

1. PROGRAMACIÓ TEMPORAL DEL CREIXEMENT, POBLACIÓ I RECURSOS. DESENVOLUPAMENT ECONOMIC I SOCIAL DEL SISTEMA URBÀ I DISPONIBILITAT DE RECURSOS HÍDRICS I ENERGÈTICS

En la Memòria del POUM es fixa el model i els llindars del creixement urbà que deriven dels estudis demogràfics inclosos a la Memòria Social.

A L'Ampolla, en els darrers anys, és significatiu el creixement demogràfic i residencial que es destaca del context comarcal.

L'any 1981, L'Ampolla tenia 1.320 habitants

Mentre que l'any 2001 tenia 1.893

Finalment, l'any 2006 en tenia 2.613

En el padró de 2007 hi consten 3.610 habitants.

L'increment dels darrers cinc anys és important. Tenint en compte la situació de L'Ampolla en relació al pols de dinàmica econòmica de Les Terres de l'Ebre, res no fa pensar que disminueixi en els propers anys.

Aquesta darrera xifra fixa la base de població sobre la qual s'ha de dimensionar el pla.

Amb el manteniment de les taxes de creixement actual, la població de L'Ampolla pot arribar als 6.000 habitants amb continuïtat residencial a l'any 2020. L'oferta d'habitatge i la posició del poble en relació als polígons industrials ho justifiquen plenament.

Mercat residencial

Paral·lelament, a L'Ampolla hi ha nombrosos indicadors que denoten una activitat residencial que no és proporcional al creixement demogràfic.

L'Ampolla, l'any 1950, tenia 140 habitatges.

Mentre que el 2001 en tenia 2.863. És a dir, més que població.

Finalment, l'any 2006 en tenia 5.280.

En els darrers cinc anys ha crescut en 2.417 habitatges. Un 84%.

Tendència que, atesos els indicadors de creixement d'algunes activitats de servei, construcció i immobiliàries, actualment encara és més gran.

En la Memòria Social també s'inclou un altre indicador que és important per a les previsions del POUM. La composició familiar a L'Ampolla és baixa: 2'34 habitants per habitatge. Tendència que marca un important procés de disminució de la població per habitatge.

Una altra dada interessant és la proporció entre habitatges de primera residència i habitatges de segona residència: Els habitatges de primera residència són $\frac{1}{4}$ del total, mentre que els secundaris són $\frac{3}{4}$ del total.

Finalment, cal tenir en compte el percentatge d'habitatge unifamiliar, amb una ocupació del sòl important, que, segurament, caldrà corregir.

Llindars de creixement

El POUM, seguint aquestes tendències, fixa uns llindars de creixement:

L'any 2020	
Total Habitants	20.000
Habitants permanents	6.000
Habitants segona residència	14.000

L'any 2025	
Total Habitants	22.500

O els seus equivalents en habitatges:

2020	11.500
2025	15.000

Aquests objectius de creixement es completen en el model que descriu la memòria del POUM. Model referit tant a l'estructura dels diversos sistemes d'infraestructures com al medi natural, els barrancs, etc.

El model d'estructura urbana es basa en l'objectiu de la potenciació de la malla històrica i la necessitat d'una major cohesió del nucli urbà. Model al qual s'afegeixen detalls sobre la forma dels sectors residencials i el creixement urbà en general, a les consideracions d'estructura.

En l'ordenació dels sectors urbanitzables es consideren les estratègies següents, que complementen les condicions generals del model d'estructura:

1. Minimització de la superfície i l'impacte de les malles de comunicacions i d'infraestructura en general. Condició que serà compatible amb la millora de la connectivitat general del sistema.
2. Atenció a la continuïtat del sistema d'espais lliures. En el qual s'inclourà el sistema hidrogràfic, els camps, els jardins, etc.
3. D'acord amb el model general de L'Ampolla, la urbanització serà fragmentada, tot i assegurant les dues continuïtats anteriors.

4. Atenció a la situació dels equipaments, públics o privats, en relació a la malla viària. Per tal de portar a terme els objectius estructuradors.

5. Ampliació dels conceptes que intervenen en l'ordenació dels sectors. Afegint-hi: condicions sobre la morfologia de les malles (la morfologia no és independent de l'impacte) i sobre la protecció del medi.

