



P.O.U.M. DE TARRAGONA

AGENDA I ESTUDI ECONOMIC I FINANCER

Text refós

Segons la resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 30 de juny de 2011

Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)
Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970, M.Sc. Planning -UK 1974)

Setembre 2012



www.murclusa.cat

ÍNDEX

0.	RESUM EXECUTIU.....	6
1.	ABAST I NORMATIVA APLICABLE	8
2.	DIMENSIONS DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: SÒL, SOSTRE, HABITATGES I LLOCS DE TREBALLS	12
3.	INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS. INVERSIONS DE LA GENERALITAT I L'ADMINISTRACIÓ CENTRAL PREVISTES EN EL PLANEJAMENT TERRITORIAL DEL 2010.....	16
4.	FINANÇAMENT DELS SISTEMES GENERALS DE CONNEXIÓ	20
4.1.	ABAST I CONTINGUT	20
4.2.	JUSTIFICACIÓ PER LA NORMATIVA.....	21
4.3.	MÒDULS UNITARIS DE VALORACIÓ	22
4.4.	AVALUACIÓ DELS PROJECTES I ESQUEMES GRÀFICS.....	23
4.5.	FINANÇAMENT. SISTEMES DE CONNEXIÓ ASSIGNATS A SECTORS I SISTEMES EXTERNS	25
5.	DÈFICIT DE TRANSPORT PÚBLIC DEL DECRET 344/2006.....	28
6.	URBANITZACIÓ LOCAL, SOSTRE EXISTENT, INDEMNITZACIONS I REALLOTJAMENTS.....	29
6.1.	OBRES D'URBANITZACIÓ LOCAL	29
6.2.	SOSTRE EXISTENT, A INDEMNITZAR I QUE ES MANTÉ.....	30
6.3.	REALLOTJAMENTS. INTERPRETACIÓ DEL CONTINGUT ECONÒMIC DEL DRET DE REALLOTJAMENT	32
6.4.	INDEMNITZACIONS.....	36
7.	L'IMPACTE DE LA CRISI 2007 – 2012 EN LES CONDICIONS DE VIABILITAT ECONÒMICA DELS ÀMBITS DEL POUM PER MANTENIMENT DE LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ	37
8.	VIABILITAT ECONÒMICA DELS SECTORS AMB ELS PREUS IMMOBILIARIS DE 2007 I VALORACIÓ DE LES CESSIONS D'APROFITAMENT A L'AJUNTAMENT	41
10.	HISENDA MUNICIPAL: CAPACITAT D'INVERSIÓ ACTUAL I BALANÇ FISCAL DEL P.O.U.M	44
10.1.	MANTENIMENT DE LES PREVISIONS D'INVERSIÓ MUNICIPAL 2009-2013	44
10.2.	LA CAPACITAT DEL BALANÇ FISCAL DEL P.O.U.M. PER FINANÇAR INVERSIÓ DE L'AJUNTAMENT.....	46
11.	ENCAIX ECONÒMIC – FINANCER DE L'AJUNTAMENT I QUADRE DE FINANÇAMENT DEL P.O.U.M.....	47
12.	AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	50
	ANNEX 1. FITXES ECONÒMIQUES DELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT (document separat)	55

AJUSTAMENTS I CANVIS RESPECTE DE L'APROVACIÓ PROVISIONAL PER RESOLUCIÓ DEL CONSELLER DE 30 DE JUNY DE 2011

De l'acord de la CTUT- RC

- Cal que la normativa urbanística estableixi **en els PAU els terminis per a la construcció dels HPO, d'acord amb els arts 57,7 de la LU i 68.2.h) del RLU. Aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys** per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, **i a 3 anys per a llur finalització**, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Les observacions de la Resolució del Conseller a l'Agenda i estudi econòmic es refereixen a l'exclusió de La Canonja i l'ajustament de l'Agenda en relació als terminis de disponibilitat de l'HPO a justificar a la Memòria Social. El seu ajustament ha fet modificar també l'Agenda del POUM que s'organitza en 3 sexennis per a la seva compleció el 2026/2030, seguint les determinacions del planejament territorial de 2010.

Es mantenen per tant les condicions de viabilitat econòmica del àmbits de planejament amb els preus de 2007, malgrat la continuació de la crisi econòmica, perquè la RC no hi fa cap referència. La principal conseqüència econòmica per a l'Ajuntament és el manteniment del valor de les cessions d'aprofitament en valors de 2007.

La referència a les noves condicions de viabilitat econòmica per l'efecte de la crisi es presenta en la forma d'una prova d'estrès per la qual els preus immobiliaris lliures de 2007 encara es podrien reduir en 40% sempre que la propietat accepti un valor residual del sòl abans d'urbanitzar pròxim de 22 € per m2 de sòl brut, per tal de mantenir les càrregues d'urbanització locals i generals (de connexió i de ciutat).

Es deixa al planejament derivat de cada àmbit i a la revisió sexennal del Programa l'eventual reducció de càrregues urbanístiques per ajustar la viabilitat de cada desenvolupament a les condicions econòmiques de cada moment i l'ajust de les inversions municipals relacionades amb les de les altres administracions.

Les diferències més significatives en les dimensions urbanístiques són les següents:

- Potencial de sostre. El sostre edificable total del P.O.U.M. sobre rasant es redueix en 579.325 m2st i -12%) respecte de l'aprovació provisional com a conseqüència de l'eliminació dels sectors de La Canonja i altres àmbits d'acord amb les condicions de l'aprovació definitiva. En la mateixa proporció (-12%) es redueix també el sostre sota rasant (aparcaments), mentre que el sostre d'equipaments únicament ho fa en un -7%.

- Espai públic. Respecte de l'aprovació provisional del P.O.U.M. es redueix globalment en 481.298 m2st (-11%), amb diferents proporcions segons el tipus de sistemes (vials - 10%; zones verdes 10% i altres -29%).
- Sostre existent a mantenir. Es redueix en 23.348 m2st (-17%), bàsicament en sostre d'activitat amb 22.374 m2st menys que a l'aprovació provisional.
- Número de fitxes d'ordenació: de 115 a 82
- Potencial de sostre. El sostre total del POUM sobre rasant s'incrementa en 231.941 m2st (4,8%) respecte de l'aprovació inicial, però el sostre sota rasant (aparcaments) i el sostre d'equipaments són un 68% i un 85%, respectivament dels de l'aprovació inicial. Exclusió de la Canonja...
- Espai públic. Respecte de l'aprovació inicial el P.O.U.M. té un increment d'espai públic de 597.166 m2s, equivalent a un 16%.
- Sostre existent a mantenir. S'incrementa en 55.239 m2st (65%)
- Habitatges protegits: de 13.175 a 10.005
- Habitatges lliures: de 22.741 a 22.121
- Habitatges dotacionals públics: de 612 a 718.

La taula de la pàgina següent recull les diferències de dimensions detallades amb l'aprovació provisional.

Els canvis en aquest document no representen, en dimensions, modificacions substancials respecte del contingut del document aprovat provisionalment, excepte l'exclusió dels àmbits de La Canonja, que representa un 4,2% de la població empadronada i un 3,8% dels habitatges acabats del 2012.

BALANÇ FISCAL MUNICIPAL									
DIMENSIONS URBANÍSTIQUES									
P.O.U.M. DE TARRAGONA- TEXT REFÓS 2012				APROVACIÓ PROVISIONAL 2011, AMB LA CANONJA			DIFERÈNCIA	%	
		Parcials	Totals						
SOSTRE EDIFICAT ACTUAL (CADASTRE) (m2st)				251.937	SOSTRE EDIFICAT ACTUAL (CADASTRE) (m2st)			276.737	-24.800 -9%
60%	RESIDENCIAL	152.360			153.331				
	EQUIPAMENT								
35%	ACTIVITAT ECONÒMICA + ESPORTIU	89.246			113.072				
	ALTRES	10.331			10.334				
	SOTA RASANT								
SOSTRE A MANTENIR (m2st)				117.230	SOSTRE A MANTENIR (m2st)			140.578	-23.348 -17%
	RESIDENCIAL	100.382			101.354				
	EQUIPAMENT								
	ACTIVITAT ECONÒMICA + ESPORTIU	11.732	16.848		34.106			-22.374	
	ALTRES	5.116			5.118				
	SOTA RASANT								
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE DEL P.O.U.M. (m2st)				5.913.468	TOTAL SOSTRE EDIFICABLE DEL P.O.U.M. (m2st)			6.671.030	-757.563 -11%
								-579.325	-12%
	RESIDENCIAL LLIURE + RES. A MANTENIR	2.201.071	4.239.646		2.095.775	4.818.971		105.296	2%
71,0%	RESIDENCIAL PROTEGIT	811.068			1.178.022			-366.954	-31%
29,0%	"INDÚSTRIA/TERCIARI"-ACT.ECONÒMICA	1.227.507			1.545.173			-317.666	-21%
25%	APARCAMENTS	1.175.035			1.328.085			-153.050	-12%
	EQUIPAMENT	460.494	498.787		493.368			-32.874	-7%
	HABITATGE DOTACIONAL	38.293			30.607			7.686	25%
TOTAL SOSTRE POTENCIAL DEL P.O.U.M. (P.O.U.M.- SOSTRE QUE ES MANTÉ)				5.796.237	TOTAL SOSTRE POTENCIAL DEL P.O.U.M. (P.O.U.M.- SOSTRE QUE ES MANTÉ)			6.530.452	-734.215 -13%
	RESIDENCIAL LLIURE	2.100.689	2.911.757		1.994.422	3.172.444		106.267	5%
	RESIDENCIAL PROTEGIT	811.068			1.178.022			-366.954	-45%
	ACTIVITAT ECONÒMICA	1.210.659			1.511.066			-300.407	-25%
	APARCAMENT	1.175.035			1.322.966			-147.931	-13%
	EQUIPAMENT	460.494			493.368			-32.874	-7%
	HABITATGE DOTACIONAL	38.293			30.607			7.686	20%
SÒL PÚBLIC ACTUAL A "SECTORS"				260.673	SÒL PÚBLIC ACTUAL A "SECTORS"			205.289	55.384 27%
	VIALS	-							
	ZONES VERDES	-							
	FERROVIARI I ALTRES	-							
SÒL PÚBLIC DE L'ORDENACIÓ (m2 sòl)				3.801.880	SÒL PÚBLIC DE L'ORDENACIÓ (m2 sòl)			4.283.179	-481.298 -11%
	VIALS	1.791.446			1.999.792			-208.346	-10%
	ZONES VERDES	1.112.477			1.010.195			102.282	10%
	ALTRES	897.957			1.273.191			-375.234	-29%
DIFERENCIAL DE SÒL PÚBLIC				3.541.207	DIFERENCIAL DE SÒL PÚBLIC			4.077.890	-536.682 -13%
	VIALS								
	ZONES VERDES								
	FERROVIARI I ALTRES								
DIFERENCIAL D'HABITATGES (Nº POUM- ACTUALS)				32.321	DIFERENCIAL D'HABITATGES (Nº POUM- ACTUALS)			32.995	-673 -2%
m2 st per habitatge									
100	ACTUALS	1.524			1.533				
100	ACTUALS QUE ES MANTENEN	1.004			1.014				
95,20	POUM LLIURES	23.121	33.845		20.741	33.916			
81,06	POUM PROTEGITS	10.006	29,6%		13.175				
53,33	HABITATGES DOTACIONALS	718			612				
DIFERENCIAL DE RESIDENTS (Nº POUM-ACTUALS)				63.380	DIFERENCIAL DE RESIDENTS (Nº POUM-ACTUALS)			59.728	3.652 6%
Residents per habitatge									
2,74	ACTUALS (total)	4.175			4.201				
2,74	ACTUALS QUE ES MANTENEN	2.750			2.777				
	POUM*(inclosos HD)		67.554			63.929			
2,4	POUM LLIURES	44.392		Hip:20% dels habitatges lliures no són principals (2,4 res/hab.)	39.822		Hip:20% dels habitatges lliures no són principals (2,4 res/hab.)		
2,2	POUM PROTEGITS	22.013			23.188				
1,6	HABITATGES DOTACIONALS	1.149			918		Estàndard 1,5 res/hab.		
DIFERENCIAL LLOCS DE TREBALL (Nº POUM-ACTUALS)				32.884	DIFERENCIAL LLOCS DE TREBALL (Nº POUM-ACTUALS)			29.514	3.370 11%
m2 per lloc de treball									
80	ACTUALS (total)	1.116			1.413				
80	ACTUALS QUE ES MANTENEN	147			426				
	POUM (Inclòs equipaments i aparcaments)	34.000			30.928				
					(sense equipaments ni aparcaments)				
DIFERENCIAL RESIDENTS ACTIUS (Nº POUM-ACTUALS)				29.788	DIFERENCIAL RESIDENTS ACTIUS (Nº POUM-ACTUALS)			28.191	1.597 6%
% Actius /Residents									
47,0%	ACTUALS (total)	1.962			1.975				
47,0%	ACTUALS QUE ES MANTENEN	1.293			1.305				
47,0%	POUM*(inclosos HD)	-	31.751		29.615			30.166	
47,0%	POUM LLIURES	20.864							
47,0%	POUM PROTEGITS	10.346							
47,0%	HABITATGES DOTACIONALS	540			551			-11	
BALANÇ LLOCS DE TREBALL / ACTIUS (Nº)					BALANÇ LLOCS DE TREBALL / ACTIUS (Nº)				
	ACTUAL	-847			-561				51%
	POUM*(inclosos HD)	2.249			762			1.488	195%
INPUTS									

0. RESUM EXECUTIU

Segons la normativa actual **l'Agenda i estudi Econòmic han d'argumentar bàsicament la viabilitat econòmica de les "inversions privades"** en relació a la proporcionalitat entre beneficis i càrregues, mentre que **la Memòria de Sostenibilitat Econòmica ho ha de fer especialment en relació a les "inversions públiques"**, a més a més de justificar la suficiència de llocs de treball per a no augmentar la mobilitat residència –treball.

L'argumentació de viabilitat econòmica privada ha de tenir en compte les la totalitat de les càrregues d'urbanització tant directes com de ciutat en relació a les hipòtesis de preus immobiliaris.

El POUM representa un increment del 47,5% del sostre construït de la ciutat consolidada actual, aproximadament, al considerar en relació als 13.754.281 m²st del Cadastre actual. També representa **un increment del 75% de l'espai públic actual** (407,8 Ha en relació a les 544,0 Ha actuals). La població resident s'incrementarà en un 48,2% (dels 137.338 residents empadronats actuals a 203.566 el 2026/30), d'acord a les previsions del planejament territorial de 2010.

L'Ajuntament haurà de finançar 80,5 M€ de dèficits estimats i el conjunt del P.O.U.M. ha de finançar 206,1 M€, 105,7 M€ per connexions directes i 100,4 M€ mitjançant un Pla Especial d'infraestructure (P.E.I.), addicionalment als 18 M€ en cànon de mobilitat i l'urbanització local. Les xifres són provisionals fins a l'aprovació definitiva del P.E.I., per tal d'estalviar inversió municipal a càrrec dels ingressos corrents.

La urbanització local de les 428,3 Ha de sòl públic de cessions per vialitat, zones verdes i altres cessions (exclosos els aparcaments), representa el 41% del sòl total de nova ordenació i requereix una inversió estimada de 583,1 M€, en valors reals de l'any 2010, amb una repercussió mitjana de 152,1 € per m² de sostre privat a més a més de les indemnitzacions per construccions existents a substituir.

El dictamen positiu de viabilitat econòmica dels sectors de desenvolupament als efectes de la promoció immobiliària es fonamenta en el valor mitjà de repercussió de solar urbanitzat de 846 € per m² de sostre potencial i en el valor residual mitjà del sòl abans d'urbanitzar de 165 € per m² de sòl aportat (1.447 M€ reconeguts a la propietat del sòl), en valors immobiliaris de 2007 que cal mantenir en el text refós, amb les precisions fetes sobre l'efecte de la caiguda de preus en el context de crisi.

La referència a les noves condicions de viabilitat econòmica per l'efecte de la crisi es presenta en la forma d'una prova d'estrès per la qual els preus immobiliaris lliures de 2007 encara es podrien reduir en 40% sempre que la propietat accepti un valor residual del sòl abans d'urbanitzar pròxim de 22 € per m² de sòl brut, per tal de mantenir les càrregues d'urbanització locals i generals (de connexió i de ciutat).

En relació a l'Agenda, el **calendari de l' habitatge** és el següent:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Primer sexenni (2013- 2018): 5.546 habitatges lliures, 2.220 HPO, i 150 dotacionals, amb un total de 7.916 habitatges (28% del total) |
|--|

- **Segon sexenni (2019 – 2024):** 11.543 habitatges lliures, 4.873 HPO i 319 dotacionals, amb un total de 16.735 habitatges (46% del total)
- **Tercer sexenni (2025- 2030):** 6.048 habitatges lliures, 2.914 HPO i 232 dotacionals, amb un total de 9.194 habitatges (32% del total)

El calendari dels **sòls d'activitat econòmica** (amb un potencial de 1.227.507 m2st) es distribueix entre un 23% en el primer sexenni (279.498 m2st), un 45% en el segon (556.978 m2st) i un 32% en el tercer (391.031 m2st), amb el detall per àmbits de planejament que s'ha indicat i que pels d'ús predominant d'activitat econòmica es presenta a les corresponent **Fitxes Econòmiques (Annex 1)**.

Les revisions del Programa d'Actuació, i especialment en el primer sexenni intensament afectat per la crisi econòmica i immobiliària, adequarà l'aprovació del planejament derivat i l'urbanització als ritmes de la demanda del mercat i eventualment haurà de modificar el termini de vigència del POUM, en concordança amb la revisió també necessària del programa del planejament territorial vigent des de 2010.

