i taxes de la construcció.
- L'import de les primes de les assegurances obligatòries de l'edificació i dels honoraris de la inspecció tècnica per calcular les primes.
- Les despeses d'administració del promotor.
- Les degudes a altres estudis necessaris.

Costos necessaris per a la construcció (M2 construït)

Costos de construcció (P.E.C.) i les despeses necessàries d'honoraris i gestió de l'execució

	P.E.M. (€/m2)	Despeses necessàries d'honoraris i gestió (% P.E.M.)	Costos necessaris (€/m2)
ÚS RESIDENCIAL			
Habitatge amb protecció oficial de règim general	720,00	38,2%	995,26
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	800,00	36,3%	1.090,48
Habitatge lliure	850,00	31,0%	1.113,50
USOS PRODUCTIUS PER AL FOMENT D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES			
Ús hotelier	750,00	29,0%	967,50
Ús activitats terciàries	550,00	27,5%	701,25
Ús terciari i industrial	375,00	25,0%	468,75

Amb aquests valors s'obtenen els següents valors de repercussió unitaris:

Valor de repercussió unitari segons el tipus d'aprofitament

Mètode del valor residual pel procediment estàtic ($F = VM \times (1 - b) - ?Ci$)

	€/m2 superfície construïda
ÚS RESIDENCIAL	
Habitatge amb protecció oficial de règim general	36,84
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	222,07
Habitatge lliure	446,50
USOS PRODUCTIUS PER AL FOMENT D'ACTIVITATS ECONÒMIQUES	
Ús hotelier	358,50
Ús activitats terciàries	210,75
Ús terciari i industrial	224,75

Aprofitament urbanístic resultant

L'aprofitament urbanístic resultant, valorat en la seva repercussió en euros, dóna els valors de referència que més endavant el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació acabarà concretant.

A continuació es detalla la valoració estimada d'aquest aprofitament urbanístic segons els valors unitaris establerts i el sostre potencial que el planejament preveu, tant en sòl urbanitzable com en sòl urbà.

Aprofitament urbanístic estimat en sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)

	Aprofitament urbanístic en ús habitatge			Aprofitament urbanístic en altres usos			Aprofitament urbanístic estimat
	Habitatge amb protecció oficial en règim general	Habitatge amb protecció oficial en règim concertat	Habitatge lliure	Ús hotel·ler	Ús activitats terciàries	Terciari i industrial	
PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	36.853,01 €	111.085,26 €	1.563.428,68 €	- €	- €	- €	1.711.366,94 €
PPU LC.2_L'Estany - Nord	26.896,39 €	81.074,34 €	1.141.048,61 €	- €	- €	- €	1.249.019,34 €
PPU LC.3_L'Estany - Sud	15.453,04 €	93.157,32 €	- €	- €	- €	- €	108.610,36 €
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	39.195,09 €	118.144,95 €	1.662.788,33 €	- €	- €	- €	1.820.128,37 €
PPU PC.1_L'Adell	105.514,96 €	318.050,44 €	4.476.318,78 €	- €	- €	- €	4.899.884,18 €
PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	25.785,76 €	77.725,48 €	1.093.925,00 €	- €	316.125,00 €	- €	1.513.561,24 €
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	- €	- €	15.823.067,00 €	3.387.825,00 €	497.791,50 €	- €	19.708.683,50 €
Conjunt P.P.U.	249.698,25 €	799.237,79 €	25.760.576,39 €	3.387.825,00 €	813.916,50 €	- €	31.011.253,93 €

Aprofitament urbanístic en polígons i sectors en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)

	Aprofitament urbanístic en ús habitatge			Aprofitament urbanístic en altres usos			Aprofitament urbanístic estimat
	Habitatge amb protecció oficial en règim general	Habitatge amb protecció oficial en règim concertat	Habitatge lliure	Ús hotelier	Ús activitats terciàries	Terciari i industrial	
PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	14.024,87 €	42.276,00 €	594.988,04 €	- €	- €	- €	651.288,91 €
PMU LC.2	4.768,52 €	14.372,55 €	202.300,22 €	- €	- €	- €	221.441,30 €
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	22.907,70 €	69.049,10 €	971.829,58 €	- €	- €	- €	1.063.786,37 €
PMU LP.2_La Gafa	22.539,70 €	67.940,95 €	956.224,40 €	- €	- €	- €	1.046.705,05 €
PMU PC.1_L'Avet	- €	- €	- €	604.981,30 €	- €	- €	604.981,30 €
PAU LC.1_Les Estudelles	- €	- €	1.497.944,99 €	- €	- €	- €	1.497.944,99 €
PAU LC.2_Passeig del Torrent Sud	- €	- €	222.169,47 €	- €	- €	- €	222.169,47 €
PAU LC.3_El Molí de dalt	- €	- €	1.194.588,43 €	- €	- €	- €	1.194.588,43 €
PAU LC.4_La Part - Sud	- €	- €	1.036.268,46 €	- €	- €	- €	1.036.268,46 €
PAU LC.5_L'Estany	- €	- €	658.015,98 €	- €	- €	- €	658.015,98 €
PAU LC.6 "Anterior UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" (en execució)	- €	- €	1.932.719,90 €	- €	- €	- €	1.932.719,90 €
PAU LC.7_Cal Parot	6.640,50 €	20.016,31 €	281.713,82 €	- €	- €	- €	308.370,62 €
PAU LC.8_Passeig del Torrent Nord	6.737,82 €	20.310,78 €	285.840,37 €	- €	- €	- €	312.888,97 €
PAU LC.9_Passeig del Torrent Oest	13.381,34 €	40.335,08 €	567.684,57 €	- €	- €	- €	621.400,98 €
PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est	11.108,51 €	33.484,14 €	471.262,89 €	- €	- €	- €	515.855,53 €
PAU LC.11_Cal Cristo	6.269,99 €	18.900,62 €	265.993,45 €	- €	- €	- €	291.164,05 €
PAU LC.12_Les Piscines	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
PAU LC.13_Cap del Mas	- €	- €	648.541,25 €	- €	- €	- €	648.541,25 €
PAU LP.1_La Pedra I	- €	- €	1.058.205,00 €	- €	- €	- €	1.058.205,00 €
PAU LP.2_La Pedra II	- €	- €	893.000,00 €	- €	- €	- €	893.000,00 €
PAU Ur.1_Polígon II Sud. Urbanització Port del Comte	- €	- €	2.980.342,85 €	- €	- €	- €	2.980.342,85 €
PAU Ur.2_Polígon III. Urbanització Port del Comte	- €	- €	21.254.909,17 €	- €	- €	- €	21.254.909,17 €
Conjunt P.M.U. i P.A.U.	108.378,95 €	326.685,52 €	37.974.542,81 €	604.981,30 €	- €	- €	39.014.588,58 €

En conjunt, agrupant les actuacions per la classificació del sòl, en resulta el següent aprofitament urbanístic assignat.

APROFITAMENT URBANÍSTIC ESTIMAT EN POLÍGONS I SECTORS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

	Aprofitament urbanístic en ús habitatge			Aprofitament urbanístic en altres usos	
	Habitatge amb protecció oficial en règim general	Habitatge amb protecció oficial en règim concertat	Habitatge lliure	Ús hotelier	Ús activitats terciàries
Sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)	249.698,25 €	799.237,79 €	25.760.576,39 €	3.387.825,00 €	81.000,00 €
Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)	108.378,95 €	326.685,52 €	37.974.542,81 €	604.981,30 €	- €
TOTAL	358.077,20 €	1.125.923,31 €	63.735.119,20 €	3.992.806,30 €	81.000,00 €

S'estableixen doncs els següents mòduls unitaris de l'aprofitament urbanístic assignat.

Aprofitament urbanístic estimat en sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)

Valor TOTAL i UNITARI

	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR TOTAL	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR UNITARI
PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	1.711.366,94 €	80,87 €
PPU LC.2_L'Estany - Nord	1.249.019,34 €	70,75 €
PPU LC.3_L'Estany - Sud	108.610,36 €	11,52 €
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	1.820.128,37 €	64,68 €
PPU PC.1_L'Adell	4.899.884,18 €	87,89 €
PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	1.513.561,24 €	38,93 €
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	19.708.683,50 €	74,81 €
Conjunt P.P.U.	31.011.253,93 €	71,38 €

Aprofitament urbanístic estimat en polígons i sectors en sòl urbà (P.M.U. i

Valor TOTAL i UNITARI

	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR TOTAL	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR UNITARI
PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	651.288,91 €	103,02 €
PMU LC.2	221.441,30 €	213,29 €
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	1.063.786,37 €	58,52 €
PMU LP.2_La Gafa	1.046.705,05 €	75,82 €
PMU PC.1_L'Avet	604.981,30 €	168,92 €
PAU LC.1_Les Estudelles	1.497.944,99 €	161,50 €
PAU LC.2_Passeig del Torrent Sud	222.169,47 €	50,82 €
PAU LC.3_El Molí de dalt	1.194.588,43 €	103,44 €
PAU LC.4_La Part - Sud	1.036.268,46 €	108,18 €
PAU LC.5_L'Estany	658.015,98 €	119,98 €
PAU LC.6_"Anterior UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" (en execució)	1.932.719,90 €	117,69 €
PAU LC.7_Cal Parot	308.370,62 €	269,31 €
PAU LC.8_Passeig del Torrent Nord	312.888,97 €	132,98 €
PAU LC.9_Passeig del Torrent Oest	621.400,98 €	120,59 €
PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est	515.855,53 €	105,29 €
PAU LC.11_Cal Cristo	291.164,05 €	167,42 €
PAU LC.12_Les Piscines	- €	- €
PAU LC.13_Cap del Mas	648.541,25 €	116,38 €
PAU LP.1_La Pedra I	1.058.205,00 €	96,27 €
PAU LP.2_La Pedra II	893.000,00 €	79,10 €
PAU Ur.1_Polígon II Sud. Urbanització Port del Comte	2.980.342,85 €	66,41 €
PAU Ur.2_Polígon III. Urbanització Port del Comte	21.254.909,17 €	56,95 €
Conjunt P.M.U. i P.A.U.	39.014.588,58 €	69,22 €

En conjunt, agrupant les actuacions per la classificació del sòl, en resulta el següent valor unitari de l'aprofitament urbanístic assignat.

APROFITAMENT URBANÍSTIC ESTIMAT EN POLÍGONS I SECTORS EN SÒL

Valor TOTAL i UNITARI

	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR TOTAL	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR UNITARI
Sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)	31.011.253,93 €	71,38 €
Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)	39.014.588,58 €	69,22 €
TOTAL	70.025.842,51 €	70,16 €

I.3.2.1.4 Valoració del 10% de l'aprofitament urbanístic estimat per determinar la cessió de sòl amb aprofitament a cedir a l'administració actuant

L'aprofitament urbanístic resultant, valorat en la seva repercussió en euros, dona els valors de referència que més endavant el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació acabarà concretant, i permet estimar la valoració del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic a cedir a l'administració actuant, d'acord amb les limitacions del dret d'aprofitament urbanístic dels propietaris o propietàries establert a l'article 40 del DL 1/2010, el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'estimació de la valoració l'aprofitament urbanístic per determinar la cessió de sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon o sector, d'acord amb els criteris anteriorment establerts, no tenen en compte els costos d'urbanització indicats, ja que aquests recauen íntegrament a la iniciativa privada.

