



Ajuntament d'Alp

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Agenda i avaluació econòmica i financera

Document per a l'aprovació inicial
Maig de 2009

EQUIP REDACTOR DEL PLA.

Directors del Pla:

Jordi Romero, arquitecte urbanista.

Imma Jansana, arquitecta paisatgista.

Arquitectes:

Borja Iglésias, arquitecte. Coordinador dels treballs.

Sergi Tamayo, Andreu Marfull, Pau Asens, Elena Gómez, Cecilia Russo, Marta Vidal,

Mercedes Medina, Mònica Batalla, Anna Pascual, Lucia Vecchi

Oriol Xandri González, arquitecte consultor.

Irene Viudas, Guillem Gascón, estudiants d'arquitectura.

Assistència jurídica:

Maurici Anglarill (Anglarill & Agulló, advocats).

Medi ambient:

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

Montserrat Fuguet, enginyera forestal.

Eduardo Soler, enginyer agrònom.

Agustí Buisà, biòleg.

Economia:

Marçal Tarragó (Marçal Tarragó & Associats).

Enginyeria:

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

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ALP

I. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Índex

I.1	INTRODUCCIÓ.....	pàg.	1
I.2	AGENDA.....	pàg.	3
I.2.1	Polígons i sectors de desenvolupament i edificació.....	pàg.	4
I.2.2	Agenda dels polígons i sectors de desenvolupament i edificació.....	pàg.	6
I.2.3	Previsions per les actuacions directes de l'administració.....	pàg.	9
I.2.3.1	Actuacions proposades al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA).....	pàg.	10
I.2.3.2	Marc d'ordenació del Pla director urbanístic de la Cerdanya (PDUC).....	pàg.	20
I.2.4	Revisió de l'agenda.....	pàg.	22
I.3	AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	pàg.	23
I.3.1	Marc legal.....	pàg.	24
I.3.2	Valoració de les actuacions.....	pàg.	34
I.3.2.1	Valoració de les actuacions en polígons i sectors.....	pàg.	34
I.3.2.1.1	Característiques de les actuacions previstes.....	pàg.	35
I.3.2.1.2	Criteris de càlcul de l'aprofitament urbanístic.....	pàg.	39
I.3.2.1.3	Càlcul de l'aprofitament urbanístic estimat.....	pàg.	41
I.3.2.1.4	Valoració del 10% de l'aprofitament urbanístic per determinar la cessió de sòl necessari per cedir a l'administració actuant.....	pàg.	44
I.3.2.1.5	Valoració del l'aprofitament urbanístic resultant per la iniciativa privada. Càlcul del valor residual del sòl.....	pàg.	47
I.3.2.2	Valoració de les actuacions directes de l'administració	pàg.	52
I.3.2.2.1	Valoració de les actuacions proposades al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA).....	pàg.	52
I.3.2.2.2	Valoració de les actuacions proposades al Pla director urbanístic de la Cerdanya (PDUC)	pàg.	55
I.3.3	Viabilitat econòmica dels polígons i sectors de desenvolupament i edificació.....	pàg.	58
I.3.4	Síntesi de l'avaluació econòmica i financera.....	pàg.	59
I.3.5	Informe de sostenibilitat econòmica.....	pàg.	59
I.3.5.1	Justificació de la suficiència i adequació de sòl d'usos productius.....	pàg.	60
I.3.5.2	Anàlisi dels recursos financers.....	pàg.	64
I.3.5.2.1	El pressupost recent.....	pàg.	64
I.3.5.2.2	Indicadors d'activitat econòmica del pressupost municipal.....	pàg.	71
I.3.5.3	Ponderació de les actuacions previstes a les finances públiques..	pàg.	79

I. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

I.1 INTRODUCCIÓ

D'acord amb l'article 59.1.e del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, 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 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 les determinacions establertes pel Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran i en el seu desenvolupament determinat al Pla director urbanístic de la Cerdanya, redactats 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 i hotelier, 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. En aquest sentit el pla preveu els mecanismes necessaris per adaptar el creixement potencial al model de gestió propi de la comarca, que es caracteritza per una notable demanda dirigida al global de la comarca cerdana però que respon a una oferta expressada localment en funció de les seves expectatives, orientada en gran mesura a l'activitat turística i al sector de la construcció per a segones residències, on el sector privat porta la iniciativa.

Respecte a les finances municipals s'han recollit les liquidacions d'ingressos i despeses oficials en el període 2000-2007 i se n'ha extret una valoració global de les seves tendències i dels indicadors d'activitat econòmica més rellevants. Les conclusions i previsions que se'n deriven estan dirigides a orientar a l'ajuntament per 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 d'Alp 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.

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, i 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.

La capacitat inversora de les finances municipals d'Alp, amb una població estimada de 1.686 habitants a l'any 2008, requereix de la participació de la resta d'administracions públiques de l'Estat, la Generalitat de Catalunya i la diputació de Girona, 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 l'Ajuntament d'Alp, la dependència dels programes de cooperació i de la intervenció d'altres administracions és del tot necessària i imprescindible. 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.

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 l'Alt Pirineu i Aran, es preveu en un escenari temporal més llarg al de sis anys que l'agenda ha 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 l'Alt Pirineu i Aran, 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.

Pel mateix motiu els objectius i determinacions dels plans especials urbanístics (PEU), que tenen per objecte desenvolupar determinacions contingudes en els plans territorials

parcials i sectorials i en el planejament urbanístic general, per a 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, i la millora dels àmbits rurals, dependrà també del finançament i de les programacions establertes per les implicacions sectorials de la resta d'administracions. En aquest sentit, el Pla director urbanístic de la Cerdanya fa una estimació de la valoració econòmica de les actuacions del Pla, finançades amb recursos públics, referents a la restauració i millora del paisatge i a actuacions de gestió i manteniment dels espais naturals.

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 per al desenvolupament dels sectors en sòl urbanitzable delimitat i en sectors en sòl urbà no consolidat, al estar establerts en la seva totalitat per el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat d'actuació bàsica. La demanda externa d'iniciativa privada oberta al turisme i a les segones residències que la comarca a nivell global expressa, es concreta localment en funció de les seves expectatives. Aquest fet es transcriu en un pla capaç de preveure aquesta realitat, sense sectors discontinus i continus al teixit urbà d'acord amb les directrius del potencial de creixement establerts pel Pla director urbanístic de la Cerdanya. El sistema d'actuació genèric proposat eximeix als ajuntaments de pendre la iniciativa per al seu desenvolupament, i deixa en mans de la iniciativa privada la gestió de l'oferta i la demanda sobre el sòl urbà o urbanitzable. Aquest fet, unit a la realitat de l'activitat productiva de la comarca, oberta al turisme mitjançant una oferta de segones residències, amb l'activitat del sector de la construcció que l'acompanya, i una aposta de consolidació del teixit industrial i d'ampliació de l'oferta hotelera, tal i com preveuen tant el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran i el Pla director urbanístic de la Cerdanya, demana entendre l'agenda dins el contexte que les expectatives actuals són capaces de generar, és a dir, amb prudència.

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 l'ordenació urbanística detallada del sector, que abasten:
 - La qualificació el 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 (art. 58.3b).

- 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. 68 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 111 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 delimitat (S.U.D.) i en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.). No s'han considerat els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat, al tractar-se d'actuacions aïllades subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, així com la millora de la vialitat, i per tant, d'acord amb la disposició addicional setzena del Text refós de la Llei d'urbanisme, al punt 2, no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal del sòl.

Sectors en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)

Plans parcials urbanístics (P.P.U.)

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

Situació	Nom del sector	Ús dominant	Superfície sector (M2 sòl)	Sistema d'actuació i modalitat
Nucli d'Alp	PPU-ALP-1_Alp	Hoteler, Habitatge i Terciari	77.107,81	Reparcel.lació - compensació bàsica
Nucli d'Alp	PPU-ALP-2_Alp	Habitatge i Terciari	64.506,27	Reparcel.lació - compensació bàsica
Nucli d'Alp	PPU-ALP-3_La Molina	Habitatge i Hoteler	541.736,80	Reparcel.lació - compensació bàsica
Nucli de La Molina	PPU-ALP-4_La Molina	Hoteler	26.411,24	Reparcel.lació - compensació bàsica
Nucli d'Alp	PPU-SUP-3_Alp	Habitatge	56.002,00	Reparcel.lació - compensació bàsica
Nucli d'Alp	PPU-INDUSTRIAL_Alp	Industrial	50.230,00	Reparcel.lació - compensació bàsica
Nucli d'Alp	PPU-SUP-4_Alp (*)	Habitatge	40.830,00	Reparcel.lació - compensació bàsica
Nucli d'Alp	PPU-SUP-5_Alp (*)	Habitatge	20.615,51	Reparcel.lació - compensació bàsica

(*) En execució

Sectors en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)
Plans de millora urbana (P.M.U.)

SECTORS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (P.M.U.)

Situació	Nom del sector	Ús dominant	Superfície sector (M2 sòl)	Sistema d'actuació i modalitat
Nucli d'Alp	PMU-ALP-1_Alp	Habitatge	26.094,16	Reparcel·lació - compensació bàsica
Nucli d'Alp	PMU-ALP-2_Alp	Habitatge	12.450,57	Reparcel·lació - compensació bàsica
Nucli de La Molina	PMU-ALP-3_La Molina	Habitatge	38.433,15	Reparcel·lació - compensació bàsica
Nucli de La Molina	PMU-ALP-4_La Molina	Habitatge	150.049,46	Reparcel·lació - compensació bàsica
Nucli de Masella	PMU-ALP-5_Masella	Habitatge	92.875,68	Reparcel·lació - compensació bàsica

Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)
Polígons d'actuació urbanística (P.A.U.)

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (P.A.U.)

Situació	Nom del polígon d'actuació urbanística	Ús dominant	Superfície polígon (M2 sòl)	Sistema d'actuació i modalitat
Nucli de La Molina	PAU-ALP-4_La Molina	Hoteler	17.589,76	Reparcel·lació - compensació bàsica

Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat (S.U.C.)
Polígons d'actuació urbanística (P.A.U.)

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

Situació	Nom del polígon d'actuació urbanística	Ús dominant	Superfície polígon (M2 sòl)	Sistema d'actuació i modalitat
Nucli d'Alp	PAU-ALP-1_Alp	Habitatge i Terciari	8.809,76	Reparcel·lació - compensació bàsica
Nucli de La Molina	PAU-ALP-2_La Molina	Habitatge	13.278,19	Reparcel·lació - compensació bàsica
Nucli de La Molina	PAU-ALP-3_La Molina	Habitatge	15.456,00	Reparcel·lació - compensació bàsica
Nucli de Masella	PAU-ALP-5_Masella	Habitatge	20.609,90	Reparcel·lació - compensació bàsica

Sectors en sòl no urbanitzable (S.N.U.)
Plans especials urbanístics (P.E.U.)

SECTORS EN SÒL NO URBANITZABLE (P.E.U.)

Situació	Nom del sector	Ús dominant	Superfície sector (M2 sòl)	Sistema d'actuació i modalitat
Nucli d'Alp	PEU-ALP-1_Alp	Hoteler	35.027,62	Per definir

Respecte al P.E.U.- Alp-1, en sòl no urbanitzable, al tractar-se d'una actuació sobre un àmbit amb l'existència d'una construcció, el conjunt arquitectònic de la Torre de Riu, s'ha estimat no incloure-la en l'abast de l'agenda i l'avaluació econòmica, al tractar-se d'una actuació oberta on la dificultat en valorar la incidència econòmica sobre les edificacions existents, així com l'abast de les actuacions per la seva urbanització, en recomanen la seva exclusió.

1.2.2 Agenda dels polígons i sectors de desenvolupament i edificació

Tant el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran com el Pla director de la Cerdanya preveuen la generació de dinàmiques productives complementàries a la construcció

d'habitatges per a segones residències per evitar un consum excessiu del sòl i la davallada del pes de l'habitatge principal, com ara facilitar la generació d'activitat industrial i sobretot terciària, apostant per l'oferta hotelera i l'oferta turística en general, garantint així un pes més rellevant de població ocupada resident a la comarca, i incidint en la proximitat entre la població i les activitats econòmiques pel potencial d'intercanvi enriquidor i productiu que genera. La diversitat d'usos, sensible al territori i als assentaments urbans específics de cada lloc, permeten la sustentació de les organitzacions complexes dels fluxes d'activitat social i econòmica.

El creixement experimentat en els darrers vint anys indica una forta demanda del mercat de segona residència acompanyada d'un fort increment també de la població i l'activitat productiva. Aquesta situació posa de manifest la necessitat d'estructurar un creixement amb un pla d'ordenació renovat i acompanyat d'un planejament territorial sensible a la considerable transformació global del territori que s'ha posat de manifest en tant sols una generació.

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, al restar enfocada a l'activitat turística, 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 plaç 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 continu, preveu facilitar l'espontani creixement residencial, així com la seva adaptació a períodes d'expansió i d'estancament, tal i com es reflecteix en un model basat en una oferta local i comarcal mantinguda per una demanda exterior d'activitat turística i de segones residències. El sistema d'actuació proposat en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, per reparcel·lació, basat en la modalitat de compensació bàsica, respon previsament a aquesta realitat i a la dependència de la iniciativa privada en el seu desenvolupament.

Tanmateix, el sistema d'actuació proposat permet alliberar a les finances municipals de les càrregues que l'acompanyen. I les cessions de l'aprofitament urbanístic que s'hi generin, 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 derivin.

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 d'Alp, on aquesta hi té una forta incidència l'impacte econòmic i la corresponent demanda de sòl per usos terciaris, hotelers i industrial, 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 aporti recursos als fons municipals.

Tanmateix, en sòl urbanitzable delimitat 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 la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

En el contexte definit es preveuen les següents previsions temporals d'inici del desenvolupament dels següents polígons i sectors de planejament derivat:

AGENDA D'ACTUACIÓ 1r SEXENNI

Actuacions en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)

PPU-ALP-2_Alp
PPU-ALP-3_La Molina
PPU-ALP-4_La Molina
PPU-SUP-3_Alp
PPU-INDUSTRIAL_Alp
PPU-SUP-4_Alp (*)
PPU-SUP-5_Alp (*)
(*) Actuacions en curs

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

PMU-ALP-1_Alp
PMU-ALP-2_Alp
PMU-ALP-3_La Molina
PMU-ALP-4_La Molina
PMU-ALP-5_Masella
PAU-ALP-4_La Molina

Actuacions en sòl urbà consolidat (S.U.C.)

PAU-ALP-1_Alp
PAU-ALP-2_La Molina
PAU-ALP-3_La Molina
PAU-ALP-5_Masella

AGENDA D'ACTUACIÓ 2n SEXENNI

Actuacions en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)

PPU-ALP-1_Alp

Dins del marc de la prudència amb que convé interpretar aquesta agenda, cal indicar que serà la demanda generada la que determini l'agenda real que es durà a terme als propers anys. En qualsevol pas convé indicar que el model de desenvolupament proposat, basat en la consolidació del sòl urbà i en sectors de creixement continu, preveu facilitar l'espontani

creixement residencial i la seva adaptació a la demanda existent de generació de sostre. 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.

Tanmateix, juntament a la capacitat de la demanda en promoure les actuacions proposades al pla, diverses actuacions de desenvolupament urbà es troben condicionades a l'execució prèvia d'altres actuacions, sense les quals no es podran executar, segons es desprèn de la taula següent:

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

Actuació prèvia

Sector a desenvolupar

Execució de la variant de la carretera E09 C-162 → PPU-ALP-1_Alp

1.2.3 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 el planejament preveu desenvolupar cal tenir en compte que ant 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 per al 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 per el desenvolupament del planejament proposat, així com de la iniciativa i la capacitat inversora de la resta d'institucions públiques.

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, o 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 l'ajuntaments haurà 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.

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 de la Cerdanya queden recollides al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, tal i com es descriu a continuació.

1.2.3.1 Actuacions proposades al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA)

El conjunt d'infraestructures proposades al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran 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 Pla 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 de l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran. En aquest sentit l'esperit i la vocació del Pla es transcriuen coma premisses de desenvolupament d'una agenda que si bé resta oberta representa l'instrument de planejament territorial de referència.

La majoria de determinacions del Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran s'adrecen a la consecució de tres objectius generals fonamentals:

- a) Millorar la interconnexió de l'àmbit amb la resta de Catalunya.
- b) Augmentar la cohesió interna de l'àmbit.

- c) Afavorir la integració territorial de les infraestructures que travessen l'àmbit, en especial pel que fa a les xarxes d'altres prestacions.

El Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran parteix d'una sèrie de premisses:

1. És bàsic, perquè els recursos sempre són limitats, prioritzar en el temps aquelles actuacions que més fortament poden canviar, en positiu, les condicions globals de l'àmbit.
2. És preferible concentrar els recursos en unes poques actuacions estratègiques i realitzar una aposta de màxims en aquestes actuacions que comporti canvis realment significatius més que atomitzar les inversions per tot el territori per a obtenir aquí i allà avenços modestos.
3. Cal estalviar infraestructures i apostar, especialment en el cas dels Pirineus on la demanda és tan escassa, per aquelles actuacions que, a més de millorar l'accessibilitat d'una àrea concreta serveixen més nuclis o relacions, desatenen menys territori i cohesionen més l'àmbit.
4. Ultra això, l'estratègia proposada pel Pla assumeix, com a premisses de base, els criteris pel al planejament territorial explicats amb detall en el capítol 2 de la memòria del pla, entre els quals hi ha el principi que la mobilitat és un dret i no una obligació, que cal facilitar el transport públic mitjançant la polarització i compacitat dels sistemes d'assentaments, que cal atendre especialment la vialitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans i que cal integrar els espais del transport i de la logística en la matriu territorial.

Tanmateix, els objectius i els principis rectors de la estratègia infraestructural del pla, sense perjudici de la necessària coherència amb el planejament sectorial corresponent, tenen per objectiu:

1. Assegurar uns nivells de connectivitat adequats a les previsions de desenvolupament dels assentaments urbans.
2. Contribuir a estructurar espacialment els sistemes d'assentaments urbans.
3. Vincular l'accessibilitat als usos del sòl que es prevegin en el territori.
4. Completar les xarxes bàsiques establertes en els plans sectorials amb altres traçats de menor rang que siguin rellevants a l'escala del Pla.
5. Definir les condicions dels elements d'infraestructura que siguin funcionals espacialment significatius en l'àmbit del Pla.
6. Propiciar un bon ajustament dels traçats a les condicions de la matriu biofísica del territori.
7. Establir les prioritats d'actuació en infraestructures en l'àmbit del Pla.
8. Assenyalar opcions possibles a llarg termini.

Aquests objectius s'expressen en el rang de principis rectors i hauran d'informar, en absència de determinacions normatives més específiques, la presa de decisions en el planejament urbanístic, en els projectes d'infraestructures i en la gestió dels espais oberts.

Les determinacions del Pla territorial per a una política infraestructural en clau territorial es basen en els eixos següents:

1. La determinació de la jerarquia, funcionalitat i objectius a assolir, des del punt de vista territorial, pels diferents components de la xarxa viària de l'Alt Pirineu i Aran a l'escenari de l'any 2026.

L'estructura funcional de la xarxa viària de l'Alt Pirineu i Aran proposada es basa en:

- Un reforçament important dels eixos Nord-Sud mitjançant variants, condicionaments i, en algun cas, desdoblaments: l'occidental, el del Pallars, el del Segre –que és el més important pel que fa al trànsit– i el de l'E-9 (tant pel Llobregat com pel Ripollès).
 - Una millor accessibilitat al Pallars Jussà mitjançant l'aparició d'un nou eix viari diagonal entre Artesa de Segre i el Pont de Suert per Comiols i Perves que passa a ser considerat xarxa bàsica de Catalunya, pot ajudar a dinamitzar l'economia del Pallars, vertebrar i cohesiona les quatre comarques més occidentals de l'àmbit i és competitiu pel que fa a temps de recorregut entre la regió metropolitana i l'Aran.
 - Una previsió de pas per la Cerdanya d'un futur traçat de l'eix transeuropeu de l'E-9 ajustat a les característiques pròpies d'un eix de tal rang i amb el traçat de mínim impacte sobre la comarca.
 - La definició, si escau, d'un nou traçat segregat per la Val d'Aran, per evitar el solapament dels trànsits locals i de llarga distància, i assegurar la coherència de les actuacions amb les que es portin a terme a l'altra banda de la frontera.
 - Unes comunicacions transversals –especialment l'eix pirinenc– substancialment millorades.
 - La premissa que qualsevol possible desdoblament no es produirà més al Nord de l'eix pirinenc.
 - La màxima garantia de seguretat, fluïdesa i comoditat del trànsit a l'Urgellet, amb les mesures de segregació i ampliació que permetin la coexistència en el mateix corredor de l'eix del Segre i els trànsits d'agitació locals.
 - Una circulació més fluïda dels vehicles lleugers respecte dels vehicles pesants i en els trams de forta estacionalitat turística hivernal.
 - Una xarxa viària local o capil·lar millorada que garanteixi la integració funcional de tots els nuclis habitats en el sistema d'assentaments urbans al qual pertany.
 - Una millora substancial de la infraestructura i la gestió de les línies ferroviàries existents: la de Lleida a la Pobla de Segur i la de Barcelona a Puigcerdà i la Tor de Querol.
 - Un aeroport regional de l'Alt Pirineu i d'Andorra en funcionament i dos aeròdroms, un de vocació esportiva a la Cerdanya i un d'auxiliar al Pallars Jussà.
 - Una possible àrea logística a l'Urgellet i a Tremp.
2. La determinació de les actuacions sobre la xarxa viària que hauran de ser objecte d'execució dins del període que estableix l'horitzó temporal del Pla, sense perjudici de les modificacions que calgués introduir-hi si l'evolució del territori s'apartés substancialment de les hipòtesis adoptades, i que hauran de ser concretades pel

planejament i els projectes sectorials i integrades a escala de detall –amb les reserves corresponents de sòl– pel planejament urbanístic general.

