

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ULLDEMOLINS
(Decret Legislatiu 1/2005 del 26 juliol per qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme)

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Incorpora d'ofici les prescripcions de l'acord
de la CTUT de data 30.10.2008

Equip redactor:
UTE emba – ESTUDI MASSIP-BOSCH ARQUITECTES
IGNASI DE MONER I DE CASTELLARNAU ARQUITECTE

Subvencionat per:
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ	4
1.1. Marc legislatiu	5
1.2. Objectius i directrius	7
1.3. Estratègia del desenvolupament del pla	7
2. Agenda del desenvolupament del Pla	9
2.1. Paràmetres bàsics de demanda de sòl	9
2.2. Sectors de millora urbana i polígons d'actuació en urbà	9
2.3. Sectors de sòl urbanitzable	10
2.4. Actuacions aïllada i plans especials	10
2.5. Imatge del desenvolupament del pla	11
3. Actuacions	12
3.1. Infraestructures de la mobilitat	12
3.2. Xarxa viària urbana	12
3.3. Xarxa de sanejament	13
3.4. Abastament d'aigua	13
3.5. Transport i distribució d'energia	14
3.6. Xarxa de comunicacions Radioelèctrique	15
3.7. Espais lliures, equipaments i habitatge dotacional	15
4. Estimació econòmica de les actuacions	17
Abreviacions	19

INTRODUCCIÓ

L'ordenació urbanística, quant a instrument de planificació territorial, esdevé l'eina principal d'actuació que possibilita i justifica estratègies de creixement i canvis del municipi. Un cop visionat l'escenari de futur desitjable pel territori d'Ulldemolins, en un darrer estadi del procés d'elaboració del pla, cal respondre a la viabilitat econòmica de les figures de planejament derivat i actuacions establertes per temporalitzar-les en el temps en funció de prioritats.

El desenvolupament d'aquesta darrera qüestió requereix d'inversions privades i públiques. Aquestes inversions han de ser realitzables i finançables en un període de temps determinat, que haurà de ser raonable.

La funció principal de l'agenda i l'avaluació econòmica i financera, és plantejar esquemes possibles de finançament privat i públic per aconseguir el desenvolupament efectiu del pla.

Aquesta aproximació no exclou el caràcter atemporal de l'ordenació urbanística amb actuacions sense termini fix de realització i que depenen de les dimensions no previsibles de creixement urbà i de les decisions de les administracions no municipals.

La programació i avaluació econòmica es completa definint el caràcter públic o privat de les actuacions i indicant el sistema de gestió que permetrà el seu desenvolupament.

1.1 MARC LEGISLATIU

La disposició urbanística que emmarca el contingut de L'Agenda i avaluació econòmica i financera és l'establerta pels articles del TRLUC 1/2005 i del DRLLU 305/2006 en el que s'especifica la necessitat de disposar d'un document que permeti avaluar les actuacions del Pla d'ordenació urbanística municipal.

El contingut i la importància d'aquest document serà més o menys significativa en la mesura en què el nou Pla incorpori el Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) que, en el nou redactat legislatiu, es contempla com a potestatiu i com a document independent del mateix Pla d'ordenació urbanística municipal.

El present Pla, donada l'escassa complexitat del municipi, no incorpora Programa d'actuació urbanística municipal dintre de la seva documentació, per tant l'agenda s'actualitzarà cada sis anys per acord de l'ajuntament, d'acord amb l'article 76.2 del DRLLU 305/2006.

En l'article 156 del TRLUC 1/2005 s'estableixen diversos preceptes per tal d'estendre la possibilitat que els ajuntaments utilitzin els instruments de política de sòl i d'habitatge establerts per la LUC, sense necessitat de tenir un programa d'actuació urbanística municipal.

En conseqüència l'ajuntament d'Ulldemolins ha de diferenciar com a patrimoni separat dels altres béns municipals, els béns que integrin el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge obtinguts dels àmbits d'actuació urbanística amb cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament; amb l'obligació, també, de constituir un dipòsit específic per a d'ingrés dels fons obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns que integren aquest patrimoni.

1.2 OBJECTIUS I DIRECTRIUS

Els objectius de desenvolupament del POUM d'Ulldemolins queden reflectits en la mateixa memòria d'ordenació i s'engloben dintre de quatre directrius estratègiques: l'orientació del model de creixement i del projecte urbà; la diversificació de les activitats productives i consolidació de les existents; la incorporació del patrimoni arquitectònic i ambiental; i la potenciació dels espais lliures i del sòl no urbanitzat.