1. ABAST I NORMATIVA APLICABLE

El **Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'Agost**, pel que s'aprova el **Tex refós de la Llei d'Urbanisme** (TRLU) estableix, en l'article 59 apartat 1, la documentació dels plans generals (i les seves modificacions), detallant en entre ells els de:

- “a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin*
- e) L'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar*
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau”*

Al mateix temps, en l'apartat 3 especifica els documents complementaris que han d'integrar-se en la Memòria, entre els que està l'Informe de sostenibilitat econòmica :

- “b) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris”*

L'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera d'un POUM té com a finalitat principal assegurar la realització efectiva de les previsions de l'ordenació urbanística, justificant que la distribució de càrregues i beneficis és viable i ajustada a les determinacions establertes per la normativa urbanística i la situació del mercat immobiliari, d'acord als **requeriments del Decret 305/2006 del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en el seu article 76.3** *“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 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”*. Aquest requeriment es comú també pel Informe de Sostenibilitat Econòmic perquè el desenvolupament urbanístic necessita d'iniciativa pública i de l'aportació de recursos públics **per assegurar el finançament de les obres d'infraestructura i de la urbanització per tal d'acomplir els objectius de la present MPGM** i col·laborar en la **realització efectiva de les actuacions proposades**, que és l'objectiu últim dels documents de caràcter econòmic.

Són també d'aplicació:

- El recent **DECRET 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012** del Departament de Medi Ambient i Habitatge que estableix les 4 tipologies d'habitatge protegit i les repercussions màximes que pot tenir el solar en preu final de venda o adjudicació que són del 15% en el cas de l'habitatge de règim especial i del 20% en el règim general, al seu article 9.4.

- **Decret 124/2009, de 28 de juliol**, del Departament de Medi Ambient i Habitatge pel qual es modifica el termini d'entrada del **Decret 124/2009, de 28 de juliol**, sobre l'aplicació de **reserves mínimes addicionals de sòl per a habitatge concertat**, en article únic.
- **RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (estatal) (TRLRHL)**, pel que fa al contingut econòmic mínim de la propietat actual del sòl i que constitueix el referent del preu mínim als efectes de la viabilitat econòmica o eventualment de l'expropiació, és d'aplicació l' article 24 sobre valoració en el sòl urbanitzat que indica clarament en el seu apartat 3 que *“Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores, considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen”* i l'apartat 1 del mateix ha reiterat *“que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler”*.
- També l'article 16 de la mateixa llei en relació als **Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística** que estableix a l'apartat c) *“Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.....Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible”*
- **Orden ECO 805/2003, corroborada per la Orden EHA 3011/2007**, de normes de valoració hipotecària. L'aplicació del model dinàmic, imprescindible tractant-se d'un calendari de més de 10 anys, segueix els principis de l'article 3 de la Orden, especialment el **principi de “temporalitat”** segons el qual els valors dels bens són variables en el temps. També els principis de **“major i millor ús”, de “prudència” i de “valor residual”**.

Els arguments econòmics que demanen els **articles 59,76 i 77 del Decret Llei Legislatiu 1/2010, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en relació a l'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera i a l'Informe de Sostenibilitat Econòmica** de la formació i modificació del planejament urbanístic general, són especialment els següents:

- internalització de les càrregues d'urbanització (sistemes locals, indemnitzacions als usos actuals, sistemes generals de ciutat adscrits i proporció d'habitatge protegit) en els preus immobiliaris dels usos

proposats, compatibles amb un valor residual adequat per a la propietat del sòl (distribució adequada de càrregues i beneficis)

- demandes suficients del mercat immobiliari per executar el planejament en un termini raonable (programa)
- impactes sostenibles sobre la ciutat en relació als residents, els llocs de treball, la mobilitat i l' hisenda municipal (ingressos corrents i despeses de manteniment dels serveis), derivades dels possibles escenaris de distribució entre els usos residencials i d'activitat econòmica

Es tracta especialment de posar de relleu que l'aprofitament de les “zones”, al valor actual i previsible de mercat immobiliari, i la inversió pública i la procedent d'altres fonts, poden finançar adequadament els “sistemes” (infraestructures, indemnitzacions, urbanització i dotacions de caràcter col·lectiu) necessaris pel desenvolupament urbà i les càrregues d'habitatge protegit en relació a un valor residual del sòl que, com a mínim, sigui semblant a l'actual.

El mateix nom d'Agenda pressuposa tenir de justificar el “quant”, el “com” i el “quan” de les propostes d'ordenació per donar-li coherència econòmica, financera i temporal que han de servir per justificar la gestió municipal i els recursos que hi esmerçarà l'Ajuntament en la construcció de nova ciutat i en la renovació i rehabilitació de l'actual. La tradicional limitació de recursos per a inversió dels Ajuntament condiciona també que el desenvolupament urbà internalitzi i financi una part important de les necessitats de Sistemes exteriors als sectors que necessita el creixement i la millora de la ciutat.

Els sectors de desenvolupament poden finançar, per tant, les infraestructures de connexió directes i indirectes essent el seu límit la viabilitat econòmica, com ja s'estableix a les Àrees Residencials Estratègiques de recent iniciativa de la Generalitat en els Plans Directors Urbanístics.

L'estudi econòmic ha d'instrumentar i justificar els dos **objectius** següents:

- Que els sectors de desenvolupament són econòmicament viables per a l'iniciativa privada que els ha de desenvolupar o per la iniciativa establerta en els corresponents sistemes d'actuació, al comparar els valors immobiliaris probables amb els costos i càrregues d'urbanització i els corresponents costos i marges de beneficis empresarials.
- Que el desenvolupament del POUM permet finançar la totalitat de les infraestructures i dels equipaments que generarà el creixement urbà, junt amb l'excedent fiscal de l'Ajuntament i una part del valor immobiliari de les cessions del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Els arguments de l'Informe de sostenibilitat econòmica són complementaris amb els de l'Agenda i Estudi Econòmic de la Memòria d'ordenació, en relació als principis de les

lleis d'urbanisme de Catalunya de "viabilitat i competitivitat econòmica", "eficiència funcional" i "cohesió social". Segons la normativa actual **l'Agenda i estudi Econòmic han d'argumentar bàsicament la viabilitat econòmica de les "inversions privades"** en relació a la proporcionalitat entre beneficis i càrregues, mentre que **la Memòria de Sostenibilitat Econòmica ho ha de fer especialment en relació a les "inversions públiques"**, a més a més de justificar la suficiència de llocs de treball per a no augmentar la mobilitat residència –treball.

En relació a la programació temporal del desenvolupament del POUM l'article 76.1 del **DECRET** 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme li atribueix bàsicament la funció de " *...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*".

Les estimacions sobre la demanda d'habitatges de la Memòria Social i el corresponent horitzó temporal de referència del POUM condicionen i justifiquen el programa de desenvolupament i l'assignació de cada sector a una etapa de desenvolupament. Cal tenir en compte també que al dimensionar els inicis de planejament i gestió de la primera etapa de sis anys es considera el "ròssec" que es produeix en cada etapa de planejament i gestió i que obliga a dimensionar a l'alça les necessitats estrictes derivades de les previsions del mercat. La normativa deixa marge per ajustar el Programa cada sis anys en funció de les iniciatives avançades que s'hagin produït.

Les **Fitxes Econòmiques de l'Annex** especifiquen l'etapa d'inici de desenvolupament de cada sector.

2. DIMENSIONS DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA: SÒL, SOSTRE, HABITATGES I LLOCS DE TREBALLS

El POUM de Tarragona té els **potencials bàsics** següents:

- 9.015.759 m2s de superfície total de tots els àmbits inclosos en les fitxes econòmiques, a excepció dels PEU encara no determinats, amb un total de sòl aportat per la propietat de 8.755.086 m2s i de 260.673 m2 de sòl que actualment és ja sòl públic.
- 4.237.657 m2 de sostre edificable potencial i 4.120.427 m2 de sostre potencial al deduir el sostre existent que es manté. El sostre residencial representa el 71,0% i el d'activitat econòmica el 29,0%.
- 0,48 m2st per m2s d'edificabilitat bruta mitjana
- 33.848 habitatges (inclosos els 718 d'habitatge dotacional)
- 10.006 habitatges amb algun règim de protecció pública, (exclosos els 718 dotacionals), que representen el 29,6% dels habitatges potencials del P.O.U.M. i el 30,29% del nou sostre residencial computable a aquests efectes pel compliment de la normativa..
- 34.000 llocs de treball, en 1.210.659 m2st d'activitat econòmica, 460.494 m2st estimat d'equipaments i 1.175.035 m2st estimat d'aparcaments.
- 78.966 residents potencials, inclosos dels habitatges dotacionals i considerant la destinació exclusiva de tots a habitatge principal. En el cas raonable de que un 20% de l'habitatge lliure no sigui habitatge principal els nous residents serien 63.380.
- 51% de sòl de cessió amb destinació a usos públics (Zones Verdes, Vials i equipaments), un 42% de sòl públic per infraestructures
- 82 àmbits de planejament: 41 en sòl urbà consolidat (potencial de 294.587 m2st), 24 en sòl urbà noconsolidat (747.854 m2st potencial)i 17 sectors desòl urbanitzable (3.195.217 m2st potencial).
- 4 Plans Especials (Centre històric, Antiga Universitat Laboral, Riu gaià i Ciutat Residencial) quin potencial de sostre serà determinat al moment de la seva aprovació. Únicament s'ha considerat l'antiga Universitat Laboral, als efectes de l'estudi de viabilitat y del potencial de llocs de treball

El potencial de llocs de treball garanteix els actius potencials dels habitatges principals (estimació del 80% de total en el cas de l'habitatge lliure) i la seva distribució territorial dona un resultat més equilibrat que l'actual perquè el 49% del nou potencial es localitza a Ponent i el 31% a la zona Nord.

Cobreix les necessitats de sòl, habitatge i llocs de treball pels propers 18 anys aproximadament, amb les hipòtesis considerades i coincideix sensiblement amb el PTPT i el PDU, amb un allargament de calendari de 4 anys per prudència en les estimacions econòmiques.

Les taules que segueixen presenten el detall sectorial i territorial dels paràmetres bàsics del POUM.

Suma de Superfície Total m2s	
PLA	Total
PA-SUC	553.692
PA-SUNC	709.755
PEU	
PMU-SUC	185.600
PMU-SUNC	863.937
PPU-A	1.259.100
PPU-R	5.443.675
Total general	9.015.759

Suma de Superfície a efectes càlcul m2s	
PLA	Total
PA-SUC	513.074
PA-SUNC	684.487
PEU	
PMU-SUC	185.600
PMU-SUNC	789.480
PPU-A	1.259.100
PPU-R	5.323.345
Total general	8.755.086

Suma de Sostre total m2st	
PLA	Total
PA-SUC	241.829
PA-SUNC	333.184
PEU	
PMU-SUC	52.758
PMU-SUNC	414.670
PPU-A	656.180
PPU-R	2.539.037
Total general	4.237.657

Suma de Sostre potencial total	
PLA	Total
6% PA-SUC	167.383
8% PA-SUNC	328.793
0% PEU	
1% PMU-SUC	45.621
10% PMU-SUNC	389.518
15% PPU-A	656.180
60% PPU-R	2.532.933
Total general	4.120.427

Suma de Cessions totals m2s		% Cessions
PLA	Total	
PA-SUC	191.466	35%
PA-SUNC	523.301	74%
PEU		
PMU-SUC	57.211	31%
PMU-SUNC	368.405	43%
PPU-A	426.310	34%
PPU-R	3.036.114	56%
Total general	4.602.807	51%

Suma de sòl públic infraestructures m2		% Espai Públic
PLA	Total	
PA-SUC	169.281	31%
PA-SUNC	421.911	59%
PEU		
PMU-SUC	45.395	24%
PMU-SUNC	287.861	33%
PPU-A	363.355	29%
PPU-R	2.514.078	46%
Total general	3.801.881	42%

Suma de H. Lliures Plurifam. Nº		Suma de H. Lliures Unif. Nº		Suma de HPG-HRE Nº		Suma de HPC Nº	
PLA	Total	PLA	Total	PLA	Total	PLA	Total
PA-SUC	1.091	PA-SUC	530	PA-SUC	-	PA-SUC	-
PA-SUNC	2.154	PA-SUNC	20	PA-SUNC	490	PA-SUNC	237
PEU		PEU		PEU		PEU	
PMU-SUC	94	PMU-SUC	197	PMU-SUC	27	PMU-SUC	13
PMU-SUNC	1.256	PMU-SUNC	1.321	PMU-SUNC	385	PMU-SUNC	191
PPU-A	145	PPU-A	-	PPU-A	-	PPU-A	-
PPU-R	15.518	PPU-R	795	PPU-R	5.565	PPU-R	3.097
Total general	20.258	Total general	2.864	Total general	6.467	Total general	3.539

Suma de Habitatges Totals Nº	ZONA CIUTAT				
PLA	Centre	Llevant	Nord	Ponent	Total general
PA-SUC	463	223	285	651	1.622
PA-SUNC	63		223	2.844	3.129
PEU	-	-		-	-
PMU-SUC	134		197		331
PMU-SUNC	1.364	1.226	601		3.191
PPU-A			163	32	196
PPU-R	837	6.680	9.447	8.412	25.377
Total general	2.862	8.129	10.916	11.939	33.845
	8%	24%	32%	35%	100%

Suma de Llocs Treball	ZONA CIUTAT				
PLA	Centre	Llevant	Nord	Ponent	Total general
PA-SUC	53	48	30	165	296
PA-SUNC	1		115	1.898	2.015
PEU	-	-		2.500	2.500
PMU-SUC	67		40		107
PMU-SUNC	1.796	536	101		2.433
PPU-A			5.354	6.341	11.695
PPU-R	230	3.974	4.481	6.270	14.955
Total general	2.147	4.558	10.121	17.174	34.000
	6%	13%	30%	51%	100%

Densitat en habitatges per Ha: >10 = a / 11-32 = b / 33- 70 = c/ 71 - 100 = d /101-140 = e /> 141 = f

Cuenta de Superfície a efectes càlcul m2s	Nivells de Densitat Hbatg/Ha							Total general
PLA	a	b	c	d	f	g	(en blanco)	
PA-SUC	7	16	2	2	6	2	1	36
PA-SUNC		4	5	1	1		2	13
PEU								
PMU-SUC	1				1			2
PMU-SUNC		6	2	2				10
PPU-A							4	4
PPU-R	1	3	8	1				13
Total general	9	29	17	6	8	2	7	78
% s./ àmbits	13%	37%	22%	8%	10%	3%	8%	100%

Suma de Sostre total m2st	Nivells de Densitat Hbatg/Ha							Total general
PLA	a	b	c	d	f	g	(en blanco)	
PA-SUC	39.201	86.192	10.881	8.499	78.485	11.050	7.520	241.829
PA-SUNC		22.885	266.380	20.780	10.404		12.735	333.184
PEU								
PMU-SUC	39.358				13.400			52.758
PMU-SUNC		212.685	179.900	22.085				414.670
PPU-A							656.180	656.180
PPU-R	47.430	138.905	2.338.722	13.980				2.539.037
Total general	125.989	460.668	2.795.882	65.344	102.289	11.050	676.435	4.237.657
% s./ sostre total	7%	11%	66%	2%	2%	0%	12%	100%

El POUM representa un increment del 47,5% de la ciutat consolidada actual, aproximadament, al considerar els aparcaments (estimats en un 25% del sostre sobre rasant) i el nou sostre d'equipaments (aplicació de 0,6 m2st7m2s a les reserves per equipaments), en relació als 13.754.281 m2st del Cadastre actual. **També representa un increment del 75% de l'espai públic actual** (407,8 Ha en relació a les 544,0 Ha actuals).

3. INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS. INVERSIONS DE LA GENERALITAT I L'ADMINISTRACIÓ CENTRAL PREVISTES EN EL PLANEJAMENT TERRITORIAL DEL 2010

Afortunadament, la redacció del POUM de Tarragona ha comptat amb planificació territorial aprovada en la que es comprometen inversions en infraestructures generals que afecten al territori municipal. El Pla Territorial del Camp de Tarragona, aprovat definitivament, recull i complementa totes les actuacions previstes en la planificació sectorial de la administració de l'Estat i de la Generalitat de Catalunya, principalment:

Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT) 2005-2020 del Ministerio de Fomento:

Pla d'Infraestructures de Transport de Catalunya (2006)

Pla de Transports de Viatgers 2008-2012

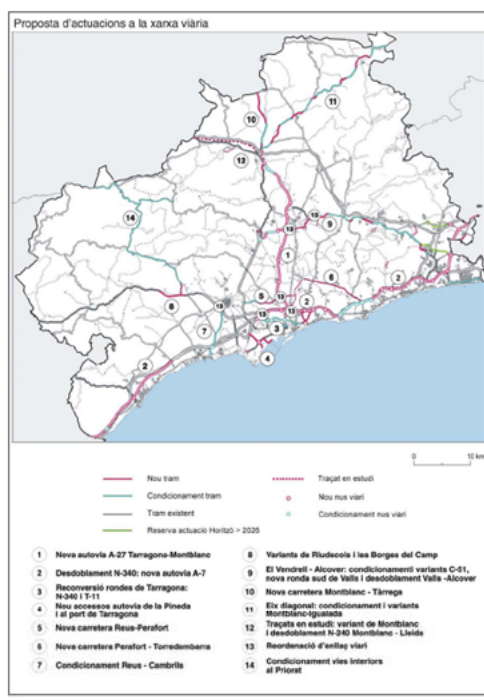
Pla Director del Turisme i la Indústria del Camp de Tarragona

Pla Director del Port de Tarragona

Les principals propostes d'infraestructures del Pla Territorial pel període 2006-2026, són les següents:

Xarxa Viària:

SÍNTESIS DE LAS ACTUACIONES



TARRAGONA:

Desdoblament N-340, nova autovia A-7

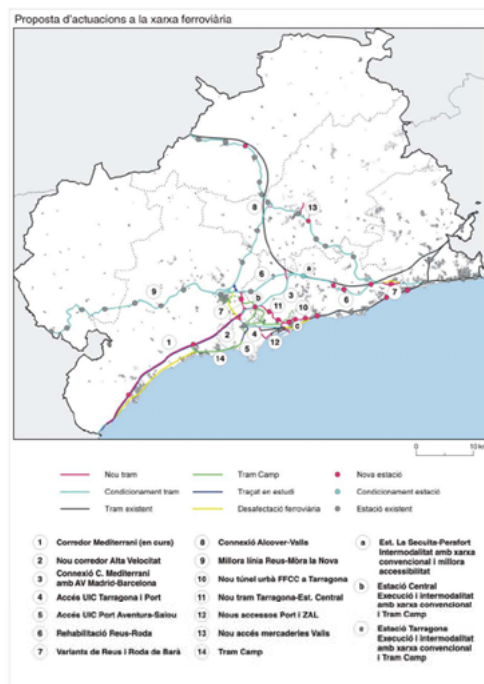
Reconversió Rondes de Tarragona (N-340 i T-11)

Nous accesos autovia de la Pineda i al Port de Tarragona

Reordenació enllaç viari

Xarxa Ferroviària:

SÍNTESIS DE LES ACTUACIONS



TARRAGONA:

Accés UIC Tarragona i Port

Nou túnel urbà FFCC a Tarragona

Nou tram Tarragona-Est. Central

Nous accessos Port i ZAL

Tram Camp

Estació de Tarragona. Execució i intermodalitat amb xarxa convencional i Tram Camp

L'Estudi Econòmic del Pla Territorial del Camp de Tarragona argumenta la següent programació d'infraestructures pel conjunt del Camp de Tarragona fins l'any 2026:

Taula 4.1: ACTUACIONS PREVISTES

	INVERSIÓ (M€)
Actuacions viàries	1.596,14
Autopistes i autovies	939,72
Vies estructurants primàries	375,58
Vies estructurants secundàries	280,84
Actuacions ferroviàries	2.953,96
Línies d'altres prestacions	1.520,00
Línies convencionals i altres	1.433,96
Actuacions en el sistema portuari	618,33
Actuacions en el sistema aeroportuari	151,23
Actuacions en Logística	147,34
TOTAL	5.467,00

Font: Pla Territorial del Camp de Tarragona. Estudi Econòmic Financer, pàg.77

El detall de les inversions anteriors i la informació de la administració actuant, en cada cas, es presenten en la taula següent que és l'annex de l'Estudi Econòmic i Financer del Pla Territorial:

ANNEX

		INVERSIÓ (M€)	Administració
Actuacions viàries: autopistes i autovies			
A-27: nova autovia Tarragona-Montblanc	Tarragona - el Morell el Morell - variant de Valls variant de Valls Valls - Montblanc	294,57	MIFO
AP-7	tercer carril AP-7 el Vendrell - Cambrils nou accés a Banyeres	160,00 10,00	MIFO ?
A-7	nova autovia A-7 (tot l'àmbit)	400,00	MIFO
C-37	nova autovia Alcover - Valls ronda sud de Valls - Vila-rodonà	30,55 44,61	GENCAT GENCAT
Total		939,72	
Actuacions viàries: vies estructurants i primàries			
N-420	variant de Riudecols	15,96	MIFO
C-242	variant de les Borges del Camp condicionament les Borges - límit Garrigues	7,00 55,74	GENCAT GENCAT
T-701	condicionament Albarca - Prades	16,20	GENCAT
C-14	variant de Montblanc nova carretera Montblanc - límit Segarra desdoblament Reus-Alcover	15,50 21,74 58,87	MIFO GENCAT GENCAT
C-37	variant de Pira variant de Sarrià variant de Rocafort de Queralt variant de les Piles intermitjos Montblanc-límit Anoia	7,83 8,60 2,78 4,55 26,08	GENCAT GENCAT GENCAT GENCAT GENCAT
C-51	variant de Rodonyà variant de Vilardida variant d'Albinyana (la Papiola) trams intermitjos el Vendrell - Vila-rodonà	 51,66	 GENCAT
TV-7211 (Reus-Constantí-Sant Salvador)	alternativa "B"	31,71	GENCAT
TV-3141	condicionament Reus - Cambrils	14,69	GENCAT
altres	nova carretera Torredembarra-Perafort nous accessos a la ZAL	26,11 23,97	GENCAT ?
reconversió de vies	T-11 Tarragona - les Gavarres N-340 ronda nord de Tarragona C-31 Cunit - Calafell connexió l'Arrabassada - TP-2031	50,00 100,00 12,00 5,41	? ? GENCAT GENCAT
reordenació de nusos (x3)		100,00	?
Total		656,42	
Actuacions ferroviàries: línies d'altres prestacions			
altres prestacions	AVE Castelló - Tarragona (tram CT) corredor del Mediterrani adaptació de l'estació central	1.080,00 420,00 20,00	MIFO MIFO MIFO
Total		1.520,00	
Actuacions ferroviàries: tren convencional			
Línies convencionals	rodalies de Tarragona (fase 1) rodalies de Tarragona (fase 2) rehabilitació Reus - Roda variant de Reus variant de Roda de Berà enllaç Reus-Valls per Picamoixons accés al polígon nord de Valls accés a la zona logística del Penedès condicionament Reus-Mora (tram CT) condicionament Roda-Valls-Picamoixons condicionament Reus-Montblanc-Vimbodí altres noves estacions (x 7)	400,00 400,00 180,00 60,00 25,54 2,92 13,38 8,94 38,78 27,25 42,15 35,00	MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO MIFO
tramvia	TramCamp	200,00	GENCAT
Total		1.433,96	
Actuacions en el sistema portuari			
ports esportius	estudis ampliació (Cambrils, Torredembarra i Coma-ruga) port de Roda de Berà port de Cap Salou	 0,30 36,50 81,53	 GENCAT privat privat
port de Tarragona	desenvolupament del Pla Director	500,00	Port+inversors
Total		618,33	
Actuacions en el sistema aeroportuari			
aeroport de Reus	desenvolupament del Pla Director	151,23	MIFO
Actuacions en logística			
actuacions Cimalsa	LOGIS Penedès CIM el Camp altres (aparcaments, etc.)	 91,34 46,00 10,00	

Les actuacions incloses en l'Estudi Econòmic del Pla Territorial que afecten al POUM de Tarragona, amb el detall de la inversió i de l'administració no municipal actuant, es recull en la taula següent:

	INVERSIÓ M€	ADMINISTRACIÓ M€
Nova Autovia A-7 (tot l'àmbit)	400,0	MIFO
Reconversió de vies: T-11 Tarragona-Les Gavarres	50,0	
Reconversió N-340 ronda nord de Tarragona	100,0	
Connexió l'Arrabassada-TP-2031	5,4	GENCAT
INFRAESTRUCTURA VIARIA	555,4	
AVE Castellò-Tarragona (tram CT)	1.080,0	MIFO
Rodalies de Tarragona Fase 1	400,0	MIFO
Rodalies de Tarragona Fase 2	400,0	MIFO
Tramp Camp	200,0	GENCAT
INFRESTRUCTURA FERROVIARIA	2.080,0	
Desnvolupament del Pla Director del Port de Tarragona	500,0	PORT + INVERSORS
INFRAESTRUCTURA PORTUARIA	500,0	
Actuacions en CIM del Camp (total)	46	
LOGÍSTICA	46	
TOTAL	3.181,4	

Les actuacions en xarxa viària de reconversió de vies són conseqüència de la creació de noves infraestructures per part de la Generalitat i de l'Estat, d'acord amb els seus plans sectorials. Al tractar-se de trams que seran transferits a l'Ajuntament de Tarragona passen a ser actuacions municipals i poden ser finançades total o parcialment pel nou desenvolupament urbanístic de la ciutat.

Les actuacions en el CIM del Camp corresponen a la segona fase de desenvolupament de la Central Integrada de mercaderies del Camp, prevista per el 2011.

Equipaments i Habitatges dotacionals públics:

A més de les inversions en actuacions d'infraestructures previstes al Pla Territorial Parcial, els **equipaments que inclou el POUM** per tal de donar cobertura a les necessitats derivades dels nous desenvolupaments i els dèficits de ciutat tenen una superfície total de **Les reserves del POUM de Tarragona** respecte dels equipaments és de **800.926 m² sòl**, equivalent a un **9,1%** com a mitjana de la superfície dels sectors.. La inversió total prevista és de **360,6 M€** i el finançament es preveu a càrrec de l'Ajuntament (**106,0 M€ i 29%**), la GENCAT (**176,0 M€ i 49%**), la Diputació (**35,0 M€ o 11%**), Universitat (**28,0 Me i %**) i l'Estat i altres (**35,0 M€ i 10%**), en funció de les competències, compromisos i tradicions inversores de cada administració.

4. FINANÇAMENT DELS SISTEMES GENERALS DE CONNEXIÓ

4.1. ABAST I CONTINGUT

Es tracta de sistemes que són necessaris o que faciliten i afegeixen valor al desenvolupament urbanístic dels nous sectors que preveu el P.O.U.M. També milloren, en part, l'estàndard de serveis bàsics de mobilitat i cicle de l'aigua de la ciutat i per tant són cobertura de dèficits de la ciutat construïda.

Aquests sistemes, en la part corresponent al P.O.U.M., constitueixen genèricament les "infraestructures de connexió" que preveu l'article 16 del TRLS que han de ser finançats pel nou desenvolupament. Sembla raonable, en conseqüència, que sigui el desenvolupament urbanístic el que financi totes aquestes actuacions i que els pressupostos municipals assumeixin el finançament de les infraestructures de cobriment de dèficit. Els recursos, en cada cas, són:

Finançament a càrrec dels sectors: Increment de càrregues urbanístiques

Finançament públic (Ajuntament):

- Una part del producte de les cessions d'aprofitament
- El balanç fiscal que generin els nous desenvolupaments urbanístics durant el període de construcció i venda, que són recursos genèric de l'Hisenda municipal
- Utilitzant la capacitat actual i futura d'inversió dels pressupostos municipals.

Els sistemes generals exteriors considerats són els següents:

Abastament d'Aigua:

- Canonades d'impulsió
- Dipòsits
- Intercomunicació de dipòsits
- Nous recursos / cabdals
- Xarxa general
- Xarxa secundària

Sanejament:

- Ampliació depuradora
- Canal d'aigües pluvials
- Canalització de barrancs
- Col·lectors generals
- Dipòsits
- Pluvials

Xarxa Viària:

- Adequació de vials generals existents
- Nous Vials
- Ponts

Soterrament línies elèctriques:

- Soterrament línia MAT propietat REE

Es tracta de 83 projectes definits i avaluats (exclòs el municipi de La Canonja) per Enginyeria municipal amb el següent detall per sectors d'inversió:

Cuenta de INVERSIÓ (M€)	SECTOR INVERSIÓ				
NOM	ABASTAMENT AIGUA	LINEA MAT	SANEJAMENT	XARXA VIARIA	Total general
ADEQUACIÓ VIALS EXISTENTS				4	4
AMPLIACIO DEPURADORA			1		1
CANAL AIGÜES PLUVIALS			1		1
CANALITZACIÓ BARRANC			8		8
CANONADES IMPULSIÓ	2				2
COL·LECTORS GENERALS			26		26
COL·LECTORS RESIDUALS			8		8
DIPOSIT			5		5
DIPOSIT	2				2
INTERCOMUNICACIO DIPOSIT	3				3
INTERCOMUNICACIONS XARXES GENERALS	3				3
LINEA MAT		1			1
NOUS RECURSOS	1				1
NOUS VIALS				3	3
PLUVIALS			1		1
PONTS				3	3
XARXA GENERAL	5				5
XARXA SECUNDARIA	6				6
Total general	22	1	50	10	83

4.2. JUSTIFICACIÓ PER LA NORMATIVA

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost) així com el Reglament de la Llei d'Urbanisme estableixen en el seu article 44 els següents deures, en quant a càrregues que s'han d'assumir pels propietaris de sòls urbans no consolidats i urbanitzables delimitats:

- Executar la urbanització del propi àmbit, sense 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, de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segon la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec de les persones usuàries.

Però a més, si es tracta d'un sòl urbà no consolidat (PA o PMU en aquesta categoria), se'ls hi pot afegir les següents càrregues:

- 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.

Si es tracta de sòl urbanitzable delimitat (PPU), l'art. 45 estableix:

- 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 urbanística 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.

4.3. MÒDULS UNITARIS DE VALORACIÓ

Els mòduls unitaris utilitzats en la valoració dels infraestructures de sistemes generals del P.O.U.M. són els estàndards de les obres municipals I que fan servir els mòduls que l'Agència Catalana d l'Aigua aplica als nous sectors de desenvolupament en concepte de depuradores per nou habitant equivalent. Es detallen en valors de 2012 en la taula següent:

MÒDULS	€/unitat	Unitat
SANEJAMENT		
Canalització de baranc. Baranc	2.340	ml
Canalització de baranc. Calaix	700	ml
Canal aigües pluvials	7.600	ml
Dipòsit pluvials 1	12.000.000	dipòsit
Dipòsit pluvials 2	8.250.000	dipòsit
Dipòsit pluvials 3	2.500.000	dipòsit
Collectors generals DN2000	2.528	ml
Collectors generals DN1500	1.636	ml
Collectors generals DN1200	888	ml
Collectors generals DN1000	691	ml
Collectors generals DN800	508	ml
Ampliació Depuradora aigües residuals	40.000.000	EDAR
ABASTIMENT		
Interconnexió dipòsits.DN600	785	ml
Interconnexió dipòsits.DN350	389	ml
Canonades impulsió	628	ml
Intercomunicacions xarxes generals. DN500	628	ml
Intercomunicacions xarxes generals. DN400	512	ml
Xarxa general.DN400	512	ml
Xarxa general.DN350	389	ml
Xarxa general.DN200	208	ml
Xarxa secundària.DN500	628	ml
Xarxa secundària.DN400	512	ml
Xarxa secundària.DN200	208	ml
Dipòsit 1	4.400.000	Dipòsit
Dipòsit 2	3.900.000	Dipòsit
XARXA VIÀRIA		
Pont 1	6.000.000	Pont
Pont 2	6.500.000	Pont
Nous vials	200	m2s
Adequació vials existents. Carreteres	275	m2s
SOTERRAMENT LÍNIA AMT		
	4.000	ml

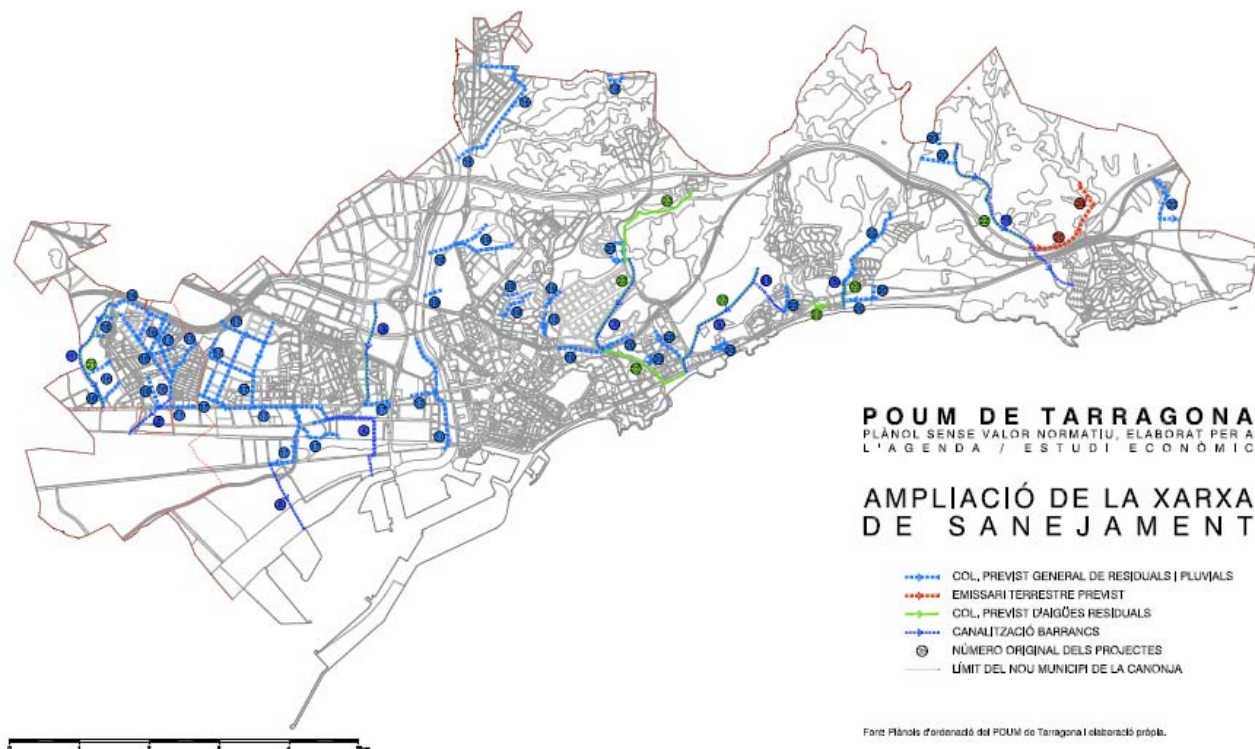
4.4. AVALUACIÓ DELS PROJECTES I ESQUEMES GRÀFICS

Els sistemes generals d'infraestructures del P.O.U.M. suposen una **inversió total de 287,3 M€** (excloses les infraestructures del municipi de La Canonja), dels que **134,1 M€ corresponen a obres de sanejament, 58,5 M€ a obres d'abastament d'aigua, 88,6 M€ a xarxa viària i 6,0 M€ al soterrament de línies de AMT**, tal com indica la taula següent:

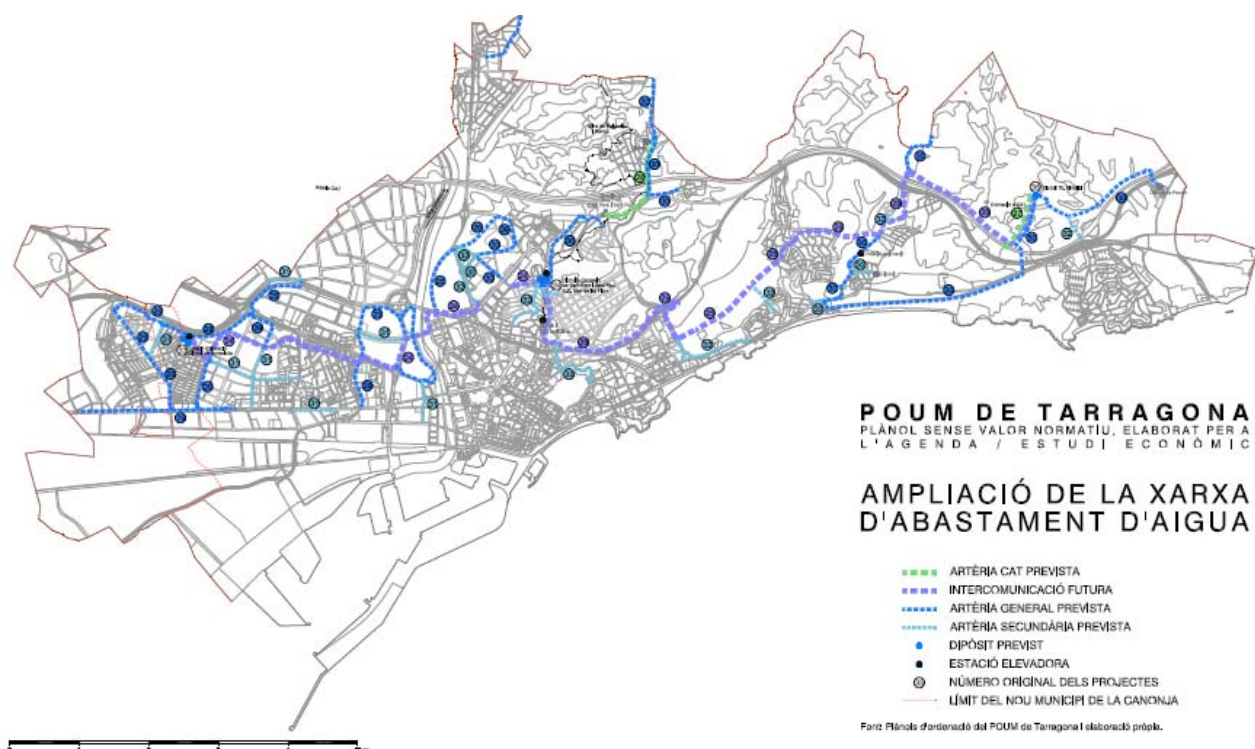
Suma de INVERSIÓ (M€)	SECTOR INVERSIÓ				
NOM	ABASTAMENT AIGUA	LÍNIA MAT	SANEJAMENT	XARXA VIÀRIA	Total general
ADEQUACIÓ VIALS EXISTENTS				73,1	73,1
AMPLIACIÓ DEPURADORA			38,9		38,9
CANAL AIGÜES PLUVIALS			8,4		8,4
CANALITZACIÓ BARRANC			25,9		25,9
CANONADES IMPULSIÓ	1,8				1,8
COL·LECTORS GENERALS			15,5		15,5
COL·LECTORS RESIDUALS			5,7		5,7
DIPOSIT			39,3		39,3
DIPOSIT	6,9				6,9
INTERCOMUNICACIÓ DIPOSIT	15,1				15,1
INTERCOMUNICACIONS XARXES GENERALS	3,9				3,9
LÍNIA MAT		6,0			6,0
NOUS RECURSOS	25,0				25,0
NOUS VIALS				2,0	2,0
PLUVIALS			0,6		0,6
PONTS				13,5	13,5
XARXA GENERAL	4,1				4,1
XARXA SECUNDÀRIA	1,8				1,8
Total general	58,5	6,0	134,1	88,6	287,3
Inclou la part de finançament atribuït al conjunt de la ciutat existent			80,5	M€	28%
Infraestructures de connexió i PEI			206,8	M€	

Les infraestructures que es consideren de servei complet a la ciutat existent totalitzen 80,5 M€, equivalent al 28% del total i representen dèficit existent que ha d'anar a càrrec de la inversió general de l'Ajuntament. La resta són necessàries pel creixement previst al POUM, ja sigui en infraestructures de connexió dels àmbits (52%) i infraestructures de ciutat que no es poden assignar a àmbits concrets i donen un servei proporcional a cadascun dels àmbits (48%).

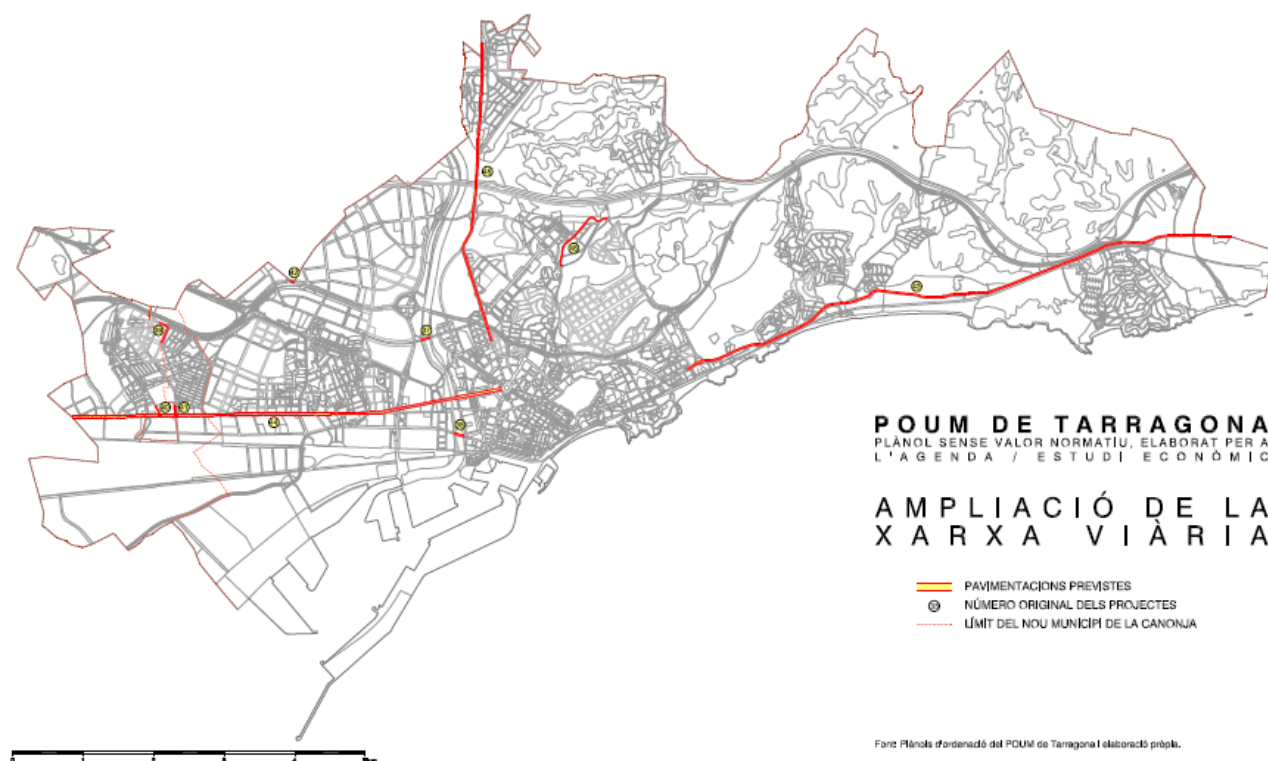
Els esquemes gràfics de cadascuna de les infraestructures es detallen a continuació.



Nota: el plànol inclou les infraestructures del municipi de La Canonja per posar de relleu la seva interrelació amb les del municipi de Tarragona, però están exclòses de les taules



Nota: el plànol inclou les infraestructures del municipi de La Canonja per posar de relleu la seva interrelació amb les del municipi de Tarragona, però están exclòses de les taules



Nota: el plànol inclou les infraestructures del municipi de La Canonja per posar de relleu la seva interrelació amb les del municipi de Tarragona, però están excloses de les taules

4.5. FINANÇAMENT. SISTEMES DE CONNEXIÓ ASSIGNATS A SECTORS I SISTEMES EXTERNS

El finançament de les infraestructures que proposa el P.O.U.M ha de diferenciar entre la part que correspon a dèficits de la ciutat existent i les que serveixen als nous desenvolupaments. Per altra banda, cal assignar a cada sector o polígon les càrregues per infraestructures de connexió directes i la part corresponent de les infraestructures de connexió que aquells necessiten de forma conjunta i que no permetin adjudicació directa a cap sector. En aquest últim cas serà necessari aprovar un Pla Especial d'Infraestructures (P.E.I) que determini els projectes, el import i la assignació. A efectes de l'anàlisi de viabilitat dels àmbits del P.O.U.M. s'han considerat separatament els costos de les connexions directes i les que serien participació en el finançament del P.E.I.

Respecte a la diferenciació entre el dèficit de la ciutat existent i la ciutat nova que es deriva del P.O.U.M. en aquelles infraestructures que serveixen a les dos, s'ha fet a partir del pes que cadascuna tindrà en el conjunt de la ciutat futura basat en les xifres del cadastre. Hi ha que tenir present que el sostre de cadastre correspon a tots els usos, inclosos els equipaments públics i el sostre sota rasant. Considerant que en els nous desenvolupaments els aparcaments són aproximadament un 25% del sostre sobre rasant i que el sòl urbà consolidat i els àmbits que provenen d'ordenació anterior al P.O.U.M. han de considerar se inclosos en la ciutat existent. Els nous

desenvolupaments del P.O.U.M. s'estima serà un 29,7% i la ciutat existent un 71,3% de la ciutat futura, tal com es recull a la taula següent:

Ciutat actual m2st	NOU SOSTRE (Total POUM - Existent a mantenir) m2st	POUM (amb aparc.+equip.) m2st	POUM EXEMPTS (+aparcaments + equipaments) m2st	Total com putable POUM m2st	TOTAL
13.754.281	4.205.443	6.050.995	369.512	5.681.483	19.805.276
71,3%				28,7%	POUM/TOTAL

Respecte de les infraestructures de connexió directa, la distribució parteix de la identificació de servei per part dels tècnics municipals i de l'estudi de mobilitat. En els casos en que una mateixa infraestructura és compartida per dos o més sectors, la distribució s'ha fet amb els següents criteris:

- Sanejament: per sòl computable de cada sector o àmbit
- Abastament: per sostre de cada sector o àmbit
- Xarxa viària: per sòl computable de cada sector o àmbit

Respecte a les infraestructures de connexió a incloure en el P.E.I., l'assignació a cada sector s'ha fet per superfície neta. D'aquesta forma es corregeix la penalització que podria suposar pels sectors que tenen unes majors cessions. Serà, en definitiva, el propi P.E.I. qui assignarà definitivament aquestes càrregues de forma individualitzada.

D'acord amb això i una vegada separat les infraestructures de connexió directa als diferents sectors i les que serveixen a tots de forma conjunta, el esquema de finançament, per projectes i per àmbits del P.O.U.M. es detalla en les dues taules que segueixen.

La ciutat haurà de finançar 80,5 M€ de dèficits estimats i el conjunt del P.O.U.M. ha de finançar 206,1 M€, 105,7 M€ per connexions directes i 100,4 M€ mitjançant un Pla Especial d'infraestructure (P.E.I.). Les xifres són provisionals fins a l'aprovació definitiva del P.E.I.

La distribució detallada orientativa per àmbits de les infraestructuresde incloïnt les infraestructures de mobilitat és la de la taula que segueix. De forma detallada per àmbits es presenten a cadascuna de les **Fitxes Econòmiques de l'annex de l'Agenda.**

CÀRREGUES DE SECTORS PER INFRAESTRUCTURES DE CONNEXIÓ (DIRECTES I PER P.E.I) O PER MOBILITAT (Decret 344/2006)														
				SISTEMES DE CONNEXIÓ						MOBILITAT		PEI		TOTAL
Ordre	PLA	Nº Plan	Denominació	Superfície a efectes de càlcul (m2s) AD 2012	Sostre total (m2s) AD 2012	Sanejament M€	Abasament M€	Viari M€	Soterrament línia MAT M€	TOTAL M€	Decret 344/2006 M€	M€	M€	
1	PPU-R	PPU-R-01	Avinguda d'Andorra	62.600	33.804					-	0,05	0,76	0,8	
2	PPU-R	PPU-R-05	L'Oliva Nord	234.000	72.870	0,35	0,31			0,66	0,12	2,86	3,6	
3	PPU-R	PPU-R-10	Sector Sud Autovia de Reus	314.200	172.810	3,30			0,62	3,92	0,57	3,84	8,3	
4	PPU-R	PPU-R-23	Mas Sanromà	72.600	21.780	0,30	0,02	2,06		2,38	0,22	0,89	3,5	
5	PPU-R	PPU-R-24	Platja Llarga	1.326.450	596.903	18,77	0,54	3,71		23,02	3,56	16,19	42,8	
6	PPU-R	PPU-R-30	Pou Boronat-ARE	366.400	183.200			3,51		3,51	0,37	4,47	8,4	
7	PPU-R	PPU-R-37	ARE	93.500	46.750					-	0,21	1,14	1,4	
8	PPU-R	PPU-R-40	amb carretera del Catllar	42.285	24.485	0,03				0,03	0,30	0,52	0,8	
9	PPU-R	PPU-R-41	Vall de Llorito	1.138.200	682.920	13,61	0,28	4,95		18,83	2,08	13,89	34,8	
10	PPU-R	PPU-R-43	Mas d'en Sorder	474.300	47.430	17,76	0,38			18,15	0,95	5,79	24,9	
11	PPU-R	PPU-R-46	L'Horta Gran	1.087.000	597.850	3,74	1,44	10,63		15,81	1,41	13,27	30,5	
12	PPU-A	PPU-A-38*	Clar	415.800	249.480					-	0,72	5,08	5,8	
13	PPU-A	PPU-A-54	CiM del Camp Est	364.400	218.640	2,12		6,00	0,94	9,06	1,31	4,45	14,8	
14	PPU-A	PPU-A-58	assistencial St Pere i St Pau	35.000	10.500					-	0,15	0,43	0,6	
15	PPU-A	PPU-A-59	Parc Tecnològic i Universitari	443.900	177.560	0,36	1,49			1,84	1,51	5,42	8,8	
16	PPU-R	PPU-62	Sector Culubret	23.300	13.980		0,01			0,01	0,17	0,28	0,5	
17	PPU-R	PPU-63	Nord Bonavista	88.510	44.255					-	0,70	1,08	1,8	
18	PMU-SUC	PMU-SUC-11	Viladegats	178.900	39.358	0,46				0,46	0,22	2,18	2,9	
19	PMU-SUNC	PMU-SUNC-13a	Turó de la Budallera nord	135.200	47.320	0,13				0,13	0,17	1,65	2,0	
20	PMU-SUNC	PMU-SUNC-13b	Turó de la Budallera sud	28.800	17.280					-	0,15	0,35	0,5	
21	PMU-SUNC	PMU-SUNC-14	Camí de la Salut	95.400	38.160	0,05	0,23			0,28	0,10	1,16	1,5	
22	PMU-SUNC	PMU-SUNC-23	Colls Majors	118.000	35.400					-	0,30	1,44	1,7	
23	PMU-SUNC	PMU-SUNC-34	Arrabassada	87.000	60.900	0,10				0,10	0,15	1,06	1,3	
24	PMU-SUNC	PMU-SUNC-35	L'Oliva	144.220	60.572	0,13	0,26			0,39	0,10	1,76	2,2	
25	PMU-SUC	PMU-SUC-36	Plaça de la Imperial Tàrraco	6.700	13.400					-	-	0,08	0,1	
26	PMU-SUNC	PMU-39	Parcel·les Bonaire	8.615	8.615					-	0,10	0,11	0,2	
27	PMU-SUNC	PMU-40	CLH	119.000	119.000					-	0,11	1,45	1,6	
28	PMU-SUNC	PMU-41	Camp de Tr Sant Salvador	46.510	13.953					-	0,25	0,57	0,8	
29	PMU-SUNC	PMU-42	Teatre Romà	6.735	13.470					-	0,02	0,08	0,1	
30	PA-SUC	PA-SUC-08b	Part baixa. Xamfrà carrer Sant Miquel i nou de Santa Tecla	345	1.176					-	-	-	-	
31	PA-SUC	PA-SUC-11	de Braus	540	2.156					-	-	-	-	
32	PA-SUNC	PA-SUNC-16	Cuixa	14.355	3.765					-	-	-	-	
33	PA-SUNC	PA-SUNC-24a	Via Augusta-Colet	11.245	3.650		0,03			0,03	-	-	-	
34	PA-SUNC	PA-SUNC-24b	Camping de l'Arrabassada	15.460	5.020		0,03			0,03	-	-	-	
35	PA-SUC	PA-SUC-24c	l'Arrabassada	5.420	2.350		0,02			0,02	-	-	-	
36	PA-SUC	PA-SUC-33a	salut	6.360	2.675	0,01	-			0,02	-	-	-	
37	PA-SUC	PA-SUC-33b	salut	920	290		-			-	-	-	-	
38	PA-SUC	PA-SUC-33c	Savinosa-Camí Vileta de Mar	1.895	735		-			-	-	-	-	
39	PA-SUNC	PA-SUNC-38	Mercat Bonavista	98.160	49.080	0,31				0,31	0,25	1,20	1,8	
40	PA-SUC	PA-SUC-40	Bonavista	29.130	54.960	0,29				0,29	-	-	0,3	
41	PA-SUNC	PA-SUNC-43	Laminados Fèrricos	14.515	7.258	0,09		0,07		0,16	0,35	0,18	0,7	
42	PA-SUC	PA-SUC-44b	XXII	4.390	5.910			0,02		0,02	-	-	-	
43	PA-SUC	PA-SUC-46	Bonavista-Dipòsits Aitasa	1.875	3.802					-	-	-	-	
44	PA-SUC	PA-SUC-48	Carretera de Reus**	3.020	7.248					-	-	-	-	
45	PA-SUNC	PA-SUNC-50	Regularització ponent Campclar	8.670	10.404					-	-	0,11	0,1	
46	PA-SUC	PA-SUC-52	L'Oliva	7.690	3.560					-	-	-	-	
47	PA-SUNC	PA-SUNC-58a	Túria Est	22.685	12.735					-	-	-	-	
48	PA-SUC	PA-SUC-58b	Túria	12.150	7.520					-	-	-	-	
49	PA-SUC	PA-SUC-59	Sud de Cementiri	11.440	6.440		0,04			0,04	-	-	-	
50	PA-SUC	PA-SUC-61a	Sant Salvador-Sud oest	4.165	1.730					-	-	-	-	
51	PA-SUC	PA-SUC-61b	Sant Salvador-Sud oest	3.775	1.240					-	-	-	-	
52	PA-SUC	PA-SUC-63	Mas de Marques	92.218	18.000					-	-	-	-	
53	PA-SUC	PA-SUC-64	Casa Sant Josep	5.785	6.146		0,04			0,04	-	-	-	
54	PA-SUNC	PA-SUNC-65	Tecnològic	27.210	0		-			-	0,15	0,33	0,5	
55	PA-SUC	PA-SUC-67	PERI Mas Morató	68.860	12.876	1,06	0,31			1,37	-	-	1,4	
56	PA-SUC	PA-SUC-68	PP-02.Darrera carrer Goya	4.592	4.212					-	-	-	-	
57	PA-SUC	PA-SUC-69	PP02-Paecei les Roda	7.667	8.136					-	-	-	-	
58	PA-SUC	PA-SUC-71	cap de Salou	21.700	6.510					-	-	-	-	
59	PA-SUC	PA-SUC-72	Camí mas dels Frares	40.185	15.878					-	-	-	-	
60	PA-SUC	PA-SUC-74	Barcelona	46.450	16.832	0,20				0,20	-	-	0,2	
61	PA-SUNC	PA-SUNC-75	Romana	13.395	4.550					-	-	-	-	
62	PA-SUC	PA-SUC-76	Romana	2.180	720					-	-	0,03	-	
63	PA-SUNC	PA-SUNC-80	Loste	25.975	20.780		0,17			0,17	0,12	0,32	0,6	
64	PA-SUNC	PA-SUNC-88	Clar	34.100	17.050		0,27			0,27	0,12	0,42	0,8	
65	PA-SUC	PA-SUC-89	Tecnològic	9.450	3.130		0,03			0,03	-	-	-	
66	PA-SUC	PA-SUC-90	Parcel·les oest Ferran	6.090	2.138	0,06				0,06	-	-	0,1	
67	PA-SUC	PA-SUC-91	Escola-Centre civi Ferran	7.610	1.522	0,08				0,08	-	-	0,1	
68	PA-SUC	PA-SUC-92	C. de Barcelona	3.945	1.184	0,01				0,01	-	-	-	
69	PA-SUC	PA-SUC-93	Barcelona	5.120	1.386	0,01				0,01	-	-	-	
70	PA-SUC	PA-SUC-94	Nord oest Ferran	2.200	650	0,02				0,02	-	-	-	
71	PA-SUNC	PA-SUNC-95	Sud Bonavista	26.127	10.450					-	0,25	-	0,2	
72	PA-SUNC	PA-SUNC-96	Entre Bonavista i Camp Clar-	162.655	81.327	0,81			2,52	3,33	0,37	1,99	5,7	
73	PA-SUNC	PA-SUNC-97	Camp Clar 97	223.330	111.665	0,60				0,60	0,37	2,73	3,7	
74	PA-SUC	PA-SUC-101	Astari	3.897	4.287					-	-	-	-	
75	PA-SUC	PA-SUC-102	Iborra	56.995	22.076	0,02				0,02	-	0,70	0,7	
76	PA-SUC	PA-SUC-103	UA-3501	7.680	3.456					-	-	-	-	
77	PA-SUC	PA-SUC-107	La Salle. Zona Universitaria	5.010	4.371					-	-	0,06	0,1	
78	PA-SUC	PA-SUC-109	Parcel·les Pedrol	8.930	1.976					-	-	0,11	0,1	
79	PEU	PEU-01	Centre històric de la part alta de Tarragona	-	0					-	-	-	-	
80	PEU	PEU-02	Antiga Universitat Laboral	497.000	99.400					-	-	-	-	
81	PEU	PEU-04	Riu Gaià	-	0					-	-	-	-	
82	PEU	PEU-05	Ciutat Residencial	-	0					-	-	-	-	
TOTAL				9.252.086	4.337.057	64,78	5,90	30,95	4,08	105,71	18,05	100,4	224,10	
EXEMPTS				1.026.831	347.706								287,2	
TOTAL PER PEI				8.225.255	3.989.351									
Criteri repartiment sistemes de connexió que afecten a més d'un àmbit: la part corresponent als sectors que no existeixen la assumeixen els altres sectors														