Pel que fa a les infraestructures viàries el Pla determina els trams existents que no requereixen modificacions substancials, els trams existents que requereixen condicionament o millora significatius i els trams de nou traçat necessaris. En concret, les actuacions previstes pel Pla territorial pel que fa a infraestructures viàries a la Cerdanya són les següents:

- Condicionament i reserva de l'espai necessari per a un possible desdoblament en el futur de l'E-9 (C-662) des de la sortida del túnel del Cadí fins a Puigcerdà, que inclou la variant nord d'Urús, la variant d'Alp, la travessera de Das i els trams intermedis fins l'enllaç amb l'N-152 al Vilar d'Urtx (eix transeuropeu i nou eix pirinenc).
- Variant oest de Puigcerdà, nou traçat amb reserva suficient d'espai per al desdoblament (eix transeuropeu).
- Millora de l'N-152 entre Ripoll i Puigcerdà, nou traçat i condicionaments que inclou les variants de Ribes de Freser i Campdevànol (Ripollès), el túnel de Toses i la reserva per al desdoblament entre l'enllaç amb l'E-9 i l'inici de la variant de Puigcerdà (eix transeuropeu i eix pirinenc).

Les previsions d'execució a determinar en el marc del sistema de seguiment del Pla són:

- Variant de Martinet, que es planteja amb construcció de túnel pel sud (eix pirinenc).
- Variants pel sud dels pobles de Ger, Saga i Bolvir (eix pirinenc).
- Desdoblament de la recta que porta a la rotonda d'enllaç amb l'N-152 (eix pirinenc).

A banda, amb caràcter general, el Pla recomana la construcció de més trams d'avançament que garanteixin una circulació més fluïda dels vehicles lleugers respecte dels vehicles pesants i, per a algunes vies de comunicació que són bàsiques per a l'aprofitament dels recursos econòmics estratègics de l'àmbit, especialment els turístics, recomana l'articulació de mecanismes de gestió compartida amb participació de la Generalitat de Catalunya.

Les actuacions que es refereixen a infraestructures que han estat objecte de concessió s'hauran d'executar una vegada aquesta hagi finalitzat, sense perjudici de possibles acords de l'administració competent amb l'empresa concessionària que en facilités una execució avançada.

3. La determinació de les actuacions sobre la xarxa ferroviària que hauran de ser objecte d'execució dins del període que estableix l'horitzó temporal del Pla i les que hauran de ser objecte de major estudi.

Pel que fa a les infraestructures ferroviàries, el Pla determina els trams existents que no requereixen modificacions substancials, els trams existents que requereixen condicionament o millora significatius i els trams de nou traçat necessaris. En concret, per a l'Alt Pirineu i Aran es preveu la millora de la infraestructura de les

línies ferroviàries existents: la de Lleida a la Pobla de Segur i la de Barcelona a Puigcerdà i la Tor de Querol.

A banda, pel que fa a infraestructures ferroviàries, s'assenyalen tres corredors que tot i no preveure's dins l'horitzó temporal del Pla seran objecte d'estudi i que són els possibles perllongaments ferroviaris entre Puigcerdà i Andorra la Vella per la Seu, entre la Pobla de Segur i Esterri d'Àneu per Sort i entre la Pobla de Segur i la Seu d'Urgell. La determinació a prendre no haurà de ser estrictament la de portar endavant el perllongament o no, sinó la de concretar el model de transport públic més eficient en cada cas: tren, tren lleuger o autobús.

4. La determinació de les actuacions sobre el sistema aeroportuari i logístic de l'àmbit..

Pel que fa a les infraestructures de mobilitat no lineals o a les infraestructures complementàries a les infraestructures viàries i ferroviàries com aeroports, àrees logístiques, intercanviadors modals, àrees de serveis, etc., el pla territorial parcial recull, si escau, projectes definits, indica localitzacions orientatives per a la posterior concreció o fa propostes i especificacions sense una localització concreta.

En concret, per a per a l'Alt Pirineu i Aran es preveu el condicionament del futur aeroport regional de l'Alt Pirineu i Andorra i de l'aeròdrom de la Cerdanya, així com la construcció del nou aeròdrom del Pallars Jussà. En l'àmbit logístic es preveu la possibilitat d'una petita àrea logística a l'Urgellet i, potser, a Tremp.

L'aeròdrom de la Cerdanya, ubicat a cavall dels municipis de Das i Fontanals de Cerdanya, és titularitat de la Generalitat de Catalunya i del Consell Comarcal de la Cerdanya, entitats que també en comparteixen la gestió. El Pla d'aeroports 2003 li atorga el nivell III, com a aeròdrom d'aviació general i esportiva. El seu Pla Director es va aprovar el 22 de juny de 2006 i s'està redactant el Pla especial urbanístic. El trànsit en aquest aeròdrom és principalment d'aeronaus d'aviació esportiva i la majoria d'usuaris procedeixen de vols privats i esportius.

La superfície total del sistema aeroportuari és de 66,79 ha i inclou una pista asfaltada de 1.150 m de longitud i 23 m d'amplada. Hi ha dos carrers de sortida ràpida a la plataforma de dimensions 110 m x 15 m. Per a l'estacionament d'aeronaus hi ha una plataforma de 1.200 m² que ofereix una capacitat inferior a la necessària per servir el trànsit d'aeronaus previst.

En aquest sentit, el Pla director de l'aeròdrom de la Cerdanya delimita la futura zona de servei d'aquest aeròdrom i inclou els espais que garanteixen el desenvolupament d'acord amb els criteris de planificació i les previsions de trànsit per a un termini fins l'any 2015. La zona de servei de l'aeròdrom delimitada pel Pla director té una superfície de 40,60 hectàrees, de les quals 34,25 hectàrees corresponen al subsistema de moviment d'aeronaus, 4,75 hectàrees al subsistema d'activitats aeroportuàries i 1,60 hectàrees a la zona de reserva aeroportuària.

5. La indicació de les actuacions en matèria d'infraestructures de mobilitat que hauran de tenir prioritat en els programes d'actuació de les administracions competents.

El pla territorial parcial, dins l'estratègia infraestructural que proposa, indica quines actuacions entre les proposades considera estratègiques i, per tant, prioritàries.

El pla territorial parcial recomana a les administracions competents que concentrin els esforços d'inversió en aquelles actuacions que realment poden comportar un salt endavant de l'àmbit; que, en lloc de fer una bateria de millores modestes distribuïdes pel territori, concentrin els recursos econòmics sempre escassos per fer menys actuacions però que siguin les realment estratègiques i que s'abordin amb la màxima ambició entre les diferents alternatives de projecte.

Igualment, el pla desaconsella o desprioritza, d'una manera argumentada, si més no dins l'escenari temporal del pla, algunes actuacions previstes orientativament en el Pla territorial general de Catalunya, o en el planejament sectorial, o que han estat reivindicades de manera perceptible per alguns sectors o territoris en algun moment. El Pla ho fa quan es detecta que hi ha alternatives millors o amb majors rendiments; quan l'actuació no és manifestament prioritària en el context dels reptes infraestructurals existents dins l'àmbit; quan contradiu o no ajuda l'estratègia territorial que proposa el Pla, bé sigui la de desenvolupament urbà, bé sigui la d'espais oberts; o quan el balanç social, econòmic i/o ambiental de la proposta és feble o fins i tot negatiu.

6. La proposta o establiment d'especificacions d'integració territorial.

Els projectes d'implantació de noves infraestructures o d'ampliació de les existents observaran, amb caràcter general, la condició de minimitzar:

- L'afectació de terrenys de valor natural o agrícola, per a la qual cosa s'ubicaran preferentment en sòl de protecció preventiva o de protecció territorial.
- El trossejament de camps, prats i en general de les peces de sòl morfològicament rellevants.
- La necessitat de desmunts i terraplens, mitjançant una adaptació suficient de les rasants als terrenys i, en el seu cas, la construcció de trams en viaducte o túnel.
- L'efecte barrera, procurant la continuïtat dels camins i disposant els passos de fauna necessaris en funció de l'interès dels hàbitats de l'entorn.
- Els efectes negatius sobre el cicle hidràulic i l'erosió del sòl.
- La intrusió visual com a elements negatius en el paisatge.

El Pla assenyala, per a alguns trams viaris, especificacions relatives a la fluïdificació del trànsit (carril d'avançament, laterals per parar a posar cadenes, giratoris, aparcaments...) tant per a millorar la qualitat dels trajectes davant la presència de vehicles pesants com per a apartar ràpidament del vial principal els vehicles en vies turístiques de caire urbà congestionades o afectades per la neu.

7. L'establiment, si escau, d'espais de reserva preventiva.

En aquells eixos territorials d'importància estratègica en els qual es pot produir en el futur la necessitat d'ubicar-hi noves infraestructures, la definició projectual de les quals és prematura en el context actual, el Pla estableix espais de reserva els quals han de quedar exclosos de qualsevol actuació que pogués dificultar la construcció d'aquestes infraestructures en el moment que fossin necessàries.

8. El reconeixement de la importància que té, especialment en comarques de muntanya, el manteniment en condicions de la xarxa viària local o capil·lar, dels camins i de les vies verdes.

La xarxa viària comarcal i local és un component bàsic del sistema d'assentaments proposat i la seva vertebració. Ateses les condicions de muntanya, amb municipis sovint petits i plurinuclears, força separats, amb una proporció elevada de vies de comunicació, amb condicions climàtiques adverses per al manteniment del viari i amb pocs recursos econòmics, els instruments d'ajut, suport i concertació previstos a l'apartat 4 es consideren estratègics per a la correcta execució del Pla.

Per algunes vies de comunicació que són bàsiques per a l'aprofitament dels recursos econòmics estratègics de l'àmbit, especialment els turístics, es recomana l'articulació de mecanismes de gestió compartida amb participació de la Generalitat de Catalunya.

La xarxa de camins tradicionals de muntanya i, en general, de camins públics és un element estructural de la realitat del territori, un valor sociocultural i un actiu econòmic. En aquest sentit, es recomana l'articulació d'un marc legal i d'instruments de gestió adequats que garanteixi la seva preservació davant el desenvolupament urbanístic i la implantació de noves infraestructures i la seva posada en valor.

Els plans comarcals de muntanya són l'instrument de planificació concertada i inversió de la Generalitat en matèria de vies locals i camins en l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran.

9. El foment de les infraestructures de telecomunicacions.

Atesos els factors limitants intrínsecs a les comarques de muntanya en relació a les infraestructures de mobilitat, el Pla reconeix l'especial importància de les telecomunicacions en l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran pel que fa a l'objectiu d'assegurar l'accés als serveis que informa aquest Pla. En conseqüència, estableix la necessitat de garantir uns estàndards elevats de telecomunicacions, en el context de Catalunya, per aquest àmbit territorial.

En tots els condicionaments i nous traçats viaris i ferroviaris que el Pla proposa, s'haurà d'internalitzar dins l'obra pública la instal·lació dels prismes i conductes necessaris perquè es pugui passar, quan escaigui, el cablat de fibra òptica.

10. L'establiment de recomanacions complementàries per a una millor planificació i gestió de les infraestructures de mobilitat..

El Pla estableix una relació d'instruments de planificació i de gestió que poden complementar positivament les directrius d'ordenació territorial que es proposen i recomana que es desenvolupin i s'implementin.

Sobre l'eix transeuropeu al seu pas per l'Alt Pirineu

El principal element estructurant de la xarxa viària identificat al Pla és la necessitat del nou eix transeuropeu al seu pas per l'Alt Pirineu. Segons es recull en el seu anàlisi, Catalunya requerirà un nou pas transfronterer en l'horitzó del 2026 i l'anàlisi d'alternatives assenjala l'E-9 com l'opció més raonable, independentment del paper complementari i estructurant del territori que pugui jugar l'N-230, també necessària per l'Alt Pirineu i Aran des d'un punt de vista d'accessibilitat des de la plana de Lleida i de vertebració de les comarques nord-occidentals.

Aquesta situació comporta delimitar unes reserves preventives de pas per a la Cerdanya que hauran de quedar exclosos de qualsevol actuació que pogués dificultar la construcció d'aquestes infraestructures en el moment que fossin necessàries.

La complexitat del pas d'un eix d'aquestes característiques per la Cerdanya recomana que sigui urgent anar procurant que l'espai hipotèticament afectat no quedi compromès per altra mena d'actuacions que en el futur impossibilitin o dificultin greument l'elecció del traçat menys agressiu per la comarca. En aquest sentit, el Pla aposta per l'actual E-9 que discorre pel sud (per l'obaga), després de contrastar les alternatives i tenint en compte les previsions del Ministeri de Foment d'una nova via des de Ribes de Freser al Ripollès fins al Vilar d'Urtx a la Cerdanya pels nous túnels de Ribes i Toses.

Per tant, l'aposta principal en aquest sentit que assenjala el Pla és la reserva de l'espai necessari pel desdoblament des de la boca nord del túnel del Cadí, que en principi requerirà poc més que la previsió de l'eixamplament de la via, ja que els radis del corredor actual permeten en gran part del recorregut el desdoblament directe sense necessitat de nous traçats.

En són excepcions:

- La variant nord d'Urús, que si bé suposa una obra important per les seves particularitats de traçat (radis petits i circulació per la vessant de la muntanya) i fa necessàries modificacions molt importants, equiparables en volum de treball i inversió a les d'un nou traçat, es prefereix a una variant sud (tècnicament més senzilla) al tenir en compte la preservació de les planes al sud del poble.
- L'arranjament de la corba situada a l'alçada del cementiri de Das. El pas per la població, d'aproximadament un quilòmetre, s'entrega a una part que, si bé no correspon al centre del poble i per tant no seria un cas de travessera com habitualment s'entén, sí es troba urbanitzada, pel que sembla adient pensar en una solució tipus soterrament al llarg d'aquest

punt potencialment conflictiu, que hauria de tenir lloc entre l'ermita de Santa Bàrbara i la sortida del poble.

- La modificació dels radis de les corbes de l'entrada d'Alp (uns 400 metres), allunyant la via de la població, i d'unió amb l'N-152, actualment a nivell, al sud d'el Vilar d'Urtx, d'uns 500 m de longitud. Cal destacar que la variant d'Alp s'aprofitaria gairebé tota sencera quant al seu corredor principal.
- La previsió d'un tram soterrat al pas pel nucli d'Escardacs, per evitar la segregació dels àmbits a banda i banda de la carretera.

En clau de previsió, més enllà de l'escenari temporal del Pla territorial, sembla interessant garantir la possibilitat d'una variant per la solana que faci de límit real dels creixements urbans cap a la plana interior de la Cerdanya.

- Ja dins l'eix pirinenc, un cop superat el nucli d'All, caldria construir fins a tres variants pel sud dels pobles de Ger, Saga i Bolvir, no només per esquivar possibles conflictes urbanístics i substituir les travesseres en el casos de Ger i Bolvir, sinó també per dissenyar un traçat propi de les característiques d'un eix transeuropeu. Cal destacar, però, que la variant de Saga podria implantar-se sobre l'antic camí de Puigcerdà.
- D'igual manera, la recta que porta a la rotonda d'enllaç amb la N-152 no podria formar part del nou eix, tenint en compte la pressió urbanística existent i la necessitat de disposar d'un enllaç amb ramals directes per l'inevitable canvi de direcció. Per tant, s'hauria d'obrir un nou vial al sud de la traça actual que portés a la N-152 a l'alçada de l'anomenat pla de Sant Marc.

Sobre la millora de la línia ferroviària Barcelona-Puigcerdà

Respecte als eixos ferroviaris, el Pla preveu que a la comarca de la Cerdanya es millori la línia Barcelona-Puigcerdà, amb la finalitat de reduir significativament el temps de viatge actual. A curt termini, és un objectiu en el qual hi ha el consens de totes les administracions implicades, caldrà rehabilitar i millorar la infraestructura quant a la senyalització, existència de passos a nivells, sistemes d'explotació i altres millores com desdoblaments del tram més carregat (parcial entre Vic i la Garriga i total de la Garriga a Barcelona) que permetran una circulació més ràpida i còmoda.

Aquestes millores han de permetre reduir en 40 minuts el trajecte entre Barcelona i la Cerdanya, una millora del 25% respecte el temps actual. Es recomana assolir una freqüència mínima d'un tren cada dues hores, així com adaptar l'oferta de circulacions a les hores punta i a la demanda estacional que presenta els seus màxims durant els caps de setmana.

Actuacions previstes al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran a l'horitzó de l'any 2026

El Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran preveu una sèrie d'actuacions en infraestructures de comunicació, pel període 2006-2026, que inclouen la construcció i millora de carreteres, de ferrocarrils, d'àrees logístiques i d'aeroports.

Totes aquestes actuacions suposen una millora de la permeabilitat del Pirineu i, per tant, de la seva accessibilitat, i demostra també una aposta per la millora de les comunicacions amb transport públic, concretament en ferrocarril. Tot això permet acostar-se més a una xarxa integrada, multimodal i transversal, que concep les infraestructures d'una manera més global.

A continuació s'exposen les actuacions previstes dins l'àmbit de la Cerdanya.

Actuacions proposades al PTPAPA per la comarca de la Cerdanya

Detall de la Taula 4.2 de l'estudi econòmic i financer

Actuació	Finançament
Reserva eix del Llobregat Desdoblament del túnel Cadí - Urús Variant d'Urús Desdoblament C-662 Urús - Puigcerdà Variant de Puigcerdà	DPTOP
N-152 Ripoll-Puigcerdà Tram cerdà del túnel de Toses Nou traçat del túnel a el Vilar d'Urtx	MFOM
Millora de la línia ferroviària Ripoll - Puigcerdà	MFOM
Aeròdrom de la Cerdanya	DPTOP

Aquestes actuacions s'expressen en el PTPAPA com a propostes estratègiques de referència per al desenvolupament de les infraestructures interurbanes i estructurants de l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran, i per la seva concreció caldrà el compromís i el finançament de les diferents administracions intervinents sense la poder comptar amb la capacitat pressupostària municipal.

Incidència de la proposta d'infraestructures de mobilitat del PTPAPA al Pla d'ordenació urbanística plurimunicipal de la Cerdanya

El conjunt de propostes recollides al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran han format part del procés d'elaboració del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alp, amb la col.laboració dels diferents tècnics municipals que componen l'àmbit del Pla. Gran part de les propostes s'han transcrit i delimitat com a espais de reserva preventiva, mentre que d'altres s'han desestimat per alternatives també compatibles amb les determinacions del Pla territorial parcial. Tanmateix, en alguns casos s'han afegit noves propostes complementàries.

La incidència de l'estratègia i les determinacions del planejament territorial han estat un punt de referència per al desenvolupament del pla d'ordenació urbanística municipal i, en tot cas, ho seguirà essent en la mesura que es desenvolupin les propostes que s'hi recullen. En aquest sentit l'esperit i vocació del pla territorial transcrit anteriorment, així com les determinacions recollides al POUM, suposen les premisses de desenvolupament d'una agenda que si bé resta oberta representen els instruments de planejament territorial i urbanístic de referència fins l'horitzó de l'any 2026.

I.2.3.2 Marc d'ordenació del Pla director urbanístic de la Cerdanya (PDUC)

El Pla Director Urbanístic és més un marc d'ordenació que un programa d'actuacions. Tanmateix, determinades actuacions directament vinculades al Pla o bé manifestament complementàries a aquest són determinants per aconseguir la materialització dels seus objectius: un desenvolupament urbanístic, econòmic i social eficient i sostenible de la comarca.

El PTPAPA preveu l'elaboració de Plans Directors Urbanístics (PDU) específics d'abast comarcal ateses les característiques socio-econòmiques, culturals i paisatgístiques d'aquest territori, entre ells el de la Cerdanya, per puntualitzar, concretar i acotar la dimensió comarcal de les propostes del PTPAPA, difícilment abordables des de l'escala del planejament superior, aportant directrius i mesures d'aplicació a les revisions dels planejaments vigents als municipis de la comarca.

L'1 d'agost de 2008, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques aprovà definitivament el Pla director urbanístic de la Cerdanya, formulat per la Secretaria per a la Planificació Territorial del Departament de Política Territorial i Obres Públiques amb el concurs de la Universitat Politècnica de Catalunya i tramitat per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

D'acord amb el termini de vigència del PTPAPA el a termini màxim de previsió temporal de les determinacions del PDUC s'estableix a l'any 2026.

Aquest instrument de planejament comprèn els municipis d'Alp, Bolvir, Das, Fontanals de Cerdanya, Ger, Guils de Cerdanya, Isòvol, Llivia, Meranges, Puigcerdà i Urús a la demarcació de Girona; i de Bellver de Cerdanya, Lles de Cerdanya, Montellà i Martinet, Prats i Sansor, Prullans i Riu de Cerdanya a la demarcació de Lleida.