Estimació de l'aprofitament urbanístic a cedir a l'administració actuant

Sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)

	Aprofitament urbanístic estimat. TOTAL	10 % de l'aprofitament urbanístic estimat.
PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	1.711.366,94 €	171.136,69 €
PPU LC.2_L'Estany - Nord	1.249.019,34 €	124.901,93 €
PPU LC.3_L'Estany - Sud	108.610,36 €	10.861,04 €
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	1.820.128,37 €	182.012,84 €
PPU PC.1_L'Adell	4.899.884,18 €	489.988,42 €
PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	1.513.561,24 €	151.356,12 €
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	19.708.683,50 €	1.970.868,35 €
Conjunt P.P.U.	31.011.253,93 €	3.101.125,39 €

Estimació de l'aprofitament urbanístic a cedir a l'administració actuant

Sectors en sòl urbà (P.M.U.)

	Aprofitament urbanístic estimat. TOTAL	10 % de l'aprofitament urbanístic estimat.
PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	651.288,91 €	65.128,89 €
PMU LC.2	221.441,30 €	22.144,13 €
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	1.063.786,37 €	106.378,64 €
PMU LP.2_La Gafa	1.046.705,05 €	104.670,51 €
PMU PC.1_L'Avet	604.981,30 €	60.498,13 €
Conjunt P.M.U.	2.983.221,63 €	298.322,16 €

En conjunt, agrupant les actuacions per la classificació del sòl, en resulta el següent aprofitament urbanístic a cedir a l'administració actuant.

APROFITAMENT URBANÍSTIC ESTIMAT A CEDIR A L'ADMINISTRACIÓ ACTUANT

Sectors en sòl urbà i urbanitzable

	Aprofitament urbanístic estimat. TOTAL	10 % de l'aprofitament urbanístic estimat.
Sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)	31.011.253,93 €	3.101.125,39 €
Sectors en sòl urbà (P.M.U.)	2.983.221,63 €	298.322,16 €
TOTAL	33.994.475,56 €	3.399.447,56 €

L'aprofitament urbanístic a cedir a l'administració actuant es valora doncs en aproximadament tres milions quatre-cents mil euros en el conjunt del potencial de desenvolupament del pla.

Càlcul de l'aprofitament urbanístic a cedir a l'administració actuant durant el primer sexenni, d'acord amb l'agenda d'actuació

Estimació de l'aprofitament urbanístic estimat a cedir a l'administració actuant

1r. SEXENNI

Actuacions en sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat (S.U. i S.U.N.C.)

Aprofitament urbanístic estimat. TOTAL	10 % de l'aprofitament urbanístic estimat.
---	---

Sectors en sòl urbanitzable

PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	1.711.366,94 €	171.136,69 €
PPU LC.3_L'Estany - Sud	108.610,36 €	10.861,04 €
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	1.820.128,37 €	182.012,84 €
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	19.708.683,50 €	1.970.868,35 €
TOTAL	23.348.789,17 €	2.334.878,92 €

Sectors en sòl urbà

PMU LC.2	221.441,30 €	22.144,13 €
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	1.063.786,37 €	106.378,64 €
PMU LP.2_La Gafa	1.046.705,05 €	104.670,51 €
PMU PC.1_L'Avet	604.981,30 €	60.498,13 €
TOTAL	2.936.914,02 €	293.691,40 €

TOTAL

26.285.703,19 €	2.628.570,32 €
------------------------	-----------------------

Aquestes xifres, valorades d'acord amb els diferents escenaris de desenvolupament, definits a l'agenda d'actuació, donen els següents valors:

Estimació de l'aprofitament urbanístic estimat a cedir a l'administració actuant

1r. SEXENNI

Aprofitament urbanístic estimat. TOTAL	10 % de l'aprofitament urbanístic estimat.				
	10% de l'aprofitament de la totalitat dels sectors que es poden desenvolupar en el 1r sexenni	Estimació dels escenaris de desenvolupament del POUPM			
		ESCENARI BAIX	ESCENARI MIG	ESCENARI ALT	
Sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)	23.348.789,17 €	2.334.878,92 €	231.047,76 €	32.661,87 €	6.002,38 €
Polígons i sectors en sòl urbà no consolidat (P.M.U. i P.A.U.)	2.936.914,02 €	293.691,40 €	29.062,21 €	4.108,36 €	755,01 €
TOTAL	26.285.703,19 €	2.628.570,32 €	260.109,96 €	36.770,23 €	6.757,39 €

Els valors aquí establerts però, només són indicatius del potencial aprofitament urbanístic de les actuacions en sòl urbanitzable i en sòl urbà que iniciïn la seva tramitació durant el proper sexenni. Per tant, entenent que la consolidació del teixit edificador posterior forma part d'un procés posterior, on el seu ritme de construcció dependrà de factors molt diversos, que poden accelerar-ne el procés però fins i tot deixar-lo inacabat, convé relativitzar en gran mesura aquestes dades, tal i com es descriu amb més deteniment a l'Informe de sostenibilitat econòmica posterior.

1.3.2.1.5 Valoració del l'aprofitament urbanístic resultant per la iniciativa privada. Càlcul del valor residual del sòl

Per la valoració de l'aprofitament urbanístic resultant per la iniciativa privada es defineix el valor unitari residual del sòl aportat, que és el resultant de la resta de l'aprofitament urbanístic menys el conjunt de les despeses necessàries per a la transformació urbanística del conjunt dels terrenys amb aprofitament urbanístic assignat.

L'article 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre la participació de l'administració actuant en el cost de la urbanització, descriu:

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 que preveuen els articles 43 i 45.1.a, els quals s'han de cedir urbanitzats.

La globalitat de les càrregues de la urbanització, tant de les pròpies obres com de les despeses de gestió que l'acompanyen, com el cost dels projectes d'urbanització, les despeses derivades dels instruments de gestió urbanística, i del conjunt d'indemnitzacions procedents de l'ús i dels drets existents sobre la totalitat del sòl i les construccions afectades, segons es recull a l'article 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), aniran a càrrec de les persones propietàries del sòl.

Per tant, l'anàlisi de la valoració de les actuacions previstes en polígons i sectors per la iniciativa privada és de caràcter orientatiu i es centra, en la part de l'actuació que correspon al sòl amb aprofitament no subjecte a cessió utilitzant amb criteris de prudència econòmica, preus i costos de mercat, i incloent els possibles costos financers, de gestió i promoció de tota l'operació.

Càlcul de les despeses d'urbanització

Pel càlcul de les despeses d'urbanització s'han definit tres grans grups:

- Les despeses de l'obra d'urbanització.

Per valorar les despeses de les obres d'urbanització s'ha tingut en compte els paràmetres anteriorment quantificats també pel conjunt de les actuacions del POUM en sòl urbanitzable delimitat i per altra part els sectors i polígons en sòl urbà no consolidat, a partir de diferents mòduls orientatius relatius a les despeses d'urbanització sobre el sistema d'espais lliures i el sistema viari, considerant els diferents elements diferenciadors de cada actuació.

En aquest sentit en els espais lliures s'ha considerat les diferents orientacions que presenten, ja sigui com a plaça urbana, parc urbà, o bé verd de protecció, amb costos mitjos relatius de 80, 30 i 10€/m² respectivament.

En la valoració de les despeses en el sistema viari s'ha considerat la seva orientació residencial o terciària, la densitat d'habitatges que acull al sector, la seva vocació per a vianants o per vehicle a motor, i, en sòl urbà no consolidat, l'abast de les obres a realitzar.

- Les indemnitzacions en vols i activitats.

Pel càlcul d'aquestes despeses s'han avaluat genèricament les característiques genèriques de l'ús del sòl i de les construccions existents al sectors delimitats, establint un model tipus que reculli el cost de l'obra de deconstrucció (enderroc) de les edificacions, la indemnització de vols, la indemnització d'activitats, les indemnitzacions de realotjament d'habitatges, i la d'indemnitzacions recollides al Reglament de la Llei d'urbanisme. S'ha estimat, pel conjunt d'actuacions, un valor unitari del 1% sobre el cost global de les obres d'urbanització, indicatives de l'abast de l'actuació.

- Càlcul de les despeses de gestió.

Pel càlcul de les despeses de gestió s'han considerat els valors de mercat dels diferents honoraris i despeses que suposen els instruments urbanístics de desenvolupament dels sectors i polígons valorats. Aquests es centren en els honoraris tècnics de planejament, els honoraris tècnics de projectes d'urbanització, els honoraris tècnics de la reparcel·lació i altres despeses tècniques i de gestió (gestió, topografia, geotècnics, etc.). S'ha estimat pel conjunt d'actuacions un valor unitari del 12% sobre el cost global de les obres d'urbanització, indicatives de l'abast de l'actuació en sectors a desenvolupar amb el planejament derivat, i un 9% en els polígons d'actuació urbanística.

Les despeses de les obres d'urbanització, valorades pel conjunt d'actuacions i d'acord amb els mòduls indicats donen els següents valors:

Estimació del cost de les obres d'urbanització en sòl urbanitzable (P.P.U.)