Pel que fa referència a L'Agenda de les actuacions del Pla i la seva avaluació econòmica i financera, s'estableixen dos grans conjunts d'actuacions: en primer lloc, aquelles que estan sotmeses a algun règim o tipus de gestió que ja garanteix el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues i les que corresponen a actuacions pròpies dels sistemes generals, ja sigui el tractament de sòl per actuacions específiques com la urbanització de terrenys.

El Pla ajusta a les determinacions mínimes del TRLUC sobre les cessions de sòl públic, garantint d'aquesta manera la viabilitat econòmica dels sectors del sòl urbanitzable delimitat. En aquests sectors, en general el POUM defineix el límit de la cessió en el mínim establert pel TRLUC, amb finalitats concretes i específiques: d'espai lliure i equipament. En qualsevol cas, la viabilitat econòmica de les actuacions ve garantida per un dimensionat de la densitat i edificabilitat d'acord amb els valors de posició dels mateixos terrenys.

1.3 ESTRATÈGIA DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA I ESTRATÈGIES PER AL DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

L'Agenda s'estructura en la urbanització dels sistemes generals que completen la viabilitat i el condicionament dels espais inclosos en plans especials. En concret:

PEU1: Les actuacions que conté el pla, es refereixen a les actuacions extraordinàries i noves del planejament, així com a les obres d'urbanització i implantació de serveis dels sistemes generals que es considerin d'especial significació pel nou ordre de funcionament que doten al municipi.

No s'han tingut en consideració aquelles actuacions que formen part de l'obra ordinària i quotidiana de l'ajuntament per dotar de serveis urbanístics bàsics al ciutadà. La seva execució, en cap cas, no pot ser considerada inviable econòmicament, pel seu import, donada la importància de l'actuació.

Les valoracions de les despeses d'urbanització i instal·lació d'equipaments i serveis, així com l'atribució del finançament als diferents organismes, s'especifiquen en aquest mateix document.

► Estratègies per a la consolidació del sòl urbà

Pel que respecta a actuacions en sectors dins de sòl urbà, el POUM estableix dos grans grups de documents de gestió i planejament conjunt:

Els polígons d'actuació urbanística, amb una extensió aproximada de 4.162 m² han de donar lloc a l'emplaçament de 18 nous àmbits d'habitatges. Són àmbits on el POUM ja estableix la forma precisa l'ordenació i es concreten els nivells de cessió i urbanització que els correspon a cada cas.

Els objectius perseguits en cada cas són:

- **PAU1:** Es preveu completar el teixit existent i recuperar l'interior d'illa entre els carrers de la Saltadora, Les Eres i Sta. Magdalena com a zona verda pública.
- **PAU2:** Es preveu el completament del front residencial a la part nord-est del municipi amb una adequada connectivitat entre el carrer M. Amigó i el carrer de la Creu.

- Les cessions se situen entre el 16 i el 44%. Per aquesta càrrega i dimensió de les cessions, els sectors es poden considerar viables econòmicament. Així doncs, en general, els polígons d'actuació en sòl urbà són unitats de gestió que reparteixen, al seu interior, les càrregues i els beneficis derivats del planejament que les delimita. Els aprofitaments i les càrregues fixades per aquest Pla s'ajusten a condicions i percentatges de cessió considerats normals dintre de la pràctica urbanística habitual.
- El pla de millora urbana, amb una extensió aproximada de 3.674 m², ha de donar lloc a l'emplaçament aproximat a 5 habitatges nous. És un sector residencial, on el POUM estableix els paràmetres bàsics d'edificació i d'ordenació. Els objectius es resumeixen en:
- **PMU1:** Es proposarà la connexió per la banda sud de l'àrea de creixement de ciutat jardí amb el nucli antic amb el carrer Portal del Roser que acabi amb un cul-de-sac, tot i plantejant una solució acurada per resoldre els problemes de topografia existent.

Les cessions seran les establertes per la legislació urbanística vigent. Igual que en els casos anteriors, per aquesta càrrega i dimensió de les cessions, el sector es pot considerar viable econòmicament. Així doncs, en general, el pla de millora urbana en sòl urbà és un sectors de planejament que ordena i reparteix al seu interior, les càrregues i els beneficis derivats del planejament que el delimita.