El seu contingut propositiu que es resumeix mitjançant els punts següents:

1. Correspon al PDUC, per tant, establir aquelles determinacions que permeten assolir diversos objectius d'ordre territorial que varen quedar fora de l'abast del Pla territorial aprovat, tant per la naturalesa territorial de l'instrument com per l'escala de treball que va comportar l'àmbit de planejament.
2. Les determinacions del PDUC de la Cerdanya se centren, en conseqüència, en els aspectes següents:
 - Completar i afinar, com a resultat d'una observació més propera al territori, el sistema d'espais oberts a protegir especialment.
 - Aprofundir en els valors paisatgístics de la comarca, assenyalant àrees que, per motius paisatgístics, no han d'admetre cap tipus d'edificació.
 - Esmenar algunes opcions d'urbanització (sòls urbans no consolidats o urbanitzables) previstes en el planejament urbanístic vigent que són clarament contràries als criteris del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran, en concret tres sectors urbanitzables aïllats i les extensions del nucli de Pedra, al terme municipal de Bellver de Cerdanya, que pot tenir alternatives millors.

- Establir uns paràmetres reguladors que permetin orientar, d'acord amb els criteris del Pla territorial, el desenvolupament urbanístic de dues àrees d'indiscutible transcendència supracomarcal com són la Molina i Masella, al terme municipal d'Alp.
 - Aportar precisions al planejament municipal en matèria d'assentaments i espais oberts que desenvolupen i precisen alguns aspectes del Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran no suficientment definits.
3. En concret es considera que, sense perjudici de l'obligatòria consideració del conjunt de disposicions del pla territorial vigent, seran d'aplicació directa, sense necessitat de la seva concreció o reformulació en el PDUC, les determinacions del Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran corresponents a:
- Estratègies de desenvolupament urbanístic dels nuclis urbans.
 - Propostes indicatives de traçat de les infraestructures viàries i ferroviàries
4. D'altra banda, es considera que correspon de manera preferent als POUM de la Cerdanya, en el marc de les determinacions establerts pel Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran:
- La concreció de les àrees d'extensió dels nuclis i àrees urbanes d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbanístic establertes pel Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran.
5. Igualment, es considera que correspon preferentment als estudis informatius o altres projectes sectorials d'infraestructures:
- La concreció, a efectes de reserva urbanística, dels traçats de les infraestructures viàries i ferroviàries, tenint en compte les propostes indicatives del Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran.
 - La concreció, si s'escau, d'infraestructures ambientals pendents.
6. Finalment, es considera que correspon als plans i programes sectorials dels departaments competents:
- La concreció dels equipaments supramunicipals que responguin a les necessitats canviants del territori d'acord amb el sistema d'assentaments definit pel Pla territorial de l'Alt Pirineu i Aran.

Sobre les normes definides pel PDUC

L'article 1.9 de les Normes del Pla Director Urbanístic de la Cerdanya (PDUC), sobre l'adequació del planejament urbanístic a l'ordenació territorial i supramunicipal, determina:

1. El planejament urbanístic vigent s'ha d'ajustar al PDUC i, en especial, a les determinacions específiques que s'estableixen als articles 3.2, 3.3, 3.4 i 3.5 (a desenvolupar en els municipis de Fontanals de Cerdanya, Ger, Prats i Sansor, Bellver de Cerdanya, i Alp). Les qualificacions que s'estableixen en el PDUC per al sòl no urbanitzable són d'aplicació directa.
2. El planejament urbanístic general que s'elabori o es revisi, els plans parcials de delimitació i les modificacions de planejament urbanístic vigent que augmentin el conjunt del sòl urbà més el sòl urbanitzable, s'adaptaran a les determinacions del PTPAPA i el PDUC.

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal, o la revisió d'aquests han de contenir dins la Memòria un apartat explicatiu i justificatiu de la conformitat de les propostes del Pla d'ordenació urbanística amb les determinacions del PTPAPA i el PDUC.
4. En l'elaboració de plans urbanístics municipals a què fa referència l'apartat 2, l'avanç de planejament que l'Ajuntament ha d'elaborar d'acord amb el que estableixen els articles 106 i 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme serà tramès al Programa de Planejament Territorial per tal que, prèviament a l'aprovació inicial, aquest pugui informar l'Ajuntament sobre la conformitat de l'avanç amb les disposicions del PTPAPA i el PDUC. Si l'informe no ha estat tramès en el termini d'un mes, es podrà continuar la tramitació del pla urbanístic
5. Cal també un informe del Programa de Planejament Territorial per a l'aprovació dels plans urbanístics municipals a què fa referència l'apartat 2. Aquest informe se sol·licitarà quan s'esdevingui l'aprovació inicial.
6. En cap cas, les modificacions de planejament urbanístic municipal no poden incrementar la superfície conjunta de sòl urbà i sòl urbanitzable en aquells nuclis i àrees urbanes on les possibilitats d'extensió previstes en el pla municipal excedeixin de les que són admissibles en el marc de les estratègies de desenvolupament urbanístic establertes en el PTPAPA i el PDUC.
7. El Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'establir programes d'ajuda per a fomentar els processos d'adequació del planejament urbanístic i pot adoptar mesures per a promoure de manera específica aquelles adaptacions que siguin més necessàries pel grau de desajustament entre les determinacions del planejament urbanístic vigent i les propostes del PTPAPA i el PDUC.

Més endavant, a l'avaluació econòmica i financera, es transcriu la valoració econòmica del conjunt d'actuacions finançades amb recursos públics, referents a la restauració i millora del paisatge i a actuacions de gestió i manteniment dels espais naturals.

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 d'Alp, 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 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 de la 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 en l'actuació.

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 i 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 se 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.

El present estudi té com a únic objecte el donar compliment a l'obligació de viabilitat econòmica que estableix l'article 56 del Text refós de la Llei d'urbanisme en la redacció donada pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Tal i com estableix la legislació vigent, en tot cas, el valor del sòl a efectes de gestió es determinarà en els documents que correspongui.

Cal remarcar que tots els imports i magnituds esmentats en el present estudi són fruit d'estimacions que s'entenen consistents amb 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.

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, recollint el que es regulava en l'anterior a Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig, en el seu article 12 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

El conjunt de drets i deures tant dels propietaris o propietàries com de l'administració actuant, queden recollits al Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El desenvolupament de l'esmentada llei és l'objecte del Decret 306/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, on 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 42 del Decret legislatiu 1/2005 del Text refós del Reglament d'urbanisme, sobre els drets i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà i deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà consolidat, descriu:

8. 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.
9. 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 de la mateixa llei, sobre el deure de cessió del sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat, modificat parcialment pel Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, 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 68.2.a., excepte en els casos següents:
- a) Que tinguin per objecte les actuacions aïllades de dotació a què fa referència la disposició addicional setzena, en les quals les persones propietàries han de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat.
 - b) Que es tracti d'una àrea residencial estratègica, en les quals les persones propietàries han de cedir el percentatge que el pla director urbanístic estableixi, que pot ser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
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, 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, sobre els deures addicionals dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat, modificat parcialment pel Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, 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, o al percentatge que el pla director urbanístic estableixi per a les àrees residencials estratègiques, que pot ser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 - 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 sobre la participació de l'administració actuant en el cost de la urbanització, modificat pel Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, 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, sobre el règim d'ús del sòl no urbanitzable, modificat parcialment pel Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, 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 equipaments 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 114, sobre les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament, modificat parcialment pel Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, 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 règim de sòl i de valoracions.
 - 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 règim de sòl i de valoracions.
 - h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, 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 real·lotjament 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 306/206, 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 306/2006, 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 306/2006 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 306/2006 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'ajardinament 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 70.2 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 121 del DL 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre els efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació, modificat parcialment pel Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, 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 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 setzena, sobre actuacions de transformació urbanística, afegida al Text refós de la Llei d'Urbanisme pel Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu apartat 4 descriu:

4. Quan les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3 preveuen 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 dinovena de la Llei d'urbanisme. Les persones propietàries han de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat. 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 tal 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 en l'article 43.3 i en l'article 94.5.c) de la Llei d'urbanisme, respectivament, el compliment del deure de cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació així com el compliment del deure de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments que estableix l'article 94.5 de la Llei d'urbanisme 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 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre la participació en el procés d'execució dels plans urbanístics, modificat parcialment pel Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, 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 es pot dur a terme directament, sempre que les previsions contingudes en el pla d'ordenació urbanística municipal siguin suficientment detallades; si no és així, cal haver aprovat un pla especial urbanístic.
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.

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 per els promotors i en aquest sentit cal valorar el cost que les cessions de sòl per sistemes urbanístics i les cessions del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector suposa per a la iniciativa. Sobre l'aprofitament urbanístic l'article 36 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'habitatsges 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 114 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.

1.3.2.1.1 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 S.U., S.U.N.C. i S.U.C.

Sectors en sòl urbanitzable delimitat (P.P.U. en S.U.D.)

	Sostre per a habitatge (M2)			Sostre per a usos productius (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 industrial	
PPU-ALP-1_Alp	1850,5872	925,29	6.477,06	9.252,94	9.252,94	0,00	27.758,81
PPU-ALP-2_Alp	3000	1.500,00	10.500,00	0,00	7.577,19	0,00	22.577,19
PPU-ALP-3_La Molina	8465,53	4.232,77	29.629,36	7.672,35	0,00	0,00	50.000,00
PPU-ALP-4_La Molina	0	0,00	0,00	4.754,02	0,00	0,00	4.754,02
PPU-SUP-3_Alp	2800	1.400,00	9.800,00	0,00	0,00	0,00	14.000,00
PPU-INDUSTRIAL_Alp	0	0,00	0,00	0,00	0,00	15.069,00	15.069,00
PPU-SUP-4_Alp (*)	0,00	0,00	6.984,60	0,00	0,00	0,00	6.984,60
PPU-SUP-5_Alp (*)	0,00	0,00	3.528,00	0,00	0,00	0,00	3.528,00
Conjunt P.P.U. en S.U.D.	16.116,12	8.058,06	66.919,01	21.679,31	16.830,13	15.069,00	144.671,62

(*) En execució

Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat (P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.)

	Sostre per a habitatge (M2)			Sostre per a usos productius (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 industrial	
PMU-ALP-1_Alp	4.460,55	2.230,28	15.611,93	0,00	0,00	0,00	22.302,76
PMU-ALP-2_Alp	622,53	311,26	2.178,85	0,00	0,00	0,00	3.112,64
PMU-ALP-3_La Molina	1.000,00	500,00	3.500,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
PMU-ALP-4_La Molina	4.800,00	2.400,00	16.800,00	0,00	0,00	0,00	24.000,00
PMU-ALP-5_Masella	4.859,52	2.429,76	17.008,32	16.198,40	0,00	0,00	40.496,00
PAU-ALP-4_La Molina	0,00	0,00	0,00	7.715,63	0,00	0,00	7.715,63
Conjunt P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.	15.742,60	7.871,30	55.099,10	23.914,03	0,00	0,00	102.627,03

Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat (P.A.U. en S.U.C.)

	Sostre per a habitatge (M2)			Sostre per a usos productius (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 industrial	
PAU-ALP-1_Alp	143,20	71,60	501,20	0,00	491,42	0,00	1.207,42
PAU-ALP-2_La Molina	1.503,65	751,83	5.262,78	0,00	0,00	0,00	7.518,26
PAU-ALP-3_La Molina	489,28	244,64	1.712,49	0,00	0,00	0,00	2.446,41
PAU-ALP-5_Masella	2.576,86	1.288,43	9.019,00	0,00	0,00	0,00	12.884,29
Conjunt P.A.U. en S.U.N.C.	4.712,99	2.356,50	16.495,47	0,00	491,42	0,00	24.056,38

En conjunt, les dades obtingudes donen els següents valors:

QUADRE RESUM DEL SOSTRE POTENCIAL DEL PLANEJAMENT EN S.U.D., S.U.N.C. I S.U.C.

	Sostre per a habitatge (M2)			Sostre per a usos productius (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 industrial	
Sectors en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)	16.116,12	8.058,06	66.919,01	21.679,31	16.830,13	15.069,00	144.671,62
Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)	15.742,60	7.871,30	55.099,10	23.914,03	0,00	0,00	102.627,03
Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat (S.U.C.)	4.712,99	2.356,50	16.495,47	0,00	491,42	0,00	24.056,38
TOTAL	36.571,71	18.285,85	138.513,58	45.593,34	17.321,55	15.069,00	271.355,03

Règim urbanístic del sòl en S.U. i S.U.N.C.

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 sis grans grups, el sistema viari, d'espais lliures, d'equipaments comunitaris i la resta de sistemes, i les zones d'habitatge i verd privat residencial, la zona per l'ús hotelier, la zona per a activitats terciàries diferents a l'ús hotelier i industrial, i la zona 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 delimitat (S.U.D.)

Valors absoluts

	Sistemes (M2)				Zones (M2)				Sòl total (M2)
	Espais lliures	Equipaments	Viari	Altres (Protecció de sistemes i Serveis tècnics)	Habitatge i verd privat residencial	Hoteler	Activitats terciàries	Industrial	
PPU-ALP-1_Alp	10.795,09	6.168,63	13.879,41	0,00	15.421,56	15.421,56	15.421,56	0,00	77.107,81
PPU-ALP-2_Alp	9.030,88	5.160,50	11.611,13	0,00	32.389,43	0,00	6.314,33	0,00	64.506,27
PPU-ALP-3_La Molina	121.944,63	27.086,84	54.173,68	0,00	92.875,74	3.205,37	242.450,54	0,00	541.736,80
PPU-ALP-4_La Molina	2.641,12	1.320,56	18.487,87	0,00	0,00	3.961,69	0,00	0,00	26.411,24
PPU-SUP-3_Alp	14.917,00	5.465,00	9.725,00	0,00	25.895,00	0,00	0,00	0,00	56.002,00
PPU-INDUSTRIAL_Alp	19.017,00	3.975,00	9.238,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.000,00	50.230,00
PPU-SUP-4_Alp (*)	4.083,00	2.633,00	7.344,00	504,00	26.266,00	0,00	0,00	0,00	40.830,00
PPU-SUP-5_Alp (*)	2.300,00	1.400,00	5.826,29	0,00	11.089,22	0,00	0,00	0,00	20.615,51
Conjunt P.P.U. en S.U.D.	184.728,72	53.209,53	130.285,38	504,00	203.936,95	22.588,62	264.186,43	18.000,00	877.439,63
Valors globals	368.727,63				508.712,00				877.439,63

(*) En execució

Taula resum de les qualificacions del règim urbanístic del sòl en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)

Percentatges

	Sistemes (%)				Zones (%)				Sòl total (%)
	Espais lliures	Equipaments	Viari	Altres (Protecció de sistemes i Serveis tècnics)	Habitatge i verd privat residencial	Hoteler	Activitats terciàries	Industrial	
PPU-ALP-1_Alp	14%	8%	18%	0%	20%	20%	20%	0%	100%
PPU-ALP-2_Alp	14%	8%	18%	0%	50%	0%	10%	0%	100%
PPU-ALP-3_La Molina	23%	5%	10%	0%	17%	1%	45%	0%	100%
PPU-ALP-4_La Molina	10%	5%	70%	0%	0%	15%	0%	0%	100%
PPU-SUP-3_Alp	27%	10%	17%	0%	46%	0%	0%	0%	100%
PPU-INDUSTRIAL_Alp	38%	8%	18%	0%	0%	0%	0%	36%	100%
PPU-SUP-4_Alp (*)	10%	6%	18%	1%	64%	0%	0%	0%	100%
PPU-SUP-5_Alp (*)	11%	7%	28%	0%	54%	0%	0%	0%	100%
Conjunt P.P.U. en S.U.D.	21%	6%	15%	0%	23%	3%	30%	2%	100%
Valors globals	42%				58%				100%

(*) En execució

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

Valors absoluts

	Sistemes (M2)				Zones (M2)				Sòl total (M2)
	Espais lliures	Equipaments	Viari	Altres (Protecció de sistemes i Serveis tècnics)	Habitatge i verd privat residencial	Hoteler	Activitats terciàries	Industrial	
PMU-ALP-1_Alp	4.246,42	0,00	4.691,77	0,00	17.155,97	0,00	0,00	0,00	26.094,16
PMU-ALP-2_Alp	4.303,72	0,00	0,00	0,00	8.146,85	0,00	0,00	0,00	12.450,57
PMU-ALP-3_La Molina	4.198,39	6.407,30	10.001,74	0,00	17.825,72	0,00	0,00	0,00	38.433,15
PMU-ALP-4_La Molina	36.621,00	0,00	15.683,97	11.528,02	86.216,47	0,00	0,00	0,00	150.049,46
PMU-ALP-5_Masella	0,00	6.764,23	6.480,91	6.564,48	73.066,06	0,00	0,00	0,00	92.875,68
PAU-ALP-4_La Molina	0,00	2.488,19	0,00	7.385,94	0,00	7.715,63	0,00	0,00	17.589,76
Conjunt P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.	49.369,53	15.659,72	36.858,39	25.478,44	202.411,07	7.715,63	0,00	0,00	337.492,78
Valors globals	127.366,08				210.126,70				337.492,78

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

Percentatges

	Sistemes (%)				Zones (%)				Sòl total (%)
	Espais lliures	Equipaments	Viari	Altres (Protecció de sistemes i Serveis tècnics)	Habitatge i verd privat residencial	Hoteler	Activitats terciàries	Industrial	
PMU-ALP-1_Alp	16%	0%	18%	0%	66%	0%	0%	0%	100%
PMU-ALP-2_Alp	35%	0%	0%	0%	65%	0%	0%	0%	100%
PMU-ALP-3_La Molina	11%	17%	26%	0%	46%	0%	0%	0%	100%
PMU-ALP-4_La Molina	24%	0%	10%	8%	57%	0%	0%	0%	100%
PMU-ALP-5_Masella	0%	7%	7%	7%	79%	0%	0%	0%	100%
PAU-ALP-4_La Molina	0%	14%	0%	42%	0%	44%	0%	0%	100%
Conjunt P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.	15%	5%	11%	8%	60%	2%	0%	0%	100%
Valors globals	38%				62%				100%

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

Valors absoluts

	Sistemes (M2)				Zones (M2)				Sòl total (M2)
	Espais lliures	Equipaments	Viari	Altres (Protecció de sistemes i Serveis tècnics)	Habitatge i verd privat residencial	Hoteler	Activitats terciàries	Industrial	
PAU-ALP-1_Alp	4.059,21	2.115,53	0,00	0,00	759,39	0,00	1.875,63	0,00	8.809,76
PAU-ALP-2_La Molina	0,00	0,00	1.798,02	0,00	11.480,17	0,00	0,00	0,00	13.278,19
PAU-ALP-3_La Molina	357,65	8.538,45	1.667,07	0,00	4.892,83	0,00	0,00	0,00	15.456,00
PAU-ALP-5_Masella	0,00	0,00	0,00	11.419,88	9.190,02	0,00	0,00	0,00	20.609,90
Conjunt P.M.U. en S.U.C.	4.416,86	10.653,98	3.465,09	11.419,88	26.322,41	0,00	1.875,63	0,00	58.153,85
Valors globals	29.955,81				28.198,04				58.153,85

Taula resum de les qualificacions del règim urbanístic del sòl en sòl urbà consolidat (S.U.C.)

Percentatges

	Sistemes (%)				Zones (%)				Sòl total (%)
	Espais lliures	Equipaments	Viari	Altres (Protecció de sistemes i Serveis tècnics)	Habitatge i verd privat residencial	Hoteler	Activitats terciàries	Industrial	
PAU-ALP-1_Alp	46%	24%	0%	0%	9%	0%	21%	0%	79%
PAU-ALP-2_La Molina	0%	0%	14%	0%	86%	0%	0%	0%	100%
PAU-ALP-3_La Molina	2%	55%	11%	0%	32%	0%	0%	0%	100%
PAU-ALP-5_Masella	0%	0%	0%	55%	45%	0%	0%	0%	100%
Conjunt P.M.U. en S.U.C.	8%	18%	6%	20%	45%	0%	3%	0%	100%
Valors globals	52%				48%				100%

Altres paràmetres urbanístics en S.U. i S.U.N.C.

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 delimitat i els polígons i sectors tant en sòl urbà no consolidat com en sòl urbà consolidat, i detallats per cada una de les actuacions previstes. S'han valorat a trets genèrics les principals 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 delimitat (P.P.U. en S.U.D.)

	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-ALP-1_Alp	9.252,94	18.505,87	77.107,81	0,12	0,24	192	24,90
PPU-ALP-2_Alp	15.000,00	7.577,19	64.506,27	0,23	0,12	110	17,05
PPU-ALP-3_La Molina	42.327,65	7.672,35	541.736,80	0,08	0,01	386	7,13
PPU-ALP-4_La Molina	0,00	4.754,02	26.411,24	0,00	0,18	0	0,00
PPU-SUP-3_Alp	14.000,00	0,00	56.002,00	0,25	0,00	140	25,00
PPU-INDUSTRIAL_Alp	0,00	15.069,00	50.230,00	0,00	0,30	0	0,00
PPU-SUP-4_Alp (*)	6.984,60	0,00	40.830,00	0,17	0,00	73	17,88
PPU-SUP-5_Alp (*)	3.528,00	0,00	20.615,51	0,17	0,00	38	18,43
Conjunt P.P.U. en S.U.D.	91.093,19	53.578,43	877.439,63	0,10	0,06	939	10,70

(*) En execució

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

Polígons i sectors en sòl urbà no consolidat (P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.)