Valors absoluts

	Sistemes		Paràmetres reguladors		Cost
	Espais lliures (M2)	Viari (M2)	Mòdul Sistema d'espais lliures (€/M2)	Mòdul Sistema viari (€/M2)	Obres d'urbanització (€)
PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	3.324,97	4.143,78	20,00	151,81	695.549,16 €
PPU LC.2_L'Estany - Nord	5.668,60	3.396,68	20,00	154,41	637.866,91 €
PPU LC.3_L'Estany - Sud	3.912,20	1.369,19	20,00	136,69	265.392,45 €
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	9.476,87	4.380,38	21,00	150,79	859.528,89 €
PPU PC.1_L'Adell	17.084,52	11.065,34	10,00	163,97	1.985.223,14 €
PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	7.873,17	10.569,67	10,00	103,41	1.171.769,36 €
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	89.661,00	33.046,47	20,00	290,03	11.377.562,36 €

Estimació del cost de les obres d'urbanització en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)

Valors absoluts

	Sistemes		Paràmetres reguladors		Cost
	Espais lliures (M2)	Vitari (M2)	Mòdul Sistema d'espais lliures (€/M2)	Mòdul Sistema viari (€/M2)	Obres d'urbanització (€)
PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	0,00	442,36	-	166,56	73.681,30
PMU LC.2	113,57	0,00	120,00	-	13.628,40
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	5.618,30	2.092,66	8,00	152,46	364.000,29
PMU LP.2_La Gafa	552,60	2.970,38	60,00	141,83	454.445,85
PMU PC.1_L'Avet	0,00	206,50	-	154,11	31.822,74
PAU LC.1_Les Estudelles	626,77	2.273,13	80,00	158,10	409.519,68
PAU LC.2_Passeig del Torrent Sud	0,00	885,28	-	127,08	112.498,20
PAU LC.3_El Molí de dalt	0,00	1.742,71	40,00	148,37	258.560,88
PAU LC.4_La Part - Sud	116,39	853,89	40,00	155,17	137.153,71
PAU LC.5_L'Estany	327,05	1.472,96	40,00	142,02	222.266,63
PAU LC.6_"Anterior UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" (en execució)	2.609,44	1.438,88	60,00	159,68	386.325,08
PAU LC.7_Cal Parot	86,77	120,13	60,00	134,00	21.303,62
PAU LC.8_Passeig del Torrent Nord	0,00	66,57	61,00	134,00	8.920,38
PAU LC.9_Passeig del Torrent Oest	0,00	2.125,85	62,00	134,00	284.863,90
PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est	1.351,40	362,13	63,00	134,00	133.663,62
PAU LC.11_Cal Cristo	268,15	255,19	64,00	134,00	51.357,06
PAU LC.12_Les Piscines	0,00	607,33	65,00	134,00	81.382,22
PAU LC.13_Cap del Mas	0,00	1.706,53	66,00	134,00	228.675,02
PAU LP.1_La Pedra I	0,00	881,82	-	150,46	132.682,26
PAU LP.2_La Pedra II	0,00	714,37	-	147,51	105.374,82
PAU Ur.1_Polígon II Sud. Urbanització Port del Comte	15.571,36	5.061,05	10,00	145,80	893.628,37
PAU Ur.2_Polígon III. Urbanització Port del Comte	164.671,11	47.980,68	8,00	139,81	8.025.537,10

Com s'indica anteriorment el total de les despeses d'urbanització inclou, a més de les despeses pròpies de les obres d'urbanització, les despeses d'indemnitzacions en vols i activitats i les despeses pròpies de la gestió dels instruments urbanístics de desenvolupament dels polígons i sectors.

Les dades resultants es mostren a continuació:

Estimació de les despeses d'urbanització en sòl urbanitzable (P.P.U.)

Valors absoluts

	Cost	Cost	Cost	Cost TOTAL
	Obres d'urbanització (€)	Indemnització de vols i activitats (€)	Despeses de gestió (€)	Despeses d'urbanització (€)
PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	695.549,16	6.955,49	83.465,90	785.970,55
PPU LC.2_L'Estany - Nord	637.866,91	6.378,67	76.544,03	720.789,61
PPU LC.3_L'Estany - Sud	265.392,45	2.653,92	31.847,09	299.893,47
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	859.528,89	8.595,29	103.143,47	971.267,64
PPU PC.1_L'Adell	1.985.223,14	19.852,23	238.226,78	2.243.302,14
PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	1.171.769,36	11.717,69	140.612,32	1.324.099,38
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	11.377.562,36	113.775,62	1.365.307,48	12.856.645,47
Conjunt P.P.U.	16.992.892,27	169.928,92	2.039.147,07	19.201.968,26

Estimació de les despeses d'urbanització en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)

Valors absoluts

	Cost	Cost	Cost	Cost TOTAL
	Obres d'urbanització (€)	Indemnització de vols i activitats	Despeses de gestió	Despeses d'urbanització
PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	73.681,30 €	736,81	8.841,76	83.259,87
PMU LC.2	13.628,40 €	136,28	1.635,41	15.400,09
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	364.000,29 €	3.640,00	43.680,03	411.320,32
PMU LP.2_La Gafa	454.445,85 €	4.544,46	54.533,50	513.523,82
PMU PC.1_L'Avet	31.822,74 €	318,23	3.818,73	35.959,70
PAU LC.1_Les Estudelles	409.519,68 €	4.095,20	36.856,77	450.471,65
PAU LC.2_Passeig del Torrent - Sud	112.498,20 €	1.124,98	10.124,84	123.748,02
PAU LC.3_El Molí de dalt	258.560,88 €	2.585,61	23.270,48	284.416,96
PAU LC.4_La Part - Sud	137.153,71 €	1.371,54	12.343,83	150.869,09
PAU LC.5_L'Estany	222.266,63 €	2.222,67	20.004,00	244.493,29
PAU LC.6_"Anterior UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" (en execució)	386.325,08 €	3.863,25	34.769,26	424.957,58
PAU LC.7_Cal Parot	21.303,62 €	213,04	1.917,33	23.433,98
PAU LC.8_Passeig del Torrent - Nord	8.920,38 €	89,20	802,83	9.812,42
PAU LC.9_Passeig del Torrent - Oest	284.863,90 €	2.848,64	25.637,75	313.350,29
PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est	133.663,62 €	1.336,64	12.029,73	147.029,98
PAU LC.11_Cal Cristo	51.357,06 €	513,57	4.622,14	56.492,77
PAU LC.12_Les Piscines	81.382,22 €	813,82	7.324,40	89.520,44
PAU LC.13_Cap del Mas	228.675,02 €	2.286,75	20.580,75	251.542,52
PAU LP.1_La Pedra I	132.682,26 €	1.326,82	11.941,40	145.950,48
PAU LP.2_La Pedra II	105.374,82 €	1.053,75	9.483,73	115.912,30
PAU Ur.1_Polígon II Sud. Urbanització Port del Comte	893.628,37 €	8.936,28	80.426,55	982.991,20
PAU Ur.2_Polígon III. Urbanització Port del Comte	8.025.537,10 €	80.255,37	722.298,34	8.828.090,81
Conjunt P.M.U. i P.A.U.	12.431.291,13	124.312,91	1.146.943,56	13.702.547,60

Per tant, les despeses estimades per l'urbanització dels polígons i sectors a desenvolupar segons el potencial que preveu el planejament, en el seu conjunt, suposen quasi be tretze milions set-cents cinquanta mil d'euros, repartits equitativament entre les actuacions previstes en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat.

Càlcul del valor residual del sòl aportat

Els valor residual del sòl als sectors en sòl urbà i urbanitzable es detalla a continuació.

Valor residual del sòl en sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)

	90% de l'aprofitament urbanístic (€)	Despeses d'urbanització (€)	Valor residual del sòl aportat (€)	Valor unitari residual del sòl aportat (€/M2)
PPU LC.1_Cap del Mas - Nord	1.540.230,25	785.970,55	754.259,70	35,64
PPU LC.2_L'Estany - Nord	1.124.117,40	720.789,61	403.327,80	22,85
PPU LC.3_L'Estany - Sud	97.749,32	299.893,47	-202.144,15	-21,45
PPU LC.4_Cap del Mas - Sud	1.638.115,53	971.267,64	666.847,89	23,70
PPU PC.1_L'Adell	4.409.895,76	2.243.302,14	2.166.593,62	38,86
PPU EH.2_Estació Hivernal Port del Comte	1.362.205,12	1.324.099,38	38.105,73	0,98
PPU EH.1_Estació Hivernal Port del Comte (en execució)	17.737.815,15	12.856.645,47	4.881.169,68	18,53

Valor residual del sòl en sectors en sòl urbà (P.M.U.)

	90% de l'aprofitament urbanístic (€)	Despeses d'urbanització (€)	Valor residual del sòl aportat (€)	Valor unitari residual del sòl aportat (€/M2)
PMU LC.1_Carreteta de Tuixent / Piscines Municipals	586.160,02	83.259,87	502.900,15	79,55
PMU LC.2	199.297,17	15.400,09	183.897,07	177,13
PMU LP.1_El Pont de La Pedra	957.407,73	411.320,32	546.087,41	30,04
PMU LP.2_La Gafa	942.034,55	513.523,82	428.510,73	31,04
PMU PC.1_L'Avet	544.483,17	35.959,70	508.523,47	141,98

Les actuacions en polígons d'actuació urbanística, que no requereixen la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'administració, dona els següents valors residuals del sòl:

Valor residual del sòl en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà (P.A.U.)

	100% de l'aprofitament urbanístic (€)	Despeses d'urbanització (€)	Valor residual del sòl aportat (€)	Valor unitari residual del sòl aportat (€/M2)
PAU LC.1_Les Estudelles	1.497.944,99	409.519,68	1.088.425,31	117,35
PAU LC.2_Passeig del Torrent - Sud	222.169,47	112.498,20	109.671,27	25,09
PAU LC.3_El Molí de dalt	1.194.588,43	258.560,88	936.027,55	81,05
PAU LC.4_La Part - Sud	1.036.268,46	137.153,71	899.114,74	93,86
PAU LC.5_L'Estany	658.015,98	222.266,63	435.749,35	79,45
PAU LC.6_"Anterior UA LC.6 Ctra Tuixent / Cal Sant" (en execució)	1.932.719,90	386.325,08	1.546.394,82	94,16
PAU LC.7_Cal Parot	308.370,62	21.303,62	287.067,00	250,70
PAU LC.8_Passeig del Torrent - Nord	312.888,97	8.920,38	303.968,59	129,19
PAU LC.9_Passeig del Torrent - Oest	621.400,98	284.863,90	336.537,08	65,31
PAU LC.10_Passeig del Torrent - Est	515.855,53	133.663,62	382.191,91	78,00
PAU LC.11_Cal Cristo	291.164,05	51.357,06	239.806,99	137,89
PAU LC.12_Les Piscines	0,00	81.382,22	-81.382,22	-29,71
PAU LC.13_Cap del Mas	648.541,25	228.675,02	419.866,23	75,35
PAU LP.1_La Pedra I	1.058.205,00	132.682,26	925.522,74	84,20
PAU LP.2_La Pedra II	893.000,00	105.374,82	787.625,18	69,76
PAU Ur.1_Polígon II Sud. Urbanització Port del Comte	2.980.342,85	893.628,37	2.086.714,48	46,50
PAU Ur.2_Polígon III. Urbanització Port del Comte	21.254.909,17	8.025.537,10	13.229.372,07	35,44

I.3.2.2 Valoració de les actuacions directes de l'administració definides a l'agenda d'actuació

Convé indicar, d'acord amb les consideracions establertes a l'agenda d'actuació, que les actuacions vinculades al desenvolupament de les actuacions promogudes pel present pla en sòl urbanitzable i en sòl urbà dependran de la iniciativa privada per al seu desenvolupament, i aquesta del context en que la demanda d'aquest potencial en determini el sentit de l'inici de la seva tramitació, i sempre en funció del sistema d'actuació i de la programació establerta pel POUM.