► Estratègies per al desenvolupament del sòl urbanitzable

El plans parcials urbanístics, tenen una extensió total aproximada de 71.851 m².

- **SUD-1:** Ampliació de sòl urbà amb la creació d'un nou front al sud contigu al nucli, tot donant continuïtat a la vialitat urbana existent entre la zona d'equipament existent i el carrer de Santa Magdalena. L'exemple residencial serà de mitjana densitat i és regularà segon la clau 30b.
- **SUD-2:** Creació d'un nou front residencial, amb una adequada connectivitat entre la carretera C-242 i el carrer Fontalba amb espais lliures per a vianants i un carrer nou que connecti la carretera al centre del poble.
- **SUD-3:** És un àmbit discontinu que preveu: per una banda completar el teixit existent i la xarxa viària, alhora que es reserva la zona de l'oliver gros com a verd públic, i per l'altra completar el teixit del carrer del Portal del Roser com a vial per tal de connectar-lo amb el carrer de les Obagues; es preveu la construcció d'un equipament amb funció de residència geriàtrica.
- **SUD-4:** És un àmbit discontinu que preveu: per una banda completar l'àrea residencial a sud del nucli compacte de la ciutat jardí i per altra banda l'obtenció d'una zona d' equipament discontinua al costat de l'escola existent.

Les cessions seran les establertes per la legislació urbanística vigent. Igual que en els casos anteriors, per aquesta càrrega i dimensió de la cessió els sectors es poden considerar viables econòmicament. Així doncs, en general, els plans parcials urbanístics són sectors de planejament que ordenen i reparteixen, al seu interior, les càrregues i els beneficis derivats del planejament que els delimita.

2. Agenda del desenvolupament del Pla

2.1. Paràmetres bàsics de demanda de sòl

La demanda de nou sòl al municipi es justifica atenent a noves expectatives de creixement en el nucli, especialment d'habitatge, que no poden ser satisfetes en l'actualitat. El problema de l'habitatge afecta especialment a la formació de noves unitats familiars i en menor mesura a la immigració recent que demanda el mercat laboral dels entorns d'Ulldemolins. En aquest sentit, la TRLUC estableix reserves obligatòries de sòl per habitatge de protecció pública corresponent al 20% del sostre en els nous desenvolupaments residencials i que es recullen convenientment en els diferents sectors tan en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

La magnitud socioeconòmica bàsica del municipi a l'efecte de contrastar la demanda immobiliària amb l'oferta potencial del Pla és la producció d'habitatges nous¹, estimada en 258 habitatges.

El resultat del procés de distribució de càrregues i beneficis del pla està especialment condicionat pels preus immobiliaris, atès que els costos d'urbanització dels sistemes locals tendeixen a ser independents de l'edificabilitat i de la posició respecte els accessos.

2.2. Sectors de Millora Urbana i Polígons d'Actuació en sòl urbà

Atenent als tipus de plans de millora urbana, als sistemes d'actuació proposats i a les característiques dels polígons d'actuació, l'agenda del seu desenvolupament és la següent:

► Període 2008 – 2020

Nom	Superfície (ha)	%Total Cessions	Gestió
PAU1 Carrer de Sta.Magdalena	0,19	44	Comp. bàsica
PAU2 Sector Nord-est, entre carrer del Sol i carrer de Amigó	0,22	16	Comp. bàsica
PMU1 Sector Sud-est C-242	0,37	LU + RLU	Comp. bàsica

¹ Proposta a l'any horitzó del POUM

2.3. Sectors de sòl urbanitzable

Atenent als tipus de sectors de sòl urbanitzable i als sistemes d'actuació proposats, l'agenda de desenvolupament dels sectors és la següent:

► Període 2010 – 2020

Nom	Superfície (ha)	Gestió
SUD-1 La Sort del Notari	2,84	Comp. bàsica
SUD-2 Sector Sud-est	1,50	Comp. bàsica
SUD-3 Carrer de l'Oliver Gros i del Portal del Roser	1,34	Comp. bàsica
SUD-4 Sector Sud carrer de l'Oliver Gros	1,50	Comp. bàsica

El desenvolupament dels sectors SUD3 i SUD4, restarà condicionat al desenvolupament previ, com a mínim del 50% dels habitatges dels sectors SUD1 i SUD2.