	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-ALP-1_Alp	22.302,76	0,00	26.094,16	0,85	0,00	139	53,27
PMU-ALP-2_Alp	3.112,64	0,00	12.450,57	0,25	0,00	20	16,06
PMU-ALP-3_La Molina	5.000,00	0,00	38.433,15	0,13	0,00	25	6,50
PMU-ALP-4_La Molina	24.000,00	0,00	150.049,46	0,16	0,00	120	8,00
PMU-ALP-5_Masella	24.297,60	16.198,40	92.875,68	0,26	0,17	333	35,85
PAU-ALP-4_La Molina	0,00	7.715,63	17.589,76	0,00	0,44	0	0,00
Conjunt P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.	78.713,00	23.914,03	337.492,78	0,23	0,07	637	18,87

Taula resum de les qualificacions del règim urbanístic del sòl en sòl urbà consolidat (S.U.C.)

Polígons en sòl urbà consolidat (P.A.U. en S.U.C.)

	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		
PAU-ALP-1_Alp	716,00	491,42	8.809,76	0,08	0,06	139	157,78
PAU-ALP-2_La Molina	7.518,26	0,00	13.278,19	0,57	0,00	20	15,06
PAU-ALP-3_La Molina	2.446,41	0,00	15.456,00	0,16	0,00	25	16,17
PAU-ALP-5_Masella	12.884,29	0,00	20.609,90	0,63	0,00	120	58,22
Conjunt P.M.U. en S.U.C.	23.564,96	491,42	58.153,85	0,41	0,01	304	52,28

1.3.2.1.2 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 cinc variants de potencial de sostre a edificar, l'habitatge amb protecció oficial en règim general, l'habitatge amb protecció oficial en règim concretat, l'habitatge lliure en general, el sostre hotel·ler, l'industrial, i el sostre per activitats terciàries diferent a l'hotel·ler i industrial.

Per a la seva valoració s'han utilitzat els preus màxims de venda en habitatges amb protecció oficial donats per el 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 els preus i costos de mercat.

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, Orden Ministerial ECO/805/2003, Normas de Valoración de Bienes y Inmuebles y determinados derechos para finalidades financieras (BOE 09/04/2003). Aquesta ordre estableix les normes per al 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 l'article 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 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:

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

El mètode residual estàtic per tant es defineix a la Norma 16 del Reial Decret 1020/1993 de 25 de juny, per el que s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc dels valors del sòl i de les construccions per a determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana. El mètode de càlcul proposat és el següent:

$$V_r = (V_v / 1,40) - V_c$$

V_r: és el valor de repercussió del sòl en €/m² construït

V_v: és el valor de venda del mercat immobiliari, en €/m² construït

V_c: és el cost de construcció en €/m² construït, el PEM (Pressupost d'execució material)

Per tal d'avaluar la viabilitat de cada una de les actuacions per a la iniciativa privada s'ha optat en analitzar-les en tant que execució d'un projecte d'inversió de desenvolupament urbanístic i utilitzant el mètode del valor residual dinàmic, que determina una estimació de la valoració residual del dret de propietat del sòl, lliure de càrregues i gravàmens, a l'inici

del projecte. Aquesta determinació s'obté a partir del flux de tresoreria estimat del projecte i actualitzat a una taxa de descompte que és la que s'estima que li dóna viabilitat.

Valors de repercussió unitaris establerts per al sostre establert

Els diferents valors de repercussió unitaris establerts amb el mètode residual estàtic són els següents:

TAULA AMB ELS VALORS DE REPERCUSSIÓ UNITARIS DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.

MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

Sostre per a habitatge (M2)			Sostre per a usos productius (M2)		
Habitatge amb protecció oficial en règim general	Habitatge amb protecció oficial en règim concertat	Habitatge lliure	Ús hotel·ler	Ús activitats terciàries	Ús industrial
35,00	300,00	915,00	790,00	790,00	315,00

I.3.2.1.3 Càlcul de l'aprofitament urbanístic estimat

L'aprofitament urbanístic resultant, valorat en la seva repercussió en euros, dóna els valors de referència que més endavant el sistema d'actuació per reparcel·lació acabarà concretant, i permet estimar la valoració del 10% de l'aprofitament urbanístic a cedir a l'administració actuant.. A aquest efecte, i d'acord amb l'article 153.4.b del Text refós de la Llei d'Urbanisme, el Decret legislatiu 1/2005, en el cas de procedir a l'alienació i gestió dels aprofitaments provinents del 10% de cessió en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat, caldrà destinar els ingressos obtinguts del patrimoni municipal de sòl i habitatge a fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat, en el cas que provenguin d'usos residencials.

Tanmateix, el 90% de l'aprofitament restant, un cop repercutits els costos totals de l'urbanització dels sectors i polígons que el planejament delimita, permet estimar la valoració en euros de l'aprofitament destinat a la iniciativa privada.

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 no consolidat.

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

	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 hoteler	Ús activitats terciàries	Ús industrial	
PPU-ALP-1_Alp	64.770,55 €	277.588,08 €	5.926.505,51 €	7.309.819,44 €	7.309.819,44 €	- €	20.888.503,02 €
PPU-ALP-2_Alp	105.000,00 €	450.000,00 €	9.607.500,00 €	- €	5.985.980,10 €	- €	16.148.480,10 €
PPU-ALP-3_La Molina	296.293,55 €	1.269.829,50 €	27.110.859,83 €	6.061.156,50 €	- €	- €	34.738.139,38 €
PPU-ALP-4_La Molina	- €	- €	- €	3.755.675,80 €	- €	- €	3.755.675,80 €
PPU-SUP-3_Alp	98.000,00 €	420.000,00 €	8.967.000,00 €	- €	- €	- €	9.485.000,00 €
PPU-INDUSTRIAL_Alp	- €	- €	- €	- €	- €	4.746.735,00 €	4.746.735,00 €
PPU-SUP-4_Alp (*)	- €	- €	6.390.909,00 €	- €	- €	- €	6.390.909,00 €
PPU-SUP-5_Alp (*)	- €	- €	3.228.120,00 €	- €	- €	- €	3.228.120,00 €
Conjunt P.P.U. en S.U.D.	564.064,10 €	2.417.417,58 €	61.230.894,33 €	17.126.651,74 €	13.295.799,54 €	4.746.735,00 €	99.381.562,30 €

(*) En execució

Aprofitament urbanístic en polígons i sectors en sòl urbà no consolidat (P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.)

	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 hoteler	Ús activitats terciàries	Ús industrial	
PMU-ALP-1_Alp	156.119,32 €	669.082,80 €	14.284.917,78 €	- €	- €	- €	15.110.119,90 €
PMU-ALP-2_Alp	21.788,48 €	93.379,20 €	1.993.645,92 €	- €	- €	- €	2.108.813,60 €
PMU-ALP-3_La Molina	35.000,00 €	150.000,00 €	3.202.500,00 €	- €	- €	- €	3.387.500,00 €
PMU-ALP-4_La Molina	168.000,00 €	720.000,00 €	15.372.000,00 €	- €	- €	- €	16.260.000,00 €
PMU-ALP-5_Masella	170.083,20 €	728.928,00 €	15.562.612,80 €	12.796.736,00 €	- €	- €	29.258.360,00 €
PAU-ALP-4_La Molina	- €	- €	- €	6.095.347,70 €	- €	- €	6.095.347,70 €
Conjunt P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.	550.991,00 €	2.361.390,00 €	50.415.676,50 €	18.892.083,70 €	- €	- €	72.220.141,20 €

Aprofitament urbanístic en polígons en sòl urbà consolidat (P.A.U. en S.U.C.)

	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 hoteler	Ús activitats terciàries	Ús industrial	
PAU-ALP-1_Alp	5.012,00 €	21.480,00 €	458.598,00 €	- €	388.221,80 €	- €	873.311,80 €
PAU-ALP-2_La Molina	52.627,80 €	225.547,71 €	4.815.443,70 €	- €	- €	- €	5.093.619,21 €
PAU-ALP-3_La Molina	17.124,90 €	73.392,43 €	1.566.928,35 €	- €	- €	- €	1.657.445,68 €
PAU-ALP-5_Masella	90.190,00 €	386.528,57 €	8.252.385,00 €	- €	- €	- €	8.729.103,57 €
Conjunt P.A.U. en S.U.C.	164.954,70 €	706.948,71 €	15.093.355,05 €	- €	388.221,80 €	- €	16.353.480,26 €

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

APROFITAMENT URBANÍSTIC ESTIMAT DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN S.U., S.U.N.C. i S.U.C.

	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 hoteler	Ús activitats terciàries	Ús industrial	
Sectors en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)	564.064,10	2.417.417,58	61.230.894,33	17.126.651,74	13.295.799,54	4.746.735,00	99.381.562,30
Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)	550.991,00	2.361.390,00	50.415.676,50	18.892.083,70	0,00	0,00	72.220.141,20
Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat (S.U.C.)	164.954,70	706.948,71	15.093.355,05	0,00	388.221,80	0,00	16.353.480,26
TOTAL	1.280.009,80	5.485.756,29	126.739.925,88	36.018.735,44	13.684.021,34	4.746.735,00	187.955.183,76

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

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

Valor TOTAL i UNITARI

	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR TOTAL	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR UNITARI
PPU-ALP-1_Alp	20.888.503,02 €	270,90 €
PPU-ALP-2_Alp	16.148.480,10 €	250,34 €
PPU-ALP-3_Alp	34.738.139,38 €	64,12 €
PPU-ALP-4_La Molina	3.755.675,80 €	142,20 €
PPU-SUP-3_Alp	9.485.000,00 €	169,37 €
PPU-INDUSTRIAL_Alp	4.746.735,00 €	94,50 €
PPU-SUP-4_Alp (*)	6.390.909,00 €	156,52 €
PPU-SUP-5_Alp (*)	3.228.120,00 €	156,59 €
Conjunt P.P.U. en S.U.D.	99.381.562,30 €	113,26 €

(*) En execució

Aprofitament urbanístic en polígons i sectors en sòl urbà no consolidat (P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.)

Valor TOTAL i UNITARI

	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR TOTAL	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR UNITARI
PMU-ALP-1_Alp	15.110.119,90 €	579,06 €
PMU-ALP-2_Alp	2.108.813,60 €	169,37 €
PMU-ALP-3_La Molina	3.387.500,00 €	88,14 €
PMU-ALP-4_La Molina	16.260.000,00 €	108,36 €
PMU-ALP-5_Masella	29.258.360,00 €	315,03 €
PAU-ALP-4_La Molina	6.095.347,70 €	346,53 €
Conjunt P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.	72.220.141,20 €	213,99 €

Aprofitament urbanístic en polígons en sòl urbà consolidat (P.A.U. en S.U.C.)

Valor TOTAL i UNITARI

	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR TOTAL	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR UNITARI
PAU-ALP-1_Alp	873.311,80 €	99,13 €
PAU-ALP-2_La Molina	5.093.619,21 €	383,61 €
PAU-ALP-3_La Molina	1.657.445,68 €	107,24 €
PAU-ALP-5_Masella	8.729.103,57 €	423,54 €
Conjunt P.A.U. en S.U.C.	16.353.480,26 €	281,21 €

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

APROFITAMENT URBANÍSTIC ESTIMAT DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN S.U., S.U.N.C. I S.U.C.

Valor TOTAL i UNITARI

	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR TOTAL	Aprofitament urbanístic estimat. VALOR UNITARI
Sectors en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)	99.381.562,30 €	113,26 €
Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)	72.220.141,20 €	213,99 €
Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat (S.U.C.)	16.353.480,26 €	281,21 €
TOTAL	187.955.183,76 €	147,64 €

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

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 estimat a cedir a l'administració actuant

Sectors en sòl urbanitzable delimitat (P.P.U. en S.U.D.)

	Aprofitament urbanístic estimat. TOTAL	10 % de l'aprofitament urbanístic estimat.
PPU-ALP-1_Alp	20.888.503,02 €	2.088.850,30 €
PPU-ALP-2_Alp	16.148.480,10 €	1.614.848,01 €
PPU-ALP-3_Alp	34.738.139,38 €	3.473.813,94 €
PPU-ALP-4_La Molina	3.755.675,80 €	375.567,58 €
PPU-SUP-3_Alp	9.485.000,00 €	948.500,00 €
PPU-INDUSTRIAL_Alp	4.746.735,00 €	474.673,50 €
PPU-SUP-4_Alp (*)	6.390.909,00 €	639.090,90 €
PPU-SUP-5_Alp (*)	3.228.120,00 €	322.812,00 €
Conjunt P.P.U. en S.U.D.	99.381.562,30 €	9.938.156,23 €

(*) En execució

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

Polígons i sectors en sòl urbà no consolidat (P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.)

	Aprofitament urbanístic estimat. TOTAL	10 % de l'aprofitament urbanístic estimat.
PMU-ALP-1_Alp	15.110.119,90 €	1.511.011,99 €
PMU-ALP-2_Alp	2.108.813,60 €	210.881,36 €
PMU-ALP-3_La Molina	3.387.500,00 €	338.750,00 €
PMU-ALP-4_La Molina	16.260.000,00 €	1.626.000,00 €
PMU-ALP-5_Masella	29.258.360,00 €	2.925.836,00 €
PAU-ALP-4_La Molina	6.095.347,70 €	609.534,77 €
Conjunt P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.	72.220.141,20 €	7.222.014,12 €

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

Polígons i sectors en sòl urbà consolidat (P.M.U. i P.A.U. en S.U.C.)

	Aprofitament urbanístic estimat. TOTAL	10 % de l'aprofitament urbanístic estimat.
PAU-ALP-1_Alp	873.311,80 €	87.331,18 €
PAU-ALP-2_La Molina	5.093.619,21 €	509.361,92 €
PAU-ALP-3_La Molina	1.657.445,68 €	165.744,57 €
PAU-ALP-5_Masella	8.729.103,57 €	872.910,36 €
Conjunt P.A.U. en S.U.C.	16.353.480,26 €	1.635.348,03 €

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

Actuacions en S.U., S.U.N.C. i S.U.C.

	Aprofitament urbanístic estimat. TOTAL	10 % de l'aprofitament urbanístic estimat.
Sectors en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)	99.381.562,30 €	9.938.156,23 €
Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)	72.220.141,20 €	7.222.014,12 €
Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat (S.U.C.)	16.353.480,26 €	1.635.348,03 €
TOTAL	187.955.183,76 €	18.795.518,38 €

L'aprofitament urbanístic a cedir a l'administració actuant es valora doncs en aproximadament gairebé divuit milions d'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.
---	---

Sòl urbanitzable (S.U.)

PPU-ALP-2_Alp	16.148.480,10 €	1.614.848,01 €
PPU-ALP-3_La Molina	34.738.139,38 €	3.473.813,94 €
PPU-ALP-4_La Molina	3.755.675,80 €	375.567,58 €
PPU-SUP-3_Alp	9.485.000,00 €	948.500,00 €
PPU-INDUSTRIAL_Alp	4.746.735,00 €	474.673,50 €
PPU-SUP-4_Alp (*)	6.390.909,00 €	639.090,90 €
PPU-SUP-5_Alp (*)	3.228.120,00 €	322.812,00 €
TOTAL S.U.	78.493.059,28 €	7.849.305,93 €

Sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)

PMU-ALP-1_Alp	15.110.119,90 €	1.511.011,99 €
PMU-ALP-2_Alp	2.108.813,60 €	210.881,36 €
PMU-ALP-3_La Molina	3.387.500,00 €	338.750,00 €
PMU-ALP-4_La Molina	16.260.000,00 €	1.626.000,00 €
PMU-ALP-5_Masella	29.258.360,00 €	2.925.836,00 €
PAU-ALP-4_La Molina	6.095.347,70 €	609.534,77 €
TOTAL S.U.N.C.	72.220.141,20 €	7.222.014,12 €

Sòl urbà consolidat (S.U.C.)

PAU-ALP-1_Alp	873.311,80 €	87.331,18 €
PAU-ALP-2_La Molina	5.093.619,21 €	509.361,92 €
PAU-ALP-3_La Molina	1.657.445,68 €	165.744,57 €
PAU-ALP-5_Masella	8.729.103,57 €	872.910,36 €
TOTAL S.U.N.C.	16.353.480,26 €	1.635.348,03 €
TOTAL S.U.+ S.U.N.C.	167.066.680,74 €	16.706.668,07 €

(*) En execució

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 edificatori 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 1/2005, de 26 de juliol, 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, modificat pel Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, 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 114 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 a 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 – 90% del total - 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 per al 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 diferents 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 peatonal 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 reallotjament d'habitatges, i la d'indemnitzacions recollides al Reglament de la Llei d'urbanisme. S'ha estimat, per al conjunt d'actuacions, un valor unitari del 10% 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 per al conjunt d'actuacions un valor unitari del 12% sobre el cost global de les obres d'urbanització, indicatives de l'abast de l'actuació.

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

Taula resum de les qualificacions del règim urbanístic del sòl en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)

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-ALP-1_Alp	10.795,09	13.879,41	60,00	140,00	2.590.822,80 €
PPU-ALP-2_Alp	9.030,88	11.611,13	60,00	140,00	2.167.411,00 €
PPU-ALP-3_La Molina	121.944,63	54.173,68	4,00	40,00	2.654.725,72 €
PPU-ALP-4_La Molina	2.641,12	18.487,87	20,00	110,00	2.086.488,10 €
PPU-SUP-3_Alp	14.917,00	9.725,00	60,00	140,00	2.256.520,00 €
PPU-INDUSTRIAL_Alp	19.017,00	9.238,00	30,00	75,00	1.263.360,00 €
PPU-SUP-4_Alp (*)	4.083,00	7.344,00	80,00	140,00	1.354.800,00 €
PPU-SUP-5_Alp (*)	2.300,00	5.826,29	80,00	140,00	999.680,60 €

(*) En execució

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

Valors absoluts

	Sistemes		Paràmetres reguladors		Cost
	Espais lliures (M2)	Viari (M2)	Mòdul Sistema d'espais lliures (€/M2)	Mòdul Sistema viari (€/M2)	Obres d'urbanització (€)
PMU-ALP-1_Alp	4.246,42	4.691,77	80,00	150,00	1.043.479,10
PMU-ALP-2_Alp	4.303,72	0,00	15,00	0,00	64.555,80
PMU-ALP-3_La Molina	4.198,39	10.001,74	8,00	60,00	633.691,52
PMU-ALP-4_La Molina	36.621,00	15.683,97	8,00	60,00	1.234.006,20
PMU-ALP-5_Masella	0,00	6.480,91	0,00	60,00	388.854,60
PAU-ALP-4_La Molina	0,00	0,00	8,00	0,00	0,00

Taula resum de les qualificacions del règim urbanístic del sòl en sòl urbà consolidat (S.U.C.)

Valors absoluts

	Sistemes		Paràmetres reguladors		Cost
	Espais lliures (M2)	Viari (M2)	Mòdul Sistema d'espais lliures (€/M2)	Mòdul Sistema viari (€/M2)	Obres d'urbanització (€)
PAU-ALP-1_Alp	4.059,21	0,00	30,00	0,00	121.776,30
PAU-ALP-2_La Molina	0,00	1.798,02	0,00	120,00	215.762,40
PAU-ALP-3_La Molina	357,65	1.667,07	40,00	100,00	181.013,00
PAU-ALP-5_Masella	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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.

Taula resum del cost de les despeses d'urbanització en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)

Valors absoluts

	Cost	Cost	Cost	Cost TOTAL
	Obres d'urbanització (€)	Indemnització de vols i activitats	Despeses de gestió	Despeses d'urbanització
PPU-ALP-1_Alp	2.590.822,80 €	259.082,28	310.898,74	3.160.803,82
PPU-ALP-2_Alp	2.167.411,00 €	216.741,10	260.089,32	2.644.241,42
PPU-ALP-3_La Molina	2.654.725,72 €	265.472,57	318.567,09	3.238.765,38
PPU-ALP-4_La Molina	2.086.488,10 €	208.648,81	250.378,57	2.545.515,48
PPU-SUP-3_Alp	2.256.520,00 €	225.652,00	270.782,40	2.752.954,40
PPU-INDUSTRIAL_Alp	1.263.360,00 €	126.336,00	151.603,20	1.541.299,20
PPU-SUP-4_Alp (*)	1.354.800,00 €	135.480,00	162.576,00	1.652.856,00
PPU-SUP-5_Alp (*)	999.680,60 €	99.968,06	119.961,67	1.219.610,33
Conjunt P.P.U. en S.U.D.	15.373.808,22 €	1.537.380,82	1.844.856,99	18.756.046,03

(*) En execució

Taula resum de les despeses d'urbanització en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)

Valors absoluts

	Cost	Cost	Cost	Cost TOTAL
	Obres d'urbanització (€)	Indemnització de vols i activitats	Despeses de gestió	Despeses d'urbanització
PMU-1_Industrial La Rovira	1.043.479,10 €	104.347,91	125.217,49	1.273.044,50
PMU-2_Nucli històric	64.555,80 €	6.455,58	7.746,70	78.758,08
PMU-3_Molí del Castell	633.691,52 €	63.369,15	76.042,98	773.103,65
PMU-4_Camí de Cardona	1.234.006,20 €	123.400,62	148.080,74	1.505.487,56
PMU-5_Graugés	388.854,60 €	38.885,46	46.662,55	474.402,61
PMU-5_Riera de Coforb	- €	0,00	0,00	0,00
Conjunt P.M.U. i P.A.U. en S.U.N.C.	3.364.587,22	336.458,72	403.750,47	4.104.796,41

Taula resum de les despeses d'urbanització en sòl urbà consolidat (S.U.C.)