Criteri repartiment sistemes de connexió que afecten a més d'un àmbit: la part corresponent als sectors que no existeixen la assumeixen els altres sectors

5. DÈFICIT DE TRANSPORT PÚBLIC DEL DECRET 344/2006

El Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada disposa, entre altres, en l'article 19 referent al finançament que:

“19.2.L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada també ha d'incorporar l'obligació de les persones propietàries de participar en els costos d'implantació de l' increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del serveis de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 d'aquest Decret. Les administracions han de vetllar perquè aquest finançament es destini a les administracions competents en matèria de transport segons l'àmbit territorial.”

A l'Estudi de Mobilitat que forma part de la documentació del P.O.U.M. es fa l'argumentació i càlcul de les càrregues per dèficit de transport que ha de suportar cada sector, tenint en compte tant els PPU com els PMU i les PA de més de 100 habitatges nous. A efectes de l'estudi de viabilitat es pren les assignacions que figuren a l'esmentat estudi de mobilitat, no obstant, el planejament derivat ajustarà aquestes xifres.

S'estima que el conjunt del P.O.U.M. generarà uns costos per **dèficit de transport de 18,1 M€**, amb el detall següent:

Suma de Cost mobilitat	
PLA	Total
PA-SUC	-
PA-SUNC	2,0
PEU	-
PMU-SUC	0,2
PMU-SUNC	1,5
PPU-A	3,7
PPU-R	10,7
Total general	18,1

6. URBANITZACIÓ LOCAL, SOSTRE EXISTENT, INDEMNITZACIONS I REALLOTJAMENTS

6.1. OBRES D'URBANITZACIÓ LOCAL

La urbanització de les 428,3 Ha de sòl públic de cessions per vialitat, zones verdes i altres cessions (exclosos els aparcaments), representa el 41% del sòl total de nova ordenació i requereix una **inversió estimada de 583,1 M€**, en valors reals de l'any 2010, amb una **repercussió mitjana de 152,1 € per m2 de sostre privat**.

Aquesta inversió és el resultat de l'aplicació dels mòduls mitjans següents:

- 200 € per m2 de vial, amb la hipòtesi mitjana del 20% del sòl total dels sectors, exceptuant els àmbits que tenen determinades dimensions concretes. Aquest mòdul és el que es deriva de l'experiència d'obres d'urbanització de l'Ajuntament de Tarragona.
- 120 € per m2 de zona verda per a les superfícies de les determinacions normatives de cada sector. En alguns casos específics de zona verda gran (gran parc o zona boscosa de protecció) s'ha aplicat el mòdul de 60 €/m2s
- 120 € per m2 de sòl per el sòl anomenat "altres cessions" que és la diferència entre el sòl total de sistemes establert a les corresponents fitxes d'ordenació i la suma de les cessions estimades de vials i de zones verdes.

Els mòduls d'urbanització permeten estimar la totalitat de les càrregues imputades a cada sector de planejament a les corresponents fitxes d'ordenació pel concepte d'urbanització local i van dirigides a **avaluar la vialitat econòmica del seu desenvolupament**. Les inversions en urbanització s'avaluaran detalladament en cada planejament derivat.

El resum per classificació del sòl és el següent:

Suma de Càrregues urbanístiques-Me	
PLA	Total
PA-SUC	28,0
PA-SUNC	66,7
PEU	-
PMU-SUC	8,4
PMU-SUNC	47,0
PPU-A	60,5
PPU-R	372,6
Total general	583,1

El detall de les càrregues d'urbanització local de cada àmbit es presenta a l'annex de Fitxes Econòmiques.

6.2. SOSTRE EXISTENT, A INDEMNITZAR I QUE ES MANTÉ

En el conjunt dels àmbits del P.O.U.M. s'ha estimat que actualment hi ha 251.937 m²st existents dels quals 153.331 m²st són residencials. El sostre a indemnitzar s'ha estimat en 152360 m²st (49.394 m²st residencial) i el que es manté per ser compatible amb la nova ordenació 117.230 m²st (100.382 m²st residencial).

La estimació, tant del sostre total com del sostre a mantenir i a indemnitzar s'ha fet a partir de la informació cadastral amb revisió sobre bases de fotografia aèria (per estimar el sostre a conservar segons les determinacions de les fitxes d'ordenació) per tal d'obtenir estimacions orientatives inicials, que hauran de ser verificades als corresponents planejaments derivats. S'ha fet amb les següents particularitats:

- Al sostre esportiu se li ha aplicat un coeficient de 0,2, per tal d'ajustar-lo a la situació real de sostre, sense instal·lacions esportives a l'aire lliure.
- Del sostre residencial s'ha considerat que un 10% corresponen a elements complementaris i aparcaments.
- En les PA s'ha estimat que tot els habitatges existents són principals i en règim de propietat, excepte en la PA-SUC-48 que són tots de lloguer. En conseqüència, els habitatges que no es mantenen es considera que són a real·lotjar.
- En els PPU els real·lotjaments afecten a un màxim de uns 56 habitatges, en els PMU a 60 i en les PA a 54 habitatges.
- En els PPU i PMU sols es mantenen en alguns d'ells part dels habitatges, excepte en el PMU-35 que es manté aproximadament el 80% de tot el sostre actual.
- Els PA-SUC-58b i PA-SUC-71 són polígons de transformació en els que els nous sostres permets pel P.O.U.M. aniran substituent als actuals sense que aquests queden fora d'ordenació. En el PA-SUC-58b s'ha estimat una indemnització de 0,8 M€ que es correspon amb la previsió que un 25% del sostre residencial actual finalment s'hagi de traslladar.

El resum del sostre existent, a indemnitzar i que es manté a cada àmbit es presenta a la taula de les pàgina següent. Les dimensions de sostre potencial de les Fitxes Econòmiques es refereixen al nou sostre a construir a partir de les fitxes d'ordenació del POUM amb les deduccions de estableix l'article 57.4 del TPLU.

FIGURA URBANÍSTICA	SOSTRE EXISTENT								SOSTRE A MANTENIR					SOSTRE EXISTENT QUE NO ES MANTE
	Residencial	Magatzem	Exportiu*	Industrial	Altres	Magatzem-aparc.	Complement resid.	TOTAL	Residencial	Altres	Magatzem-aparc.	#I REF1	TOTAL	
	m2 g	m2st	m2st	m2st	m2st	m2 g	m2st	m2 g	m2 g	m2st	m2st	m2 g	m2 g	
PPU-R-01	3.583	-	109	60	-	-	398	4.150	270	-	-	30	300	3.850
PPU-R-05	2.222	-	-	174	392	-	352	3.140	1.304	-	-	250	1.554	1.586
PPU-R-10	122	-	-	990	-	-	14	1.125	-	-	-	-	-	1.125
PPU-R-23	1.780	-	-	-	-	-	198	1.978	630	-	-	70	700	1.278
PPU-R-24	3.763	398	46	89	7.470	-	418	12.184	675	-	-	75	750	11.434
PPU-R-30	4.115	323	-	7.745	2.122	-	457	14.762	1.800	-	-	200	2.000	12.762
PPU-R-37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PPU-R-40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PPU-R-41	16.242	123	5.538	-	327	-	1.805	24.035	-	-	-	-	-	24.035
PPU-R-43	1.260	-	-	-	-	-	140	1.400	720	-	-	80	800	600
PPU-R-46	720	3.000	-	-	-	-	80	3.800	-	-	-	-	-	3.800
PPU-A-38*	975	64	-	348	-	-	108	1.495	-	-	-	-	-	1.495
PPU-A-54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PPU-A-58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PPU-A-59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PPU-62	-	-	-	-	7.006	-	-	7.006	-	-	-	-	-	7.006
PPU-63	-	-	-	320	-	-	-	320	-	-	-	-	-	320
TOTAL PPU	34.781	3.908	5.693	9.726	17.317	-	3.970	75.395	5.399	-	-	705	6.104	69.291
PMU-SUC-11	7.137	834	150	71	-	-	793	8.985	6.423	-	-	714	7.137	1.848
PMU-SUNC-13a	4.510	69	27	268	-	-	501	5.375	4.510	-	-	501	5.011	364
PMU-SUNC-13b	716	276	94	-	140	287	80	1.592	-	-	-	-	-	1.592
PMU-SUNC-14	7.653	163	-	1.240	-	-	850	9.906	4.592	-	-	510	5.102	4.804
PMU-SUNC-23	1.933	724	-	77	-	-	215	2.949	1.933	-	-	215	2.148	801
PMU-SUNC-34	1.478	832	8.323	-	280	254	164	11.331	-	-	-	-	-	11.331
PMU-SUNC-35	11.901	3.934	-	-	224	-	-	16.059	9.521	3.371	-	-	12.892	3.167
PMU-SUNC-36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PMU-SUNC-39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PMU-SUNC-40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PMU-SUNC-41	-	-	277	-	-	-	-	277	-	-	-	-	-	277
PMU-SUNC-42	-	2.990	-	2.508	-	-	-	5.498	-	-	-	-	-	5.498
TOTAL PMU	35.327	9.822	8.871	4.164	644	541	2.603	61.972	26.979	3.371	-	1.940	32.290	29.682
PA-SUC-08b	623	-	-	-	-	-	69	692	-	-	-	-	-	692
PA-SUC-11	1.020	-	-	132	63	-	113	1.328	-	-	-	113	113	1.215
PA-SUC-16	432	-	-	-	-	-	48	480	432	-	-	48	480	-
PA-SUNC-24a	557	-	-	287	-	-	62	906	557	-	-	62	619	287
PA-SUNC-24b	-	-	-	-	4.084	-	-	4.084	-	-	-	-	-	4.084
PA-SUC-24c	1.112	-	-	46	-	31	124	1.312	1.112	-	-	124	1.235	77
PA-SUC-33a	1.091	-	-	-	-	-	121	1.212	1.091	-	-	121	1.212	-
PA-SUC-33b	62	-	-	-	-	-	7	69	-	-	-	-	-	69
PA-SUC-33c	198	-	-	-	-	-	22	220	198	-	-	22	220	-
PA-SUNC-38	-	-	-	1.024	702	1.798	-	3.524	-	-	-	-	-	3.524
PA-SUC-40	43.968	-	-	-	-	-	-	43.968	43.968	-	-	-	43.968	-
PA-SUNC-43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-44b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-48	3.786	301	-	-	678	93	421	5.279	-	-	-	-	-	5.279
PA-SUNC-50	2.240	-	-	-	-	-	450	2.690	-	-	-	-	-	2.690
PA-SUC-52	833	-	-	-	-	73	93	999	833	-	-	93	926	73
PA-SUNC-58a	-	-	-	2.977	-	-	-	2.977	-	2.977	-	-	2.977	-
PA-SUC-58b	3.444	-	-	1.000	-	363	383	5.190	-	1.000	363	383	1.746	3.444
PA-SUC-59	673	-	-	83	-	47	75	878	-	-	-	-	-	878
PA-SUC-61a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-61b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-63	1.569	-	-	-	-	25	174	1.768	1.569	-	-	174	1.743	25
PA-SUC-64	-	-	-	-	3.408	-	-	3.408	-	3.408	-	-	3.408	-
PA-SUNC-65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-67	2.990	-	-	-	-	78	332	3.400	2.990	-	-	332	3.322	78
PA-SUC-68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-69	1.950	-	-	-	-	149	217	2.316	-	-	-	-	-	2.316
PA-SUC-71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-72	4.800	-	-	-	-	-	-	4.800	4.800	-	-	-	4.800	-
PA-SUC-74	2.600	-	-	-	-	-	-	2.600	2.600	-	-	-	2.600	-
PA-SUNC-75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUNC-80	-	-	-	9.636	-	-	-	9.636	-	-	-	-	-	9.636
PA-SUNC-88	448	-	-	678	-	40	50	1.216	-	-	-	-	-	1.216
PA-SUC-89	1.255	-	-	-	-	-	139	1.394	1.255	-	-	139	1.394	-
PA-SUC-90	803	-	-	-	-	90	89	982	803	-	90	89	982	-
PA-SUC-91	-	-	-	-	208	-	-	208	-	208	-	-	208	-
PA-SUC-92	1.138	-	-	-	-	-	253	1.390	1.138	-	-	253	1.390	-
PA-SUC-93	313	-	-	-	-	-	35	348	313	-	-	35	348	-
PA-SUC-94	162	-	-	-	-	-	18	180	162	-	-	18	180	-
PA-SUNC-95	-	-	315	150	-	-	-	465	-	315	-	-	315	150
PA-SUNC-96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUNC-97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-102	4.185	-	-	-	-	-	465	4.650	4.185	-	-	465	4.650	-
PA-SUC-103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PA-SUC-109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PA	82.251	301	315	16.013	9.143	2.787	3.759	114.570	68.005	7.908	453	2.471	78.837	35.733
TOTAL	152.360	14.031	14.879	29.903	27.104	3.328	10.331	251.937	100.382	11.279	453	5.116	117.230	134.707

6.3. REALLOTJAMENTS. INTERPRETACIÓ DEL CONTINGUT ECONÒMIC DEL DRET DE REALLOTJAMENT

La aprovació del Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament, suposa alguns canvis en la gestió i contingut econòmic dels reallotjaments previstos a la M.P.G.M. de La Verneda – Torrent de l'Estadella aprovada inicialment. En conseqüència, convé fer, al menys, un repàs sintètic a la normativa d'aplicació que es desprèn d'aquest Decret.