6. Augment generalitzat de les densitats d'edificació i, en conseqüència, fent factible la urbanització, amb un augment de les cessions d'espais verds i d'equipament, però no de la vialitat.

Tots aquests temes ajuden a configurar un model en el qual:

És rellevant la recerca de la màxima permeabilitat de la malla de mobilitat local, referida principalment a la mobilitat longitudinal, paral·lela al mar, i la mobilitat vertical, en sentit mar muntanya, connectant la xarxa de camins rurals amb la de carrers del nucli urbà.

Amb aquesta finalitat projecta els eixos longitudinals següents:

El Passeig Marítim, que connecta l'àrea de Ponent, aprofitant la construcció del port.

Un carrer continu paral·lel a la via del ferrocarril, que, en el tram central, tot i essent molt necessari, és difícil de concebre com a connector d'interès general, per la topografia

La carretera N-340, que pot ser utilitzada com a vial de connexió local.

Un vial paral·lel a l'autopista, que transcorre per l'interior, donant connectivitat a les urbanitzacions disperses existents.

Un segon vial paral·lel a l'autopista, que transcorre pel seu costat nord i que connecta amb l'anterior a través d'un conjunt de connexions mar-muntanya.

També proposa millorar la connectivitat transversal. Prioritàriament a través de dos eixos situats als dos extrems del continu viari :

Un vial que transcorre per la traça del camí d'en Guixa, gairebé a ponent del terme municipal. Dona connectivitat als plans parcials que es preveuen en aquesta zona.

Un segon vial que transcorre pel Lligallo de la Bassa, a Llevant. És a dir a l'altre extrem del continu urbà

Un altre conjunt de comunicacions d'abast més limitat, que només connecten l'àrea urbana en la vessant de mar de la N-340.

La carretera de l'Ampolla a La Cava.

Un eix a l'àrea del Barranc de Sant Pere.

Un conjunt de petites correccions a l'àrea del nucli antic.

Els vials dels dos conjunts anteriors connecten amb la N-340, que, d'aquesta manera, esdevé el principal eix estructurador del conjunt.

Al nord es preveuen dues altres línies de vialitat, que formen malla amb els dos eixos longitudinals situats en aquesta àrea i que no connecten amb l'àrea del mar, sota l'autopista.

Per la traça del Lligallo del Furoner.

Per la traça del Lligallo del Cementiri

Finalment, es programen i desenvolupen temporalment, obres sobre infraestructures i, sobre tot, el cicle de l'aigua, que completen el model d'urbanització. Entre aquestes obres, destaquen:

Un nou pou i un nou dipòsit central i les canonades de subministrament corresponents.

L'Ampliació de la depuradora i la connexió dels sectors Y i Z

La construcció d'una nova depuradora ecològica a l'àrea del Roquer i la connexió dels sectors X.

Paral·lelament, cal tenir en compte la necessitat d'ampliar el port esportiu i/o millorar el passeig marítim. Una obra necessària, però no vinculada directament als sectors de creixement urbà.

Finalment, també és imprescindible la construcció de noves places d'aparcament en el centre del poble, per tal de minorar l'impacte del nou creixement en el centre urbà.

Totes aquestes obres es desenvoluparan segons la seqüència que es detalla en el punt següent i que es justifica en el tercer.

2. AGENDA DEL PLA

Per a complir els objectius de creixement residencial anteriors, referides a: els sistemes urbans d'abast territorial no vinculats a la successió de sectors urbanitzable, els Sectors de sòl urbanitzable delimitat, els equipaments, zones verdes i Infraestructures vinculades als sectors delimitats, el pàrking soterrani central, es programa la successió d'obres següent.

2.1. Sistemes generals d'abast territorial, no inclosos en els sectors delimitats.

El POUM i, en conseqüència, aquest PAUM, s'ha redactat tenint en compte l'existència del Port Esportiu i pesquer i seu projecte d'ampliació, inclòs en el Pla Especial en tràmit.

Aquests sistemes, encara que siguin totalment imprescindibles per al desenvolupament futur del conjunt urbà, no estan directament vinculats a les operacions de creixement.