Valors absoluts

	Cost	Cost	Cost	Cost TOTAL
	Obres d'urbanització (€)	Indemnització de vols i activitats	Despeses de gestió	Despeses d'urbanització
PMU-1_Industrial La Rovira	121.776,30 €	12.177,63	14.613,16	148.567,09
PMU-2_Nucli històric	215.762,40 €	21.576,24	25.891,49	263.230,13
PMU-3_Molí del Castell	181.013,00 €	18.101,30	21.721,56	220.835,86
PMU-4_Camí de Cardona	- €	0,00	0,00	0,00
Conjunt P.A.U. en S.U.C.	518.551,70	51.855,17	62.226,20	632.633,07

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 uns vint-i-tres

milions i mig d'euros, repartits entre les actuacions previstes en sòl urbanitzable, en sòl urbà no consolidat, i en sòl urbà consolidat, on el major pes s'esdevé en sòl urbanitzable, amb una estimació de gairebé dinou milions d'euros en despeses d'urbanització.

Càlcul del valor residual del sòl aportat

Per tal d'avaluar el valor residual del sòl s'ha utilitzat el mètode del valor residual dinàmic, que determina una estimació de la valoració residual del dret de propietat del sòl, lliure de càrregues i gravàmens, a l'inici del projecte. Aquesta determinació s'obté a partir del flux de tresoreria estimat del projecte i actualitzat a una taxa de descompte que és la que s'estima dona viabilitat al projecte.

L'aprofitament urbanístic per a la iniciativa privada, el 90% del total menys el cost de les obres d'urbanització i les càrregues que l'acompanyen, es detalla a continuació.

Valor residual del sòl en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)

	90% de l'aprofitament urbanístic	Despeses d'urbanització	Taxa de descompte	Benefici del promotor	Valor residual del sòl aportat (€)	Valor unitari residual del sòl aportat (€/M2)
PPU-ALP-1_Alp	18.799.652,72 €	3.160.803,82 €	12%	15%	11.697.858,98	151,71
PPU-ALP-2_Alp	14.533.632,09 €	2.644.241,42 €	12%	15%	8.893.264,22	137,87
PPU-ALP-3_La Molina	31.264.325,44 €	3.238.765,38 €	12%	15%	20.963.118,92	38,70
PPU-ALP-4_La Molina	3.380.108,22 €	2.545.515,48 €	12%	15%	624.275,37	23,64
PPU-SUP-3_Alp	8.536.500,00 €	2.752.954,40 €	12%	15%	4.326.092,11	77,25
PPU-INDUSTRIAL_Alp	4.272.061,50 €	1.541.299,20 €	12%	15%	2.042.610,20	40,67
PPU-SUP-4_Alp (*)	5.751.818,10 €	1.652.856,00 €	12%	15%	3.066.023,65	75,09
PPU-SUP-5_Alp (*)	2.905.308,00 €	1.219.610,33 €	12%	15%	1.260.901,86	61,16

(*) En execució

Valor residual del sòl en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)

	90% de l'aprofitament urbanístic	Despeses d'urbanització	Taxa de descompte	Benefici del promotor	Valor residual del sòl aportat (€)	Valor unitari residual del sòl aportat (€/M2)
PMU-ALP-1_Alp	13.599.107,91 €	1.273.044,50 €	12%	15%	9.219.895,43	353,33
PMU-ALP-2_Alp	1.897.932,24 €	78.758,08 €	12%	15%	1.360.742,27	109,29
PMU-ALP-3_La Molina	3.048.750,00 €	773.103,65 €	12%	15%	1.702.183,47	44,29
PMU-ALP-4_La Molina	14.634.000,00 €	1.505.487,56 €	0,12	0,15	9.820.127,30	65,45
PMU-ALP-5_Masella	26.332.524,00 €	474.402,61 €	0,12	0,15	19.341.874,80	208,26
PAU-ALP-4_La Molina	5.485.812,93 €	- €	0,12	0,15	4.103.388,07	233,28

Valor residual del sòl en sòl urbà consolidat (S.U.C.)

	90% de l'aprofitament urbanístic	Despeses d'urbanització	Taxa de descompte	Benefici del promotor	Valor residual del sòl aportat (€)	Valor unitari residual del sòl aportat (€/M2)
PAU-ALP-1_Alp	785.980,62 €	148.567,09 €	12%	15%	476.785,32	54,12
PAU-ALP-2_La Molina	4.584.257,29 €	263.230,13 €	0,12	0,15	3.232.128,32	243,42
PAU-ALP-3_La Molina	1.491.701,11 €	220.835,86 €	0,12	0,15	950.607,21	61,50
PAU-ALP-5_Masella (*)	7.856.193,21 €	1.300.000,00 €	0,12	0,15	4.904.032,52	237,95

(*) Polígon vinculat al desenvolupament del vial d'accés, fora de l'àmbit

I.3.2.2 Valoració de les actuacions directes de l'administració

D'acord amb les indicacions donades a l'agenda d'actuació, en el present document no s'han establert les actuacions de gestió no urbanística d'incidència municipal.

Tanmateix, el potencial de les diferents actuacions a càrrec de l'administració pública vinculades al desenvolupament dels diferents instruments que el present pla determina, així com les infraestructures necessàries que l'acompanyen, atenent a la capacitat de la iniciativa privada de generar una demanda capaç de promoure'n la seva actuació, així com a la capacitat pressupostària de la resta d'administracions públiques per dur a terme les actuacions que li són pròpies, són factors de difícil previsió.

En tots els casos, les actuacions previstes hauran de ser objecte de nous projectes i hauran de ser coherents amb el grau de desenvolupament del pla que es dugui a terme al llarg dels anys, i serà en funció de la capacitat inversora de l'hisenda municipal que se'n determinarà el seu abast i programació. En qualsevol cas, tal i com es descriu més endavant a l'informe de sostenibilitat financera, d'acord amb l'escenari actual, no hauran de suposar cap més dificultat que la pròpia necessària per dur a bon port qualsevol projecte que requereixi de finançament.

A continuació s'exposen les actuacions, amb les seves valoracions, previstes al PTPAPA i al PDUC.

I.3.2.2.1 Valoració de les actuacions proposades al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPA)

El conjunt d'infraestructures proposades al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran 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 del 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.

Segons es recull al mateix preàmbul del pla territorial, esquemàticament, les tres principals conclusions de l'informe serien les següents:

Conclusió primera. L'estructura productiva de l'Alt Pirineu i Aran es caracteritza per una agricultura encara rellevant, una gran presència de la construcció i un pes dels serveis inferior al d'altres regions europees de muntanya. Per tant, hi ha marge per a una transformació econòmica cap a un model més sostenible, basat en el turisme i no tant en la construcció de segones residències.

Conclusió segona. El marc d'actuació previst en el Pla té uns efectes positius sobre el desenvolupament econòmic de l'Alt Pirineu i Aran a mig i llarg termini. Hi ha la reserva d'espai suficient per poder mantenir l'activitat agrícola i industrial, i la previsible expansió dels serveis. Tanmateix, a algunes comarques mantenir el sector de la construcció en els nivells actuals resultaria econòmicament inviable a llarg termini i, per això, es proposa una reconversió, compatible amb les premisses del Pla, que implica acotar el creixement de la construcció i fomentar els serveis, concretament el turisme.

Conclusió tercera. Les inversions públiques previstes per desenvolupar el Pla de l'Alt Pirineu i Aran, que augmenten tant en termes per càpita com en percentatge sobre el PIB, són viables econòmicament i possibiliten la transformació econòmica proposada.

Aquestes actuacions s'expressen en el PTPAPA com a propostes estratègiques de referència per al desenvolupament de les infraestructures interurbanes i estructurants de l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran, i 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, i fins i tot de diferents fons europeus, sense poder comptar amb la modesta capacitat pressupostària municipal d'Alp.

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.

Actuacions en infraestructures de comunicació previstes al PTPAPA

El Pla Territorial Parcial de l'Alt Pirineu i Aran preveu una sèrie d'actuacions en infraestructures de comunicació, pel període 2006-2026, que inclouen la construcció i millora de carreteres, de ferrocarrils, d'àrees logístiques i d'aeroports. 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.

Les dues taules següents resumeixen les diferents actuacions per comarca del Pla Territorial, indicant també la inversió prevista. La Taula 4.1 mostra les inversions segons tipus d'actuació i la Taula 4.2 descriu més específicament les actuacions per comarca i qui en realitza el finançament.

La inversió total prevista al Pla pel període esmentat es situa en gairebé 645 milions d'euros. Destaquen sobretot les actuacions de tipus viari, que representen un 87% del total i de les que es beneficien totes les comarques de l'àmbit, seguides per les ferroviàries,

que afecten les comarques de la Cerdanya i el Pallars Jussà. Cal destacar també les inversions aeroportuàries a les comarques de l'Alt Urgell, la Cerdanya i el Pallars Jussà, que denoten l'interès per donar major importància a aquest tipus d'infraestructures de comunicacions a l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran. Per últim, a l'Alt Urgell es preveu, aprofitant l'efecte de la seva proximitat a Andorra, la realització d'una àrea logística, entesa com a aparcament de vehicles pesats, que doni suport a les activitats de transport de mercaderies.

El conjunt d'inversions previstes segons el tipus d'actuació proposades al PTPAPA es detalla a la taula següent.

Inversions previstes segons el tipus d'actuació proposades al PTPAPA

Taula 4.1 de l'estudi econòmic i financer del PTPAPA
 Inversions en milions d'euros

	Viàries	Ferrovitàries	Aeroportuàries	Logístiques	Total
Alt urgell	116,71 -		12,81	0,81	130,33
Alta Ribagorça	135,59 -	-	-	-	135,59
Cerdanya	83,96	40,01	1,11 -		125,08
Pallars Jussà	116,37	24,51	2,25 -		143,13
Pallars Sobirà	52,58 -	-	-		52,58
Val d'Aran	57,16 -	-	-		57,16
Total APiA	563,38	64,52	16,17	0,81	644,88
% APiA	87,36%	10,00%	2,51%	0,13%	100,00%

A continuació es fa una descripció més detallada de les actuacions i de les estimacions del finançament. Gran part de la inversió està destinada a l'eix viari pirinenc, que afecta principalment al Pallars Jussà i a l'Alta Ribagorça, suposant 111,9 milions d'euros en la primera comarca i 135,6 en la segona. Degut a la titularitat de la infraestructura, és el Ministeri de Foment qui finança la major part d'aquesta actuació, i aquelles que en les altres comarques també corresponen a aquest eix que ha de millorar substancialment les comunicacions transversals dins de l'àmbit. D'altra banda, el Ministeri de Foment també s'encarregarà de les millores de la carretera nacional 152 i del ferrocarril de Ripoll a Puigcerdà, així com del condicionament de l'aeròdrom de l'Alt Urgell per que es converteixi en el futur aeroport regional de l'Alt Pirineu i Andorra.

Actuacions i inversions proposades al PTPAPA per la comarca de la Cerdanya

Detall de la Taula 4.2 de l'estudi econòmic i financer

Actuació	Inversió (M€)	Finançament
Reserva eix del Llobregat	58,42	
Desdoblament del túnel Cadí - Urús	4,16	
Variant d'Urús	7,65	DPTOP
Desdoblament C-662 Urús - Puigcerdà	29,51	
Variant de Puigcerdà	17,1	
N-152 Ripoll-Puigcerdà	25,54	
Tram cerdà del túnel de Toses	7,2	MFOM
Nou traçat del túnel a el Vilar d'Urtx	18,34	
Millora de la línia ferroviària Ripoll - Puigcerdà	40,01	MFOM
Aeròdrom de la Cerdanya	1,11	DPTOP
TOTAL	125,08	

Font: Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran

Nomenclatura:

- DPTOP Departament de Política Territorial i Obres Públiques
- MFOM Ministeri de Foment

El conjunt de propostes recollides al Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran s'han recollit al POUM i s'han delimitat com a espais de reserva preventiva, mentre que d'altres s'han desestimat per alternatives també compatibles amb les determinacions del Pla territorial parcial. Tanmateix, en alguns casos s'han afegit noves propostes complementàries.

L'estratègia i les determinacions definides al pla territorial i recollides parcialment al POUM són previsions de desenvolupament que les diferents administracions amb competències sectorials hauran de concretar, valorar i finançar per la seva execució, i suposen les premisses de desenvolupament d'una agenda que si bé resta oberta representen els instrument de planejament territorial i urbanístic de referència fins l'horitzó de l'any 2026.

I.3.2.2.2 Valoració de les actuacions proposades al Pla director urbanístic de la Cerdanya (PDUC)

Sobre les competències dels espais naturals

La Llei catalana 12/85, de 13 de juny, d'espais naturals, desenvolupa l'exercici de diverses competències que l'Estatut d'Autonomia confereix a la Generalitat, exclusives o en el marc de la legislació bàsica de l'Estat, per tal de protegir el medi ambient i ordenar el territori de manera equilibrada.

L'Administració de la Generalitat ha de prendre les mesures procedents per a l'elaboració i actualització dels estudis del medi natural, tot formulant Plans especials per a la protecció del medi natural o paisatge. La Llei Municipal Catalana, per la seva banda, prescriu en el seu article 62.2.c) que els parcs i jardins s'inclouen dins la competència plena dels municipis. Aquells ajuntaments amb població superior als 5.000 habitants estaran obligats a garantir el servei de parcs públics, i en el cas del municipi d'Alp actualment es disposa d'una població resident inferior als 2.000 habitants.

L'article 30.1 de l'esmentada Llei faculta a la Generalitat per atorgar ajuts tècnics i financers per a la gestió dels espais naturals promoguts per les entitats locals, tot concertant els convenis corresponents entre ambdues administracions.

Aquests ajuts tècnics i financers s'encaminaran cap a una de les finalitats següents (art.30.2):

- Creació d'infraestructures per assolir nivells de serveis i equipaments adequats.
- Millora de les activitats tradicionals i foment d'altres compatibles amb el manteniment dels valors ambientals.
- Estimular les iniciatives culturals, científiques i recreatives autòctones.

A continuació es recullen les principals determinacions i valoracions indicades a les Bases tècniques i econòmiques del Pla director urbanístic de la Cerdanya.

El PDUC contempla una sèrie de propostes agrupades en tres línies d'actuació principals, que resumeixen els punts necessaris per tal d'aconseguir un desenvolupament econòmic equilibrat i sostenible. Són les següents:

1. Preservar el patrimoni cultural així com protegir el medi natural i el paisatge propi.
2. Impulsar les activitats econòmiques i productives amb capacitat d'estabilitzar l'ocupació i resultar alternatives a aquelles intensives en consum de sòl i que condueixen cap a la dispersió de serveis.
3. Conservar i enfortir el sistema urbà al temps que es millora la qualitat dels actuals nuclis.

A les bases tècniques i econòmiques del pla director s'estableix l'anàlisi de l'estructura productiva a la Cerdanya, així com l'efecte de les propostes sobre l'economia i el cost de les actuacions territorials prioritàries, que les valora amb els següents imports.

- Promoció del sector turístic: les actuacions públiques per fomentar la construcció d'hotels suposaria una inversió de 40 milions d'euros, que vindria compensada, en part, per la quota que pagaria l'operador privat per la cessió de sòl públic per a la construcció i explotació durant 20 anys d'un negoci hotelier.
- Protecció dels espais oberts i del paisatge: el cost de conservació dels espais protegits durant el període 2006-2026 seria d'uns 50 milions d'euros, que anirien a càrrec de la Generalitat i d'altres institucions locals.

El conjunt de les inversions, segons es desprèn del document "Bases tècniques i econòmiques" del PDUC, s'ajusten plenament a les possibilitats de l'economia en el període considerat.

Respecte a la protecció dels espais oberts i del paisatge, el PDUC estableix la valoració econòmica de les seves actuacions, finançades amb recursos públics, i destinades a la restauració i millora del paisatge i a actuacions de gestió i manteniment dels espais naturals.

Segons es descriu al pla director, una de les principals premisses per al planejament i ordenació dels espais oberts és la necessitat de revalorització del sòl no urbanitzable. L'abandonament de l'activitat agro-forestal i l'absència de noves funcions per a l'espai no construït, obliguen a assumir una protecció activa del sòl no urbanitzable. Aquesta protecció, aparentment costosa en termes dels recursos financers que se li han de dedicar, no ho és tant si es té en compte que la protecció dels espais oberts és fonamental per evitar erosionar de manera substancial la capacitat competitiva de les zones turístiques i per aspirar en el futur a un turisme de major qualitat. El futur econòmic de la comarca estarà necessàriament lligat al turisme, a l'igual que ha succeït en altres zones de muntanya europees i, per tant, és imperatiu protegir la matèria primera essencial del sector turístic: el paisatge natural i els espais oberts. Així mateix, és fonamental la

protecció del sòl on s'obté productes amb denominacions d'origen protegides, com per exemple el formatge a la Cerdanya.

La pràctica totalitat de la comarca (97,1%) té la condició urbanística de sòl no urbanitzable i el planejament urbanístic, en els municipis que en tenen, li atorga diferents restriccions i graus de protecció. En aquest sentit, la legislació sectorial defineix diferents figures de protecció territorial per a la preservació de la biodiversitat i els valors naturals que hostatja.

Concretament, la Llei 12/1985 ordena el desenvolupament del Pla d'espais d'interès natural de Catalunya (PEIN), i crea quatre modalitats d'espais naturals de protecció especial (ENPE) amb criteris de protecció més restrictius pel seu alt valor científic, ecològic, cultural, educatiu, paisatgístic i/o recreatiu: els parcs nacionals, els paratges naturals d'interès nacional (no se n'ha declarat cap a l'Alt Pirineu i Aran), els parcs naturals i les reserves naturals integrals i parcials. Aquests dos últims conceptes conformen el que s'ha denominat "altres ENPEs". A la Cerdanya hi ha el Parc Natural del Cadí-Moixeró, que també s'estén per l'Alt Urgell i el Berguedà.

Per altra banda, la Directiva 92/43/CEE de la Unió Europea crea la Xarxa d'Espais Natura 2000 (XN2000) per a la conservació dels hàbitats naturals, i per garantir el manteniment (o el restabliment) en un estat de conservació favorable dels hàbitats de les espècies en la seva àrea de distribució natural dins el territori de la UE. Cal esmentar que aquesta Directiva també preveu el cofinançament entre la UE i els estats membres per garantir la conservació dels hàbitats i les espècies prioritàries. En aquests moments, a la Cerdanya la superfície total de PEIN + XN2000 representa el 52,2% del territori comarcal.

Així mateix, cada tipus de protecció té associat un cost diferent, segons es mostra en la Taula 4.4. Aquests costos inclouen tota la gestió, és a dir, la inversió, el manteniment, la despesa corrent i de personal destinat als espais (excepte el personal de Serveis Centrals i el dels Serveis Territorials). Per tant, multiplicant el cost anual associat a cada tipus de protecció per les hectàrees corresponents, s'obté el cost total anual, que multiplicat per 20 anys proporciona una xifra aproximada de quant costarà la protecció dels espais oberts i del paisatge prevista pel Pla, que ascendeix a 49,96 milions d'euros.

La taula amb el cost anual de conservació d'espais oberts a la Cerdanya, segons es desprèn de les Bases tècniques i econòmiques del mateix pla, es recull a continuació.

COST ANUAL DE CONSERVACIÓ D'ESPAIS OBERTS A LA Cerdanya

Detall de la Taula 4.4 de les Bases tècniques i econòmiques del PDUC

	Hectàrees	Cost / Hectàrea	Cost total anual
		(€)	(milers €)
Altres ENPEs (Parc Natural del Cadí-Moixeró)	9.956	165	1.643
PEIN + XN2000	10.500	80	840
Ampliació XN 2000	191	80	15
Total espais oberts protegits	20.648		2.498

Font de les dades: Pla director urbanístic de la Cerdanya

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 resultant 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 1/2005, de 26 de juliol, 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 en faci viable el seu desenvolupament.

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, així com els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat i no consolidat, 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'espectativa que l'oferta generada suposi per la demanda existent, 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.

Per tant, atenent als paràmetres que en l'actualitat són de referència i que han estat la base de la valoració de l'aprofitament urbanístic, enfocat sobretot a la iniciativa privada com a motor del seu desenvolupament, sense la qual no es pot de generar patrimoni públic de sòl i habitatge, la viabilitat econòmica dels polígons i sectors requereix un aprofitament urbanístic atractiu d'acord amb les expectatives que l'oferta sigui capaç de generar a la demanda de sòl per a edificar. Des d'un punt de vista econòmic, les operacions de desenvolupament urbà s'han considerat a partir de la capacitat de la iniciativa privada per finançar les càrregues d'urbanització i construcció derivades del pla d'ordenació urbanística en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, així com de les expectatives de demanda del mercat immobiliari, del desenvolupament de l'activitat productiva de la comarca, i de l'atractiu que l'oferta és capaç de generar.

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 per als 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 per als 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 delimitat i dels polígons i sectors en sòl urbà no consolidat, així com el conjunt de cessions de terrenys a títol gratuït, 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 153 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 156.2, 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 l'Alt Pirineu i Aran, 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.

En l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica 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

Tant el Pla territorial parcial de l'Alt Pirineu i Aran com el Pla director de la Cerdanya preveuen la generació de dinàmiques productives complementàries a la construcció d'habitatges per a segones residències per evitar un consum excessiu del sòl i la davallada del pes de l'habitatge principal, com ara facilitar la generació d'activitat industrial i sobretot terciària.