El Decret 80/2009 complementa o modifica els següents textos legislatius:

- **Decret legislatiu 2/2008 del Text refós de la Llei del sòl estatal** (la complementa)
- **Llei 18/2007 del dret a l'habitatge** (la complementa com reglament)
- **Decret legislatiu 1/2005 del Text refós de la Llei d'urbanisme** (la complementa)
- **Decret 305/2006, Reglament de la Llei d'urbanisme** (el complementa i modifica)

El nou Decret 80/2009, que estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, defineix aquest **dret al reallotjament** en l'article segon com *... "el dret que, en l'execució del planejament urbanístic, es reconeix a les persones ocupants legals d'habitatges afectats que constitueixin la seva residència habitual a ser reallotjades en les condicions i amb els requisits que estableix la Llei i el Reglament d'urbanisme i la normativa d'habitatge"*.

En el mateix article segon, defineix els **titulars del dret de reallotjament** com *... "la persona que resideix de forma habitual en un habitatge afectat per una actuació urbanística i reuneix els requisits establerts en la legislació urbanística per tenir dret de reallotjament en un habitatge de substitució"*

El fet que dona dret al reallotjament és, per tant i únicament, el de la residència habitual en un habitatge que no és conforme amb la nova ordenació i ha de ser enderrocat. Aquest dret és diferent i complementari als altres drets que puga tenir la persona resident (propietat o altres drets).

El dret al reallotjament ha de fer-se efectiu de forma immediata, una vegada aprovat el projecte de reparcel·lació. Això significa que por haver un període de reallotjament transitori fins que es lliuri al titular el corresponent habitatge de substitució.

L'habitatge de substitució és *... "l'habitatge destinat al reallotjament de les persones afectades per actuacions urbanístiques que tenen reconegut el dret de reallotjament"* (art.2). Les tipologies d'aquests habitatges, d'acord amb l'article 4 del Decret 80/2009 són:

" 4.1. Les tipologies dels habitatges de substitució són les següents:

Habitatge per a afectats urbanístics (HAUS)

- a) *Habitatge amb protecció oficial de qualsevol de les altres tipologies que preveu la normativa vigent*
- b) *Habitatge lliure*

4.2. Les tipologies b) i c) només poden servir per fer efectiu el dret de real·lotjament en supòsits de mutu acord entre el subjecte obligat i la persona titular del dret”.

De l'article 4 hem d'entendre que l'habitatge que de forma general està associat al real·lotjament és **l'habitatge per a afectats urbanístics (HAUS)** que és una tipologia creada i regulada especialment amb aquesta finalitat pel present Decret. Les altres tipologies d'habitatge protegit que es destinin a habitatge de substitució tenen el règim jurídic propi de cada una d'elles, a excepció del procediment d'adjudicació que en el cas de real·lotjament és directe.

Les **característiques dels HAUS** es defineixen en l'article 5:

- Només es poden qualificar en aquest tipologia els habitatges que en primera transmissió es destinin a fer efectiu el dret de real·lotjament.
- Computen a efectes de la reserva mínima del 10% d'habitatge concertat y del 10% del concertat català
- En primera transmissió, únicament poden accedir als HAUS les persones titulars del dret de real·lotjament.
- Es poden destinar a venda o lloguer i poden ser de nova construcció o habitatges usats.
- La superfície màxima és de 90 m² útils (108 m² útils per persones amb mobilitat reduïda permanent i fins 120 m² útils per a famílies nombroses). Sempre sense espais annexos.
- Han de ser qualificats d'habitatge amb protecció oficial.
- S'ha de fer constar a les escriptures: qualificació urbanística del sòl; si forma part d'alguna de les reserves mínimes que estableix la Llei d'urbanisme; títol que tenia la persona titular del dret de real·lotjament; si és de mutu acord.

Determinació del preu dels HAUS

Article 7:

- El preu màxim de venda en €/m² útil és vigent per aquesta tipologia i zona geogràfica, l'any de la transmissió, excepte en supòsit de mutu acord.
- En el supòsit de mutu acord i quan el real·lotjament sigui en règim de compraventa, el preu de venda per a segones i posteriors transmissions serà lliure.
 - o A partir del any 15, si la persona titular del dret de real·lotjament fos propietari de l'habitatge afectat
 - o A partir de l'any 30, quan l'ocupant legal de l'habitatge afectat fos titular d'altres drets reals o personals i el real·lotjament es realitza en règim de compravenda.
- El preu de venda de la primera transmissió a favor de la persona titular del dret de real·lotjament es determinarà d'acord amb les condicions econòmiques del real·lotjament.
- El preu de venda de segones transmissions a terceres persones (si no hi ha mutu acord) es determinarà aplicant al preu de venda de l'habitatge de substitució que consti en la escriptura de la primera transmissió a favor de la persona titular del dret de real·lotjament les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex del preu al consum entre els anys de la primera transmissió i la segona.

No s'aplica si el preu que resulta és superior al mòdul de venda aplicable segons la tipologia de l'habitatge aplicable ni quan el preu de venda sigui lliure.

Si el preu que resulta és inferior al del mòdul aplicable d'acord amb la seva tipologia, els serveis competents han de requalificar l'habitatge en la tipologia que correspongui al preu de venda efectivament pagat per la persona adquirent.

Article 8 (afectats urbanístics de lloguer):

- La renda anual màxima inicial de lloguer per m2 útil pels afectats urbanístics de lloguer serà equivalent al 3% del preu màxim de venda i s'actualitzarà anualment amb l'índex nacional general d'increment de preus al consum.

Condicions econòmiques del real·lotjament dels propietaris ocupants titulars del dret de real·lotjament dels habitatges afectats

Preu de la primera transmissió de l'habitatge de substitució, de qualsevol de les tipologies d'habitatges amb protecció oficial = suma dels dos conceptes següents:

- a) Valor de taxació de l'habitatge afectat (segons el càlcul de la indemnització per sòl i construcció)
- b) El valor de la major superfície que tingui l'habitatge de substitució respecte de l'habitatge afectat, en el cas que existeixi aquesta diferència.
Aquesta major superfície es valora aplicant el mòdul dels habitatges protegits de règim general corresponent a la zona geogràfica on estigui ubicat l'habitatge, amb un màxim de 30 m2 útils.

Si la valoració dels drets expropiats o aportats dels titulars del dret de real·lotjament excedeix del valor de l'habitatge de substitució que se li adjudiqui s'ha de procedir al pagament o consignació de la diferència de valor.

A la vista del que estableix el Decret 80/2009, **interpretem l'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament** als propietaris residents habituals, en els següents terminis econòmics:

- El dret de real·lotjament s'ha de fer efectiu amb les mateixes titularitats que es tenien respecte dels habitatges que han de substituir se (propietat, lloguer...), sens perjudici que, de mutu acord, es convinguin altres.
- El dret de real·lotjament d'un propietari d'habitatge afectat podrà fer-se efectiu en un habitatge HAUS, protegit o lliure sols si és de mutu acord. Si no hi ha mutu acord i el citat propietari ha sol·licitat el reconeixement en el tràmit d'audiència, únicament es podrà adjudicar un habitatge de la tipologia HAUS.
- El preu d'adjudicació en primera transmissió de qualsevol de les tipologies de protecció oficial és el valor de taxació de l'habitatge afectat, si aquest és d'igual superfície útil que el que se li adjudica. Si l'habitatge de substitució té major superfície, l'escreix ha de ser abonat pel titular del real·lotjament, valorant la major superfície per aplicació del mòdul dels habitatges protegits amb protecció oficial, amb un màxim de 30 m2.
- Si la valoració de drets expropiats o aportats del titular del dret de real·lotjament són superiors al valor de l'habitatge de substitució que se li adjudiqui, hi ha que compensar li la diferència de valor.

En definitiva, tenint també en compte el que s'expressa en l'exposició de motius del Decret 80/2009, en el sentit de donar una solució adequada a les diferents casuístiques en quan al valor original dels habitatges afectats i partint del principi d'equitat, considerem que **l'adjudicació dels habitatges de substitució es farà de**

forma que sigui el més aproximat a la taxació i dimensió de l'habitatge afectat i a les condicions de renda dels afectats.

La aplicació del dret de real·lotjament establert en el Decret 80/2009 suposa el canvi efectiu dels habitatges existents per altres habitatges de substitució (HAUS) i el preu del nou habitatge és la indemnització que li correspon al propietari resident habitual per la seva vivenda actual + / - la compensació per la diferència de sostre entre el nou habitatge i l'actual, valorada a preu de l'habitatge protegit. En aquest sentit, la càrrega de real·lotjament es materialitza en que:

- a) Per part de la promoció:
 - No ha de pagar monetàriament les indemnitzacions per habitatges existents ocupats per residents habituals
 - Ha d'urbanitzar al seu càrrec la part corresponent als HAUS (cost d'urbanització + despeses de gestió)
 - Ha de construir els nous HAUS (cost de construcció + despeses de gestió)
 - Ha de compensar monetàriament, en el seu cas, el sostre de més que tinguin els habitatges actuals a real·lotjar respecte dels HAUS que se li adjudiquin.
 - Els habitatges de real·lotjament no produeixen ingressos per venda (minoració d'ingressos).
- b) Per part dels titulars del dret de real·lotjament:
 - Han de pagar, en el seu cas, l'excés de sostre adjudicat respecte al que tenia el seu habitatge, al preu de l'habitatge protegit de RG (ingressos per l'Ajuntament).
 - A canvi del nou habitatge, no mantenen drets d'aprofitament en el sòl ocupat per l'habitatge actual

A efectes dels càlculs de la viabilitat econòmica del present informe, el cost dels real·lotjaments dels 168 habitatges que s'estima que com a màxim tenen aquest dret, està inclòs en les indemnitzacions pel cost de construcció dels habitatges de real·lotjament i els habitatges HAUS s'han descomptat dels ingressos potencials per vendes. Les possibles compensacions per diferència de sostre queden suficientment cobertes pels imports mitjans de les indemnitzacions, pel fet d'haver aplicat com a mòdul d'indemnització a tots els habitatges que no es mantenen el cost unitari de nova construcció.

Les dimensions dels real·lotjaments per classes de sòl són les següents:

Suma de Real·lotjaments N°		Suma de Habitatges a real·lotjar (m2st)	
PLA	Total	PLA	Total
PA-SUC	16	PA-SUC	1.470
PA-SUNC	34	PA-SUNC	2.640
PEU		PEU	-
PMU-SUC	7	PMU-SUC	714
PMU-SUNC	53	PMU-SUNC	5.135
PPU-A	-	PPU-A	-
PPU-R	56	PPU-R	5.329
Total general	166	Total general	15.288

6.4. INDEMNITZACIONS

Les indemnitzacions totalitzen 124.994 m2st, dels que corresponen als PPU's 61.965 m2st, als PMU's 33.558 m2st i als Pas 29.470 m2st. Suposa una important diferència respecte del sostre a indemnitzar estimat en el document d'aprovació inicial (215.666 m2st), perquè s'ha tractat de mantenir totes aquelles edificacions compatibles amb el planejament. **El cost total de les indemnitzacions s'ha estimat en 82,41 M€, a internalitzar en el desplegament dels àmbits de planejament.**

Els mòduls mitjans d'indemnització utilitzats en el document de l'aprovació inicial s'han actualitzat d'acord amb la inflació (5,7%, des de el 2008). En el cas del trasllat d'habitatges s'ha aplicat el cost de construcció dels habitatges protegits (840 €/m2st), d'acord amb la interpretació del Decret 80/2009 del dret al real·lotjament dels propietaris residents habituals. Són els següents:

Enderrocs	63,4 €/m2st	Trasllat activitat	507,4 €/m2st
Construccions Act.	253,7 €/m2st	Construccions real·lotjaments	840 €/m2st
Construccions deportiu	202,9 €/m2st		
Construccions industrial i mag	202,9 €/m2st		
Sostre sota rasant (aparc.)	132,1 €/m2st		

Els imports de les indemnitzacions de sostre existent per tal d'elaborar la primera estimació de viabilitat, segons la classificació de sòl, presenta el detall següent:

Suma de Indemnit-zacions Me	
PLA	Total
PA-SUC	9,1
PA-SUNC	12,3
PEU	
PMU-SUC	0,6
PMU-SUNC	13,0
PPU-A	1,2
PPU-R	46,3
Total general	82,4

Els resultats detallats per sectors es presenten per a cada àmbit a les Fitxes Econòmiques annexes al present document refós.

7. L'IMPACTE DE LA CRISI 2007 – 2012 EN LES CONDICIONS DE VIABILITAT ECONÒMICA DELS ÀMBITS DEL POUM PER MANTENIMENT DE LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

En el present document refós es fan servir els preus immobiliaris de referència del 2007 per garantir les condicions de viabilitat econòmica dels àmbits de planejament, en relació a les càrregues urbanístiques inicials, malgrat la situació de crisi que ha produït una devallada dels preus immobiliaris i una caiguda de la demanda.

L'argument principal que es detalla a continuació és que la reducció dels preus de venda repercuteix en una baixada del valor residual del sòl que determina el contingut econòmic de la propietat del sòl, i que conseqüentment **no es poden mantenir els valors residuals mínims dels documents de l'aprovació inicial i provisional**, amb l'argumentació bàsica que segueix.

Com s'ha indicat a la metodologia els **quatre components de la viabilitat econòmica que garanteixen els beneficis i marges empresarials** són els següents:

- preus de l'habitatge lliure nou i del sostre d'activitat econòmica
- mòduls de l'HPO, que segurament el rebaixaran aviat, al menys en la part de preu de repercussió de solar
- costos d'urbanització. interna i externa.
- valor residual del sòl per a la propietat, i,

El context de preus i lloguers de referència del mercat immobiliari de Tarragona avui en relació als de 2007 són els de la taula següent:

		1,25			
PREUS DE VENDA DE TARRAGONA 207-2012	€/m2 útil	€/m2 c.	m2 c	m2 útil	PREU DE VENDA (€)
	PROTECCIÓ OFICIAL 2008-2012 - MÒDULS / PREUS				
HPO de Règim Especial	1.706	1.364	70	56	95.508
HPO de Règim General	1.940	1.552	80	64	124.191
HPO de Règim Concertat	2.729	2.183	80	64	174.643
	SEGONA MA LLIURE 2012				
A.P.I.s- Mostra P.L.H. 2012	2.747	2.198	90	72	197.804
M. FOMENTO 2012- 2T	1.989	1.591	90	72	143.190
	OBRA NOVA LLIURE 2012				
GENCAT + A.P.I.s / Mitjana 2012- MOSTRA P.L.H.	2.517	2.013	90	72	181.212
M. FOMENTO 2012- 1 / 2T	1.955	1.564	90	72	140.760
	OBRA NOVA LLIURE 2007				
M. FOMENTO 2007-2T	3.588	2.870	90	72	258.300
POUM: A.P.I.s	3.693	2.954	90	72	265.860
HABITATGE DOTACIONAL	1.250	1.000	53	42	53.000

Font: Elaboració pròpia 2007-2010-2012.

S'ha realitzat una "prova d'estrès" les **hipòtesis** considerades en relació als preus i costos del 2007 que són les següents:

- Preu de l'habitatge lliure i del sostre d'activitat econòmica: **reducció d'un 40%**, que es correspon amb la franja alta de la reducció real que ha tingut el mercat des del 2007, segons diferents fonts (TINSA, Ministerio de Fomento, GenCat...)
- Preu de l'HPO de règim general: reducció d'un -10%
- Preu de l'HPO de règim concertat: reducció d'un -20% i que es situa a l'entorn del preu de l'habitatge lliure.
- Costos de construcció: reducció d'un -20%
- Costos d'urbanització interior del -10%, sense modificar els mòduls de les infraestructures de connexió.

Les dues taules següents presenten el **detall dels càlculs per usos**:

			1,4	
USOS	PV 2012	CC 2012	Valor Repercussió Solars 2012	% Reducció PV 2007 / 2012
	€/m2st	€/m2st	€/m2st	
Hab. Lliure	1.772	800	466	40%
Hab. Pr.RG	1.397	674	299	10%
Hab. Pr.RE	1.228	674	203	10%
Habitatge PC	1.746	674	573	20%
Hab. P Cat.	1.920	674	697	25%
Comerc./Terc.	1.063	674	131	40%
Oficines/Terciari	1.329	750	200	40%
Industrial/logístic	900	424	219	40%
Aparcaments	618	384	57	15%

	PV Originals 2007 / 2010	% Reducció PV 2007 / 2012	CC 2007 / 2010	Reducció CC 2007 / 2012	Valors repercussió solars 2007 / 2010	Reducció Repercussió Solar	Sostre potencial
	€/m2st		€/m2st		€/m2st		m2 st
Hab. Lliure	2.954	-40%	1.000	20%	1.110	-58%	2.144.255
Hab. Pr.RG	1.552	-10%	870	20%	239	25%	557.736
Hab. Pr.RE	1.364	-10%	843	20%	132	54%	
Habitatge PC	2.183	-20%	843	20%	716	-20%	306.033
Hab. P Cat.	2.560	-25%	843	20%	986	-29%	
Comerc./Terc.	1.772	-40%	754	20%	512	-74%	752.068
Oficines/Terciari	2.216	-40%	937	20%	646	-69%	176.064
Industrial/logístic	1.500	-40%	530	20%	541	-60%	572.744
			-	20%			
Aparcaments	727	-15%	480	20%	39	47%	1.127.225
							4.508.900

Els resultats agregats són els següents:

PREUS MODIFICATS 2012				PREUS ORIGINALS 2007				Variació 2007 / 2012
Preus de venda mitjans ponderats=	1.306	€/ m2 st c.		Preus de venda mitjans ponderats=	2.000	€/ m2 st c.		-35%
Repercussió de solar mitjana=	356	€/ m2 st c.		Repercussió de solar mitjana=	786	€/ m2 st c.		-55%
Cost d'urbanització mitjà =	202	€/ m2 st c.		Cost d'urbanització mitjà =	216	€/ m2 st c.		k
Valor residual del solar mitjà=	22	€/ m2 sòl brut		Valor residual del solar mitjà=	151	€/ m2 sòl brut		-85%
Edificabilitat bruta mitjana=	0,46	m2st / m2sòl		Edificabilitat bruta mitjana=	0,46	m2st / m2sòl		0%
Valor residual del solar mitjà=	49	€/ m2 st c.		Valor residual del solar mitjà=	330	€/ m2 st c.		-85%
% cost d'urbanització s/ preu solar	57%			% cost d'urbanització s/ preu solar	27%			106%

El coeficient cadastral és 1,31 enlloc de l'1,40 (hipòtesi del 40% dels beneficis i despeses de gestió respecte de la inversió en solar i construcció, per l'efecte de les indemnitzacions per real·lotjaments que redueix els ingressos immobiliaris

Costos d'urbanització interna rebuixats un 10%. Pendent de rebuixar els mòduls de les infraestructures de connexió

Els aparcaments no estan inclosos en el càlcul del valor de repercussió de solar, com a marge de seguretat de l'estudi de viabilitat

La conclusió bàsica és que el manteniment del costos d'urbanització per sectors a l'entorn dels 200 € per m2 de sostre privat és compatible amb una reducció del

40% del preu de l'habitatge lliure i usos d'activitat econòmica i amb un valor residual del sòl mitjà de 22 € per m2 de sòl brut abans d'urbanitzar.