Les valoracions de les actuacions directes de l'administració derivades del desenvolupament urbanístic indicat dependran doncs de l'oportunitat i prioritat que la política d'actuacions municipals determini més oportuna en cada moment, i dependrà de factors difícils de preveure com ho són l'ordre de les actuacions i la disponibilitat de recursos econòmics, tant de la pròpia hisenda municipal com de la resta d'administracions públiques.

Com a casos concrets d'actuacions directes de l'administració en àmbits no poligonals, es defineixen les dues següents actuacions:

La infraestructura per a la depuració de les aigües residuals del sòl urbà consolidat de Port del Comte, per a la qual s'utilitzarà el mecanisme de contribucions especials de millora, a aplicar sobre l'àmbit dels beneficiaris d'aquesta instal·lació.

La construcció del nou pont a les Fonts del Cardener, que tindrà finançament extern, exclusivament.

1.3.2.3 Valoració de les actuacions proposades al Pla territorial parcial de les Comarques centrals (PTPCC)

El conjunt d'infraestructures proposades al Pla territorial parcial de les Comarques centrals suposen una previsió dels requeriments estimats per l'horitzó de l'any 2026, d'acord amb els reptes i les possibilitats d'intervenció que es reflecteixen a l'estratègia i les determinacions del Pla territorial.

L'estudi econòmic i financer del pla territorial analitza l'estructura productiva de cadascuna de les sis comarques del seu àmbit, contextualitzant la situació actual i preveient les tendències de futur que es manifesten. Tanmateix avalua la incidència de les propostes que el pla formula sobre els diferents sectors econòmics, analitzant les expectatives de que part de l'ocupació laboral ara lligada al sector de la construcció pugui desplaçar-se al sector serveis. Finalment, analitza el cost de les actuacions territorials prioritàries que proposa i la viabilitat del seu finançament.

Per valorar les possibilitats de l'economia per assolir els nivells d'inversió pública en infraestructures necessaris per implementar el pla territorial, és a dir, per analitzar la coherència financera del conjunt d'actuacions, el pla té present l'evolució històrica d'algunes variables de l'economia catalana, com ara el PIB, la formació bruta de capital, i la inversió pública, especialment la dedicada a infraestructures.

L'estudi econòmic i financer del pla territorial incorpora unes estimacions de les inversions previstes per l'execució de les actuacions en infraestructures de comunicació previstes, segons es reflecteix a continuació. El finançament d'aquestes actuacions es reparteix entre el Ministeri de Foment i el Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat, tenint en compte la titularitat de les infraestructures i la col·laboració entre administracions.

TAULA 4.1 INVERSIONS PREVISTES SEGONS TIPUS D'ACTUACIÓ (2006-2026)

Milions d'euros

Actuacions ferroviàries	Pressupost	Font	A càrrec
Eix Transversal ferroviari Lleida-Igualada-Manresa-Vic-Girona	2.247	PITC	Per determinar
Connexió Eix Transversal (Manresa/Igualada) - Port de Barcelona	221	PITC	Per determinar
Desdoblament línia Montcada-Vic-Ripoll	198	PITC	MIFO
Modernització i millora línia Manresa-Lleida i Vic-Ripoll	22	PITC	MIFO
Adaptació tren tram de la línia Martorell-Igualada	45	PITC	DGTT
Adaptació tren tram de la línia Manresa-Lleida	55	PITC	Per determinar
Adaptació a viatgers (tren tram) de la línia Manresa-Sallent/Súria	30	PITC	DGTT
Sub-total	2.818		

Actuacions logístiques	Pressupost	Font	A càrrec
Potenciació logística eix transversal-Plataformes logístiques associades	250	PITC	DGTT
Sub-total	250		

Actuacions viàries pressupost font a càrrec	Pressupost	Font	A càrrec
AUTOPISTES I AUTOVIES			
C-16: Desdoblament en autovia Berga-Bagà	460	PITC	DGC
C-25: Desdoblament en autovia les Olugues-Riudellots	500	PITC	DGC
A-2: Condicionament a Igualada per tram comú amb C-37 40	40	SPT	DGC
C-17: Desdoblament Vic-Ripoll. Inclou millora tram Centelles-Vic	200	PITC	DGC

VIES ESTRUCTURANTS PRIMÀRIES	Pressupost	Font	A càrrec
C-241c: Condicionament a Xarxa Bàsica (com a C-37) de Montblanc a Igualada	92	PITC	DGC
C-37: Nous trams entre Igualada i Manresa. Inclou Ronda Sud Igualada	95	PITC	DGC
C-55: Variant de Solsona. Condicionament Solsona-Basella	46	PITC	DGC
B-224: Reconversió a via per automòbils entre Capellades i Martorell. Inclou variants de Vallbona d'Anoia i Piera	49	PITC	DGC
C-25: Desdoblament de la Ronda Nord de Vic	12	PITC	DGC
C-55: Desdoblament de la Ronda Est de Manresa	12	PITC	DGC
Noves connexions C-16/C-55	10	SPT	DGC
Connexió C-37/C-25. Ronda Oest de Manresa (Salelles)	52	DGC	DGC
Connexió C-25/C-55. Ronda Oest de Manresa (St. Joan de Vilatorrada)	26	SPT	DGC
Connexió C-16/C-55/C-37. Ronda Sud de Manresa (Pont de Vilomara-Salelles)	58	SPT	DGC
C-26: Condicionament Solsona-Berga	70	PITC	DGC
C-26: Condicionament Berga-Ripoll	61	PITC	DGC
C-55: Condicionament entre Abrera i Monistrol de Montserrat. Inclou variant d'Olesa de Montserrat. Desdoblament entre Bauma (enllaç amb C-58) fins a Manresa	92	PITC	DGC
C-58: Condicionament entre Terrassa i Monistrol de Montserrat (Bauma)	3	PITC	DGC
C-451: Condicionament a Xarxa Bàsica Tàrrega-Guissona-Solsona	6	PITC	DGC

VIES ESTRUCTURANTS SECUNDÀRIES

C-154: Condicionament i milloria eix Vic-Gironella	120	PITC	DGC
BV-4511/BV-4501: Condicionament Callús-Santpedor (C-16) i Santpedor-Manresa. Inclou variant Santpedor	24	SPT	DGC
BP-4313: Condicionament Súria-Balsareny-Avinó	53	SPT	DGC
B-431: Condicionament Calders-Artés-Prats de Lluçanès	59	SPT	DGC
BP-4653/BP-4654: Condicionament Prats de Lluçanès-Sant Quirce de Besora	34	SPT	DGC
N-141c/BV-5303: Condicionament+nous trams(Variants) Navarcles-Tona	86	SPT	DGC
Concionament vies entorn Pont de Cabrianes (B-451, BV-4511;BV-4512)	14	SPT	DGC
Vial d'Osona: Tram Nord Vic-Torelló. Inclou variants de Roda de Ter, Manlleu i Torelló	51	SPT	DGC
Vial d'Osona: Tram Sud Tona-Vic. Inclou variants de Tona i St. Eugènia de Berga i Ronda de Taradell	30	SPT	DGC

VIES INTEGRADES

B-300/BV-3002: Condicionament Calaf/Súria	34	SPT	DGC
B-402: Condicionament Guardiola de Berguedà-Campdevàrol	24	SPT	DGC
B-522: Condicionament Vic-Manlleu	4	SPT	DGC
BV/LV-4241: Condicionament Berga-St.Llorenç de Morunys	43	SPT	DGC
Adequació pista Mura-Rocafort	6	SPT	DGC
Nova via: Gironella-Casserres	17	DGC	DGC
BV-4131: Condicionament Casserres-Puig-reig	4	SPT	DGC
Vials accés Aerodròm de Calaf	6	SPT	DGC
Vials accés Aerodròm de Prat de Moià	3	SPT	DGC
Vial de connexió BV-4316 (Sta. Eulàlia Riuprimer) amb C-25 i C-17	4	SPT	DGC
Condicionament Santpedor-Castellnou de Bages	7	SPT	DGC

Sub-total **2.506**

TOTAL **5.574**

Nomenclatura:

- PITC Pla d'infraestructures del Transport de Catalunya
- MIFO Ministeri de Foment
- SPT Secretaria per a la Planificació Territorial del DPTOP
- DGC Direcció General de Carreteres de la Secretaria per a la Mobilitat del DPTOP
- DGTT Direcció General del Transport Terrestre de la Secretaria per a la Mobilitat del DPTOP

Com s'indica a l'agenda algunes d'aquestes actuacions es preveu que s'iniciïn durant el primer sexenni, i d'altres abans de l'any 2026. Tanmateix, diverses actuacions viàries, sobretot aquelles a les vies estructurants primàries, secundàries, i vies integrades, no estan programades en el PTPCC.

I.3.3 Viabilitat econòmica dels polígons i sectors de desenvolupament i edificació

La rendibilitat d'un sector ve donada per el valor de les parcel·les resultants totalment urbanitzades, de la totalitat de les despeses que els propietaris o propietàries han de costejar per la seva urbanització segons determina el Text refós de la Llei d'urbanisme en el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, així com del conjunt de les despeses de la gestió i construcció del sostre edificable. Per que sigui positiva cal que el valor de mercat de venda de les construccions pugui assumir els costos d'urbanització, de la gestió i construcció del procés edificatori, i del valor del sòl de les parcel·les urbanitzades, que haurà de ser atractiu pels propietaris i pels promotors, aportant un benefici prou significatiu per ambdós que faci viable el desenvolupament del sector.

La iniciativa del desenvolupament dels sectors en sòl urbanitzable delimitat, mitjançant plans parcials urbanístics, i de sectors en sòl urbà no consolidat, mitjançant plans de millora urbana, tenint en compte el model d'actuació preferent, per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i de cooperació, depèn en gran mesura de l'expectativa que l'oferta generada suposi per la demanda existent, així com del desenvolupament de l'activitat productiva del territori, i per l'atractiu que aquesta suposi per la iniciativa privada, atenent a la no intervenció de l'administració ni en la iniciativa ni en les despeses d'urbanització. Els factors que configuren la demanda potencial de construcció de sostre residencial i no residencial que en els propers anys pot recaure sobre l'àmbit territorial del pla, així com l'oferta que l'aprofitament urbanístic dels sectors a desenvolupar és capaç de generar, depenen de paràmetres aquí valorats de forma orientativa però que el transcurs del temps i els canvis que l'acompanyen els poden alterar.

Respecte als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà els factors que determinaran la seva viabilitat responen també al mateix context exposat anteriorment.

L'administració actuant podria també actuar activament si es modifiques el sistema d'actuació establert i decidís tirar endavant la iniciativa del seu desenvolupament mitjançant el sistema de cooperació, tal i com ja preveuen la major part dels polígons i sectors definits al pla. La realitat però de la capacitat dels pressupostos municipals, tal i com s'ha descrit i s'exposa més endavant, en limita el grau d'implicació en el seu desenvolupament, i només actuacions molt específiques són susceptibles de desenvolupar-se per part de la iniciativa del govern municipal.