El pla territorial incorpora un estudi econòmic i financer on, entre d'altres conclusions, preveu la generació d'efectes positius sobre el desenvolupament econòmic de l'Alt Pirineu i Aran a mig i llarg termini. Hi ha la reserva d'espai suficient per poder mantenir l'activitat agrícola i industrial, i la previsible expansió dels serveis. Tanmateix, a algunes comarques mantenir el sector de la construcció en els nivells actuals resultaria econòmicament inviable a llarg termini i, per això, es proposa una reconversió, compatible amb les premisses del pla territorial, que implica acotar el creixement de la construcció i fomentar els serveis, concretament el turisme.

La preeminència del sector de la construcció sobre la resta de motors econòmics, tradicionals o nous, requereix potenciar al màxim totes aquelles altres àrees econòmiques que permetin diversificar els motors econòmics i rebaixar la pressió sobre el sector immobiliari. En aquest sentit el POUM destina un considerable potencial de sostre destinat a l'ús hotelier, industrial, i a altres usos terciaris..

Al pla d'ordenació urbanística municipal d'Alp es preveu el desenvolupament de zones d'usos productius, que es concentren en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat, suposant un 37% i un 23% del sostre total respectivament, amb un repartiment equilibrat entre sostre per a l'ús hotelier, industrial i per a altres activitats terciàries en sòl urbanitzable i una concentració exclusiva per l'ús hotelier en sòl urbà no consolidat.

QUADRE RESUM DEL SOSTRE POTENCIAL PER A USOS PRODUCTIUS EN S.U.D., S.U.N.D. I S.U.N.C.

	Distribució del sostre potencial per a usos productius (M2)			Sostre total per a usos productius	
	Ús hoteler	Ús activitats terciàries	Ús industrial	(M2)	% sobre el total de sostre potencial
Sectors en sòl urbanitzable delimitat (S.U.D.)	21.679,31	16.830,13	15.069,00	53.578,43	37%
Sectors i polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat (S.U.N.C.)	23.914,03	0,00	0,00	23.914,03	23%
Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat (S.U.C.)	0,00	491,42	0,00	491,42	2%
TOTAL	45.593,34	17.321,55	15.069,00	77.983,88	29%

En conjunt, dels gairebé 78.000m2 de sostre potencial per a usos productius, més de 45.000 es destinen a l'ús hoteler, suposant doncs fins a un 58% del sostre total per a usos productius.

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 comarcal, permetent la dinamització dels usos productius generadors d'activitat econòmica i la seva extensió en sòl urbà no consolidat. En aquest sentit les zones indicades responen als objectius ja definits a la memòria d'ordenació, que es recullen a continuació.

- La implantació d'àrees d'activitat local.
 Activitats agrupades en recintes únics envoltades de SNU. Durant la fase de redacció de l'avanç del POUPM de la Cerdanya, en el que encara hi figurava el municipi d'Alp, es va portar a terme una reflexió entorn a com s'hauria d'incorporar, dins de les noves àrees d'activitat local, les edificacions d'ús industrial, i evitar l'aparició de petits polígons disgregats dels nuclis urbans i que signifiquessin un fort impacte visual i ambiental per a la comarca.
 En aquest sentit, el POUM d'Alp recull tots els condicionants desenvolupats a l'àmbit del Pla plurimunicipal per que fa a la localització d'aquestes àrees i a la seva integració tipològica a la realitat construïda de la Cerdanya. Pel que fa al nucli urbà d'Alp, es plantegen dos sectors d'activitat econòmica dins de l'estratègia de consolidació del municipi com a polaritat funcional dins la comarca. A l'est del nucli, i provinent del planejament derivat s'ha delimitat un sector de sòl urbanitzable amb petites naus industrials vinculades a la xarxa bàsica territorial, mentre que a la banda oest del nucli s'ha delimitat un nou centre direccional amb terciari i activitats complementàries i també vinculat a la xarxa bàsica territorial que constitueix la E-9. En tots dos casos, els sectors es vinculen amb el sòl urbà existent i no constitueixen cap disgregació de la taca urbana.
- Granges agrícoles i ramaderes.
 Les edificacions amb ús agrícola o ramader del municipi d'Alp, queden regulats a les Normes urbanístiques del Pla. En tot cas, el POUM preveu actuacions

encaminades a la millora paisatgística de les instal·lacions existents, i la previsió de trasllat d'aquelles que es considerin inadequades al medi.

- Comerç.

Pel que fa al desplegament d'activitats econòmiques vinculades a l'ús comercial, el POUM preveu 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. Pel que fa al nou sector de sòl urbanitzable situat a l'oest del nucli i previst com a centre direccional i de terciari, es preveu el desenvolupament de grans establiments comercials, donada la seva posició estratègica dins la xarxa estructural territorial i a la manca d'aquest tipus d'establiment fora de l'àmbit municipal de Puigcerdà.

- Allotjaments turístics.

La reflexió feta pel propi Ajuntament d'Alp, d'acord amb les determinacions establertes al planejament territorial vigent, pel que fa a la inclusió de l'ús hotelier en detriment del model estacional de segones residències, ha quedat recollida a les Normes urbanístiques del Pla en l'articulat relatiu als usos específics i dins de les condicions d'ús de cadascuna de les qualificacions del sòl urbà i categories de sòl de desenvolupament del sòl urbanitzable.

Això vol dir que es permet la compatibilitat d'aquest ús amb el ús d'habitatge amb el fi 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 important oferta hotelera.

En aquest sentit, una de les novetats del Pla ha estat la de permetre, dins de l'ús hotelier dels nous creixements, que una part equivalent del seu sostre total sigui destinat a ús hotelier en règim de condomini.

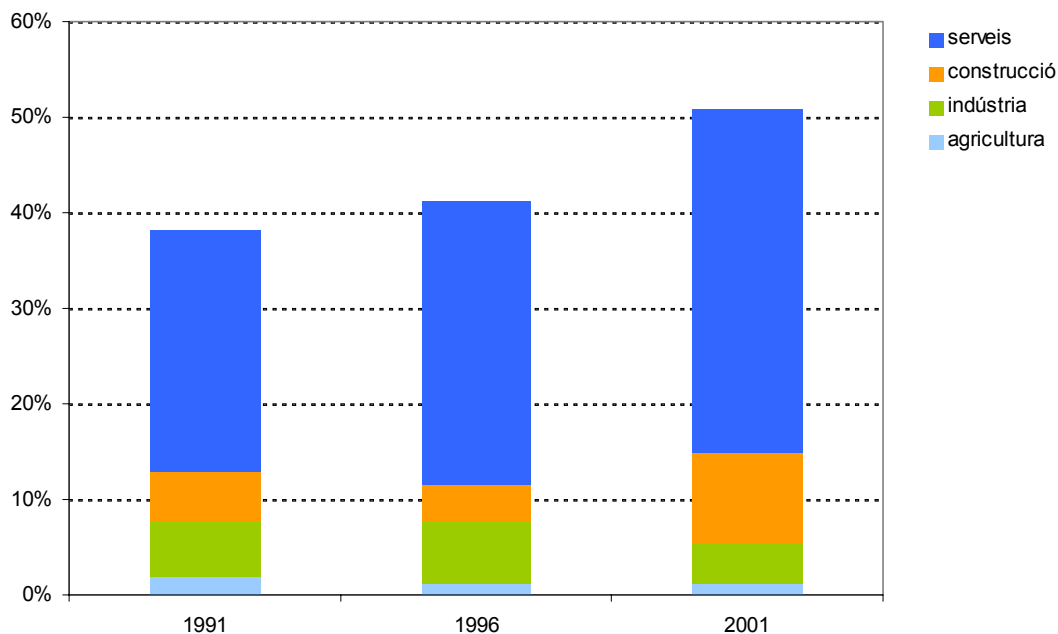
A banda d'això, es proposen diversos sectors amb un ús principal hotelier sense cap reserva per a desenvolupament residencial. Es per això que el present POUM aposta per un canvi de les dinàmiques de les dues darreres dècades basades en creixements d'habitatges, fixant-se com a meta convertir el municipi d'Alp en un punt estratègic nacional del turisme desestacionalitzat.

Pel que fa als càmpings i altres establiments similars per a l'allotjament temporal, aquest Pla no compta ni preveu cap nova instal·lació dins del seu terme.

El condicionament dels refugis i altres establiments de muntanya del municipi d'Alp quedaran regulats dins la seva normativa sectorial i urbanística vigent.

A la taula següent s'observa l'evolució dels quatre grans sectors d'activitat en els darrers quinquennis dins del municipi, destacant a grans trets l'increment de la població ocupada sobre el total de població resident, que s'ha acompanyat al també considerable increment de la població. Els sectors de serveis i de la construcció han pres el protagonisme i han 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. Es sector agrari s'ha mantingut baix i amb tendència a disminuir també el seu pes relatiu.

**Alp - evolució de la població ocupada segons els sectors d'activitat.
 Valors respecte el total de població**



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.

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 fluxes 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 2000 i 2007.

I.3.5.2.1.1 Liquidació pressupostària dels municipis en el període 2000-2007

L'evolució de les liquidacions pressupostàries, entre els anys 2001 i 2007 és la següent:

Ajuntament:									
Alp									
Liquidació pressupostària									
Valors en euros									
Ingressos	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Promig 2000-2007
1. Impostos directes	730.223,70	665.879,34	732.443,00	734.345,00	725.361,22	1.035.336,25	1.026.157,16	1.144.494,90	849.280,07
2. Impostos indirectes	450.789,13	337.426,23	329.427,00	418.316,00	445.901,05	991.293,52	400.328,10	576.530,57	493.751,45
3. Taxes i altres ingressos	539.720,89	406.999,39	438.778,00	494.703,00	533.546,03	671.337,71	674.761,17	757.433,24	564.659,93
4. Transferències corrents	286.021,66	719.339,37	536.422,00	261.133,00	453.260,22	334.321,98	428.520,57	600.941,79	452.495,07
5. Ingressos patrimonials	59.608,38	81.262,85	45.265,00	119.189,00	82.335,13	97.982,76	59.345,81	87.325,97	79.039,36
6. Alienació inversions reals	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Transferències de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420.405,68	547.408,00	1.107.393,60	259.400,91
8. Variacions actius financers	0,00	11.118,72	601.012,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.516,34
9. Variacions passius financers	0,00	0,00	34.465,00	0,00	1.900.000,00	0,00	0,00	0,00	241.808,13
TOTAL INGRESSOS	2.066.363,76	2.222.025,89	2.717.812,00	2.027.686,00	4.140.403,65	3.550.677,90	3.136.520,81	4.274.120,07	3.016.951,26
Despeses	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Promig 2000-2007
1. Remuneració de personal	382.417,99	452.670,30	522.488,00	502.379,00	573.397,41	653.209,99	730.106,26	834.894,73	581.445,46
2. Compres de béns i serveis	704.987,20	756.614,14	1.017.553,00	972.640,00	1.083.326,00	1.512.524,71	1.555.054,63	1.750.145,25	1.169.105,62
3. Interessos	22.982,70	17.092,78	10.235,00	3.902,00	5.279,53	7.046,60	40.643,32	78.998,67	23.272,58
4. Transferències corrents	202.240,57	292.945,32	283.583,00	243.390,00	135.787,87	260.403,47	253.288,06	111.380,16	222.877,31
6. Inversions reals	296.581,44	37.413,00	1.475.567,00	53.234,00	2.417.410,53	953.061,08	1.524.656,31	1.304.630,00	1.007.819,17
7. Transferències de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Variacions actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Variacions passius financers	75.889,80	81.779,72	88.638,00	94.970,00	0,00	0,00	60.000,00	225.000,00	78.284,69
TOTAL DESPESES	1.685.099,71	1.638.515,26	3.398.064,00	1.870.515,00	4.215.201,34	3.386.245,85	4.163.748,58	4.305.048,81	3.082.804,82

Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)

Taules: elaboració pròpia

1.3.5.2.1.2 Evolució dels pressupostos municipals. Període 2000-2007

L'evolució dels pressupostos municipals en el conjunt d'ingressos i despeses permet avaluar l'evolució de les seves tendències. Les dades obtingudes mostren una tendència global creixent, tant d'ingressos com de despeses, responent a l'augment de població i a l'impacte del creixement del sòl urbà sobre les finances municipals.

Per la valoració relativa i equitativa s'ha optat per indicar la repercussió dels pressupostos municipals sobre el conjunt de la població censada, obtenint així dades que permetin valorar adequadament i comparativament les seves diferències.

A l'hora d'establir un paràmetre extern de referència s'ha optat per incorporar les dades obtingudes de la Sindicatura de Comptes de Catalunya relatives al promig donat en l'agregat de municipis catalans amb una població compresa entre els 1.000 i els 5.000 habitants. S'hi incorporen també el conjunt d'agregats establerts representatius de la totalitat de municipis catalans. Les dades responen a l'any 2005 i permeten contextualitzar els valors del municipi en el període d'estudi.

Les dades del quadre resum d'ingressos i despeses de la liquidació pressupostària municipal referenciades sobre el seu pes relatiu per habitant resident s'exposen a continuació.

Alp									
Ingressos i despeses de la liquidació pressupostària municipal. Valors per habitant									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Promig
Ingressos	1.730,62 €	1.805,06 €	2.136,64 €	1.563,37 €	3.148,60 €	2.556,28 €	2.138,05 €	2.712,01 €	2.223,83 €
Despeses	1.411,31 €	1.331,04 €	2.671,43 €	1.442,19 €	3.205,48 €	2.437,90 €	2.838,27 €	2.731,63 €	2.258,66 €

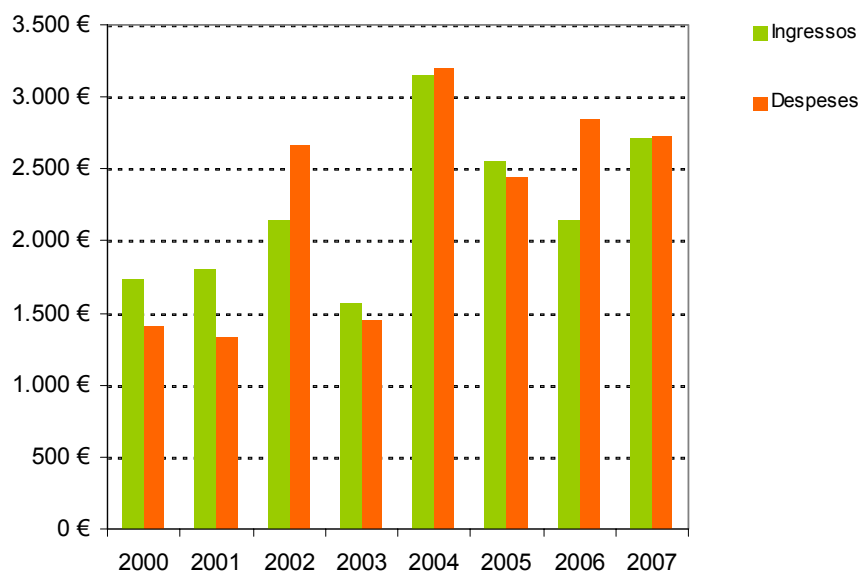
Agregats de municipis catalans agrupats per estrats de població									
Ingressos i despeses de la liquidació pressupostària municipal. Valors per habitant									
Any 2005									
	< 1.000	1.001 - 5.000	5.001 - 10.000	10.001 - 20.000	20.001 - 50.000	50.001 - 100.000	100.001 - 500.000	> 500.000	Total Catalunya
Ingressos	1.374,49 €	1.248,27 €	1.303,15 €	1.191,66 €	1.090,91 €	949,05 €	810,93 €	1.299,40 €	1.100,23 €
Despeses	1.256,35 €	1.131,17 €	1.138,82 €	1.053,19 €	1.000,02 €	904,13 €	748,89 €	1.200,06 €	1.009,27 €

Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)

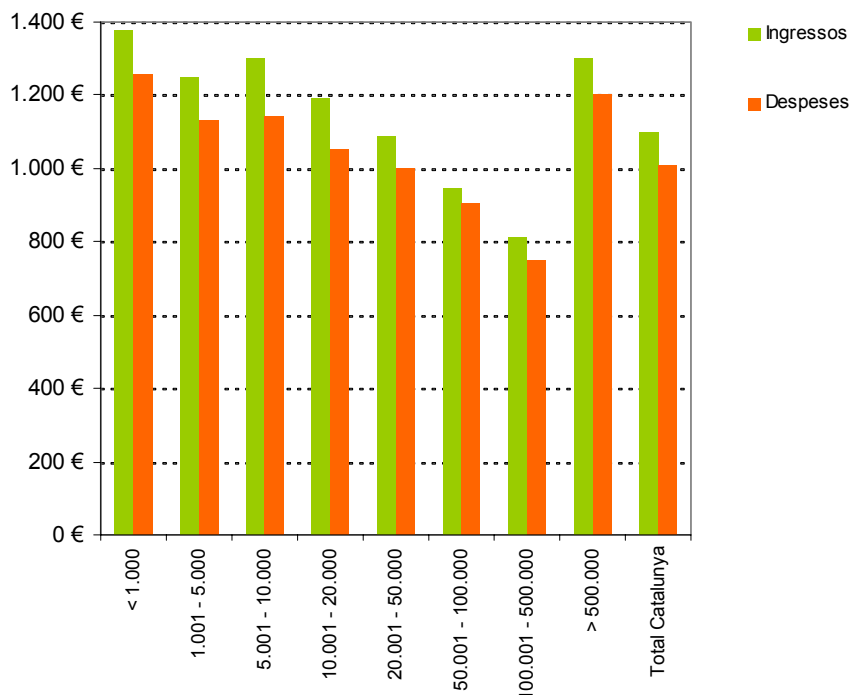
Taula: elaboració pròpia

Cal indicar que les dades aquí reflectides corresponen a les obtingudes sobre les liquidacions pressupostàries d'aquells municipis sobre els quals es disposa de la totalitat de la informació requerida per la Sindicatura de comptes, i que no corresponen a la totalitat de municipis catalans, suposant una estimació sobre gairebé el 90% de la població.

**Alp - Ingressos i despeses de la liquidació pressupostària municipal.
 Valors per habitant.**



**Agregats de municipis catalans agrupats per estrats de població.
 Ingressos i despeses de la liquidació pressupostària municipal.
 Valors per habitant.
 Any 2005 ***



Conjunts d'agregats per estrats de població, en habitants

Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)

Gràfic: elaboració pròpia

Tot i la seva irregular evolució, els valors es troben per sobre respecte les dades obtingudes del conjunt d'ingressos i despeses respecte al promig dels municipis catalans amb una població compresa entre els 1.000 i els 5.000 habitants a l'any 2005. L'elevat pes de les segones residències distorsiona aquestes dades, al tractar-se de valors sobre la població resident.

I.3.5.2.1.3 Estructura d'ingressos i despeses dels pressupostos. Període 2000-2007

El conjunt d'ingressos i despeses de les liquidacions pressupostàries municipals s'estructuren en els següents capítols:

INGRESSOS

1. Impostos directes
 - Impost de béns immobles
 - Impost de vehicles de tracció mecànica
 - Impost d'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana
 - Impost d'activitats econòmiques
 - Impostos directes extingits
2. Impostos indirectes
 - Impost sobre construccions, instal·lacions i obres
 - Altres impostos indirectes
 - Impostos indirectes extingits
3. Taxes i altres ingressos
4. Transferències corrents
5. Ingressos patrimonials
6. Alienació d'inversions reals
7. Transferències de capital
8. Variacions d'actius financers
9. Variacions de passius financers

DESPESES

1. Remuneració de personal
2. Compres de béns i serveis
3. Interessos
4. Transferències corrents
6. Inversions reals
7. Transferències de capital
8. Variacions d'actius financers
9. Variacions de passius financers

Les transferències corrents i les transferències de capital, tant dels ingressos com de les despeses, procedeixen i es destinen principalment a:

- L'estat espanyol
- Generalitat de Catalunya
- Consells comarcals

- Diputacions
- Altres ajuntaments
- Mancomunitats
- Organismes autònoms dels ajuntaments
- Societats mercantils dels ajuntaments
- Empreses privades
- Famílies i institucions sense ànim de lucre
- Altres

A continuació s'exposen els valors segons l'estructura indicada, tant en valors absoluts com en valors per habitant.

Taules d'ingressos i despeses per capítols, valors absoluts.

Alp

Promig dels ingressos i les despeses de la liquidació pressupostària municipal. Període 2000-2007. Valors absoluts

Ingressos	Promig 2000-2007
1. Impostos directes	849.280,07 €
2. Impostos indirectes	493.751,45 €
3. Taxes i altres ingressos	564.659,93 €
4. Transferències corrents	452.495,07 €
5. Ingressos patrimonials	79.039,36 €
6. Alienació inversions reals	- €
7. Transferències de capital	259.400,91 €
8. Variacions actius financers	76.516,34 €
9. Variacions passius financers	241.808,13 €
TOTAL INGRESSOS	3.016.951,26 €

Despeses	Promig 2000-2007
1. Remuneració de personal	581.445,46 €
2. Compres de béns i serveis	1.169.105,62 €
3. Interessos	23.272,58 €
4. Transferències corrents	222.877,31 €
6. Inversions reals	1.007.819,17 €
7. Transferències de capital	- €
8. Variacions actius financers	- €
9. Variacions passius financers	78.284,69 €
TOTAL DESPESES	3.082.804,82 €

Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
Taula: elaboració pròpia

Fer fer-ne un estudi comparatiu, s'exposen les taules d'ingressos i despeses per capítols, en valors per habitant, tant del municipi d'Alp com de l'agregat de municipis catalans amb una població compresa entre els 1.000 i els 5.000 habitants, així com del conjunt de municipis catalans.