La viabilitat econòmica dels nous desenvolupaments del POUM es justifica perquè els 22 € per m2 de sòl brut és encara superior al valor de sòl rústic, que és el criteri que va introduir el Reglamento de la Ley del Suelo estatal d'octubre de 2011 per a les expropiacions urbanístiques.

Aquest resultat **modifica substancialment les expectatives de la propietat del sòl** que es van situar en 121 € per m2 de sòl amb el preus del 2007 per el conjunt del POUM, i que superava els 100 € per m2 de sòl brut que es va establir com a llindar de viabilitat econòmica.

L'acceptació de la viabilitat econòmic a l'entorn del 22 € per m2 de sòl brut per de sòl, abans d'urbanitzar, implica **atribuir el cost de la crisi econòmica i immobiliària a la propietat del sòl**, que es considera acceptable, perquè es mantenen els estàndards d'urbanització interna i de connexió i la inversió en urbanització i gestió continuaria tenint el mateix benefici de mercat que tenia abans de la crisi.

Les condicions de viabilitat econòmica es podrán ajustar en cada planejament derivat segons la conjuntura immobiliària de cada moment, però es manté la hipòtesis de recuperació dels preus immobiliaris de 2007 a mig termini per tal de no modificar les càrregues urbanístiques que desvirtuarien el caràcter del present text refós.

8. VIABILITAT ECONÒMICA DELS SECTORS AMB ELS PREUS IMMOBILIARIS DE 2007 I VALORACIÓ DE LES CESSIONS D'APROFITAMENT A L'AJUNTAMENT

La metodologia que s'ha fet servir pel càlcul dels preus de solars urbanitzats i del valor del sòl abans d'urbanitzar consisteix en l'aplicació de l'anomenat **model residual estàtic**, seguint bàsicament la metodologia cadastral establerta el 2003 i que consisteix en considerar que la suma de les despeses de gestió i dels beneficis empresarials és el 40% de la suma de les inversions empresarials en compra de solar i en construcció. Aquest mètode és el més senzill i més utilitzat en les valoracions urbanístiques que s'inclouen en els documents econòmics dels planejaments generals i té l'avantatge de la utilització de dos únics paràmetres: el preu de venda i els costos de construcció.

La aplicació del model es fa en dos etapes d'avaluació. A la primera etapa es calculen els valors dels solars urbanitzats per a cada ús a partir dels preus de mercat del producte immobiliari final i dels costos de construcció, aplicant la fórmula cadastral següent (en € i en m²):

Repercussió de solar urbanitzat per a cada ús = ((1/1,40) * Preu de venda) – Costos de Construcció.

Les despeses de la promoció i venda i el benefici del promotor estan incloses en el coeficient 1,4 pel que es divideix el valor en venda dels productes finals.

A la segona etapa es calculen els valors residuals del sòl brut per a cada sector en base al valor immobiliari dels solars de tots els usos que són apropiables per la propietat (una vegada deduït la cessió d'aprofitament a l'Ajuntament, que és del 10% però que en les AREs és del 15% i de la que alguns polígons d'actuació estan exempts). En el cas general de cessió del 10%, aplicant la fórmula següent:

Valor residual del sòl (en € per m² de sòl brut) = (90% *(1/1,40)* Repercussió de solar urbanitzat) / (Superfície de sector als efectes del càlcul de l'edificabilitat)

Els resultats són **valors corrents de 2007 i reconeguts a la propietat al principi de cada desenvolupament**, en el moment que es produeixi.

La utilització de un model estàtic pel càlcul del valor residual es correspon amb un model dinàmic en el que la seqüència de pagaments i cobraments es produeix en un temps estàndard curt, de forma que el procés total de gestió de sòl, urbanització i venda no superi els 5-6 anys. La utilització del model estàtic en l'anàlisi de viabilitat del planejament general es degut a que l'objectiu principal de l'anàlisi de viabilitat econòmica en aquest cas és poder argumentar que tots els sectors de

desenvolupament tinguin un tractament equilibrat en el repartiment de càrregues, quina comparació requereix unes condicions temporals similars.

En canvi, en el planejament derivat de cada sector concret l'anàlisi de viabilitat ha de ajustar també les condicions temporals amb un model dinàmic, tal com estableix la normativa de valoració hipotecària i el text refós de la Llei del sòl estatal.

Les **repercussions mitjanes de solar** que s'han aplicat són les següents:

- Habitatge lliure= 1.110 €/m²st
- Habitatge protegit de règim general = 239 €/m²st
- Habitatge protegit de règim concertat = 716 €/m²st
- Habitatge de preu concertat català = 986 €/m²st
- Habitatge protegit de règim especial (AREs)= 132 €/m²st
- Comercial- Terciari = 512 €/m²st
- Oficines- Terciari= 646 €/m²st
- Industrial i Logístic= 541€/m²st

Els **aparcaments** afegirien una mitjana del 39 €, equivalent aproximadament a un increment del 4,9% del valor immobiliari i no són s'han considerat en el càlcul del valor residual per assegurar un **marge de seguretat en la viabilitat econòmica** del desenvolupament de les promocions. S'han inclòs però en el càlcul del valor immobiliari del POUM als efectes de l'**Informe de Sostenibilitat Econòmica** per tal d'avaluar els ingressos corrents i les despeses de funcionament de l'Ajuntament.

El **valor immobiliari dels solars urbanitzats del POUM s'estima en 3.484 M€,** en valors corrents de 2010. Corresponen a la propietat 3.149 M€ i **al valor de les cessions del 10% dels aprofitaments a l'Ajuntament 335 M€,** considerant les exoneracions que estableixen les fitxes d'ordenació del POUM i l'increment de cessions de les AREs. El valor immobiliari total del POUM s'estima en 9.954,3 M€, de 2012.

El valor immobiliari dels solars, que és el rellevant als efectes de la **distribució de càrregues i beneficis del POUM** correspon a un **valor immobiliari en venda que s'estima en 10.636 M €, en valors corrents de 2007.** Les valoracions i estimacions efectuades són raonables perquè la repercussió del solar urbanitzat en el producte immobiliari final seria del 35,4%, quin valor constitueix un **paràmetre reconegut com a referència mitjana** en el mercat immobiliari.

Als efectes de dictaminar la **viabilitat econòmic de cada àmbit** de desplegament del POUM s'ha considerat **el preu de 80 € per m² de sòl brut (abans d'urbanitzar i pagat al principi de l'operació)** com a valor de referència mínim, a partir del qual es pot garantir la viabilitat econòmica de la distribució de beneficis i càrregues del POUM.

El **valor de referència considerat com a preu mitjà de la ciutat és aproximadament el doble del preu pagat per l'Ajuntament en les expropiacions de Camp Clar, avaluat d'acord als criteris de la llei del 1998.** Com es tracta de

terrenys sense urbanitzar (amb consideració de rústics a l'actual llei estatal), avui dia tindrien valor inferior. Es tracta per tant d'una referència prudent en relació a eventuais expropiacions, però segurament pot quedar per sota de transaccions que hi puguin haver hagut en els anys anteriors al 2007, d'esc latament de la crisi.

Les referències i les justificacions dels valors de referència de Camp Clar són els següents:

	€ Sentència	m2 sòl	Edif- m2st/m2s	m2 sostre	€/m2s	€/m2st
RC						
9439312	453.481	9.047	0,5641	5.103	50	89
RC						
8936910	725.454	26.991	0,5641	15.226	27	48
RC						
9040703	1.262.601	25.815	0,5641	14.562	49	87
	2.441.536	61.853	1,6923	34.891	39	70

FINCA DE RC 9439312

Situació: Camí XXIII de Camp Clar

Propietat: Abans Paz i Francisca Tomàs Canadell i M. Teresa Tomàs Urpí

Superfície afectada: 9.047 m2

(Ara Ajuntament de Tarragona)

Preu segons sentència:

$94,03 \text{ €/m}^2 \times 0,5641 \text{ m}^2\text{sostre/m}^2\text{sòl} \times 0,9 \times 9.047 \text{ m}^2 = 431.886,5 \text{ €}$

$21.594,32 \text{ € (5\% premi afecció)} + 431.886,5 \text{ €} = \mathbf{453.480,82 \text{ €}}$

PART DE LA FINCA DE RC 8936902

Situació: Av. de Tarradellas 3, Camp Clar

Propietat: Pedro Godall Jiménez (33,33%)

Miriam Godall Huguet (33,33%)

Gabriel Nicolau Curull (33,33%)

Superfície afectada: 15.905 m2

FINCA DE RC 8936910

Situació: Camí I, 3 de Camp Clar

Propietat: Pedro Godall Jiménez (33,33%)

Miriam Godall Huguet (33,33%)

Gabriel Nicolau Curull (33,33%)

Superfície afectada: 11.086 m2

Superfície total afectada: 26.991 m2

El dictamen positiu de viabilitat econòmica dels sectors de desenvolupament als efectes de la promoció immobiliària es fonamenta en el valor mitjà de repercussió de solar urbanitzat de 846 € per m2 de sostre potencial i en el valor residual mitjà del sòl abans d'urbanitzar de 165 € per m2 de sòl aportat (1.447 M€ reconeguts a la propietat del sòl), en valors immobiliaris de 2007 que cal mantenir en el text refós, amb les precisions fetes sobre l'efecte de la caiguda de presu en el context de crisi.

Adicionalment com a resultat de la distribució de beneficis i càrregues la totalitat dels 82 sectors del POUM, exclosos els 4 Plans Especials que han de ser objecte d'un Pla Especial són econòmicament viables, encara que amb diferències significatives per a cada àmbit, tal com detallen les fitxes econòmiques de l'annex de l'Agenda..

10. HISENDA MUNICIPAL: CAPACITAT D'INVERSIÓ ACTUAL I BALANÇ FISCAL DEL P.O.U.M

10.1. MANTENIMENT DE LES PREVISIONS D'INVERSIÓ MUNICIPAL 2009-2013

Per tal de facilitar l'estudi del present text refós es mantenen les previsions d'inversió municipal del document de l'aprovació provisional i es suprimeix l'anàlisi de l'hisenda municipal 2008-2010 que es substitueix per la comparació del pressupost 2008-2010-2012 i la conclusió següent:

En termes de pressupost, la inflació del període 2008-2012, que ha estat del 7,8%, ha compensat aproximadament la baixada en valors constants d'ingressos i despeses de funcionament de l'hisenda municipal, per l'efecte de la crisi i la segregació de La Canonja. No obstant, l'actualització dels estàndards unitaris en valors de 2012 presenten variacions a la baixa més significatives en despeses que en ingressos al aplicar també les variacions en les variables de referència de residents, cadastre i espai públic, tal com s'argumenta a l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

Efectivament el pressupost de 2012 és el 88% del de 2008, en termes d'ingressos i despeses per habitant i en valors corrents. La principal diferència es deu a la falta d'inversions en el 2012 front als 6,2 M€ del 2008 (4,5 M€ d'inversions reals i 1,7 M€ de transferències de capital) i a que no es contemplen noves operacions de crèdit. En canvi, tant els ingressos corrents com les despeses de funcionament tenen variacions molt moderades en valors corrents.

PRESSUPOSTOS INICIALS DE L'AJUNTAMENT DE TARRAGONA								
2008 i 2012								
EN MILIONS D'EUROS DECADA ANY								
	134.163			134.085				
	2008 M€	€/resident	%	2012 M€	€/resident	%	PRESSUPOST 2012/2009 % per resident	
CAPÍTOL I.- IMPOSTOS DIRECTES	63,5	473	40%	68,2	508,8	49%	108%	
CAPÍTOL II.- IMPOSTOS INDIRECTES	7,3	54	5%	4,7	35,0	3%	65%	
CAPÍTOL III.- TAXES I ALTRES INGRESSOS	28,1	209	18%	32,1	239,0	23%	114%	
CAPÍTOL IV.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	36,3	270	23%	32,1	239,6	23%	89%	
CAPÍTOL V.- INGRESSOS PATRIMONIALS	4,5	34	3%	2,0	15,2	1%	45%	
CAPÍTOL VI.- VENDA D'INVERSIONS REALS	1,7	13	1%	-	-	0%	0%	
CAPÍTOL VII.- TRANSFERÈNCIES - INGRESSOS DE CAPITAL	4,0	30	3%	-	-	0%	0%	
CAPÍTOL VIII.- ACTIUS FINANCERS - INGRESSOS DE CAPITAL	3,5	26	2%	0,1	0,9	0%	3%	
CAPÍTOL IX.- PASSIUS FINANCERS - CRÈDITS	9,1	68	6%	-	-	0%	0%	
	157,885	1.177	100%	139,268	1.038,7	100%	88%	
	2008 M€	€/resident	%	2012 M€	€/resident	%	PRESSUPOST 2012/2009 % per resident	
CAPÍTOL 1.- DESPESES DE PERSONAL	43,9	327	28%	44,6	333	32%	102%	
CAPÍTOL 2.- DESPESES EN BÉNS CORRENTS I SERVEIS	53,9	402	34%	51,6	385	37%	96%	
CAPÍTOL 3.- DESPESES FINANCERES	7,0	52	4%	6,0	45	4%	89%	
CAPÍTOL 4.- TRANSFERÈNCIES CORRENTS	22,9	171	15%	24,0	179	17%	105%	
CAPÍTOL 6.- INVERSIONS REALS	14,3	106	9%	-	-	0%	0%	
CAPÍTOL 7.- TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	0,6	4	0%	3,2	24	2%	561%	
CAPÍTOL 8.- ACTIUS FINANCERS	2,7	20	2%	0,1	1	0%	4%	
CAPÍTOL 9.- PASSIUS FINANCERS	12,5	93	8%	9,7	72	7%	77%	
	157,885	1.177	100%	139,268	1.039	100%	88%	

La crisi econòmica ha produït una congelació dels valors pressupostaris en ingressos corrents i despeses de funcionament que representen canvis mínims en valors

corrents en relació als de 2008 que han estat la base principal dels càlculs en els documents de l'aprovació inicial i provisional:

Les variacions en les variables de referència per calcular els valors unitaris d'ingressos i despeses de serveis municipals condicionen el resultat de l'actualització dels estàndards a aplicar als nous desenvolupaments. En el cas de Tarragona, els residents pràcticament no varien entre els 134.163 del 2008 i els 134.085 de 2011 (exclòs La Canonja).

El cadastre, en canvi, s'estima que s'ha incrementat en un total de 300.215 m², calculat a partir de l'increment d'habitatges acabats entre 2008 i 2011 (1.785 habitatges nous) als que correspon un increment també del sostre d'activitat, d'aparcaments i d'edificis públics, com s'argumenta a l'Informe de Sostenibilitat Econòmica. Aquest increment representa el 2,2% del cadastre de Tarragona de 2008 (13.754.282 m²), percentatge que també s'aplica com increment d'espai públic a mantenir que generalment segueix una evolució similar.

La taula següent posa de relleu aquests canvis:

VARIACIONS EN EL PRESSUPOST DE 2012 RESPECTE DEL DE 2008	Valors corrents	Valors constants
Variació 2012-2008 Ingressos permanents (exclòs transferències)	6,5%	-1,2%
Variació 2012-2008 ingressos per transferències corrents	-11%	-17,8%
Variació cadastre	2,2%	2,2%
Variació 2012-2008 residents	-0,1%	-0,1%
VARIACIÓ 2012- 2008 ESTÀNDARDS INGRESSOS PERMANENTS		
Variació ESTÀNDARD Ingressos permanents (exclòs transferències)	8,9%	1,0%
Variació estàndard ingressos per transferències corrents	-11%	-17,8%

Les previsions municipals de capacitat d'inversió amb préstecs, en situació d'estabilitat pressupostària es va situar al 2008 pels exercicis següents (2009-2013), segons el departament municipal d'Hisenda en:

2009: 11,6 M€

2010: 12,3 M€

2011:13,1 M€

2012: 12,1 M€

2013. 13,0 M€

Les actuals restriccions als ajuntaments per endeutar-se i la difícil situació econòmica, significaran segurament una limitació important de la seva capacitat d'inversió en els propers anys per augmentar les previsions anteriors. Aquests recursos s'hauran dedicar prioritàriament a la reposició d'inversions de la ciutat actual.

Conseqüentment el finançament de les noves inversions derivades del POUM en equipaments i infraestructures de ciutat dependran del balanç fiscal municipal que generi el creixement i amb els ingressos provinents de les cessions d'aprofitament.