Segons es desprèn de les valoracions utilitzades per l'estudi de la viabilitat econòmica del desenvolupament dels polígons i sectors, l'atractiu de la promoció d'iniciativa privada per promoure'n la seva execució és viable econòmicament, i el seu desenvolupament només dependrà de la incidència que la demanda sigui capaç de generar. Per tant, a partir de la previsió d'una demanda d'habitatges i d'activitat productiva industrial i terciària, mantenint una previsió de contenció dels preus de venda, dels costos de la gestió i execució de les urbanitzacions i de la construcció de les edificacions demandades, es preveu un rendiment viable tant pels propietaris o propietàries del sòl aportat com de la iniciativa privada que en promogui la seva gestió i execució.

I.3.4 Síntesi de l'avaluació econòmica i financera

Segons es desprèn de les valoracions utilitzades per l'estudi de la viabilitat econòmica del desenvolupament dels polígons i sectors, l'atractiu de la promoció d'iniciativa privada per promoure'n la seva execució és viable econòmicament, i el seu desenvolupament només dependrà de la incidència que la demanda sigui capaç de generar. Per tant, a partir de les previsions respecte la demanda d'habitatges i l'activitat terciària, mantenint una previsió de contenció dels preus de venda, dels costos de la gestió i execució de les urbanitzacions i de la construcció de les edificacions demandades, es preveu un rendiment viable tant pels propietaris o propietàries del sòl aportat com de la iniciativa privada que en promogui la seva execució.

Respecte les cessions del 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors en sòl urbanitzable i dels sectors en sòl urbà, amb la disposició resultant del patrimoni públic del sòl i d'habitatge per a l'administració de la Generalitat i els ajuntaments, d'acord amb els articles 160 i posteriors del Text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà condicionar-les al fet que siguin efectivament destinades a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o finalitats d'equipament comunitari, a generar activitat econòmica en àrees deprimides o a gestionar les reserves determinades per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable. Tanmateix, les administracions poden cedir i alienar els terrenys referits d'acord amb les determinacions que la mateixa llei determina, salvant el que disposa l'article 163.2, on s'especifica que el producte obtingut de la seva alienació, si els terrenys són d'ús residencial, passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat de fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.

Respecte a la reserva de sòl per a fer efectives les infraestructures de mobilitat també recollides en el Pla territorial parcial de les Comarques centrals, així com aquelles incorporades al pla d'ordenació urbanística municipal, indicar que per la seva execució caldrà el compromís i el finançament del Departament de política territorial i obres públiques de la Generalitat de Catalunya i del Ministeri de foment de l'estat espanyol, així com de possibles inversions provinents de fons europeus.

I.3.5 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 15, apartat 4 de la recent Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig. El seu contingut, en línees generals, ve establert pel mateix article 15 d'aquesta Llei estatal i per l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat de Catalunya 1/2007 de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística que modifica diferents apartats dels articles 59, 61 i 66 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, recollint el que disposava en aquest respecte la Llei estatal abans assenyalada.

A l'article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, s'indica:

L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i 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".

Els objectius de l'Informe són, per una banda analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, d'una altra banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions, si es dona el cas, que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius del desenvolupament potencial que el pla preveu.

I.3.5.1 Justificació de la suficiència i adequació de sòl d'usos productius

El perfil de l'estructura productiva de la comarca del Solsonès i les propostes pel seu desenvolupament defineixen les previsions del planejament, i en aquest sentit caldrà veure com afecta el pla a cada sector productiu.

Segons es recull al Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals (PTPCC), a l'apartat 4. "Components socials i econòmiques de les Comarques Centrals":

"El paper de les Comarques Centrals a Catalunya ha estat al llarg dels anys afectat per les diferents transformacions econòmiques iniciades a partir dels anys 50. A la vegada per poder valorar el creixement econòmic d'aquest territori cal tenir sempre presents les relacions amb les ciutats de la segona i primera corones metropolitanes.

Per tant, la proximitat a l'àrea metropolitana de Barcelona, l'obertura del túnel del Cadí i la posterior revitalització de l'eix del Llobregat, l'aposta per les universitats de Vic i Manresa, el creixement de la segona residència en determinades comarques, l'execució de l'eix transversal, la consolidació del paper de rerepaís, el projecte del túnel de Bracons, entre d'altres, són aspectes que han anat configurant el perfil socioeconòmic de cadascuna de les comarques i han anat també estructurant una nova lògica territorial.

L'estructura social i econòmica de les Comarques Centrals és molt heterogènia, com ja veníem observant; hi ha una dualitat molt marcada entre l'Anoia, el Bages, i l'Osona, les tres comarques més properes a la Regió de Barcelona i el Solsonès i el Berguedà. Tot i això en cadascuna d'elles les dinàmiques productives són molt diferents si parlem de les capitals comarcals o municipis de les seves àrees urbanes, o de la resta de nuclis de la comarca."

Sobre l'especialització productiva de les Comarques Centrals i la seva evolució indica:

"Una de les potencialitats de les Comarques Centrals és l'existència de nuclis, especialitzats en una activitat, que tenen característiques de districte industrial o clústers i que contenen economies externes de localització que afavoreixen el seu desenvolupament.

Les empreses o grups d'empreses d'un mateix àmbit territorial, ja sigui municipi, grup de municipis o comarca s'organitzen i aconsegueixen una certa especialització territorial en l'elaboració d'un producte; aquest fenomen, el clúster o districte industrial, respon a aglomeracions grans o petites, d'empreses industrials d'un determinat sector en un espai geogràfic limitat. A part de competir, les empreses han de tenir vincles de cooperació en el territori on s'ubiquen i s'hi ha de donar la presència d'externalitats que els permeti reduir els seus costos de producció i de transacció."

Segons es recull al PTPCC, respecte a la comarca del Solsonès indica:

... El Solsonès ha estat secularment una comarca amb problemes de comunicació, tant amb Lleida com amb la pròpia Catalunya Central. Aquesta situació marginal respecte els grans eixos de comunicació que creuen el país, ha dificultat en certa manera el seu desenvolupament econòmic. Segons les dades de l'Anuari, l'economia d'aquesta comarca ha registrat un creixement fluctuant al voltant del PIB registrat a Catalunya, amb tendència a ser inferior. El creixement acumulat en el període 1998 – 2003 ha estat del 13,4% (inferior a l'economia catalana en el mateix període 15,2%). El Solsonès ha representat un pes del 0,18% del PIB català per aquest anys.

En l'estructura del PIB comarcal, els serveis tenen un 49,7%, la indústria el 24%, la construcció el 14,9 i en darrer terme es situa el primari amb un 10,6 %. Tot i que el motor de la comarca és el sector serveis, la base de l'economia gira entorn al primari, ja que és la principal activitat per a la població en l'àmbit rural que en aquest cas constitueix la major part de la comarca.

Segons el DARP hi ha 18.002 hectàrees destinades a conreus, on predominen els conreus de cereals i farratges. Tant és així, que seguin les dades de l'anuari econòmic de l'any 2004, el 23,4% del PIB del primari correspon al subsector cerealístic. D'altra banda, la gran extensió de superfície forestal de la comarca afavoreix la importància del sector de la fusta amb un pes del 22,6% del PIB primari. De la ramaderia, com a la resta de comarques, destaca el porcí. El mercat de treball de la comarca ha presentat des del 1986 fins al 2001 un procés de pèrdua d'autocontenció, que a l'igual que a l'Anoia i el Bages vol dir que el saldo exterior entre residents i llocs de treball és de signe negatiu. La comarca guanya efectius en termes de població i en canvi, perd llocs de treball localitzats, sobretot del sector de la indústria.

Tradicionalment, la instal·lació de noves indústries no ha estat gens afavorida per la manca de bones comunicacions i l'allunyament dels grans eixos viaris, però l'explotació dels abundants recursos naturals ha compensat, en part, aquest inconvenient. Així la indústria té una implantació significativa als municipis de Sant Llorenç de Morunys i de Solsona, els més grans de la comarca.

El sector del metall, tot i no ser el principal de la comarca en quant a PIB, té molta rellevància en temes de llocs de treball localitzats. D'altra banda, la principal activitat de les empreses del sector de la fusta és la seva primera transformació. Cal destacar que a Solsona hi ha l'establiment industrial del sector de la fusta més gran de Catalunya. Es tracta de l'empresa Tradema, una empresa dedicada a la fabricació d'aglomerats que té la seu social fora de Catalunya però que des de fa molts anys està present al Solsonès.

El sector de la construcció és força remarcable i representa el 15% del PIB global de la comarca, aquí té molta importància el creixement elevat de segones residències sobretot lligat a la pràctica de l'esquí a Port del Comte.

La taxa d'atur registrada (mitjana anual) es va situar al 2003 en el 3,8% corresponent a 209 persones registrades. Aquesta taxa va ser força inferior a la catalana (6,3%). Els anys precedents s'han registrat taxes lleugerament superiors: el 2002 va ser del 4,5%, el 2001 va ser de 4,2% i el 2000 va ser 4,0%."

Aquests estudis però no reflecteixen la singularitat de l'impacte de l'activitat turística vinculada a l'Estació Hivernal del Port del Comte tant al municipi de La Coma i La Pedra com de Sant Llorenç de Morunys, així com l'activitat turística desvinculada de l'Estació Hivernal també pròpia d'aquests municipis. Al parlar de l'activitat productiva de La Coma i La Pedra és del tot necessari considerar la rellevància del sector serveis vinculat al turisme i del sector de la construcció també vinculat al desenvolupament urbà que l'acompanya.

En aquest sentit, la diversitat d'usos, sensible al territori i als assentaments urbans específics de cada lloc, permeten la sustentació de les organitzacions complexes dels fluxos d'activitat social i econòmica. Apostar per la diversitat d'usos i activitats és sens dubte un factor de dinamització social i econòmica d'aquest territori necessari per consolidar aquestes àrees com espais de residència, d'activitat productiva, de freqüentació turística i de preservació de la memòria històrica.

La inversió pública, especialment la dedicada a infraestructures de mobilitat, és fonamental per garantir el desenvolupament econòmic de qualsevol territori, ja que facilita el moviment de mercaderies i treballadors. A més, tota inversió pública, però encara més l'associada al planejament territorial, té un efecte de catalitzador de projectes d'iniciativa privada que esdevenen més rendibles amb la millora de l'estoc de capital d'una determinada àrea. De totes maneres, aquest estudi prescindeix de la valoració i anàlisi de la inversió privada, donades les dificultats que presenta a l'hora de la seva quantificació, i es centra en especificar el cost de les actuacions prioritàries que s'hauran de finançar amb diners públics.

El desenvolupament urbanístic associat al Pla inclou actuacions de creixement urbanístic o de reforma. Evidentment, la majoria d'aquestes actuacions, com per exemple les promocions d'habitatge, suposaran una inversió de caràcter eminentment privat, la qual, com s'ha comentat anteriorment, no es quantifica en aquest estudi. De totes maneres, el paper del sector públic també és important en aquest tipus d'actuacions, i es pot materialitzar o bé a través de la provisió de sòl urbanitzat per a les promocions de nova construcció, o de les polítiques públiques sectorials, com ara les que fan referència a actuacions en habitatge públic.