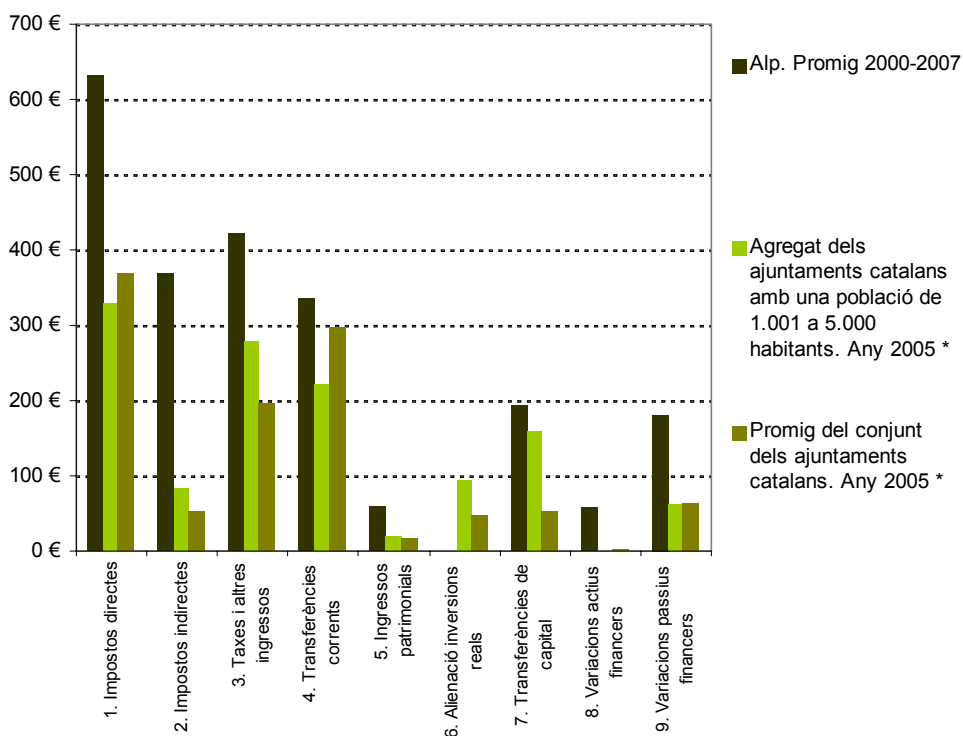
Quadre comparatiu dels ingressos i les despeses de la liquidació pressupostària municipal. Valors per habitant

Ingressos	Alp. Promig 2000-2007	Agregat dels ajuntaments catalans amb una població de 1.001 a 5.000 habitants. Any 2005 *	Promig del conjunt dels ajuntaments catalans. Any 2005 *
1. Impostos directes	632,55 €	330,42 €	367,75 €
2. Impostos indirectes	367,75 €	82,76 €	53,93 €
3. Taxes i altres ingressos	420,56 €	278,84 €	195,36 €
4. Transferències corrents	337,02 €	220,49 €	297,64 €
5. Ingressos patrimonials	58,87 €	18,46 €	17,63 €
6. Alienació inversions reals	- €	94,49 €	47,57 €
7. Transferències de capital	193,20 €	160,52 €	53,96 €
8. Variacions actius financers	56,99 €	0,30 €	2,08 €
9. Variacions passius financers	180,10 €	61,99 €	64,31 €
TOTAL INGRESSOS	2.247,05 €	1.248,27 €	1.100,23 €

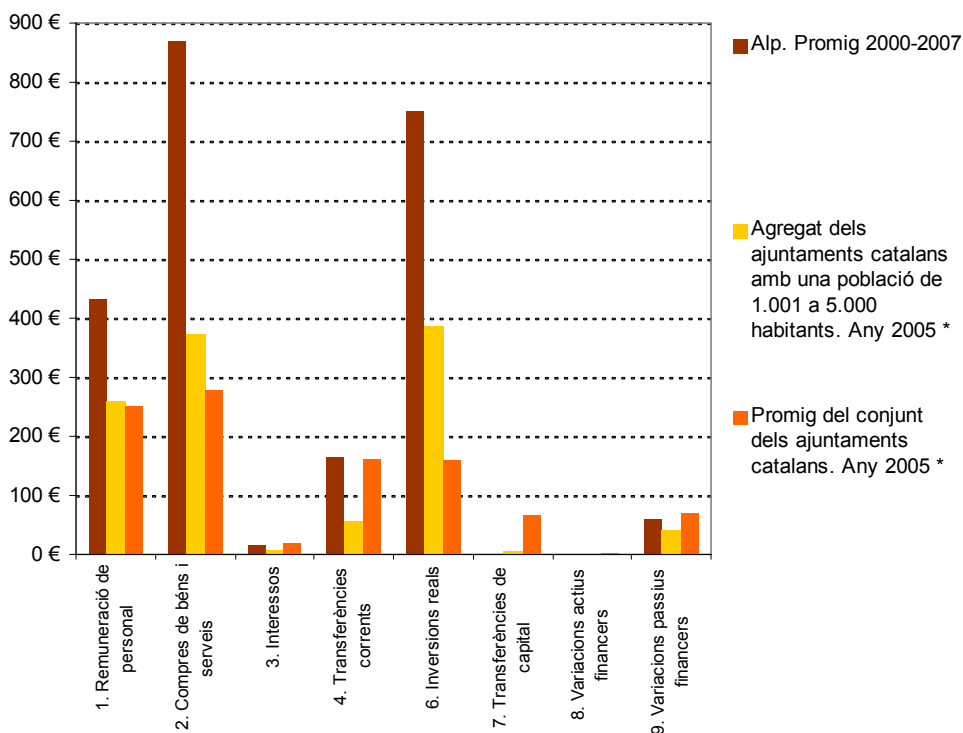
Despeses	Alp. Promig 2000-2007	Agregat dels ajuntaments catalans amb una població de 1.001 a 5.000 habitants. Any 2005 *	Promig del conjunt dels ajuntaments catalans. Any 2005 *
1. Remuneració de personal	433,07 €	258,17 €	251,79 €
2. Compres de béns i serveis	870,76 €	374,26 €	278,18 €
3. Interessos	17,33 €	9,13 €	17,60 €
4. Transferències corrents	166,00 €	57,27 €	162,61 €
6. Inversions reals	750,63 €	387,71 €	158,39 €
7. Transferències de capital	- €	4,44 €	66,92 €
8. Variacions actius financers	- €	0,40 €	2,87 €
9. Variacions passius financers	58,31 €	39,80 €	70,92 €
TOTAL DESPESES	2.296,10 €	1.131,17 €	1.009,27 €

Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
 Taula: elaboració pròpia

Quadre comparatiu dels ingressos de la liquidació pressupostària municipal. Valors per habitant



Quadre comparatiu de les despeses de la liquidació pressupostària municipal. Valors per habitant



Gràfics: elaboració pròpia

Respecte als ingressos cal destacar l'alt pes dels impostos indirectes ocasionat principalment pel desenvolupament urbanístic, així com dels impostos directes degut a l'existència d'un parc de segones residències considerable que distorsiona els resultats, respecte a l'agregat de municipis catalans indicat i al promig del conjunt de municipis catalans, així com l'elevat pes de les transferències de capital, vinculades a la promoció d'inversions reals d'interès estratègic pel municipi. Respecte a les despeses el més destacable és el pes que suposen les inversions en compres de béns i serveis i les inversions reals.

A continuació s'exposa el balanç obtingut a trets generals, definit per habitant resident.

Quadre comparatiu del conjunt d'ingressos i despeses de la liquidació pressupostària municipal. Valors per habitant

	TOTAL INGRESSOS	TOTAL DESPESES	BALANÇ
Alp. Promig 2000-2007	2.247,05 €	2.296,10 €	- 49,05 €
Agregat dels ajuntaments catalans amb una població de 1.001 a 5.000 habitants. Any 2005 *	1.248,27 €	1.131,17 €	117,11 €
Promig del conjunt dels ajuntaments catalans. Any 2005 *	1.100,23 €	1.009,27 €	90,96 €

Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
 Taula: elaboració pròpia

El resultat dona un valor negatiu al municipi d'Alp, tot i l'elevat increment d'ingressos per mitjà dels impostos indirectes, on hi té molt a veure el balanç de l'any 2006, on coincidiren una inversió real elevada i una recaptació baixa en impostos indirectes. Tanmateix, tant als agregats de municipis catalans amb una població resident entre 1.000 i 5.000 habitants com al conjunt de municipis catalans en les liquidacions pressupostàries de l'any 2005 els resultats foren positius.

I.3.5.2.2 INDICADORS D'ACTIVITAT ECONÒMICA DEL PRESSUPOST MUNICIPAL

Les magnituds pressupostàries que es poden comparar per tractar de determinar el grau d'equilibri de l'estructura econòmica i financera del municipi són diverses. Entre totes aquestes possibles relacions, ens centrarem en set indicadors que s'han considerat importants per a determinar la "salut financera" del pressupost municipal.

En síntesi, es tracta de contrastar la situació de l'Ajuntament a partir dels següents set indicadors:

- Estalvi brut per habitant.
- Índex d'estalvi brut.
- Càrrega impositiva per habitant.
- Càrrega financera per habitant.
- Superàvit o dèficit no financer per habitant.
- Transferència neta per habitant.
- Inversió real per habitant.

Estalvi brut: Càlcul: (Drets liquidats capítols 1 al 5 – Obligacions reconegudes capítols 1 al 4). Mesura la capacitat d'estalvi resultant dels ingressos i les despeses corrents.

Estalvi brut per habitant: Càlcul: (Estalvi brut / població)

Índex d'estalvi brut: Càlcul: (Estalvi brut / Drets liquidats capítols 1 al 5). Mesura la capacitat de finançar les despeses corrents amb ingressos corrents, i s'expressa com a percentatge dels ingressos corrents liquidats. En principi, no són lògics valors negatius, ja que suposaria que s'estan finançant despeses corrents amb ingressos de capital fora dels mecanismes recaptatoris corrents, considerant-se satisfactoris nivells per sobre del 10%.

Càrrega impositiva per habitant: Càlcul: (Drets liquidats capítols 1 al 3 / població). Mesura la càrrega impositiva per habitant en forma d'impostos i taxes, que recullen:

1. Impostos directes
 - Impost de béns immobles
 - Impost de vehicles de tracció mecànica
 - Impost d'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana
 - Impost d'activitats econòmiques
 - Impostos directes extingits
2. Impostos indirectes
 - Impost sobre construccions, instal·lacions i obres
 - Altres impostos indirectes
 - Impostos indirectes extingits
3. Taxes i altres ingressos
 - Taxes
 - Preus públics per a la prestació de serveis
 - Preus públics per a la utilització privativa
 - Contribucions especials

Càrrega financera per habitant Càlcul: (Obligacions reconegudes capítols 3 i 9 / població). Mesura la càrrega per habitant resident de les despeses per amortització de capital i els interessos del deute.

Superàvit o dèficit no financer per habitant: Càlcul: ((Drets liquidats capítols 1 al 7 – Obligacions reconegudes capítols 1, 2, 4, i 6) / població). Mesura el balanç pressupostari sense contemplar la repercussió del deute i els ingressos financers ni les transferències de capital, al tractar-se d'ingressos puntuals complementaris a les transferències corrents i destinats a finalitats concretes.

Transferència neta per habitant: Càlcul: ((Drets liquidats capítols 4 i 7 – Obligacions reconegudes capítols 4, i 7) / població). Mesura el balanç de les transferències entre els ajuntaments i la resta d'administracions públiques.

Inversió per habitant Càlcul: (Obligacions reconegudes capítol 6 / població). Mesura el grau d'inversió real dels ajuntaments repercutits sobre la població.

Tot seguit s'exposa l'evolució d'aquests indicadors, tant al municipi d'Alp en el període compès entre els anys 2000 i 2007 com al conjunt d'agregats de població resident dels municipis catalans sobre les liquidacions pressupostàries de l'any 2005.

Ajuntament d'Alp. Període 2000-2007

Indicadors de l'activitat econòmica. Evolució en valors absoluts

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Promig 2000-2007
Estalvi brut	753.735,29	691.584,63	248.476,00	305.375,00	442.612,84	697.087,45	10.020,54	391.307,66	442.524,93
Càrrega impositiva	1.720.733,72	1.410.304,95	1.500.648,00	1.647.364,00	1.704.808,30	2.697.967,48	2.101.246,43	2.478.458,71	1.907.691,45
Càrrega financera	98.872,50	98.872,50	98.873,00	98.872,00	5.279,53	7.046,60	100.643,32	303.998,67	101.557,27
Superàvit o dèficit no financer	480.136,55	671.264,41	-1.216.856,00	256.043,00	-1.969.518,16	171.478,65	-926.584,45	273.069,93	-282.620,76
Transferències netes	83.781,09	426.394,05	252.839,00	17.743,00	317.472,35	494.324,19	722.640,51	1.596.955,23	489.018,68
Inversions reals	296.581,44	37.413,00	1.475.567,00	53.234,00	2.417.410,53	953.061,08	1.524.656,31	1.304.630,00	1.007.819,17

Indicadors de l'activitat econòmica. Ratis. Evolució

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Promig 2000-2007
Població	1194	1231	1272	1297	1315	1389	1467	1576	1343
Índex d'estalvi brut	36,48%	31,28%	11,93%	15,06%	19,76%	22,27%	0,39%	12,36%	18,69%
Estalvi brut / habitant	631,27	561,81	195,34	235,45	336,59	501,86	6,83	248,29	339,68
Càrrega impositiva / habitant	1.441,15	1.145,66	1.179,75	1.270,13	1.296,43	1.942,38	1.432,34	1.572,63	1.410,06
Càrrega financera / habitant	82,81	80,32	77,73	76,23	4,01	5,07	68,60	192,89	73,46
Superàvit o dèficit no financer / habitant	402,12	545,30	-956,65	197,41	-1.497,73	123,45	-631,62	173,27	-205,56
Transferència neta / habitant	70,17	346,38	198,77	13,68	241,42	355,88	492,60	1.013,30	341,53
Inversió real / habitant	248,39	30,39	1.160,04	41,04	1.838,34	686,15	1.039,30	827,81	733,93

Agregats de població de municipis catalans. Any 2005

Indicadors de l'activitat econòmica dels ajuntaments catalans agrupats per estrats de població. Ratis. Any 2005 *

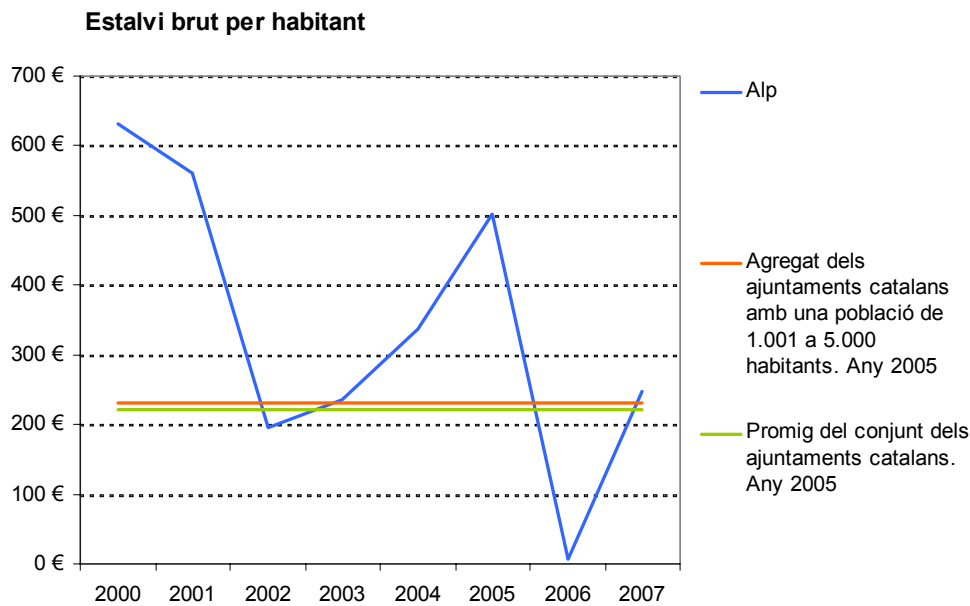
	< 1.000 habitants	1.001 - 5.000 habitants	5.001 - 10.000 habitants	10.001 - 20.000 habitants	20.001 - 50.000 habitants	50.001 - 100.000 habitants	100.001 - 500.000 habitants	> 500.000 habitants	Total Catalunya
Població *	120.405	386.185	455.937	495.846	855.326	968.954	1.351.043	1.593.075	6.226.771
Índex d'estalvi brut	23,63%	24,94%	23,43%	20,72%	17,79%	17,27%	17,30%	32,70%	23,83%
Estalvi brut / habitant	210,22	232,15	238,93	197,31	156,40	141,56	119,07	395,20	222,13
Càrrega impositiva / habitant	568,51	692,02	785,41	734,23	635,31	586,29	438,22	678,43	617,04
Càrrega financera / habitant	37,35	48,93	74,67	94,20	91,78	72,30	72,59	125,80	88,52
Superàvit o dèficit no financer / habitant	131,21	108,58	159,34	127,62	96,67	76,78	124,72	388,87	182,88
Transferència neta / habitant	648,74	319,31	227,71	211,76	160,62	159,16	123,76	-68,39	122,07
Inversió real / habitant	538,25	387,71	284,51	203,46	188,30	156,43	98,14	60,18	158,39

Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)

Taules: elaboració pròpia

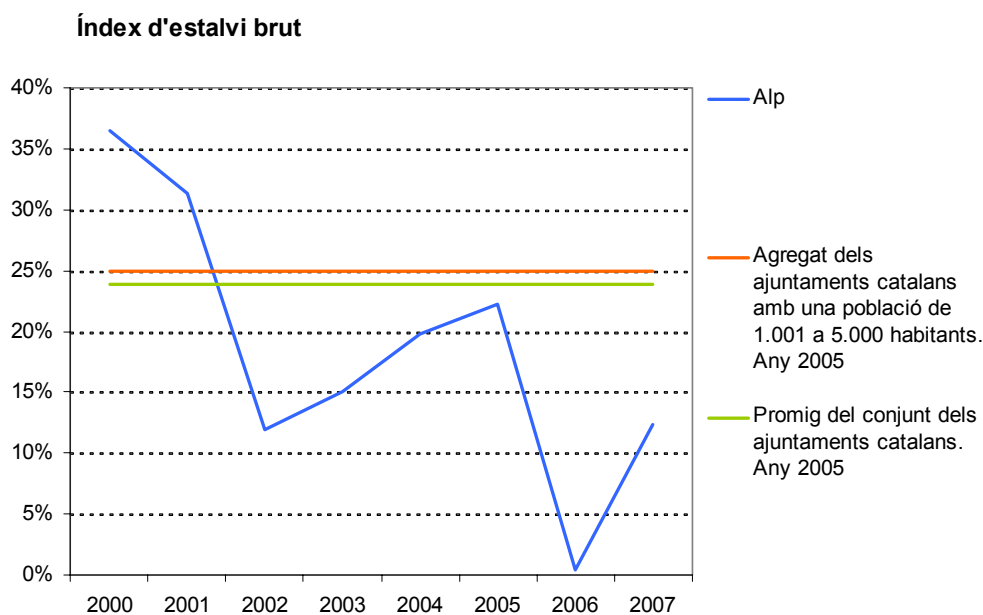
Cal indicar que les dades aquí reflectides corresponen a les obtingudes sobre les liquidacions pressupostàries d'aquells municipis sobre els quals es disposa de la totalitat de la informació requerida per la Sindicatura de comptes, i que no corresponen a la totalitat de municipis catalans, essent uns valors referents a aproximadament un 90% del total de la població.

Les dades obtingudes mostren les següents tendències.



Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
Gràfic: elaboració pròpia

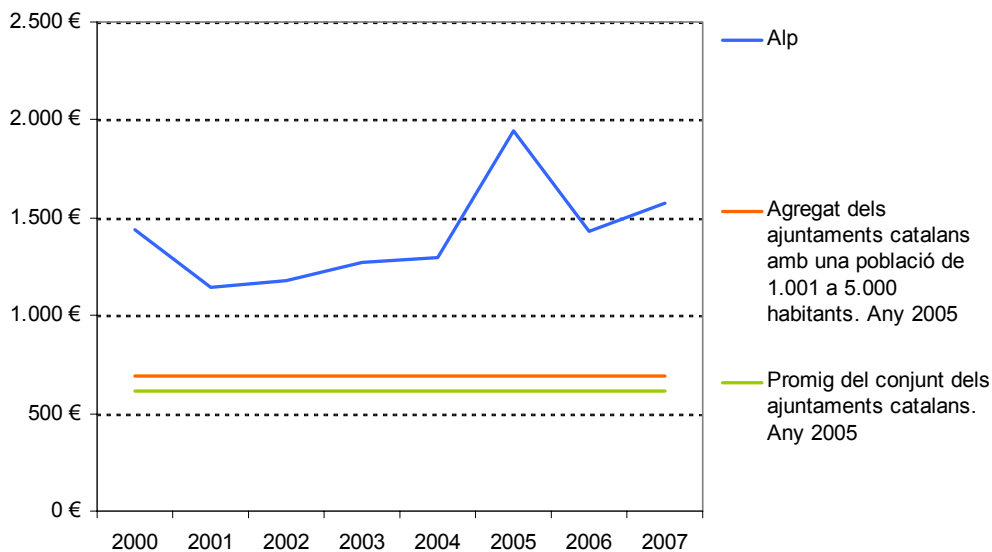
Al municipi d'Alp es mostra un alt estalvi brut per habitant però amb una tendència a la baixa, fet que transcriu la també l'elevada càrrega en inversions reals, des d'un punt de vista comparatiu amb la resta d'àmbits d'estudi.



