

Modificació Puntual

del PICC en l'àmbit del NP-2 de Llivia per a la delimitació de dos sectors



TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA

Gener 2022



Ajuntament de Llivia

ÍNDIX

Pàgina

1. MEMÒRIA.....	5
1.0. ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ALT PIRINEU.....	7
1.1. ANTECEDENTS	10
1.2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	11
1.3. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	12
1.4. PROMOTOR.....	13
1.5. MARC LEGAL	13
1.6. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	14
1.7. PLANEJAMENT TERRITORIAL DE RANG SUPERIOR	15
1.8. PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT	19
1.9. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA	20
1.9.1. Estructura de la propietat	23
1.9.2. Paràmetres dels sectors.....	24
1.9.3. Ordenació indicativa dels sectors	25
1.9.4. Equilibri entre sectors.	26
1.10. QUADRES DELS SECTORS.....	26
1.10.1. Quadre comparatiu del planejament vigent i la modificació proposada en l'àmbit de la MP	26
1.10.2. Quadre comparatiu del planejament vigent i la modificació proposada en el sector NP-2.1	27
1.10.3. Quadre comparatiu del planejament vigent i la modificació proposada en el sector NP-2.2	28
1.11. INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS	28
1.12. AGENDA.....	28
1.13. APROFITAMENT URBANÍSTIC	29
1.14. RESERVA PER A HABITATGE DE PROTECCIÓ	29
1.15. COMPLIMENT DE L'ESTABLERT A L'ARTICLE 100 DEL TRLUC	30
1.16. INFORME AMBIENTAL	32
2. NORMATIVA	35
CAPITOL I. NATURALESIA, ÀMBIT I VIGÈNCIA	37
Article 1 - Àmbit de la modificació puntual	37
Article 2 - Vigència i aplicació de la modificació.....	37
Article 3 - Objecte de la modificació puntual.....	37
Article 4 - Marc Legal.	37
Article 5 - Contingut.	37
CAPITOL II. GESTIÓ DEL PLA.....	38
Article 6 - Delimitació de sectors	38

Article 7 - Modificació de l'article 261 del Text refós de la normativa urbanística de la Cerdanya (PIC)	38
Article 8 - Nou article 253 ter del Text refós de la normativa urbanística de la Cerdanya (PIC).....	38
Article 9 - Modificació del plànol 91 del Pla Intermunicipal de la Cerdanya.....	39
Article 10 - Aprofitament urbanístic	40
3. PLÀNOLS.....	41
4. AVALUACIÓ ECONÒMICA.....	45
4.1. INTRODUCCIÓ I PLANTEJAMENT	47
4.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA.....	48
4.2.1. Paràmetres i dimensió econòmica de l'actuació urbanística.....	48
4.2.2. Viabilitat econòmica i financera de la Modificació.....	50
4.3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.	53
4.3.1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.	53
4.3.2. Estimació i ponderació de l'impacte de les modificacions en les finances públiques locals.	54
4.3.3. Conclusió.....	57
4.4. INFORME – SEPARATA.....	57
4.5. ANNEX	58

- MP del PICC en l'àmbit del NP-2 de Llivia per a la delimitació de dos sectors -

1. MEMÒRIA

1.0. ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ALT PIRINEU

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu, en la sessió de 12 de març de 2021, va acordar l'aprovació definitiva de la modificació puntual del PICC, supeditant-ne la seva publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós que incorpori les prescripcions següents:

1.1. Les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació del PIC s'hauran de modificar d'acord amb la present MPIC.

S'ha modificat la normativa per tal d'establir els canvis que la present MPIC introdueix a la normativa del PIC i als plànols.

1.2. Caldrà que es justifiqui adequadament l'increment del sostre vigent per a destinar-lo als usos comercials, serveis i hotelers.