Al pla d'ordenació urbanística municipal de La Coma i La Pedra es preveu el desenvolupament de zones d'usos productius, que es concentren en sòl urbanitzable, suposant un 20% del sostre total, i un 10% del sostre total potencial incorporant també els polígons i sectors definits en sòl urbà, que es concentra exclusivament en el sostre per a l'ús habitatge, si bé també permet usos complementaris a l'habitatge que permetrien la promoció de tallers, comerços, equipaments i oficines bàsicament.

QUADRE RESUM DEL SOSTRE POTENCIAL PER A USOS PRODUCTIUS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE (P.P.U., P.M.U. i P.A.U.)

	Distribució del sostre potencial per a usos productius (M2)			Sostre total per a usos productius	
	Ús hoteler	Ús activitats terciàries	Terciari i industrial	(M2)	% sobre el total de sostre potencial
Sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)	9.450,00	3.862,00	0,00	13.312,00	16%
Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)	1.687,54	0,00	0,00	1.687,54	2%
TOTAL	11.137,54	3.862,00	0,00	14.999,54	9%

Respecte al sòl, per a usos productius es destinen superfícies menors si es té en compte el sòl total potencial a desenvolupar, degut principalment a la considerable extensió de sòl destinat a l'ús habitatge, amb una densitat edificatòria de valors inferiors als de la resta d'usos.

QUADRE RESUM DEL SÒL PER A USOS PRODUCTIUS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE (P.P.U., P.M.U. i P.A.U.)

	Distribució del sòl per a usos productius (M2)		Sòl total per a zones d'usos productius	
	Hotel·ler i activitats terciàries	Terciari i industrial	(M2)	% sobre el total del sòl destinat a zones
Sectors en sòl urbanitzable (P.P.U.)	8.656,00	0,00	8.656,00	6%
Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà (P.M.U. i P.A.U.)	3.375,07	0,00	3.375,07	1%
TOTAL	12.031,07	0,00	12.031,07	3%

Dins dels objectius i les estratègies de l'ordenació del pla, pren rellevància la necessitat de potenciar el conjunt dels motors econòmics del municipi dins una estratègia productiva d'àmbit territorial i comarcal, permetent la dinamització dels usos productius generadors d'activitat econòmica. En aquest sentit les zones indicades responen als objectius ja definits a la memòria d'ordenació, que es recullen a continuació.

a) La implantació d'àrees d'activitat local.

- El desenvolupament de noves àrees d'activitat local desvinculades de l'ús residencial, orientat a activitats d'ús terciari per al desenvolupament d'activitats econòmiques, requereix una mesurada reflexió sobre com s'haurien d'incorporar, evitant el seu impacte visual i ambiental pel municipi. La mida dels àmbits, la seva situació i la densitat i característiques de les seves construccions, així com la necessària proximitat a la xarxa viària principal, atenent als forts condicionants indicats i a les pròpies limitacions del sòl potencial, per la seva proximitat a la xarxa hidrològica i les fortes pendents existents, requereix avaluar la demanda d'aquest tipus de sòl al municipi i al seu àmbit territorial d'influència, per així definir, dins el potencial de desenvolupament del municipi, una estratègia dirigida a la demanda potencial i al menor impacte visual i ambiental. En aquest sentit les propostes s'enfoquen en dues directrius complementàries:
 - Activitats agrupades en recintes únics envoltades de SNU, amb el major grau d'integració paisatgística.

- Activitats vinculades al sòl urbà existent i a la xarxa viària principal, definint-ne el seu model tipològic d'acord amb les característiques tipològiques del seu entorn.

b) Granges agrícoles i ramaderes.

- Regular les edificacions amb ús agrícola o ramader del municipi, i preveure actuacions encaminades a la millora paisatgística de les seves instal·lacions.

c) Comerç.

- Estudiar la seva incorporació dins del sòl urbà i del sòl urbanitzable amb l'objectiu de permetre l'aprofitament d'aquelles plantes baixes que així ho permetin, per tal de potenciar una xarxa d'establiments comercials de grau petit i mitjà.

- Estudiar el seu desenvolupament en sòl urbanitzable al nou nucli les Fonts del Cardener, dins l'estratègia d'establir una dotació d'establiments d'orientació local.

d) Allotjaments turístics. Hotelers.

- Establir la inclusió de l'ús hotelers complementari al model estacional de segones residències, permetent la compatibilitat d'aquest ús amb l'ús d'habitatge per tal de poder desestacionalitzar una oferta excessivament dependent de l'oci de la neu i fer-la extensiva a bona part de l'any amb una major i variada oferta hotelera.

e) Allotjaments turístics. Àrees d'acampada, refugis i altres.

- Avaluar la conveniència d'establir àrees d'acampada de caràcter estacional.

- El condicionament dels refugis i altres establiments de muntanya quedaran regulats dins la seva normativa sectorial i urbanística vigent.

- Estudiar el potencial desenvolupament turístic per aquells àmbits amb major potencial en sòl no urbanitzable.

f) Serveis tècnics locals.

- Vetllar per la correcta implantació de tots aquells serveis tècnics i ambientals existents i previstos, com ara dipòsits, EDAR, estacions transformadores,... dins del sòl no urbanitzable del municipi, recollint les especificacions necessàries per a cadascuna d'aquest tipus d'infraestructura.

g) Infraestructures viàries.

- Preveure el tractament respectuós front l'entorn urbà i natural de l'impacte que pugui ocasionar el desenvolupament de les actuacions respecte la infraestructura viària a l'àmbit del terme municipal.

h) Transport públic.

- En base al posterior estudi de mobilitat generada establir les mesures necessàries per a donar el servei adequat al municipi d'acord amb el seu desenvolupament potencial.

i) Xarxes de serveis.

- Ajustar les xarxes de serveis urbans al nou horitzó urbanístic i sectorial vigent, pel que fa a la sostenibilitat i al respecte mediambiental. En tot cas, el POUM haurà de preveure

que l'abastament que es derivi dels nous creixements urbans sigui assumible per les diferents empreses licitadores amb la inversió necessària.

A la taula següent s'observa l'evolució dels quatre grans sectors d'activitat en els darrers quinquennis dins del municipi, destacant la implantació del sector serveis i la progressiva disminució del sector agrari. El sector de la construcció també ha pres protagonisme i ha absorbit gran part de l'increment de la població ocupada en els darrers anys, mentre que el sector industrial s'ha estancat i ha perdut pes sobre el conjunt de l'activitat econòmica.

Evolució de la població ocupada segons els sectors d'activitat - percentatges

	Any	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Total població ocupada
La Coma i La Pedra	1991	6,77%	7,97%	9,16%	13,55%	37,45%
	1996	6,76%	10,81%	11,26%	13,96%	42,79%
	2001	5,28%	5,69%	11,38%	17,07%	39,43%
Solsonès	1991	8,60%	11,42%	5,52%	13,80%	39,33%
	1996	6,66%	11,09%	5,71%	16,10%	39,56%
	2001	5,69%	9,83%	7,48%	21,03%	44,04%
Comarques Centrals	1991	2,00%	18,26%	3,17%	14,93%	38,37%
	1996	1,64%	16,07%	3,00%	16,69%	37,39%
	2001	1,51%	16,30%	5,27%	22,33%	45,41%
Catalunya	1991	1,37%	13,42%	3,06%	19,37%	37,22%
	1996	1,16%	11,61%	2,52%	20,90%	36,20%
	2001	1,09%	11,18%	4,60%	27,52%	44,38%

Potenciar i integrar polítiques que permetin desenvolupar un model de creixement sostenible capaç d'apostar per la proximitat i l'estalvi de recursos, per l'estabilitat i l'augment de la complexitat en tot el territori, i per una qualitat de vida òptima a partir del planejament territorial i el planejament d'ordenació urbanística d'abast municipal, respon al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, definit al Text refós de la Llei d'urbanisme com a la utilització racional del territori i el medi ambient i la conjuminació de les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El model de ciutat compacta i diversa és més sostenible que el de ciutat dispersa, per això cal gestionar correctament el consum del sòl, dels materials i energia, i evitar la tendència desestructuradora de l'explotació dels sistemes de l'entorn més enllà de les seves capacitats.

La proximitat entre les activitats econòmiques i altres activitats com ara la investigació, la formació, la residència, implica un potencial d'intercanvi enriquidor i productiu. La diversitat d'usos, sensible al territori i als assentaments urbans específics de cada lloc permeten la sustentació de les organitzacions complexes dels fluxos d'activitat social i econòmica.

I.3.5.2 Anàlisi dels recursos financers

L'anàlisi dels recursos financers s'ha pres a partir de la documentació referida als pressupostos municipals proporcionada per la Sindicatura de Comptes de Catalunya, la institució encarregada de fiscalitzar la gestió econòmica, financera i comptable del sector públic català, i del sistema d'informació i d'administració local Muncat, gestionada per la Direcció General d'Administració Local (DGAL) del Departament de Governació i Administracions Públiques.

Aquests documents han de servir com a complement de referència orientada bàsicament a fer una primera aproximació de la capacitat econòmica i financera dels pressupostos municipals.

I.3.5.2.1 El pressupost recent

L'abast del l'anàlisi dels pressupostos recents es centra en les dades obtingudes de la liquidació dels pressupostos tancats entre els anys 2001 i 2008 més les previsions definides en els pressupostos inicials dels anys 2009 i 2010, pendents de la seva liquidació oficial.

Observacions als pressupostos de La Coma i la Pedra

L'Ajuntament de la Coma i la Pedra resol uns pressupostos anuals amb uns ingressos i despeses corrents bastant estables (amb un promig al voltant dels 460.000€ d'ingressos); la variació important en el valor total del pressupost es produeix en determinats anys per les transferències de capital obtingudes per a inversions reals concretes.