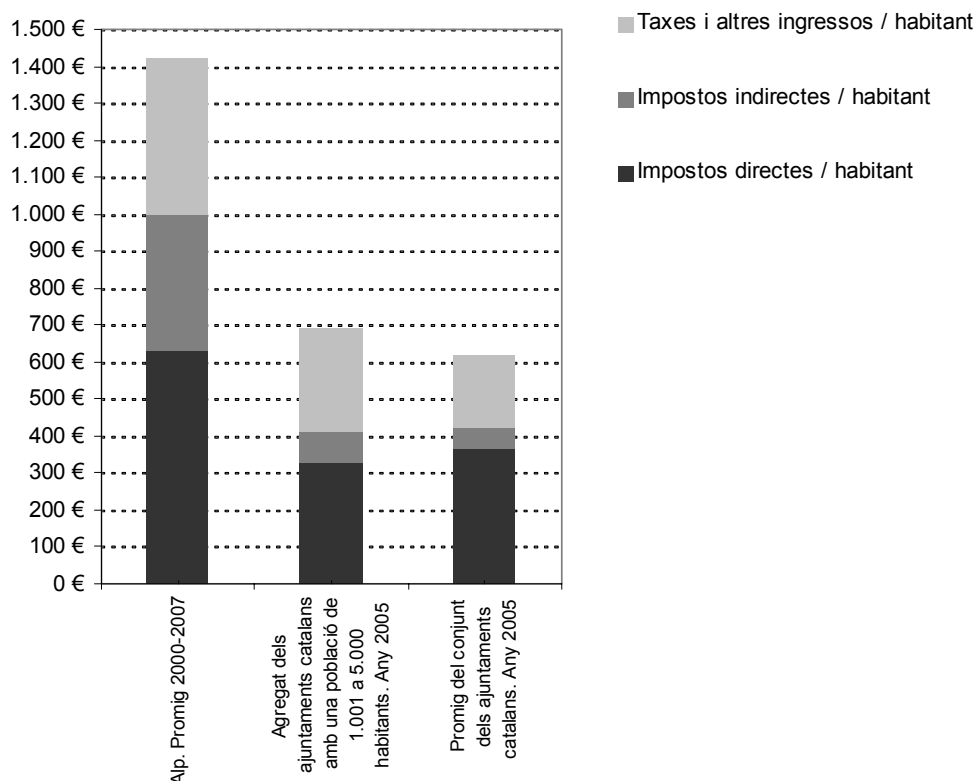
Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
Gràfic: elaboració pròpia

L'índex d'estalvi brut, que indica la capacitat de finançar les despeses corrents amb ingressos corrents, posa de manifest que si bé a la resta d'àmbits es troba en un percentatge al voltant del 25%, al municipi d'Alp es troba set punts més baix de promig, amb una tendència a la baixa.

Càrrega impositiva per habitant



Càrrega impositiva per habitant desglossada. Període 1999-2006

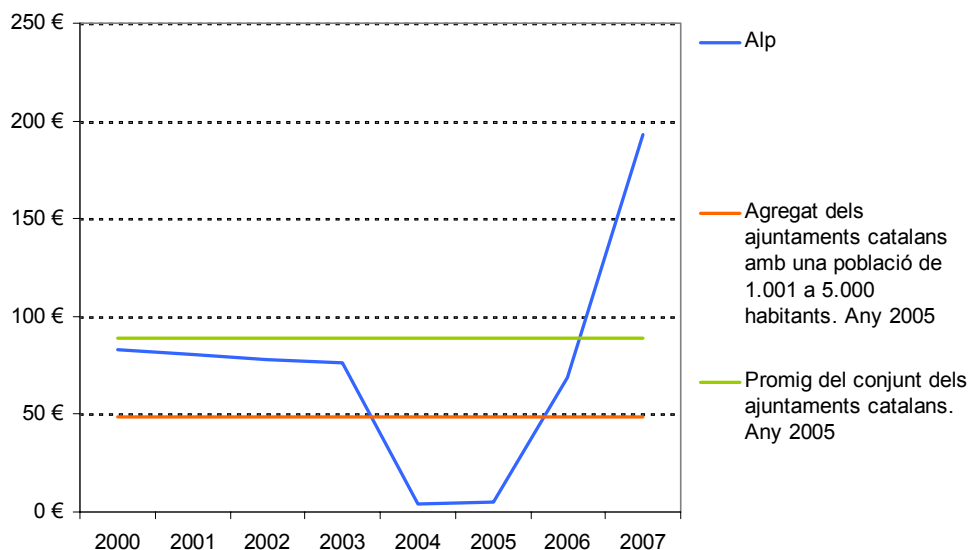


Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
 Gràfics: elaboració pròpia

La càrrega impositiva per la població i el conjunt d'activitats i béns del municipi manifesta una notable càrrega dels impostos directes i indirectes respecte a la resta d'àmbits d'estudi, desmarcant-se de l'agregat de municipis catalans amb una població resident situada entre els 1.000 i els 5.000 habitants, on la càrrega impositiva és superior. Respecte als impostos directes la causa principal convé localitzar-la a l'elevat pes de les segones

residències, que incrementen els valors sobre els promitgots aquí establerts, sobre el total de la població resident. En canvi, l'elevat pes de la càrrega impositiva per impostos indirectes convé localitzar-lo a l'important desenvolupament de noves residències promogudes als darrers anys.

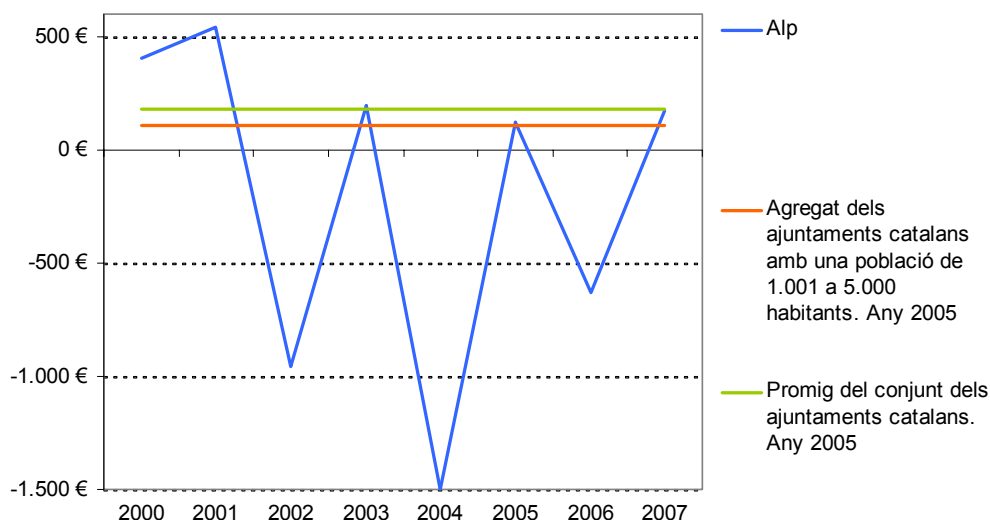
Càrrega financera per habitant



Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
 Gràfic: elaboració pròpia

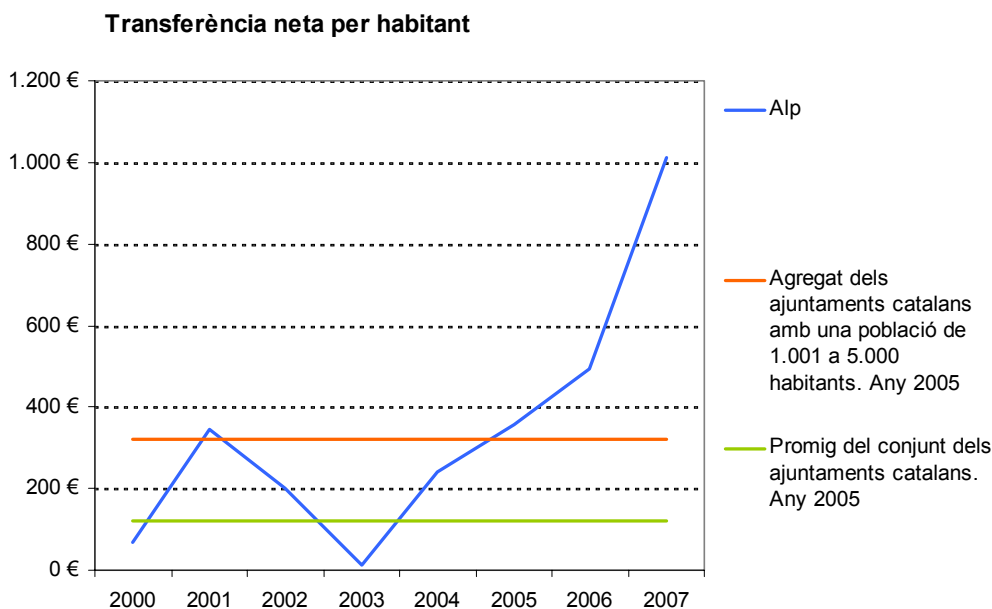
La càrrega financera que el deute per amortitzacions de capital i els seus interessos suposa per cada habitant resident del municipi es mou en valors raonablement baixos, en coherència amb les dades obtingudes per l'agregat de municipis catalans amb una població similar a la del municipi d'Alp, i per tant permet suposar que la justificació d'aquest deute ve donada per una política d'inversions reals amb continuïtat als anys següents.

Superàvit o dèficit no financer per habitant



Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
 Gràfic: elaboració pròpia

El superàvit o dèficit no financer per habitant, contemplat aquí com al balanç resultant d'extreure la repercussió del deute i els ingressos financers, així com les transferències de capital, al tractar-se d'ingressos puntuals complementaris a les transferències corrents i destinats a finalitats concretes, on al promig del conjunt dels municipis catalans té un valor positiu, es mostra força negatiu en el municipi d'Alp, oscil·lant en valors negatius la major part d'anys, i especialment als anys 2002 i 2004.



Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
 Gràfic: elaboració pròpia

El balanç de les transferències entre els ajuntaments i la resta d'administracions públiques, tant les corrents com les extraordinàries, mostren com les transferències a favor dels municipis s'incrementen a mesura que la població és més reduïda.

En el conjunt dels municipis catalans les dades són molt aclaridores, mentre que als municipis amb una població inferior a 1.000 habitants s'ingressa fins un 51% del capital mitjançant transferències corrents i de capital (22% i 30% respectivament), a l'agregat de municipis amb una població compresa entre els 1.000 i els 5.000 habitants s'ingressa fins a un 31% (18% i 13% respectivament), i als municipis entre 20.000 i 50.000 habitants aquest percentatge es redueix al 25% (20% i 5% respectivament). En canvi, respecte a les transferències de l'ajuntament a la resta d'administracions o entitats el percentatge sobre el total de les despeses municipals suposa un 4% als municipis amb menys de 1.000 habitants, un 5% als municipis entre 1.000 i 5.000 habitants, i un 11% als municipis entre 20.000 i 50.000 habitants.

La taula següent, valorada sobre les liquidacions del conjunt d'ajuntaments catalans a l'any 2005 per trams de població, manifesta els equilibris entre les transferències municipals, amb una forta càrrega pels municipis amb una població superior a 500.000 habitants, fins a un 49% del total de les despeses, i una considerable transferència d'aquest capital als municipis petits, principalment a través de la Generalitat de Catalunya.

Transferències de la liquidació pressupostària dels ajuntaments catalans agrupats per estrats de població. Any 2005 *

Valors per habitant

Ingressos	Estrats de població								Total Catalunya
	< 1.000	1.001 - 5.000	5.001 - 10.000	10.001 - 20.000	20.001 - 50.000	50.001 - 100.000	100.001 - 500.000	> 500.000	
4. Transferències corrents	296,69 €	220,49 €	211,92 €	202,24 €	221,31 €	220,03 €	233,67 €	513,06 €	297,64 €
7. Transferències de capital	407,04 €	160,52 €	95,71 €	81,84 €	49,93 €	38,38 €	33,63 €	9,70 €	53,96 €
TOTAL TRANSFERÈNCIES	703,74 €	381,02 €	307,63 €	284,08 €	271,24 €	258,41 €	267,30 €	522,77 €	351,60 €

Despeses	Estrats de població								Total Catalunya
	< 1.000	1.001 - 5.000	5.001 - 10.000	10.001 - 20.000	20.001 - 50.000	50.001 - 100.000	100.001 - 500.000	> 500.000	
4. Transferències corrents	47,20 €	57,27 €	72,07 €	65,51 €	101,52 €	88,85 €	123,19 €	364,09 €	162,61 €
7. Transferències de capital	7,80 €	4,44 €	7,85 €	6,81 €	9,10 €	10,40 €	20,35 €	227,07 €	66,92 €
TOTAL TRANSFERÈNCIES	55,00 €	61,71 €	79,92 €	72,32 €	110,62 €	99,25 €	143,54 €	591,16 €	229,53 €

En percentatges, els valors són els següents:

Transferències de la liquidació pressupostària dels ajuntaments catalans agrupats per estrats de població. Any 2005 *

Percentatges

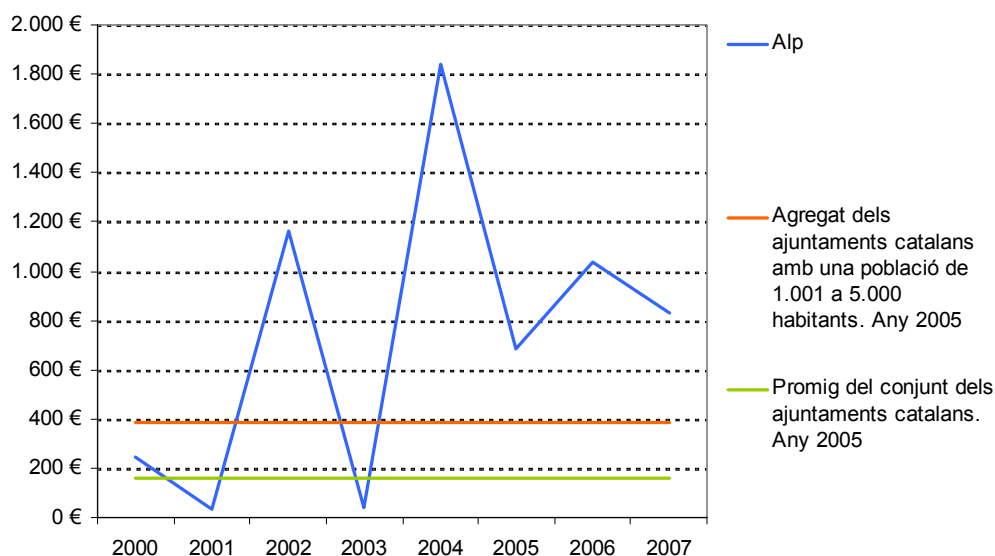
Ingressos	Estrats de població								Total Catalunya
	< 1.000	1.001 - 5.000	5.001 - 10.000	10.001 - 20.000	20.001 - 50.000	50.001 - 100.000	100.001 - 500.000	> 500.000	
4. Transferències corrents	22%	18%	16%	17%	20%	23%	29%	39%	27%
7. Transferències de capital	30%	13%	7%	7%	5%	4%	4%	1%	5%
TOTAL INGRESSOS	51%	31%	24%	24%	25%	27%	33%	40%	32%

Despeses	Estrats de població								Total Catalunya
	< 1.000	1.001 - 5.000	5.001 - 10.000	10.001 - 20.000	20.001 - 50.000	50.001 - 100.000	100.001 - 500.000	> 500.000	
4. Transferències corrents	4%	5%	6%	6%	10%	10%	16%	30%	16%
7. Transferències de capital	1%	0%	1%	1%	1%	1%	3%	19%	7%
TOTAL DESPESES	4%	5%	7%	7%	11%	11%	19%	49%	23%

Font de les dades: Servei d'Hisendes Locals i Anàlisi Pressupostària de la Direcció General d'Administració Local del Departament de Governació i Administracions Públiques de la Generalitat de Catalunya
 Taula i gràfics: elaboració pròpia

(*) Les dades aquí reflectides corresponen a les obtingudes sobre les liquidacions pressupostàries d'aquells municipis sobre els quals es disposa de la totalitat de la informació requerida per la Sindicatura de comptes, i que no corresponen a la totalitat de municipis catalans, reflectint aproximadament un 90% de la població total.

Inversió real per habitant



Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
 Gràfic: elaboració pròpia

El conjunt de les dades posen de manifest l'elevada inversió real per habitant al municipi d'Alp, i és indicatiu d'una política activa destinada a la millora del patrimoni públic.

Resum dels ratis d'indicadors d'activitat econòmica dels pressupostos municipals

Els indicadors d'activitat econòmica posen de manifest les diferents característiques de les estructures econòmiques municipals, on les diferents estructures urbanes i la varietat de factors puntuals amb incidència directe a les fonts d'ingressos requereixen afrontar nous reptes per la sostenibilitat pressupostària i la capacitat d'inversió real dels ajuntaments.

El promig del conjunt dels indicadors en el municipi d'Alp entre els anys 2000 i 2007, així com el promig de l'agregat de municipis amb una població entre 1.000 i 5.000 habitants, i el promig del conjunt de municipis catalans amb les dades obtingudes a l'any 2005, mostra les següents dades.

Quadre comparatiu dels indicadors de l'activitat econòmica

	Estalvi brut / habitant	Índex d'estalvi brut	Càrrega impositiva / habitant	Càrrega financera / habitant	Superàvit o dèficit no financer / habitant	Transferència neta / habitant	Inversió real / habitant
Alp. Promig 2000-2007	339,68 €	18,69%	1.410,06 €	73,46 €	- 205,56 €	341,53 €	733,93 €
Agregat dels ajuntaments catalans amb una població de 1.001 a 5.000 habitants. Any 2005	232,15 €	24,94%	692,02 €	48,93 €	108,58 €	319,31 €	387,71 €
Promig del conjunt dels ajuntaments catalans. Any 2005	222,13 €	23,83%	617,04 €	88,52 €	182,88 €	122,07 €	158,39 €

Font de les dades: Sindicatura de Comptes de Catalunya i Muncat (Sistema d'informació d'administració local)
 Taula: elaboració pròpia

En conjunt els indicadors indiquen l'activa implicació de les finances municipals en inversions reals per la millora de les dotacions i l'espai públic, on cal destacar la recaptació en impostos indirectes i el finançament amb passius financers. En canvi, convé indicar també la forta càrrega en compres de béns i serveis, que juntament amb les despeses ocasionades en inversions reals han generat unes liquidacions pressupostàries amb balanç negatiu als darrers anys i al promig del conjunt de liquidacions analitzades.

És també rellevant posar de manifest com les transferències netes per habitant indiquen la incidència fonamental que aquesta font d'ingressos té als municipis petits, on el balanç entre transferències rebudes i transferències transferides mostra un balanç clarament positiu. En la mesura que els municipis tenen més població la càrrega en transferències cedides incrementa el seu pes sobre el global de la seva tresoreria,.

1.3.5.3 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 d'Alp

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 disposi l'Administració actuant de cada actuació.

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, així com el conjunt de cessions de terrenys a títol gratuït, amb la disposició resultant del patrimoni públic del sòl i d'habitatge per a l'administració de la Generalitat i els ajuntaments, 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, i en el cas que els terrenys alienats siguin d'ús habitatge, el producte obtingut de la seva alienació passarà a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i es destinarà obligatòriament a la finalitat de fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.

Per als equipaments comunitaris generals caldran els ajuts de les diferents administracions amb competències per a la seva execució.

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 d'Alp 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 d'Alp

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 seu desenvolupament i execució, s'ha de considerar que serà cobert parcialment amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar. Tanmateix, tant el desenvolupament de sòl urbà recent com el previst als escenaris potencials donats a l'agenda, tenint en compte la significativa presència de segones residències i les expectatives d'un major desenvolupament en el futur, demanen establir associacions de conservació pel seu manteniment, a través de juntes o entitats col.laboradores. La baixa densitat d'habitatges prevista en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat, així com les expectatives de qualitat que ofereixen, no permeten que la conservació dels sistemes urbanístics i la dotació de xarxes d'abastament sigui assumible per la tresoreria municipal.

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.

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 d'Alp, 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 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 promou la seva execució.

Respecte les cessions del 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors en sòl urbanitzable i dels polígons i 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 153 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 156.2, 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. Tanmateix, tant el desenvolupament de sòl urbà recent com el previst als escenaris potencials donats a l'agenda, tenint en compte la significativa presència de segones residències i les expectatives d'un major desenvolupament en el futur, demanen establir associacions de conservació pel seu manteniment, a través de juntes o entitats col.laboradores. La baixa densitat d'habitatges prevista en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat, així com les expectatives de qualitat que ofereixen, no permeten que la conservació dels sistemes urbanístics i la dotació de xarxes d'abastament sigui assumible per la tresoreria municipal.

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. Per als 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, per els mateixos motius descrits anteriorment, en dependrà de la capacitat d'inversió real dels pressupostos municipals que els recursos generats per el 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 l'Alt Pirineu i Aran, 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 del municipi d'Alp. 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.