10.2. LA CAPACITAT DEL BALANÇ FISCAL DEL P.O.U.M. PER FINANÇAR INVERSIÓ DE L'AJUNTAMENT

L'informe de Sostenibilitat Econòmica del P.O.U.M. argumenta que en el període de desenvolupament urbanístic del P.O.U.M. el balanç fiscal estimat serà de 202,6 M€, que poden finançar inversions, com a resultat de la diferència entre els ingressos "puntuals" i "permanents" i les despeses de funcionament estimades. La taula següent mostra el detall del balanç fiscal, d'acord al calendari del P.O.U.M.

NOTES:																						
CESSIONS D'APROFITAMENT		Agenda Econòmica:																				
CALENDARI FISCAL		Ingressos puntuals = en 17 anys des de l'inici de la construcció fins a completació																				
		Ingressos Permanents = en 17 anys, començant dos anys després dels puntuals																				
INCREMENT DE SÒL PÚBLIC MUNICIPAL		Valorat al preu residual del sòl abans d'urbanitzar a valor mitjà de tot el POUM (166 €/m2 sòl públic)																				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
	TOTAL (2014-2031) M€ 2012	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
INGRESSOS "PERMANENTS"	485,3				6% 6%	6% 6%	6% 18%	6% 24%	6% 29%	6% 35%	6% 41%	6% 47%	6% 53%	6% 59%	6% 65%	6% 71%	6% 76%	6% 82%	6% 88%	6% 94%	6% 100%	
INGRESSOS "PUNTUALS"	171,0				3,2	6,3	9,5	12,7	15,9	19,0	22,2	25,4	28,5	31,7	34,9	38,1	41,2	44,4	47,6	50,8	53,9	
					6% 6%	6% 12%	6% 18%	6% 24%	6% 29%	6% 35%	6% 41%	6% 47%	6% 53%	6% 59%	6% 65%	6% 71%	6% 76%	6% 82%	6% 88%	6% 94%	6% 100%	
					10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	1,5	
DESPESES DE FUNCIONAMENT	-453,7				6% 6%	6% 12%	6% 18%	6% 24%	6% 29%	6% 35%	6% 41%	6% 47%	6% 53%	6% 59%	6% 65%	6% 71%	6% 76%	6% 82%	6% 88%	6% 94%	6% 100%	
					-3,0	-5,9	-8,9	-11,9	-14,8	-17,8	-20,8	-23,7	-26,7	-29,7	-32,6	-35,6	-38,5	-41,5	-44,5	-47,4	-50,4	
BALANÇ FISCAL SOSTENIBLE	31,6				0,2	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3	3,5	
BALANÇ FISCAL AMB "INGRESSOS PUNTUALS"	202,6				10,0	10,2	10,4	10,6	10,8	11,0	11,2	11,4	11,6	11,8	12,0	12,2	12,5	12,7	12,9	13,1	13,3	5,0

11. ENCAIX ECONÒMIC – FINANCER DE L'AJUNTAMENT I QUADRE DE FINANÇAMENT DEL P.O.U.M.

Els context de finançament dels sistemes generals del POUM per part de l'Ajuntament, les altres administracions i el desenvolupament urbanístic és el que es presenta de a la taula següent, argumentada a l'informe de sostenibilitat econòmica.

POUM TARRAGONA.- SISTEMES GENERALS. PLANEJAMENT TERRITORIAL DE 2010 I POUM REFÓS 2012. VALORS 2012.										
ACTUACIONS	F I N A N C I A C I Ó								GESTIÓ	
	MIFO /ESTAT M€	GENERALITAT M€	DIPUTACIÓ M€	ALTRES /PORT M€	UNIVERSITAT M€	AJUNTAMENT M€	P.E.I. M€	MERCAT SECTORS M€		TOTAL M€
Infraestructura Viària	400,0	5,4				41,55	16,1	30,9	494,0	MIFO - GENCAT - AJUNTAMENT
Infr. Ferroviària*, Transport públic i mobilitat	1.880,0	200,0							2.080,0	MIFO - GENCAT
Port				500,0					500,0	PORT
Abastiment d'Aigua						37,54	15,1	5,9	58,5	AJUNTAMENT
Sanejament (pluvials i residuals)						0,18	69,2	64,8	134,1	AJUNTAMENT-GENCAT
Soterrament línia AMT (REE)						1,92		4,1	6,0	AJUNTAMENT-ENDESA
Equipaments	35,3	176,3	41,4		8,0	105,79			366,8	AJUNTAMENT - GENCAT - DIPU
TOTAL SISTEMES GENERALS	2.315,3	381,7	41,4	500,0	8,0	187,0	100,4	105,7	3.639,5	

(*)Les inversions en infraestructura ferroviària, per la seva naturalesa, no es limiten al territori municipal

(*) Les inversions en infraestructura ferroviària, per la seva naturalesa, no es limiten al territori municipal

Així mateix el quadre general de finançament de l'Ajuntament, també de l'informe de sostenibilitat econòmica, que segueix dóna el context que assegura la viabilitat econòmica dels àmbits de desenvolupament privats i que l'Ajuntament podrà complir els seus compromisos de finançament (infraestructura de ciutat, equipaments i habitatge dotacional públic) en base al balanç fiscal municipal i a la venda de les cessions d'aprofitament, àdhuc que els destini inicialment a la producció d'habitatge protegit.

FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ I MANTENIMENT DELS SISTEMES PÚBLICS
P.O.U.M TARRAGONA
2013-2031
DES D'INICI DESPLEGAMENT - FINS INGRESSOS I DESPESES CORRENTS COMPLETS

Millons d'euros de 2012

	AJUN-TAMENT	GENCAT	DIPUTA- CIÓ	UNIVER- SITAT	ESTAT I ALTRES	MERCAT IMMOB. I S.PRIVAT
INFRAESTRUCTURAS PLA TERRITORIAL (INVERSIÓ)		-205,4			-2.815,3	
INFRAESTRUCTURES POUM (EXTERNS SECTORS)	-81,2					-206,1
URBANITZACIÓ POUM (INTERNA A SECTORS)						-583,1
DE TRANSPORT PÚBLIC (DECRET 344/2006)						-18,1
TOTAL INFRAESTRUCTURES	-81,2	-205,4			-2.815,3	-807,3
INGRESSOS "PUNTUALS"	171,0					
INGRESSOS "PERMANENTS"	485,3					
DESPESES DE FUNCIONAMENT	-453,7					
BALANÇ FISCAL (INGR.-DESP.CORRENTS)	202,6	-	-	-	-	-
EQUIPAMENTS (INVERSIÓ)	-105,7	-176,1	-35,2	-8,4	-35,2	
CESSIONS APROFITAMENT - 10% SOSTRE	334,8					
TOTAL P.O.U.M TARRAGONA	350,6	-381,5	-35,2	-8,4	-2.850,5	-807,3

INCREMENT DE PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL 585,1

NOTES:

CESSIONS D'APROFITAMENT

Agenda Econòmica:

CALENDARI FISCAL

Ingressos puntuals= en 17 anys des de l'inici de la construcció fins a completació

Ingressos Permanents = en 17 anys, començant dos anys després dels puntuals

INCREMENT DE SÒL PÚBLIC MUNICIPAL

Valorat al preu residual del sòl abans d'urbanitzar a valor mitjà de tot el POUM (166 €/m2 sòl públic)

Valor residual mitjà del sòl brut	165,2	€/m2s
-----------------------------------	-------	-------

En relació a les inversions en les equipaments de finançament i gestió municipals (105,8M€) i a les infraestructures externes als sectors que s'han estimat com dèficits de la ciutat consolidada (estimades en 105,7 M€, inclòs l'habitatge dotacional) i a les infraestructures de ciutat (81,2 M€), l'Ajuntament pot dedicar el balanç fiscal del període de desenvolupament del POUM (202,6 M€) i una part del valor immobiliari de les cessions d'aprofitament (334,8 M€), en valors constants de 2012.

El mercat immobiliari assumeix una inversió de 904,5 M€, que inclouen les càrregues d'urbanització dels sectors (658,7 M€), el dèficit de transport públic avaluat per l'informe de mobilitat (21,8 M€), les càrregues de connexió directa (116,0 M€) i el P.E.I. (108,1 M€). Excepte les càrregues d'urbanització de sectors, la resta d'inversions són de connexió de la "ciutat pública" que directament o indirecta genera el desenvolupament de la "ciutat privada". S'asseguren amb les hipòtesis de preus adoptades la viabilitat econòmica dels àmbits de planejament i del POUM que constitueix l'objectiu que la normativa urbanística assigna a l'Agenda i Estudi

econòmic, deixant per a l'Informe de Sostenibilitat econòmica determina l'impacte i el finançament possible de les infraestructures i serveis municipals.

Les càrregues assignades al mercat immobiliari s'han demostrat econòmicament viables i assumibles pels sectors que tindran un valor residual mitjà del sòl brut abans d'urbanitzar de 165 €/m²s i un valor immobiliari de 1.523 M€.

La Generalitat, l'Estat i la Diputació participen en la construcció dels **equipaments** i el seu manteniment en la part que sigui de competència municipal està inclosa en l'estimació de les despeses de funcionament realitzada en l'estimació del balanç fiscal..

Es garanteix així que l'Ajuntament podrà fer front als seus compromisos d'inversió i disposarà d'un excedent. El Quadre de Finançament presentat posa de relleu l'encaix econòmic- financer de l'Ajuntament i les inversions a càrrec de les administracions no municipals i **l'excedent de 350,8 M€**, en valors de 2012, aplicable a la política d'habitatge social i a substituir els retards o incompliments de les altres administracions.

Previsiblement **en el primer sexenni no es podran mantenir els valors immobiliaris de referència del 2007** i per tant els imports de les cessions d'aprofitament seran diferents dels que figuren en aquest text refós. Es deixa a la primera revisió sexennal de l'Agenda els ajustaments necessaris per adequar els resultats als preus de mercat del moment.

12. AGENDA I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

De l'acord de la CTUT- RC

- Cal que la normativa urbanística estableixi **en els PAU els terminis per a la construcció dels HPO, d'acord amb els arts 57,7 de la LU i 68.2.h) del RLU. Aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys** per a l'inici de les obres, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar, **i a 3 anys per a llur finalització**, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Per el compliment del programa de construcció del planejament territorial (PTPCT i PDUCT, aprovats el 2010) "el termini de desplegament i execució de l'urbanització (Programa d'Actuació) es situa en el present text refós en **18 anys, en 3 etapes de 6 anys a comptar des del 2012-13**, i es deixa a les futures revisions del Programa, i en especial el del primer sexenni, l'adaptació de les prioritats en funció de l'evolució del mercat en el context de la crisi econòmica i immobiliària".¹

¹ El Programa del POUM aprovat provisionalment es referia a l'iniciació i aprovació del planejament per àmbits complets, mentre que en el present text refós es refereix a l'acabament de la construcció per tal de **cumplir el planejament territorial, per tractar-se d'un text refós**. Per aquesta raó s'indicava:

"Les etapes de desenvolupament han de ser al menys de 7 anys tenint en compte els terminis mínims per a cada etapa de planejament i gestió següents:

- Planejament derivat = 1 any
- Projectes d'equidistribució i urbanització = 1 any
- Urbanització i venda de solars = 3 anys
- Construcció i venda final (entrada en el mercat) = 2 anys (4 anys pels sectors d'activitat)

El **ròssec oferta-demanda** produeix una pèrdua de potencial en cada etapa de planejament i gestió. Assumint que **en cada etapa es perd un 20% de les iniciatives inicials**, unes necessitats inicial de cada 100 m2 de solars s'incrementen de la forma següent:

- Planejament general = 100 m2
- Planejament derivat = 120 m2
- Projectes d'equidistribució= 144 m2
- Projecte d'urbanització = 144 m2
- Urbanització i venda de solars = 173 m2
- Construcció i venda final (entrada en el mercat) =207 m2

Els resultats anterior indiquen que per posar en el mercat 100 m2 de solars d'haver es consumeixen 207 m2 previstos en el planejament general, amb la hipòtesi de la pèrdua del 20% en cada etapa. Conseqüentment cal iniciar en la primera etapa de 7 anys el 107% de les necessitats previstes que s'han estimat d'un 30% per un horitzó del POUM en 20 anys (2028); és a dir el 62%, arrodonit al 60%".

El desplegament en base al programa actual haurà de tenir, lògicament, terminis més curts.

Es parteix per tant d'una distribució proporcional de cada bloc d'usos amb una distribució uniforme i proporcional per sexennis i en el supòsit que s'acompleixi el programa previst pel planejament territorial:

Habitatges lliures: 7.707 habitatges de mitjana i 1.285 habitatges totals per any

HPO: 3.336 habitatges de mitjana i 556 per any

Habitatges dotacionals = 239 de mitjana i 40 per any.

El fet que els dos primers anys siguin de planejament, projecte d'equidistribució i projecte d'urbanització justifica que el 22% del potencial residencial acabi la construcció en el primer sexenni, el 44% en el segon i el 33% en el tercer, en dimensions aproximades. Pel que fa als habitatges, en el primer sexenni s'ha de complir el programa de construcció dels 6 anys en 4 ($4/6 * 7.707 / 3.336$) i en el segon sexenni s'acumula 2/6 parts del primer ($8/6 * 7.707 / 3.336$).

Les hipòtesis de duració de les etapes són de 1-2 anys pel planejament i gestió i inici de l'urbanització i duració d'aquest d'un any i un any addicional pel començament de la construcció. El calendari de la construcció s'estima en 2 anys des del final de l'urbanització.

La duració de la crisi pot distorsionar el programa del primer sexenni que s'haurà d'acumular o produir solapaments en els dos següents.

El calendari previst i la distribució dels habitatges totals i d'HPO és el de l'esquema que segueix, amb el detall de distribució per àmbits (agregant els PMUs i els PAs), i els àmbits que es desenvoluparan en dos sexennis atesa la seva dimensió, i amb el context del programa d'actuació per a l'oferta de sostre per activitat econòmica.

La distribució temporal que resulta de l'assignació sexennal dels àmbits de planejament presenta algunes diferències percentuals en cada sexenni respecte de la distribució teòrica i el detall per classificació de sòl, resultant del sexenni que s'assigna a les **Fitxes Econòmiques (Annex 1)**, és el següent:

Suma de Sostre total m2st	ETAPA							
PLA	S 1	S 1-2	S 2	S 2-3	S 3	S 1-2-3	Total general	% m2st
PA-SUC	237.279		4.550				241.829	6%
PA-SUNC			333.184				333.184	8%
PEU								
PMU-SUC	52.758						52.758	1%
PMU-SUNC	8.615	119.000	259.632		27.423		414.670	10%
PPU-A		229.140				427.040	656.180	15%
PPU-R	172.810	826.853		1.280.770	258.604		2.539.037	60%
Total general	471.462	1.174.993	597.366	1.280.770	286.027	427.040	4.237.657	100%
% PER SEXENNIS	28%		46%		25%		100%	
m2st per SEXENNIS	1.201.304		1.967.594		1.068.759		4.237.657	

Suma de Habitatges Totals Nº	ETAPA							
PLA	S 1	S 1-2	S 2	S 2-3	S 3	S 1-2-3	Total general	N.Habitatges
PA-SUC	1.590		32				1.622	5%
PA-SUNC			3.129				3.129	9%
PEU			-				-	
PMU-SUC	331						331	1%
PMU-SUNC	86	714	2.137		254		3.191	9%
PPU-A		15				181	196	1%
PPU-R	1.286	8.398		13.625	2.068		25.377	75%
Total general	3.292	9.127	5.298	13.625	2.322	181	33.845	100%
% PER SEXENNIS	23%		49%		27%		100%	
Núm. SEXENNIS	7.916		16.735		9.194		33.845	

El **calendari de l' habitatge** és el següent:

- **Primer sexenni (2013- 2018):** 5.546 habitatges lliures, 2.220 HPO, i 150 dotacionals, amb un total de 7.916 habitatges (28% del total)
- **Segon sexenni (2019 – 2024):** 11.543 habitatges lliures, 4.873 HPO i 319 dotacionals, amb un total de 16.735 habitatges (46% del total)
- **Tercer sexenni (2025- 2030):** 6.048 habitatges lliures, 2.914 HPO i 232 dotacionals, amb un total de 9.194 habitatges (32% del total)

El calendari dels **sòls d'activitat econòmica** (amb un potencial de 1.227.507 m2st) es distribueix entre un 23% en el primer sexenni (279.498 m2st), un 45% en el segon (556.978 m2st) i un 32% en el tercer (391.031 m2st), amb el detall per àmbits de planejament que s'ha indicat i que pels d'ús predominant d'activitat econòmica es presenta a les corresponent **Fitxes Econòmiques (Annex 1)**.

Les revisions del Programa d'Actuació, i especialment en el **primer sexenni intensament afectat per la crisi econòmica i immobiliària**, adequarà l'aprovació del planejament derivat i l'urbanització als ritmes de la demanda del mercat i eventualment haurà de modificar el termini de vigència del POUM, **en concordança amb la revisió també necessària del programa del planejament territorial vigent des de 2010.**

El present programa garanteix el compliment de les previsions del planejament territorial i el desplegament del POUM fins el 2026/ 2030.

El present P.O.U.M., conseqüentment, és **“econòmicament viable, competitiu i sostenible”, “funcionalment eficient” i “socialment cohesionat”**, amb les hipòtesis incorporades, complimentant així els objectius de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Tarragona, Setembre 2012



Signat:

Sara Mur / Economista (València 1977), P.D.D.-I.E.S.E. (1991), A.P.I. (1976)

Joaquim Clusa / Economista (Barcelona 1970), M.Sc. Planning (Reading-UK 1974)

Mur&Associats S.L. (NIF.: B 97485403)



www.murclusa.cat - murclusa@murclusa.cat

C./ Barón de Cárcer, 48, 8º Q - 46001 València - Telf.-Fax 96 395 22 84 - 606649212

C./ Montserrat 65,08201 Sabadell- Barcelona- Telf.- Fax 937254922- 639330378

ANNEX 1. FITXES ECONÒMIQUES DELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT (document separat)