Ajuntament:										
La Coma i la Pedra										
Liquidació pressupostària										
Valors en euros										
Ingressos	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Imposos directes	209.855,40 €	187.871,00 €	156.578,00 €	189.719,00 €	158.689,66 €	194.379,04 €	169.670,96 €	183.588,70 €	168.500,00 €	178.759,00 €
2. Imposos indirectes	17.038,69 €	40.124,00 €	21.293,00 €	31.050,00 €	65.460,00 €	91.803,60 €	63.914,77 €	49.202,90 €	40.000,00 €	30.000,00 €
3. Taxes i altres ingressos	41.331,60 €	34.761,00 €	69.763,00 €	102.000,00 €	193.949,86 €	232.408,34 €	107.087,36 €	88.060,20 €	72.920,00 €	452.010,00 €
4. Transferències corrents	49.198,85 €	68.848,00 €	76.884,00 €	64.931,00 €	76.344,35 €	80.146,13 €	106.690,91 €	149.537,80 €	131.900,00 €	160.200,00 €
5. Ingressos patrimonials	26.324,33 €	13.186,00 €	7.246,00 €	13.047,00 €	37.718,58 €	20.231,22 €	34.970,96 €	116.873,60 €	34.300,00 €	19.350,00 €
6. Alienació inversions reals										
7. Transferències de capital	178.224,13 €	447.274,00 €	4.000,00 €	41.000,00 €	211.150,09 €	64.113,15 €	122.205,88 €	360.189,25 €	1.285.334,23 €	98.146,00 €
8. Variacions actius financers										
9. Variacions passius financers		150.253,00 €							91.223,57 €	200,00 €
TOTAL INGRESSOS	521.973,00 €	942.317,00 €	335.764,00 €	441.747,00 €	743.312,54 €	683.081,48 €	604.540,84 €	947.452,45 €	1.824.177,80 €	938.665,00 €
Despeses	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Remuneració de personal	61.339,30 €	65.032,00 €	69.938,00 €	70.394,00 €	75.071,47 €	76.047,69 €	84.567,59 €	115.872,68 €	121.000,00 €	112.500,00 €
2. Compres de béns i serveis	198.279,90 €	217.761,00 €	200.087,00 €	276.956,00 €	309.881,12 €	239.219,36 €	354.463,31 €	348.140,56 €	326.610,82 €	248.800,00 €
3. Interessos	4.691,00 €	3.030,00 €	3.219,00 €	3.102,13 €	4.000,00 €	5.199,60 €	6.000,00 €	7.000,00 €	7.000,00 €	5.600,00 €
4. Transferències corrents	4.183,04 €	3.961,00 €	4.553,00 €	9.773,00 €	5.705,91 €	13.257,71 €	10.969,56 €	12.490,52 €	12.550,00 €	17.000,00 €
6. Inversions reals	130.666,04 €	382.430,00 €	264.807,00 €	345.980,00 €	271.518,70 €	310.914,88 €	168.212,16 €	344.303,82 €	1.344.765,10 €	486.593,00 €
7. Transferències de capital										
8. Variacions actius financers										
9. Variacions passius financers	2.103,54 €	2.104,00 €	5.414,00 €	10.241,00 €	10.425,79 €	10.397,80 €	9.198,80 €	9.145,81 €	12.251,88 €	16.200,00 €
TOTAL DESPESES	396.571,83 €	675.979,00 €	547.829,00 €	716.563,00 €	675.705,12 €	653.837,44 €	632.611,02 €	835.953,39 €	1.824.177,80 €	886.693,00 €

Dins dels ingressos corrents, la partida d'impostos directes és la més significativa, essent l'IBI l'impost més important de la recaptació (representa un 60% del total d'impostos directes).

La Coma i la Pedra
 distribució dels tributs

	2001	2002	2003	2004	2005	2006**	2007	promig	
IBI	162.188,56 €	144.329,23 €	120.114,36 €	130.949,32 €	110.457,87 €	113.771,61 €	143.682,73 €	115.686,71 €	60,01%
I.Vehicles	9.724,86 €	9.034,15 €	10.636,83 €	12.703,86 €	12.665,19 €	13.045,15 €	12.202,62 €	10.001,58 €	5,19%
I.Increment Valor terrenys	27.742,35 €	26.566,91 €	19.891,66 €	41.536,65 €	30.762,49 €	31.685,36 €	9.676,75 €	23.482,77 €	12,18%
IAE	10.201,87 €	7.940,61 €	5.934,79 €	4.529,16 €	4.804,11 €	4.948,23 €	4.108,86 €	5.308,45 €	2,75%
ICIO	17.037,71 €	40.124,14 €	21.292,94 €	31.049,91 €	65.460,00 €	67.423,80 €	63.914,77 €	38.287,91 €	19,86%
	226.895,35 €	227.995,04 €	177.870,58 €	220.768,90 €	224.149,66 €	230.874,15 €	233.585,73 €	192.767,43 €	

** del 2006 no hi ha dades al Muncicat, suposo un increment per a tots els tributs del 3%

Per altra banda, la partida de taxes i altres ingressos té variacions puntuals en alguns anys (any 2006 i 2010), produïdes per contribucions especials també per temes concrets. Així, per exemple, en el pressupost del 2010, hi ha una partida important de contribucions especials per urbanitzar carrers del Port del Comte (379.800€).

En quant a les despeses corrents, tenen també una evolució estable, observant-se en els dos últims anys, una lleugera contenció de la despesa produïda per l'efecte de la crisi econòmica. Al 2008 per exemple, les partides del 1 al 4 ascendien a 482.000€, mentre que al 2010 es redueixen a 382.000€.

Així doncs la financiació de les despeses corrents del Consistori genera sempre un petit romanent, però no genera recursos suficients per a les inversions.

Els recursos per a inversions s'obtenen de diverses fonts:

- Diputació de Lleida
- Generalitat de Catalunya
- Plans FEDER
- PUOSC
- Direcció General d'Arquitectura i Paisatge
- DPTOP
- ...

Si observem l'evolució de les transferències de capital, veiem tres partides importants, que s'han destinat bàsicament al següent:

- 2002 – Rehabilitació del nucli de La Coma (360.000€)
- 2008 – Reforma de l'Ajuntament (391.000€)
- 2009 – Adquisició de la rectoria de l'Església de la Pedra (295.000€)
- 2009 – Urbanització Av. Port del Comte (604.812€)

Analitzant l'evolució del Balanç de situació de l'organisme entre els períodes 2001-2005, s'observa que tenen un creixement sempre positiu (del 2001 al 2005 s'ha produït un increment dels actius en valor absolut de 1.300.000€); la seva gestió econòmica es verifica com molt sanejada. Del total passiu només tenen un endeutament del 9,52% l'any en que aquest és més gran (2005), davant d'uns recursos propis del 86,8%; mentre que a l'actiu, l'Immobilitzat suposa un 91% dels totals actius, i els deutors tant sols un 9%.

Aquest creixement continuat es destina pràcticament en la seva totalitat a la partida Inversions en infraestructura i béns d'ús general . El seu valor acumulat en cada un dels anys és:

2001	1.806.245,72€
2002	2.188.676,00€
2003	2.453.483,00€
2004	2.799.463,00€
2005	3.068.589,82€

Ajuntament:

La Coma i la Pedra

Balanç de Situació

Valors en euros

Actiu	2001	2002	2003	2004	2005	Promig 2005	2001-
Immob. Material	238.649,89 €	231.119,00 €	227.677,00 €	223.210,00 €	217.941,07 €	227.719,39 €	
Immob. Immaterial	4.958,35 €	4.958,00 €	4.958,00 €	4.958,00 €	4.958,34 €	4.958,14 €	
Invers Infraestructura i bens ús general	1.806.245,72 €	2.188.676,00 €	2.453.483,00 €	2.799.463,00 €	3.068.589,82 €	2.463.291,51 €	
Immob. Financer	3.317,59 €	3.318,00 €	3.319,00 €	3.319,00 €	5.710,00 €	3.796,72 €	0,07 €
Deutors	208.743,52 €	571.310,00 €	422.492,00 €	248.344,00 €	362.037,67 €	362.585,44 €	
Comptes financers	128.550,48 €	37.858,00 €	10.849,00 €	35.303,00 €	24.573,34 €	37.597,43 €	
							- €
							- €
total Actiu	2.390.465,54 €	3.037.239,00 €	3.122.778,00 €	3.314.597,00 €	3.634.663,90 €	3.099.948,69 €	

Passiu	2001	2002	2003	2004	2005	Promig 2005	2001-
Patrimoni i Reserves	1.264.643,66 €	1.319.447,00 €	1.372.722,00 €	1.419.465,00 €	1.455.402,48 €	1.366.336,03 €	
Subvencions de Capital	996.027,31 €	1.443.302,00 €	1.447.302,00 €	1.488.302,00 €	1.699.452,07 €	1.414.877,08 €	
							- €
Deutes a Llarg termini	5.709,61 €	153.859,00 €	148.445,00 €	138.204,00 €	127.777,54 €	114.799,03 €	
Deutes a Curt termini	69.284,68 €	71.327,00 €	107.566,00 €	232.689,00 €	218.095,86 €	139.792,51 €	
							- €
Resultats	54.800,28 €	49.304,00 €	46.743,00 €	35.937,00 €	133.935,95 €	64.144,05 €	
							- €
Total Passiu	2.390.465,54 €	3.037.239,00 €	3.122.778,00 €	3.314.597,00 €	3.634.663,90 €	3.099.948,69 €	

Hi ha doncs en aquests 5 anys un creixement important en inversions per un total de 1.262.344,10€.

Pel que fa al compte de resultats del període 2001-2005 de La Coma i la Pedra es confirma que son positius tots els anys.

Tot i que els anys 2002 i 2003 els ingressos son decreixents en imports poc significatius, al 2004 s'incrementa considerablement la partida "altres ingressos", passant a representar un 3,69% dels ingressos el 2001, a un 17,86% l'exercici 2004.

El salt important però es produeix al 2005 amb un increment dels ingressos d'uns 137.000€ degut a un increment importantíssim de la partida "impostos s/el capital" (aquesta partida passa de representar un 7.67% s/els ingressos al 2001, a ser del 31.58% a l'any 2005).

Ajuntament:

La Coma i la Pedra

Compte de Resultats

Valors en euros

Ingressos	2001	2002	2003	2004	2005	Promig 2001-2005
Vendes	22.189,37 €	23.153,00 €	22.215,00 €	25.305,00 €	28.574,32 €	24.287,40 €
Renda de la propietat i de l'empresa	26.985,44 €	23.146,00 €	22.338,00 €	18.964,00 €	41.568,84 €	26.600,52 €
Tributs lligats a producció	189.427,00 €	192.394,00 €	147.342,00 €	166.528,00 €	180.721,98 €	175.283,05 €
Imp. Corrents sobre renda i patrimoni	9.724,38 €	9.034,00 €	11.436,00 €	12.704,00 €	12.665,19 €	11.112,74 €
Subvencions d'explotació						- €
Transferències corrents	54.307,45 €	64.844,00 €	68.571,00 €	64.142,00 €	72.183,59 €	64.809,78 €
Impostos s/el capital	27.742,72 €	26.567,00 €	19.892,00 €	41.537,00 €	169.802,22 €	57.108,31 €
Altres ingressos	13.366,51 €	5.652,00 €	39.970,00 €	71.567,00 €	26.646,31 €	31.440,44 €
Provisions aplicades a la seva finalitat	18.030,36 €	9.015,00 €			5.522,55 €	6.513,60 €
						- €
						- €
total Ingressos	361.773,23 €	353.805,00 €	331.764,00 €	400.747,00 €	537.685,00 €	397.155,85 €
		- 7.968,23 €	- 22.041,00 €	68.983,00 €	136.938,00 €	

Despeses	2001	2002	2003	2004	2005	Promig 2001-2005
Despeses de personal	74.255,05 €	80.331,00 €	85.992,00 €	89.151,00 €	92.837,30 €	84.513,53 €
Despeses financeres		4.690,00 €	3.030,00 €	3.219,00 €	3.072,23 €	2.802,25 €
tributs	1.959,30 €	3.975,00 €	3.536,00 €	2.015,00 €		2.297,07 €
treballs i sum. Exteriors	183.404,85 €	198.488,00 €	180.017,00 €	254.863,00 €	294.063,62 €	222.167,97 €
Transferències corrents	3.582,03 €	3.494,00 €	5.034,00 €	8.073,00 €	1.456,22 €	4.327,86 €
Transferències de capital	601,01 €	468,00 €		3.021,00 €	2.331,26 €	1.284,26 €
Dotacions a l'amort i prov.	15.199,60 €	13.055,00 €	7.412,00 €	4.468,00 €	10.791,13 €	10.185,18 €
						- €
Total despeses	279.001,84 €	304.501,00 €	285.021,00 €	364.810,00 €	404.551,76 €	327.578,11 €

Consultades directament algunes fonts municipals es confirma que el pla de inversions es determina, per legislatures, principalment en funció de les potencialitats del Pla Únic d'Obres i Serveis (PUOSC).