L'estructura urbana adjacent a la primera fase (sector 1) de l'àmbit NP-2 de Llivia, es configura com a ús residencial extensiu amb casa adossada. El desenvolupament d'aquest nou sector pot corregir, en part, la continuïtat de l'ús residencial sense teixit comercial o de serveis, com l'hotelers. Certament, l'àmbit com bé es detalla en la documentació de la modificació proposada, comptarà amb sòl del municipi per ubicar-hi un equipament que desestacionalitzi els usos esportius i de lleure, però la convivència amb altres usos pot enriquir la proposta plantejada.

Des d'aquesta perspectiva, la Cerdanya els darrers anys ha experimentat un augment considerable de turisme per la millora de la infraestructura d'accés a la comarca. La proximitat de Barcelona però amb un canvi paisatgístic i climatològic suficientment important fa que sigui una demanda turística de destinació.

Igualment, s'han creat nous projectes de futur amb generació de nous llocs de treball vinculats a noves activitats agrícoles que s'han convertit al mateix temps en turístiques, ja que s'han orientat als visitants amb visites guiades a les instal·lacions d'animals, o de producció de mel, formatges, i fins i tot vins.

La conversió d'aquestes activitats en oferta turística ha ampliat el turisme, que és la principal font d'ingressos de la comarca, i per tant la necessitat de nous espais per pernoctar. A més visitants, més necessitat de noves places hoteleres.

Actualment, a Llivia existeixen 3 hotels, un apartahotel, un alberg, una pensió i dues cases rurals, amb un total de 225 llits.

·1 hotel de 3* de 20 habitacions. Equivalent a 44 places.

- 1 hotel de 3* de 12 habitacions. Equivalent a 25 places.
- 1 hotel de 2* de 20 habitacions. Equivalent a 45 places.
- 1 casa rural de 7 habitacions. Equivalent a 14 places.
- 1 casa rural de 2 habitacions. Equivalent a 4 places.
- 1 pensió amb 9 habitacions. Equivalent a 21 places.
- 1 alberg amb capacitat de 72 places.

A Llivia, la necessitat global de noves places a la Cerdanya, es concreta per l'impuls de l'Ajuntament en desestacionalitzar el turisme i poder augmentar les pernoctacions que s'ha concretat en: a) la construcció d'unes termes d'aigua sulfurosa orientades al turisme de relax i salut; b) les excavacions del fòrum romà que atreuen turisme cultural; i c) la creació de festivals i fires orientat a temporada i també amb l'objectiu de desestacionalitzar.

Així les coses, l'àmbit NP-2 pot contenir un tipus de construcció cerdana dins del marc estètic del municipi que integri aquesta necessitat de llits per a ús turístic i completi un teixit urbà que vagi més enllà de l'específicament residencial completant una multiplicitat de nous usos coexistents amb l'habitatge que enriqueixin el teixit d'aquesta part de Llivia.

Seria convenient que s'establissin les proporcions adequades entre les tipologies residencials, unifamiliar i plurifamiliar, tal com es concreta a l'apartat de valoració.

“La proposta dona com a resultat una superfície mitjana de l'ordre dels 100 m² st per habitatge, la qual és coherent amb el creixement compacte i prioritàriament de primera residència que fixa el PDURSNS_AP, i d'acord amb el PDUC i el PTPAPA, No obstant això, i per tal que des de la mateixa MPIC es fomenti la tipologia plurifamiliar, més adient amb aquest objectiu, seria convenient que s'establissin les proporcions adequades entre ambdues tipologies residencials.”

S'introdueix a l'article 8- “Nou article 253 ter del Text refós de la normativa urbanística de la Cerdanya (PIC)” de la normativa, tant pel sector NP-2.1 com pel NP-2.2 el següent: “Com a màxim el 30% dels habitatges possibles serà unifamiliar” i s'estableix que aquest percentatge és normatiu.

1.3. S'haurà d'incorporar al document l'aixecament topogràfic a escala 1:1.000 esmentat al mateix, i justificar amb detall i en coherència amb l'estructura de la propietat els ajustos en el sector NP-2.1 que provoquen l'augment de la superfície de l'àmbit.