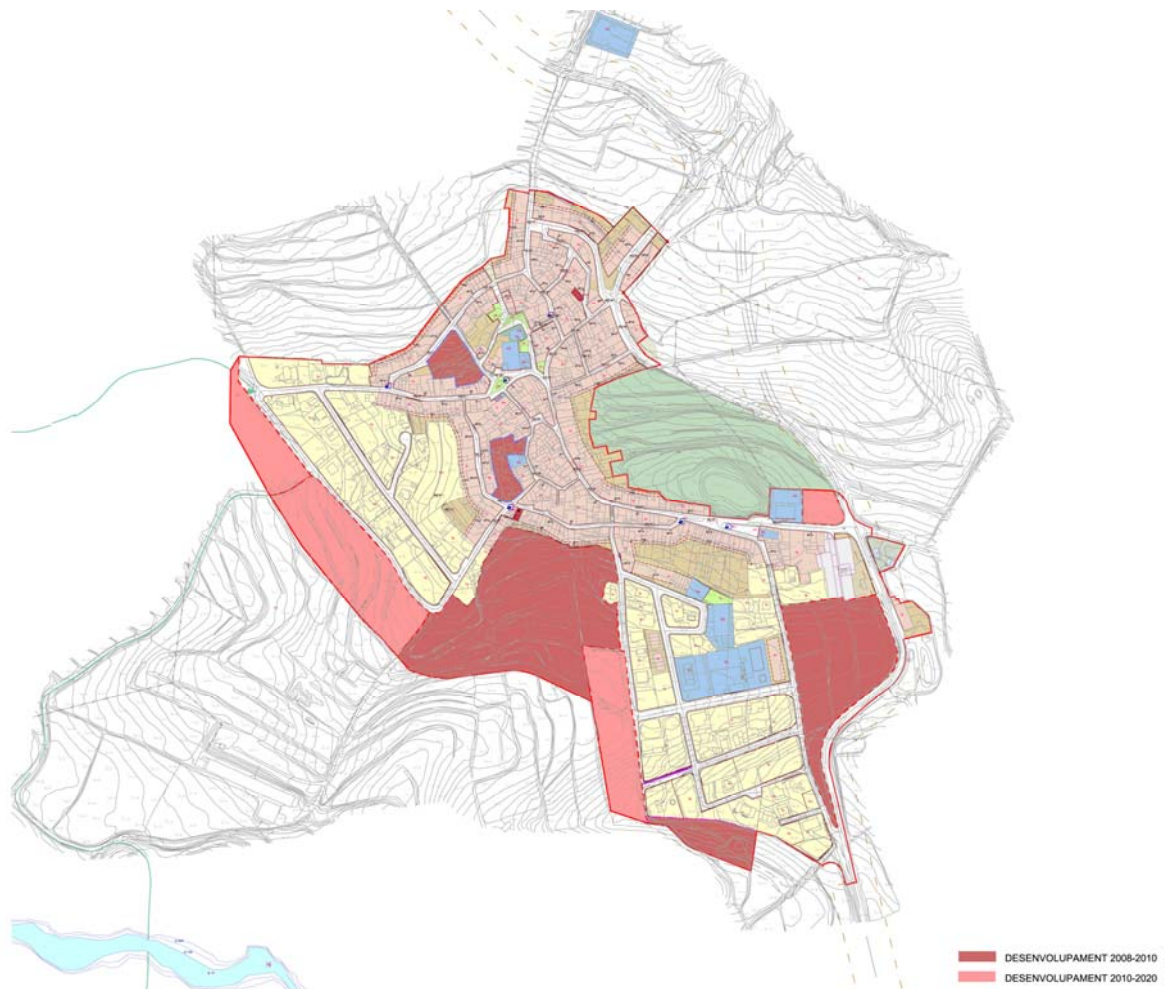
2.4. Actuacions aïllades i plans especials.

► Període 2010 – 2020

Nom	Superfície (ha)	Edif. bruta	Ús	Gestió
PEU-1 SERVEIS TÈCNICS-AMBIENTALS	1,81	0,020	Serveis tècnic i ambientals	Comp. concert

2.5. Imatge del desenvolupament del pla

En el plànol adjunt es grafia el desenvolupament del pla segons les etapes definides anteriorment.