En part, estan inclosos en la zona marítim-terrestre i tenen camins de finançament aliens als mecanismes del PAUM i el POUM. Per aquest motiu es programen, però no es disposa cap despesa addicional amb aquesta finalitat. En tot cas, serà possible dedicar part de l'increment de tributació generat pel creixement per a aquestes obres.

L'ampliació del passeig marítim és una actuació que el POUM contempla realitzar dins del primer sexenni de la seva vigència, en tant que es tracta de una actuació bàsica per la millora de la qualitat turística

2.2. Sectors de sòl urbanitzable delimitat

Per a cada actuació urbanística prevista, l'agenda inclou en quin sexenni de vigència del POUM - primer o segon -, haurà de concretar-se de forma preferent la seva gestió urbanística i la seva materialització. Dins de cadascun dels dos sexennis, l'agenda estableix el nivell de prioritat en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques – alta, mitja o baixa -, en funció dels recursos urbans que cada actuació urbanística aporta a les estratègies del POUM.

Els següents quadres mostren els sectors de sòl urbanitzable delimitat a desenvolupar, diferenciats per sexennis d'actuació.

Per al primer sexenni

PRIMER SEXENNI				
PERIODE 2009 - 2014	Règim	Superfície	Gestió	Prioritat
Nom	del sòl	(Ha)		
Antic Sector PP-15	SUD	18,23	Cooperació	Alta
Sector Y.1	SUD	20,24	Compensació	Mitja
Sector Z.1	SUD	29,83	Compensació	Alta
Sector Z.3	SUD	13,26	Compensació	Mitja
Sector Z.5 Cala Maria	SUD	19,39	Compensació	Alta

La intenció de la programació d'aquests àmbits en el primer sexenni respon a la finalitat d'iniciar el nou eixampla que prolonga la retícula de creixement del nucli urbà pels sectors on hi ha condicions per a estructurar una nova dinàmica urbana i també s'hi han manifestat iniciatives de promoció.

Els sectors de prioritat alta inclouen un objectiu estratègic urgent d'equipament o d'infraestructures.

En tots aquests sectors es fixa un termini d'urbanització de 4 anys, i d'edificació de 3 anys. Per a l'habitatge protegit hom s'atendrà a la legislació vigent.

Pel que fa al segon sexenni d'actuació

SEGON SEXENNI				
PERIODE 2015 - 2020	Règim	Superfície	Gestió	Prioritat
Nom	del sòl	(Ha)		
Sector Z.2	SUD	15,34	Compensació	Alta
Sector Z.4	SUD	14,37	Compensació	Mitja
Sector Z.6 Càmping de Cap Roig	SUD	52,84	Compensació	Mitja

Els sectors de prioritat alta inclouen un objectiu estratègic urgent d'equipament o d'infraestructures.

En tots aquests sectors es fixa un termini d'urbanització de 4 anys, i d'edificació de 3 anys. Per a l'habitatge protegit hom s'atendrà a la legislació vigent.

2.3. Equipaments, zones verdes i Infraestructures vinculades als sectors delimitats

El conjunt de sòls destinats als sistemes d'equipaments i zones verdes del POUM es nodrirà de les reserves fetes pels successius planejaments parcials. El ritme de dotació d'equipaments i parcs serà, doncs, el corresponent al desenvolupament dels nous sòls urbanitzables.

2.4. El pàrking soterrani central

En el desenvolupament del Pla.

2.5. Sectors de sòl urbà

A continuació es mostren els sectors de sòl urbà, polígons d'actuació i sectors de millora urbana, a desenvolupar, diferenciats per sexennis d'actuació.

PRIMER SEXENNI				
PERIODE 2009 - 2014	Règim	Superfície	Gestió	Prioritat
Nom	del sòl	(Ha)		
Polígon d'actuació PA-01	SU	0,23	Cooperació	Alta
Polígon d'actuació PA-02	SU	0,50	Compensació	Alta
Polígon d'actuació PA-03	SU	4,30	Compensació	Alta
Polígon d'actuació PA-04 (Antic P.P. 7-2)	SU	6,47	Compensació	Alta
Sector de millora urbana 01	SU	1,10	Compensació	Alta
Sector de millora urbana 02	SU	2,12	Compensació	Alta
Sector de millora urbana 03	SU	1,55	Compensació	Alta

3. ANÀLISI DE LA VIABILITAT DE CADASCUN DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Metodologia

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'anàlisi de viabilitat de les actuacions a desenvolupar ha estat:

- Garantir la viabilitat econòmica i financera dels sectors delimitats pel POUM mitjançant la metodologia del valor residual dinàmic assegurant un VAN (Valor Actual Net) positiu en tots els sectors.
- Garantir un equilibri de les càrregues i beneficis dels sectors del POUM tant des del punt de vista individual com des del punt de vista conjunt del POUM, assegurant una TIR (Taxa Interna de Rendibilitat) similar entre els diferents sectors.
- Avaluar la viabilitat dels sectors tenint en compte un període global de transformació del sòl de 5 anys entre la redacció de la figura de planejament derivat i la finalització del procés de comercialització final.
- Avaluar la viabilitat dels sectors incorporant una taxa d'inflació del 3,50% i una taxa de descompte del 7%
- Avaluar la viabilitat dels sectors incorporant el 10% de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant.
- Avaluar la viabilitat dels sectors incorporant la reserva del 30% del sostre d'ús residencial destinat a Habitatge Públic Protegit.
- Pel que fa als costos de transformació urbanística s'han incorporat els valors unitaris de la següent taula:

COSTOS TRANSFORMACIÓ	€/m²
m2 vial urbà	120,00
m2 vial urbà restringit	60,00
m2 espai lliure no urbà	30,00
m2 espai lliure urbà	70,00

- Respecte als costos de construcció de l'habitatge de renda lliure i de protecció oficial, i als costos de construcció dels espais destinats a activitats econòmiques (industrial, oficines i terciari), s'han tingut en compte els especificats en les taules que segueixen:

CONSTRUCCIÓ HABITATGE LLIURE	€m²
PEM	741,60
Despeses Generals (13%)	96,41
Benefici Industrial (6%)	44,50
PEC	882,50
Honoraris Tècnics, Jurídics, Registrals i Impostos	100,12
TOTAL	982,62

CONSTRUCCIÓ HABITATGE PROTEGIT	€m²
PEM	618,00
Despeses Generals (13%)	80,34
Benefici Industrial (6%)	37,08
PEC	735,42
Honoraris Tècnics, Jurídics, Registrals i Impostos	71,07
TOTAL	806,49

CONSTRUCCIÓ ACTIVITATS ECONÒMIQUES	€m²
Construcció Espais Activ. Econom. (1/2 Costos Habitatge lliure)	491,31
TOTAL	491,31

- Les despeses de comercialització s'estimen en un 5% del total dels ingressos previstos en els habitatges de renda lliure. Els habitatges amb protecció pública no incorporen despeses de comercialització.
- Avaluar la viabilitat dels sectors incorporant les estimacions dels preus de mercat de l'habitatge de renda lliure a partir d'una mostra d'habitatges de renda lliure disponibles en fonts secundàries, i dels preus de l'habitatge públic a partir de la legislació aplicable.

PREUS DE VENDA	€m²
HABITATGE LLIURE	2.600,00
HABITATGE PROTEGIT	1.576,64
ACTIVITATS ECONOMIQUES	900,00

- S'estima un horitzó temporal de 24 mesos per tal de vendre el 100% de la promoció executada dels habitatges de renda lliure en cadascun dels sectors analitzats. Pel que fa a l'habitatge protegit s'estima un període de 6 mesos.

A continuació s'adjunta una fitxa resum per cada sector objecte d'avaluació:

SECTOR Y1

PARAMETRES URBANISTICS		
		m ²
Superfície Total (m²)		202.417
Sistemes (%) :	62%	125.499
Vials (Rodada-Viannants)	20%	40.483
Parcs i Jardins	36%	72.870
Equipaments	6%	12.145
Zones (%) :	38%	76.918
Zona Residencial		60.725
Zona Activitats Econòmiques		20.242