Caldrà ajustar la delimitació de tot l'àmbit del NP-2, tal com es concreta a l'apartat de valoració urbanística.

“En un altre ordre de coses, l'augment de la superfície de l'àmbit del NP-2 en 947 m² mitjançant determinats ajustos a la part sud, junt al sòl urbà, en base a un aixecament topogràfic de major detall que no consta en el document s'haurà de justificar acuradament i en coherència amb l'estructura de la propietat.

També s'haurà de prendre l'estructura de la propietat com a base per ajustar la delimitació de tot l'àmbit del NP-2, de manera que els límits nord i oest es recolzin en el cadastre i/o en elements topogràficament rellevants, i corregint, per tant, les disfuncions que es poden observar en els plànols, especialment en el I.05 “Cadastre”.

S'ha incorporat el topogràfic de detall del sector NP-2.1 com a plànol i_04.2 i s'ha ajustat el límit del sector a aquest topogràfic.

S'ha ajustat l'àmbit del sector NP-2.2 segons les dades de cadastre en els límits nord i oest i segons el topogràfic municipal de més detall (1/1000) en el límit est.

1.4. Caldrà que la definició del límit entre els dos sectors garanteixi la correcta morfologia i funcionalitat del nou vial paral·lel al carrer camí d'Ur, tal com es detalla a l'apartat de valoració.

“D'altra banda, el límit entre els dos sectors es proposa pel mig del nou vial paral·lel al carrer camí d'Ur, al qual donen front totes les zones d'aprofitament privat del sector NP-2.1, en el seu marge sud. Per tal d'assegurar que el desenvolupament dels dos sectors es pugui produir de forma sostenible, tal com és voluntat del PDURSNS_AP i reflecteix el mateix document, caldrà que la definició d'aquest límit garanteixi la correcta morfologia i funcionalitat d'aquest vial.

VALORACIÓ EN RELACIÓ AMB EL PAISATGE

Atès que es tracta d'un sòl urbanitzable delimitat que llinda per les parts nord i oest amb el sòl no urbanitzable, s'haurà de determinar amb caràcter vinculant que aquest límits han de tenir la qualificació de sistema d'espais lliures per tal de garantir la correcta transició entre els dos règims de sòl, mitjançant el tractament adequat a la seva funció de final del sòl urbanitzat i coixí envers el sòl rústec. Per tant, s'haurà de suprimir la vialitat assenyalada junt a aquest límits en el plànol O.01 “NP-2.1 i NP-2.2”.

S'ha modificat el traçat del vial paral·lel al carrer d'Ur, que tindrà 10 metres d'amplada, establint que com a mínim l'amplada d'aquest dins del sector NP-2.1 serà de 8 metres (2 metres de vorera i 6 metres de calçada, quedant els 2 metres de vorera restant dins del sector NP-2.2).

S'ha modificat el traçat del vial perimetral per permetre un espai qualificat d'espai lliure entre aquest i el sòl no urbanitzable. S'ha introduït a l'article 8- “Nou article 253 ter del

Text refós de la normativa urbanística de la Cerdanya (PIC)” de la normativa el següent: “Part dels espais lliures del sector s’hauran d’emplaçar als límits nord i oest del sector, per tal de garantir una correcta transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, mitjançant el tractament adequat a la seva funció de final del sòl urbanitzat i coixí envers el sòl rústec.”

1.1. ANTECEDENTS

Llívia és un municipi ubicat a la comarca de la Cerdanya, a 1.223 metres sobre el nivell del mar, enmig dels Pirineus. Creua el seu terme el riu Segre, que en el terme municipal rep les contribucions fluvials dels rius Er, Targasona i Éguet.

El terme municipal de Llívia es troba envoltat de territori francès arrel del tractat dels Pirineus.

El municipi de Llívia té 1.417 habitants l'any 2019.