3. Actuacions

3.1 Infraestructures de la mobilitat

ESTRUCTURA VIÀRIA bàsica

3.1.1.1 Camí de circumval·lació

L'actuació més important en la xarxa viària bàsica és la previsió d'una desviació de la Carretera C-242 al seu pas pel nucli urbà, estructurant tota la mobilitat del municipi i recollint i repartint el trànsit dels diferents accessos del nucli.

La variant està constituïda pels següents trams:

1. Antiga carretera C-242 que actualment passa per l'interior del poble d'Ulldemolins.
2. Nou tram de desviació de la Carretera que va de la part est del poble en coincidència amb l'avinguda de la verge de Montserrat al nord del nucli, enllaçant amb l'antiga entrada del nucli, el camí del cementiri, el camí vell d'Ulldemolins i el camí dels Queralts.

3.2 Xarxa viària urbana

3.2.1.1 Actuacions en els vials del sòl urbà consolidat

En el sòl urbà consolidat els vials estan oberts en la seva majoria, amb algunes excepcions.

Quan els vials no s'han obert, aquests s'obtenen per cessió gratuïta i obligatòria dels seus propietaris, quan es sol·licita la llicència d'edificació dels solars immediats als vials que s'han de cedir.

Si l'obertura dels vials es realitza per iniciativa de l'Ajuntament sobre sòl consolidat caldrà aplicar el sistema d'expropiació, i el cost d'expropiació d'aquests vials es podrà repercutir mitjançant contribucions especials sobre els solars edificables especialment beneficiats per l'obertura dels esmentats vials.

Aquestes actuacions s'haurien d'acompanyar del soterrament de les línies aèries de les xarxes de baixa tensió, telefonia i enllumenat públic, almenys en els creuaments de vial.

3.2.1.2 Actuacions en els vials del sòl urbà no consolidat

En el sòl urbà no consolidat, les obertures de nous vials s'inclouen en els plans de millora urbana i plans de actuació urbanística. Els vials s'obtinran per cessió gratuïta.

En general, l'estat de conservació del paviment es considera bo feta accepció per el carrer de les Eres, el carrer Jacint Verdaguer i el carrer Alfons I.

- Pavimentació de tots aquells vials del nucli urbà que no disposin: asfalt en vies d'accés i formigó en carrers interiors del nucli.
- Tractaments especials en zones de l'interior del nucli amb us preferent per a vianants i espais lliures.

Els costos d'urbanització dels polígons d'actuació i plans de millora urbana s'establiran en els diferents projectes d'urbanització complementaris que els desenvolupin.

3.2.1.3 Actuacions en els vials del sòl urbanitzable delimitat

En els sectors de sòl urbanitzable, les obertures dels nous vials proposats en els plans parcials urbanístics s'obtiniran per cessió gratuïta.

La pavimentació dels vials inclosos en els sectors de sòl urbanitzable, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost d'obertura i pavimentació dels vials proposats en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

3.3 Xarxa de sanejament

3.3.1.1 Actuacions en la xarxa de sanejament del sòl urbà consolidat

En el sòl urbà consolidat l'Ajuntament ha d'actuar progressivament, en la millora puntual de la xarxa urbana de col·lectors.

3.3.1.2 Actuacions en la xarxa de sanejament del sòl urbà no consolidat

La nova xarxa de sanejament dels vials inclosos en el sòl urbà no consolidat, en el pla de millora urbana i els polígons de actuació urbanística en correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys, d'acord amb l'establert a l'article 46 del text refós de la Llei d'Urbanisme

Els costos d'urbanització de la xarxa de sanejament dels vials en el sòl urbà no consolidat s'establiran en els diferents plans i projectes d'urbanització complementaris que els desenvolupin.

3.3.1.3 Actuacions en la xarxa de sanejament del sòl urbanitzable delimitat

En els sectors de sòl urbanitzable, la xarxa de sanejament proposada en els plans parcials urbanístics es plantejarà seguint el sistema separatiu de recollida d'aigües residuals i pluvials, encara que en l'abocament a la xarxa existent s'unifiquin els cabals.

La nova xarxa de sanejament dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost de la xarxa de sanejament dels vials proposats en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

3.4 Abastament d'aigua

Per afrontar la demanda futura d'aigua d'abastament al municipi es proposen les mesures següents:

- Veure Informe de Sostenibilitat.