PARAMETRES ECONOMICS			
	PREU €/m ²	TOTAL €	TEMPS
Cost Sòl	500,00	40.483.415	
Costos Urbanització :		13.251.778	1 any
Vialitat		4.250.757	
Espais lliures		3.934.988	
Càrregues externes		5.066.033	
Cicle de l'aigua		1.655.336	
Sistema General Vialitat lateral N-340		2.700.000	
Aparcament Centre Vila		710.697	
Redacció de Projectes	8	1.619.337	1 any
Costos construcció Habitatge Lliure	982,62	37.591.922	1 any
Costos construcció Habitatge Protegit	806,49	13.223.035	1 any
Costos construcció Activ. Econòmiques	491,31	8.950.459	1 any
Ingrés Venda Habitatge Lliure	2.600,00	99.467.747	
Ingrés Venda Habitatge Protegit	1.576,64	25.850.246	2 anys
Ingrés Venda Activ. Econom.	900,00	16.395.785	
Despeses de Comercialització		4.973.387	2 anys

RESULTATS FINANCERS			
IPC	TAXA ACTUALITZACIO	VAN	TIR
3,50%	7,00%	9.764.289,78 €	10,91%

SECTOR Z1

PARAMETRES URBANISTICS		
		m²
Superfície Total (m²)		298.329
Sistemes (%) :	54%	161.098
Vials (Rodada-Viannants)	20%	59.666
Parcs i Jardins	21%	62.649
Equipaments	13%	38.783
Zones (%) :	46%	137.231
Zona Residencial		89.499
Zona Activitats Econòmiques		29.833

PARAMETRES ECONOMICS			
	PREU	TOTAL	TEMPS
	€/m²	€	
Cost Sòl	500,00	59.665.755	
Costos Urbanització :		15.653.245	1 any
Vialitat		6.264.909	
Espais lliures		3.383.054	
Càrregues externes		6.005.282	
Cicle de l'aigua		2.438.007	
Aparcament Centre Vila		1.046.727	
Pas per sota l'autopista		1.500.000	
Canal desviament d'aigües		1.020.548	
Redacció de Projectes	8	2.386.634	1 any
Costos construcció Habitatge Lliure	982,62	55.404.273	1 any
Costos construcció Habitatge Protegit	806,49	19.488.565	1 any
Costos construcció Activ. Econòmiques	491,31	13.191.407	1 any
Ingrés Venda Habitatge Lliure	2.600,00	146.599.002	
Ingrés Venda Habitatge Protegit	1.576,64	38.098.986	2 anys
Ingrés Venda Activ. Econom.	900,00	24.164.511	
Despeses de Comercialització		7.329.950	2 anys

RESULTATS FINANCERS			
IPC	TAXA ACTUALITZACIO	VAN	TIR
3,50%	7,00%	17.839.116,28 €	11,89%

SECTOR Z3

PARAMETRES URBANISTICS		
		m²
Superfície Total (m²)		132.663
Sistemes (%) :	71%	94.191
Vials (Rodada-Viannants)	20%	26.533
Parcs i Jardins	36%	47.759
Equipaments	15%	19.899
Zones (%) :	29%	38.472
Zona Residencial		39.799
Zona Activitats Econòmiques		13.266

PARAMETRES ECONOMICS			
	PREU	TOTAL	TEMPS
	€/m²	€	
Cost Sòl	500,00	26.532.580	
Costos Urbanització :		8.870.576	1 any
Vialitat		2.785.902	
Espais lliures		2.578.902	
Càrregues externes		3.505.707	
Cicle de l'aigua		1.085.377	
Aparcament Centre Vila		465.993	
Pas per sota l'autopista		1.500.000	
Canal desviament d'aigües		454.338	
Redacció de Projectes	8	1.061.303	1 any
Costos construcció Habitatge Lliure	982,62	24.637.514	1 any
Costos construcció Habitatge Protegit	806,49	8.666.295	1 any
Costos construcció Activ. Econòmiques	491,31	5.866.075	1 any
Ingrés Venda Habitatge Lliure	2.600,00	65.190.549	
Ingrés Venda Habitatge Protegit	1.576,64	16.942.092	2 anys
Ingrés Venda Activ. Econom.	900,00	10.745.695	
Despeses de Comercialització		3.259.527	2 anys

RESULTATS FINANCERS			
IPC	TAXA ACTUALITZACIO	VAN	TIR
3,50%	7,00%	6.234.555,95 €	10,80 %

SECTOR Z5

PARAMETRES URBANISTICS		
		m²
Superfície Total (m²)		193.972
Sistemes (%) :	86%	166.816
Vials (Rodada-Viannants)	20%	38.794
Parcs i Jardins	61%	118.323
Equipaments	5%	9.699
Zones (%) :	14%	27.156
Zona Residencial		19.797
Zona Activitats Econòmiques		0