Llívia és un municipi amb un fort atractiu turístic, al igual que la resta de municipis de la Cerdanya, degut principalment a la seva situació enmig dels Pirineus, amb moltes possibilitats de desenvolupar-hi activitats de muntanya, i a la proximitat de les pistes d'esquí, tan catalanes com franceses. Aquest atractiu ha provocat un creixement per a segones residències durant el segle XX, que ha sigut principalment format per habitatge unifamiliar en filera i plurifamiliar, a diferència de molts altres municipis de la comarca on s'hi han desenvolupat principalment habitatges unifamiliars aïllats.

Llívia, segons dades de l'IDESCAT de 2011, disposa de 2.598 habitatges, dels quals 700 són principals (26,9%), 1.553 són secundaris (59,8%) i 345 són buits (13,3%). Aquestes dades fan palesa la important atracció turística del municipi.

S'accedeix al municipi des de la carretera N-154, que enllaça el municipi amb Puigcerdà, municipi des del qual es relaciona amb la resta de la xarxa comarcal i territorial de carreteres.

El Pla Inter municipal Coordinador de la Cerdanya o Pla General Inter municipal de la Cerdanya (PICC), aprovat el 17 de gener de 1986, classifica el sòl objecte d'aquest document com a sòl urbanitzable no programat.

L'any 2009 l'Ajuntament de Llívia va tramitar una Modificació Puntual del PICC en l'àmbit de la NP-2 i NU que va ser aprovada definitivament, amb l'objectiu de delimitar i programar l'àmbit del NP-2 així com permetre la instal·lació de l'equipament esportiu privat (camp de golf) en l'àmbit del NU. Aquest pla no s'ha dut a terme.

No cal estendre's en les motivacions de la no tramitació del PPU i del PEU corresponent a aquest Pla, però a mode d'antecedents, i de forma succinta, es pot explicar a partir dels greus problemes financers del promotor format per tres accionistes: Caja Castilla La Mancha -que va acabar intervinguda-, Caixa Nova i Campus Empresarial Alcarreño SL -que va entrar en situació de concurs de creditors-.

Atesa la paralització, l'Ajuntament va acordar la suspensió de llicències i tramitació de plans en el context de revisió del planejament. Una vegada esgotat el termini de suspensió potestativa, els nous accionistes del citat promotor van interposar reclamació patrimonial contra l'Ajuntament de Llivia que avui es segueix davant del Jutjat Contenciós Administratiu número 2 de Girona, recurs 335/2015.

Amb independència del que s'ha exposat, l'Ajuntament de Llivia manté l'interès públic en aquella modificació del PICC que li permetia obtenir equipaments, zones verdes i els corresponents aprofitaments que generen una nova centralitat compacta al casc urbà.

Abandonats aquells projectes i transcorreguts els anys, cal ajustar aquella modificació a la realitat econòmica actual i en els termes que tot seguit es descriuen en la present memòria, donada la inviabilitat present d'un sector de més de 250 habitatges, no ajustat a les possibilitats de l'estructura de propietat que el fa absolutament inexecutable.

Els promotors d'aquesta modificació van iniciar la redacció i tramitació d'aquesta el desembre de 2015 i va ser aprovada inicialment pel Ple en sessió ordinària de 5 d'abril de 2018. L'Ajuntament de Llivia va enviar el document a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Alt Pirineu, que en sessió de 15 de febrer de 2019 va acordar suspendre la resolució definitiva de la Modificació puntual, sense valorar el seu contingut, tenint en compte que el sector objecte de la modificació està afectat per la suspensió acordada en els punts 5 i concordants de l'acord adoptat en sessió de 4 d'octubre de 2018, referent al PDU dels sòls no sostenibles de l'Alt Pirineu, i fins que l'esmentat PDU estableixi les determinacions i directrius que corresponguin a aquest àmbit.

1.2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit de la modificació puntual és de 194.938 m², coincident amb l'àmbit del sector NP-2, classificat com a sòl urbanitzable delimitat, amb ajustos en el límit sud, en contacte amb el sòl urbà, d'acord amb el topogràfic de més detall (escala 1/1000) i als límits oest, nord i est segons les dades cadastrals.