El planejament derivat corresponent imputarà a cada sector la part proporcional d'aquestes inversions específica per al seu subministra, mitjançant l'establiment de les garanties que correspongui.

3.4.1.1 Actuacions en la xarxa d'abastament d'aigües del sòl urbà consolidat

En el sòl urbà consolidat els vials disposen de la xarxa de canonades de distribució de l'aigua potable pràcticament sense excepcions. Caldrà actuar progressivament fins a completar la xarxa de canonades d'abastament d'aigua de tots els carrers del sòl urbà consolidat. Aquestes actuacions es finançaran mitjançant contribucions especials.

L'Ajuntament ha d'actuar progressivament en la millora de la xarxa urbana d'abastament d'aigua.

3.4.1.2 Actuacions en la xarxa d'abastament d'aigües del sòl urbà no consolidat

En el sòl urbà no consolidat, la xarxa de canonades de distribució de l'aigua potable en els plans de millora urbana i en els plans de actuació urbanística es plantejarà en l'execució de la urbanització de cada sector.

La nova xarxa d'abastament d'aigua dels vials inclosos en el sòl urbà no consolidat, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

Els costos d'urbanització de la xarxa d'abastament d'aigua dels vials en el sòl urbà no consolidat s'establiran en els diferents plans i projectes d'urbanització complementaris que els desenvolupin.

3.4.1.3 Actuacions en la xarxa d'abastament d'aigües del sòl urbanitzable delimitat

En els sectors de sòl urbanitzable, la xarxa d'abastament d'aigües proposada en els plans parcials urbanístics es plantejarà en l'execució de la urbanització de cada sector.

La nova xarxa d'abastament d'aigua dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost de la xarxa d'abastament d'aigua dels vials proposats en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

3.5 Transport i distribució d'energia

Actuacions en la xarxa d'alta i mitja tensió

3.5.1.1 Alta tensió

Les actuacions en la xarxa d'alta tensió del municipi corresponen a l'empresa FECSA-ENDESA, actual subministradora d'energia del municipi.

Correspon a FECSA-ENDESA i l'organisme promotor del sector la possible execució de noves sub-estacions per donar subministrament a les zones.

3.5.1.2 Mitja tensió

Les actuacions de manteniment en la xarxa de mitja tensió del municipi corresponen a l'empresa FECSA-ENDESA. Les actuacions de reforma o modificació corresponen als promotors de les mateixes.

Les actuacions de reforma, modificació o ampliació que caldrà realitzar en relació a la xarxa de mitja tensió es plantejaran dins dels sectors de pla de millora urbana, plans de actuació urbanística o bé en els sectors de sòl urbanitzable delimitat, i el seu cost correspon als propietaris dels terrenys d'aquests sectors.

Actuacions en la xarxa de distribució en baixa tensió

En el sòl urbà consolidat els vials disposen generalment de línies aèries de baixa tensió penjades en les façanes dels edificis. Cal plantejar actuacions de manteniment amb FECSA-ENDESA coordinades amb les actuacions de millora de la pavimentació dels carrers, per tal de soterrar aquestes línies o com a mínim els creuaments de vials.

En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable, la xarxa de distribució en baixa tensió es plantejarà en el pla de millora urbana, polígons d'actuació urbanística o en els plans parcials urbanístics, mitjançant línies soterrades a executar dins del conjunt d'obres d'urbanització del sector.

La nova xarxa de distribució en baixa tensió dels vials inclosos en els sectors de pla de millora urbana o de sòl urbanitzable, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost de la xarxa de distribució en baixa tensió dels vials proposats en els plans de millora urbana, plans de actuació urbanística i en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

Actuacions en la Xarxa de distribució de gas

3.5.1.3 Actuacions en la xarxa de gas del sòl urbà no consolidat

En el sòl urbà no consolidat, la xarxa de canalitzacions de gas en el pla de millora urbana es plantejarà en l'execució de la urbanització del sector.

L'obra civil de la nova xarxa de canalitzacions de gas dels vials inclosos en el sòl urbà no consolidat, en el pla de millora urbana i en els polígons d'actuació urbanística, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

Els costos de l'obra civil de la xarxa de canalitzacions de gas dels vials en el sòl urbà no consolidat s'establiran en els diferents plans i projectes d'urbanització complementaris que els desenvolupin.