PARAMETRES ECONOMICS			
	PREU	TOTAL	TEMPS
	€/m²	€	
Cost Sòl	500,00	9.898.585	
Costos Urbanització :		11.734.625	1 any
Vialitat		4.073.412	
Espais lliures		6.389.426	
Càrregues externes		1.271.787	
Cicle de l'aigua		539.961	
Aparcament Centre Vila		231.825	
Pont per sobre Barranc Baconer		500.000	
Redacció de Projectes	8	1.551.773	1 any
Costos construcció Habitatge Lliure	982,62	12.255.450	1 any
Costos construcció Habitatge Protegit	806,49	4.310.879	1 any
Costos construcció Activ. Econòmiques	491,31	0	1 any
Ingrés Venda Habitatge Lliure	2.950,00	36.793.040	
Ingrés Venda Habitatge Protegit	1.576,64	8.427.513	2 anys
Ingrés Venda Activ. Econom.	900,00	0	
Despeses de Comercialització		1.839.652	2 anys

RESULTATS FINANCERS			
IPC	TAXA ACTUALITZACIO	VAN	TIR
3,50%	7,00%	438.249,01€	7,58 %

SECTOR Z2

PARAMETRES URBANISTICS			
			m²
Superfície Total (m²)			153.495
Sistemes (%) :	56%		85.957
Vials (Rodada-Viannants)	20%		30.699
Parcs i Jardins	19%		29.164
Equipaments	17%		26.094
Zones (%) :	44%		67.538
Zona Residencial			46.049
Zona Activitats Econòmiques			15.350
PARAMETRES ECONOMICS			
	PREU	TOTAL	TEMPS
	€/m²	€	
Cost Sòl	500,00	30.699.055	
Costos Urbanització :		8.616.410	1 any
Vialitat		3.223.395	
Espais lliures		1.574.861	
Càrregues externes		3.818.154	
Cicle de l'aigua		1.254.455	
Aparcament Centre Vila		538.584	
Pas per sota l'autopista		1.500.000	
Canal desviament d'aigües		525.114	
Redacció de Projectes	8	1.227.962	1 any
Costos construcció Habitatge Lliure	982,62	28.506.401	1 any
Costos construcció Habitatge Protegit	806,49	10.027.184	1 any
Costos construcció Activ. Econòmiques	491,31	6.787.240	1 any
Ingrés Venda Habitatge Lliure	2.600,00	75.427.574	
Ingrés Venda Habitatge Protegit	1.576,64	19.602.549	2 anys
Ingrés Venda Activ. Econom.	900,00	12.433.119	
Despeses de Comercialització		3.771.379	2 anys
RESULTATS FINANCERS			
IPC	TAXA ACTUALITZACIO	VAN	TIR
3,50%	7,00%	8.678.252,37 €	11,61 %

SECTOR Z4

PARAMETRES URBANISTICS		
		m²
Superfície Total (m²)		143.764
Sistemes (%) :	80%	115.011
Vials (Rodada-Viannants)	20%	28.753
Parcs i Jardins	46%	66.131
Equipaments	14%	20.127
Zones (%) :	20%	28.753
Zona Residencial		28.753
Zona Activitats Econòmiques		0

PARAMETRES ECONOMICS			
	PREU	TOTAL	TEMPS
	€/m²	€	
Cost Sòl	500,00	14.376.405	
Costos Urbanització :		7.428.194	1 any
Vialitat		3.019.044	
Espais lliures		3.571.099	
Càrregues externes		838.051	
Cicle de l'aigua		586.322	
Aparcament Centre Vila		251.729	
Redacció de Projectes	8	1.150.112	1 any
Costos construcció Habitatge Lliure	982,62	17.799.444	1 any
Costos construcció Habitatge Protegit	806,49	6.260.991	1 any
Costos construcció Activ. Econòmiques	491,31	0	1 any
Ingrés Venda Habitatge Lliure	2.600,00	47.097.103	
Ingrés Venda Habitatge Protegit	1.576,64	12.239.864	2 anys
Ingrés Venda Activ. Econom.	900,00	0	
Despeses de Comercialització		2.354.855	2 anys