1.3. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

El pla parcial delimitat NP-2 és de gran superfície i la situació econòmica actual fa que sigui difícil de desenvolupar, per no dir gairebé inviable. Aquesta Modificació Puntual planteja fragmentar aquest pla parcial en dos sectors i establir la desvinculació del desenvolupament simultani del NP-2 i de l'equipament en sòl no urbanitzable que es va apuntar en la modificació aprovada.

Els propietaris dels terrenys al sud de l'àmbit tenen la voluntat de desenvolupar de forma immediata, sempre i quan el sector tingui unes dimensions més reduïdes.

Així es delimiten dos sectors dins l'àmbit, el sector NP-2.1 objecte de desenvolupament immediat, tenint en compte que la superfície d'aquests faci viable el seu desenvolupament, la seva proximitat al sòl urbà i l'estructura de la propietat actual, mantenint la resta del sòl dins d'un segon sector.

S'aposta també per un model d'habitatge mixt unifamiliar i plurifamiliar i per la implantació de sostre per a activitat econòmica, com hotel·ler i comercial, que actualment te demanda al municipi.

El Sector NP-2.1 té possibilitats reals de desenvolupar-se atenent a l'interès de la propietat i a la manifesta necessitat per part de l'Ajuntament de disposar de sòl en aquesta zona del municipi per tal d'ubicar-hi un equipament que desestacionalitzi els usos esportius i del lleure per tal de buscar un ús generador de riquesa vinculat a un equipament que pugui generar activitat econòmica, d'acord amb les determinacions del PDU i el PTPAPA.

Així doncs, els objectius que persegueix la proposta que es redacta són:

- Dividir el sector NP-2 en dos sectors de menor superfície per facilitar-ne el desenvolupament, tenint en compte l'estructura de la propietat i la connexió amb la trama urbana i mantenint la lògica d'aquesta divisió en quan a sistemes generals i serveis del sector total.
- Apostar per un model d'habitatge mixt unifamiliar i plurifamiliar i per la implantació de sostre per a activitat econòmica (serveis, hotel·ler, comercial..).
- Augmentar la densitat del sòl fins als 20 habitatges per Hectàrea, d'acord amb l'establert al PDU de revisió dels sòls no sostenibles de l'alt Pirineu.
- Mantenir l'edificabilitat residencial actual del sector i fixar un sostre mínim per usos d'activitat econòmica o dotacionals.

1.4. PROMOTOR

El promotor de la present modificació puntual és l'Ajuntament de Llívia a instància dels propietaris.

1.5. MARC LEGAL

El marc normatiu es regeix pel Pla Inter municipal Coordinador de la Cerdanya (PICC) aprovat el 17 de gener de 1986, i el Text refós del PICC aprovat l'any 2005 o Pla General Inter municipal de la Cerdanya.

La normativa urbanística avui vigent a Catalunya està conformada pel següent cos normatiu:

- ☐ Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (TRLUC).
- ☐ Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

Aquesta modificació puntual es redacta seguint els criteris establerts en l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. D'acord amb aquest article aquest document inclourà com a mínim els següents aspectes:

- ☐ Justificació de la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- ☐ Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- ☐ Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- ☐ Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics (article 94 TRLU)

La modificació ha d'estar integrada per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

L'article 99.1 del TRLUC estableix que la modificació de figures de planejament que comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat, o la transformació dels usos han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

L'article 99.3 del TRLUC estableix que si la modificació d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

L'article 100 del TRLUC estableix que si la modificació d'una figura de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 65.4.

1.6. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'article 97 del TRLU, "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic", obliga a raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La modificació es redacta per tal de facilitar el desenvolupament del sector NP-2, que en el seu dia va promoure la pròpia corporació, dividint el sector en dos de superfície més adequades al desenvolupament urbanístic d'un municipi com Llivia.