3.5.1.4 Actuacions en la xarxa de gas del sòl urbanitzable delimitat

En els sectors de sòl urbanitzable, la xarxa de canalitzacions de gas proposada en els plans parcials urbanístics es plantejarà en l'execució de la urbanització de cada sector.

L'obra civil de la nova xarxa de canalitzacions de gas dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost de l'obra civil de la xarxa de canalitzacions de gas dels vials proposats en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

3.6 Xarxa de comunicacions radioelèctriques

3.6.1.1 Actuacions en la xarxa de telecomunicacions del sòl urbà consolidat

En el sòl urbà consolidat els vials disposen generalment de línies aèries de telefonia penjades en les façanes dels edificis. Cal plantejar actuacions de manteniment amb TELEFÒNICA coordinades amb les actuacions de millora de la pavimentació dels carrers, per tal de soterrar aquestes línies o com a mínim els creuaments de vials.

3.6.1.2 Actuacions en la xarxa de telecomunicacions del sòl urbà no consolidat

En el sòl urbà no consolidat, la xarxa de canalitzacions telefòniques en el pla de millora urbana i polígons d'actuació urbanística es plantejarà en l'execució de la urbanització de cada sector.

L'obra civil de la nova xarxa de canalitzacions telefòniques dels vials inclosos en el sòl urbà no consolidat, en el pla de millora urbana i polígons d'actuació urbanística, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

Els costos de l'obra civil de la xarxa de canalitzacions telefòniques dels vials en el sòl urbà no consolidat s'establiran en els diferents plans i projectes d'urbanització complementaris que els desenvolupin.

3.6.1.3 Actuacions en la telecomunicacions del sòl urbanitzable delimitat

En els sectors de sòl urbanitzable, la xarxa de canalitzacions telefòniques proposada en els plans parcials urbanístics es plantejarà en l'execució de la urbanització de cada sector.

L'obra civil de la nova xarxa de canalitzacions telefòniques dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost de l'obra civil de la xarxa de canalitzacions telefòniques dels vials proposats en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

3.7 Espais lliures, equipaments i habitatge dotacional

Considerem les actuacions d'espai públic destinat a zones verdes i espais lliures d'estructura general, independents de les actuacions en els sectors de Pla de millora urbana i en polígons d'actuació en sòl urbà, o de Pla parcial urbanístic en sòl urbanitzable delimitat.

Aquestes actuacions d'estructura general són de reurbanització d'espais lliures de lleure i esbarjo com petites places on es poden ubicar espais de jocs infantils. D'aquestes cal destacar la reurbanització de l'interior d'illa entre el carrer de la Saltadora, les Eres i Sta. Magdalena o la reordenació de l'entorn de l'església.

La resta dels espais lliures plantejats, tant les places, com els passeigs i els parcs estan situats en sectors de planejament derivat, i per tant la seva execució correspon als propietaris dels futurs solars.

3.7.1.1 Actuacions en el sistema d'espais lliures del sòl urbà no consolidat

En el sòl urbà no consolidat, la construcció de nous espais lliures s'inclouen en el pla de millora urbana, i en aquest règim urbanístic les places, els passeigs i els parcs s'obtindran per cessió gratuïta.

La urbanització d'aquests espais lliures inclosos en el sòl urbà no consolidat, en el pla de millora urbana, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost d'urbanització dels espais lliures en el sòl urbà no consolidat, inclosos en els plans de millora urbana, es realitzarà en els mateixos documents.

3.7.1.2 Actuacions en el sistema d'equipaments del sòl urbà consolidat

Destaca la reserva de sòl per habitatge dotacional públic.

3.7.1.3 Actuacions en el sistema d'espais lliures del sòl urbanitzable delimitat

L'estimació del cost d'urbanització dels espais lliures proposats en el sòl urbanitzat delimitat, en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

4 Estimació econòmica de les actuacions

Les estimacions econòmiques de la urbanització dels diferents sectors es realitzen a partir d'una repercussió del cost de l'esmentada urbanització valorada a preus de mercat per m2 de sòl i respon a les valoracions següents.