Amb l'elaboració del POUM, es valoren positivament prioritats d'inversió a curt termini com són:

- construir la pista poliesportiva a les Fonts del Cardener
- resoldre el desenvolupament d'habitatge de protecció oficial. Actualment al municipi no hi ha oferta d'habitatge protegit en règim de venda ni de lloguer. Es constata que aquest fet pot formar part del perquè no han tingut immigració degut a la falta d'oferta d'habitatge, almenys en règim de lloguer.

Segons algunes fonts, a la població no es valora prou el potencial que significa el turisme rural que es produeix i que podria ser molt major; a l'interior del poble hi ha moltes edificacions i habitatges buits, sense mantenir o arranjar per part dels propietaris, i que degudament adequades podrien ser destinades a aquests usos. Possiblement l'aplicació del sol per a usos hotelers del POUM doni molta més capacitat d'absorbir aquest turisme potencial.

I.3.5.3 Ponderació de les actuacions previstes a les finances públiques

Les actuacions urbanístiques que es preveu desenvolupar poden generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions: un, relatiu als nous ingressos i despeses de capital – inversions - de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament i, dos, als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l'augment de la població resident.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament de La Coma i La Pedra

Per la banda de les despeses, la principals inversions municipals que es poden derivar de l'actuació urbanística són:

1. La construcció dels equipaments del sector.
2. La construcció dels habitatges de protecció pública que l'hi corresponguin per l'aprofitament urbanístic, en el cas que així ho disposes l'Administració actuant de cada actuació.

Per la banda d'ingressos de capital, l'Ajuntament de La Coma i La Pedra podria obtenir, cas d'alienar el sòl urbanitzat, l'aprofitament urbanístic que els hi correspongui. Per tant, l'Ajuntament potencialment podria destinar el producte de l'alienació d'aquest aprofitament urbanístic per cobrir total o parcialment la inversió prevista en els equipaments del sector.

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es pot derivar per a l'Ajuntament de La Coma i la Pedra del desenvolupament urbanístic previst, es pot concloure que el seu impacte sobre l'hisenda municipal pot ser sostenible econòmicament si es té en compte que aquesta té una capacitat no esgotada per obtenir finançament extern a llarg termini.

Impacte sobre els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de La Coma i La Pedra

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de l'hisenda del municipi pel desenvolupament urbanístic de les actuacions que es proposa desenvolupar són els que provenguin del normal funcionament dels nous equipaments i que, des del punt de vista competencial, tindran que anar a càrrec de l'Ajuntament, mes els propis que es derivaran de la nova població resident i de l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes en el pla han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives, així com de l'impost sobre construccions.

L'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució de les diferents actuacions urbanístiques, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostren l'hisenda municipal amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament del pla i les polítiques locals que haurà d'acompanyar la construcció, promoció i adjudicació dels nous habitatges de protecció oficial, es de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre construccions.

I.4 CONCLUSIÓ

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst en el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) del municipi de La Coma i La Pedra, amb les dotacions de sostre per activitats terciàries/comercials i per a usos residencials en la proporció i tipologies establertes per a cada una de les actuacions en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, amb l'influència que se'n deriva sobre els ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'hisenda municipal, avui per avui i en base a l'estructura pressupostaria i financera que presenta, es consideren en termes econòmics i financers com clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament.

Les cessions de l'aprofitament urbanístic que generin el desenvolupament dels instruments urbanístics que recull el POUM, en la mesura que es concretin, permetran desenvolupar les polítiques d'accés a l'habitatge i de dotació d'equipaments generals i locals que se'n deriven. Per tant, les inversions en polítiques de sòl i habitatge de l'administració aniran a remolc de les actuacions que es duguin a terme. En el mateix sentit, respecte a la iniciativa privada la hipòtesi d'ingressos i despeses s'ha valorat tenint en compte els costos que la urbanització dels polígons i sectors requereixen, i, valorades amb els criteris definits a l'avaluació econòmica i financera, donen valors raonables que permeten indicar la viabilitat de les promocions si la demanda en recomana la seva execució.

Respecte les cessions del 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors en sòl urbanitzable delimitat i dels polígons i sectors en sòl urbà no consolidat, amb la disposició resultant del patrimoni públic del sòl i d'habitatge per a l'administració de la Generalitat i els ajuntaments, d'acord amb els articles 160 i posteriors del Text refós de la Llei d'urbanisme, caldrà condicionar-les al fet que siguin efectivament destinades a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o finalitats d'equipament comunitari, a generar activitat econòmica en àrees deprimides o a gestionar les reserves determinades per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable. Tanmateix, les administracions poden cedir i alienar els terrenys referits d'acord amb les determinacions que la mateixa llei determina, salvant el que disposa l'article 163.2, on s'especifica que el producte obtingut de la seva alienació, si els terrenys són d'ús residencial, passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat de fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.

Les actuacions en sòl urbà de gestió no urbanística, com ara la millora puntual de l'espai públic, places, carrers, voreres, edificis... formarà part dels programes d'actuacions municipals que els respectius ajuntaments hauran de desenvolupar, i no resten inclosos en el planejament urbanístic proposat. En qualsevol cas, qualsevol proposta d'actuació d'abast general que contingui les determinacions pròpies del planejament urbanístic general, tal i com es recull a l'article 67 del Text refós de la Llei d'urbanisme i a l'article 92 del Reglament de la Llei d'urbanisme, podrà ser objecte d'un pla especial urbanístic que, a aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general i no requereixen la seva modificació prèvia. En cap cas no poden substituir el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, pel que no poden alterar la classificació del sòl.

En tot cas, caldrà donar resposta als reptes que el desenvolupament urbanístic generi respecte al sistema de serveis tècnics, relatius al proveïment d'aigües, al subministrament d'energia elèctrica, a la xarxa de sanejament, així com a la política de residus. En tots els casos caldrà preveure'n la seva adaptació i renovació global, així com les infraestructures generals bàsiques per fer front als reptes del planejament i de la sostenibilitat futura.

L'informe de sostenibilitat econòmica aporta una orientació de la capacitat municipal generadora de recursos per fer front als deures i potencial de desenvolupament d'equipaments comunitaris locals, de polítiques de sòl i habitatge adequades i als objectius establerts a la memòria del POUM. Pels equipaments comunitaris generals caldran els ajuts de les diferents administracions amb competències per a la seva execució.

En aquest context, adquireix una especial rellevància la capacitat d'intervenció sectorial d'altres administracions, especialment la de la Generalitat de Catalunya, i també, encara que en menor mesura, la de l'Administració de l'Estat, així com les dotacions de recursos que aquestes administracions i les diputacions destinen a programes de cooperació amb els municipis. De la visió sectorial del context normatiu que regula la intervenció d'aquestes administracions en els diferents sectors d'inversió urbanística, hom pot treure una certa impressió de quina pot ser la participació més probable, a la llum de la regulació legal, de cada nivell administratiu en el finançament de les intervencions incloses a cada sector. Tal vegada, no cal insistir en el fet que, en la mesura que la realitat és extraordinàriament més complexa que les modelitzacions jurídiques, en alguns casos les participacions reals de les diverses administracions tendiran a diferir, o a trobar solucions específiques.

Respecte la inversió pública en el sistema d'espais lliures i equipaments, pels mateixos motius descrits anteriorment, en dependrà de la capacitat d'inversió real dels pressupostos municipals que els recursos generats pel desenvolupament del planejament proposat i de la capacitat inversora de la resta d'institucions públiques. En aquest sentit, respecte als equipaments comunitaris de caràcter general serà fonamental el grau d'implicació de les administracions públiques competents, així com als equipaments comunitaris de caràcter local ho seran els propis ajuntaments.

Respecte a la reserva de sòl per a fer efectives les infraestructures de mobilitat també recollides en el Pla territorial parcial de les Comarques centrals, així com aquelles incorporades al pla d'ordenació urbanística municipal, indicar que per la seva execució caldrà el compromís i el finançament del Departament de política territorial i obres públiques de la Generalitat de Catalunya i del Ministeri de foment de l'estat espanyol, així com de possibles inversions provinents de fons europeus, sense desestimar la modesta capacitat pressupostària municipal de La Coma i La Pedra. La incidència de les transferències entre la resta d'administracions públiques i els ajuntaments és fonamental, sobretot en municipis petits, on qualsevol obra que afecti a les infraestructures o equipaments pot suposar una càrrega impossible d'assumir per als municipis.

Tanmateix, respecte a les polítiques d'inversió pública en sòl no urbanitzable, en els àmbits amb algun grau de protecció en el medi natural, en les actuacions previstes en els plans especials urbanístics (P.E.U.) i en el conjunt de béns immobles catalogats amb algun grau de protecció, és necessari promoure'n el seu desenvolupament, i caldrà destinar-hi els recursos necessaris provinents de les diferents administracions competents.

Els escenaris de desenvolupament proposats permeten la seva adaptabilitat a les finances municipals, que gaudeixen d'una positiva capacitat recaptatòria i no depenen de les cessions resultants per equilibrar els seus balanços. Aquesta situació, recollida implícitament en els objectius i propòsits de desenvolupament urbanístic sostenible del pla, permetrà potenciar i integrar polítiques que permetin desenvolupar un model de creixement sostenible capaç d'apostar per la proximitat i l'estalvi de recursos, per l'estabilitat i l'augment de la complexitat en tot el territori, i per una qualitat de vida òptima, recollint les finalitats que l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, definit com a la utilització racional del territori i el medi ambient i la conjuminació de les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.