RESULTATS FINANCERS			
IPC	TAXA ACTUALITZACIO	VAN	TIR
3,50%	7,00%	5.152.078,33 €	12,33 %

SECTOR Z6

PARAMETRES URBANISTICS		
		m²
Superfície Total (m²)		52.845
Sistemes (%) :	78%	41.219
Vials (Rodada-Viannants)	20%	10.569
Parcs i Jardins	56%	29.593
Equipaments	2%	1.057
Zones (%) :	22%	11.626
Zona Residencial		5.284
Zona Activitats Econòmiques		0

PARAMETRES ECONOMICS			
	PREU	TOTAL	TEMPS
	€/m²	€	
Cost Sòl	500,00	2.642.235	
Costos Urbanització :		2.820.787	1 any
Vialitat		1.109.724	
Espais lliures		1.598.023	
Càrregues Externes		113.039	
Cicle de l'aigua		79.085	
Aparcament Centre Vila		33.954	
Redacció de Projectes	8	422.758	1 any
Costos construcció Habitatge Lliure	982,62	3.271.354	1 any
Costos construcció Habitatge Protegit	806,49	1.150.705	1 any
Costos construcció Activ. Econòmiques	491,31	0	1 any
Ingrés Venda Habitatge Lliure	2.950,00	9.821.187	
Ingrés Venda Habitatge Protegit	1.576,64	2.249.561	2 anys
Ingrés Venda Activ. Econom.	900,00	0	
Despeses de Comercialització		491.059	2 anys

RESULTATS FINANCERS			
IPC	TAXA ACTUALITZACIO	VAN	TIR
3,50%	7,00%	386.418.21 €	8,93 %

Conclusions

Els resultats que ofereix l'anàlisi de viabilitat per cadascun dels sectors plantejats en el POUM, revelen un conjunt d'operacions de transformació urbanística equilibrades i viables en termes econòmics i financers, obtenint unes rendibilitats satisfactòries i xifrades en una Taxa de Rendibilitat Interna situada en l'interval del 7,58% al 15,10%, mostrant una mitjana no ponderada del 11,26% pel conjunt de tots els sectors. Cal destacar les dues TIR més baixes obtingudes en l'anàlisi, les corresponents als sectors Z5 i Z6, de 7,58% i 8,93% respectivament, conseqüència directe de la baixa densitat que plantegen en termes d'edificabilitat bruta. En termes de Valor Actual Net (VAN), s'obtenen VAN positius per tots els sectors objecte d'anàlisi.

Dues matisacions a l'hora d'avaluar l'anàlisi realitzat: per una banda la quantificació del valor del sòl en termes d'un tant per metre quadrat de sostre edificable. Cal expressar totes les reserves necessàries i més en una situació de davallada econòmica i d'incertesa immobiliària com l'actual. En qualsevol cas, es fa absolutament necessari tenir en compte aquesta variable alhora de fer un complet anàlisi de viabilitat. Per altra banda, també matisar la dificultat de quantificar dues obres d'enginyeria d'àmplia incidència en la valoració conjunta, el pont per sota l'autopista i el canal de desviament d'aigües que afecta als sectors Z1, Z2 i Z3.

Finalment, destacar el Valor Actual Net de l'aprofitament mig obtingut per la hisenda municipal en el conjunt dels sectors plantejats en el POUM i en els dos sexennis de vigència del mateix. La quantificació del VAN de l'aprofitament mig que s'obté s'eleva als voltants de 63.600.000 €, el que garanteix, juntament amb la bona "salut" financera de les arques municipals que s'analitza posteriorment, els compromisos i obligacions d'inversió municipal que es desprenguin del POUM.

En el finançament de totes les obres caldrà tenir en compte l'article 153.4 del TRLU, el PMSH dels ens públics es destinarà a les finalitats següents:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnica i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzat.

Dins de l'apartat a) de l'article 153.4 dalt transcrit es considera qualsevol inversió municipal o despesa destinada a finançar serveis municipals prestats per l'Ajuntament, que demandin la seva ampliació, remodelació així com la implantació de nous serveis que contribuïxin a l'expansió de la població o la millora de la qualitat de vida dels ciutadans de qualsevol tipus o naturalesa que siguin (educatiu, assistencial, social, cultural, urbanístics, tecnològic, etc.)