4.1.1.1 Polígons d'actuació urbanístics

		Sup. m ²	€/m ²	Cost €	Cost total €
PAU 1	Carrer de Santa Magdalena				61.056
	zona verda	763,2	80	61.056	
	equipament	76,3			
PAU 2	Sector Nord-est, entre carrer del Sol i carrer Amigó				28.800
	vialitat	0	0	0	
	zona verda	360,6	80	28.800	
	equipament	0			

4.1.1.2 Plans de millora urbana

		Sup. m ²	€/m ²	Cost €	Cost total €
PMU 1	Sector Sud-est C-242				62.452
	vialitat	275,5	120	33.060	
	zona verda	367,4	80	29.392	
Dades agregades PMU		Sup. m ²	%		Cost €
Total vialitat, XV		275,5	7,5%		33.060
Total espais lliures, VP		367,4	10,0%	17'5%	29.392
Total residencial 5a		3.123,0	85%	82'5%	
Total PMU		3.674,0	100%		62.452

4.1.1.3 Plans parcials urbanístics

		Sup. m ²	€/m ²	Cost €	Cost total €
SUD1	La sort del Notari				903.912
	vialitat	5.638,2	120	676.584	
	espai lliure	2.841,6	80	227.328	
	equipament	1.420,8			
SUD2	Sector Sud-est				373.240
	vialitat	2.107,0	120	252.840	
	espai lliure	1.505,0	80	120.400	
	equipament	752,5			
SUD3	Carrer de l'Oliver Gros i del Portal del Roser				267.660
	vialitat	1.338,3	120	160.596	
	espai lliure	1.338,3	80	107.064	
	equipament	1.606,0			
SUD4	Sector Sud carrer de l'Oliver Gros				228.000
	vialitat	900,0	120	108.000	
	espai lliure	1.500,0	80	120.000	
	equipament	1.650,0			
<hr/>					
Dades agregades SUD		Sup. m ²	%		Cost €
Total vialitat, XV		9.983,5	14%		1.739.596
Total espai lliure, VP		7.184,9	9%	31'45 %	
Total equipament, EQ		5.429,3	12%		
<hr/>					
Total desenvolupament residencial, 30a,30b		49.253,3	68'55 %		
<hr/>					
Total SUD		71.851,0	100 %		

4.1.1.4 Plans especials urbanístics

		Sup. m ²	€/m ²	Cost €	Cost total €
PEU1	SERVEIS TÈCNICS i AMBIENTALS				
	Serveis tècnics i ambientals, TA	18.090	110	1.989.900	1.989.900

En l'estimació d'aquests costos no s'ha tingut en compte el 13% de despeses generals, el 6% de benefici industrial, el 16% de l'IVA, així com totes aquelles despeses necessàries referents a la direcció facultativa i estudis de seguretat i salut i dels l'equipament.

En l'avaluació dels costos, caldrà incorporar-hi també les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions, així com les servituds i càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altre derivat de l'aplicació de l'article 114 en la redacció determinada pel TRLUC.

Abreviacions

AAU	-	Actuació aïllada urbanística
EQ	-	Sistema d'equipaments
Ha	-	hectàrees
HI	-	Sistema hidrogràfic
HD	-	Sistema d'habitatge dotacional públic
TRLUC	-	Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya
LUC	-	Llei 2/2002, d'Urbanisme de Catalunya
DLLUC	-	Decret 305/20006, de 18 de juliol
PAU	-	Polígon d'actuació urbanística
PEU	-	Pla Especial urbanístic
PEIN	-	Pla d'espais d'interès natural
PMU	-	Pla de millora urbana
POUM	-	Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
PPU	-	Pla parcial urbanístic
SUC	-	Sòl urbà consolidat
SNC	-	Sòl urbà no consolidat
SUD	-	Sòl urbà delimitat
SND	-	Sòl urbà no delimitat
SNU	-	Sòl no urbanitzable
XV	-	Sistema viari

Aquest document forma part del contingut documental del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Ulldemolins que conté:

- Memòria descriptiva i justificativa del pla,
- Plànols de informació i ordenació,
- Les Normes Urbanístiques,
- Catàleg de bens a protegir,
- **L'agenda i avaluació econòmica i financera**
- Memòria ambiental,
- La Memòria social,
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada,
- Contestes a les al·legacions presentades.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Ulldemolins ha estat redactat per la UTE emba-ESTUDI MASSIP-BOSCH ARQUITECTES i IGNASI DE MONER I DE CASTELLARNAU, i subvencionat per la Direcció General d'Urbanisme.

Barcelona, Maig 2008