L'oportunitat i conveniència ve justificada per la voluntat dels propietaris del sòl situat al sud de l'àmbit de desenvolupar una part del sector NP-2, així com la voluntat de l'Ajuntament d'obtenir sòl per equipaments propers al camí d'Ur.

En aquesta voluntat conjunta, cal inscriure el compromís de signatura d'un conveni urbanístic per tal de cedir els metres quadrats d'equipament degudament urbanitzats i construïts amb dues pistes de pàdel i instal·lacions annexes. Així es dóna compliment a l'anteriorment esmentada necessitat per part de l'Ajuntament de disposar de sòl en aquesta zona del municipi per tal d'ubicar-hi un equipament que desestacionalitzi els usos esportius i del lleure, d'acord amb les determinacions del PDUC i el PTPAPA.

1.7. PLANEJAMENT TERRITORIAL DE RANG SUPERIOR

El municipi de Llívia té el següent planejament territorial vigent que afecta l'àmbit d'aquesta Modificació:

Pla Territorial General de Catalunya

La Llei 1/1995, de 16 de març, per la qual s'aprova el Pla territorial general de Catalunya, estableix un seguit de determinacions que han de contenir els àmbits funcionals de planificació. Aquest àmbits són:

- a) Àmbit Metropolità: el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental i el Vallès Oriental.
- b) Àmbit de les Comarques Gironines: l'Alt Empordà, el Baix Empordà, la Garrotxa, el Gironès, el Pla de l'Estany, el Ripollès i la Selva.
- c) Àmbit del Camp de Tarragona: l'Alt Camp, el Baix Camp, la Conca de Barberà, el Priorat i el Tarragonès.
- d) Àmbit de les Terres de l'Ebre: el Baix Ebre, el Montsià, la Ribera d'Ebre i la Terra Alta.
- e) Àmbit de Ponent: les Garrigues, la Noguera, el Pla d'Urgell, la Segarra, el Segrià i l'Urgell.
- f) Àmbit de les Comarques Centrals: el Bages, el Berguedà, Osona, el Solsonès i els municipis de l'Anoia adscrits en virtut del procediment establert per la lletra h.
- g) Àmbit de l'Alt Pirineu i Aran: l'Alta Ribagorça, l'Alt Urgell, la Cerdanya, el Pallars Jussà, el Pallars Sobirà i la Vall d'Aran.

- h) Àmbit del Penedès: l'Alt Penedès, el Baix Penedès, el Garraf i l'Anoia, excepte els municipis d'aquesta comarca que així ho manifestin d'acord amb el procediment que s'estableixi per reglament, els quals resten adscrits a l'Àmbit de les Comarques Centrals.

Pla Territorial Parcial de l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran

A l'àmbit d'actuació del municipi de Llívia, comarca de la Cerdanya, s'ha redactat el Pla territorial parcial de l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran (PTPAPiA), aprovat el 25 de juliol de 2006. Aquest Pla proposa per a cadascun dels nuclis de població i per a l'escenari 2026 un paper territorial determinat. I per aconseguir els seus objectius assigna a cadascun dels nuclis de població l'estratègia de desenvolupament urbanístic que es detalla a continuació. Així, de Llívia s'especifica que: *<<Directament relacionat amb la capital, Llívia té espai suficient per admetre un creixement mitjà. A més la seva condició d'enclavament dins l'estat francès el fa més atractiu per a una demanda exògena de demanda residencial>>*.

Pla Director Urbanístic de la Cerdanya

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, preveu els Plans directors urbanístics. Tanmateix, l'anteriorment citat PTPAPA preveu l'elaboració de Plans directors urbanístics específics d'abast comarcal, entre ells el de la Cerdanya.

El Pla director urbanístic de la Cerdanya (PDUC), s'aprovà l'1 d'agost de 2008, concreta la dimensió de les propostes del PTPAPA, aportant mesures d'aplicació a les revisions de planejament vigents als municipis de la comarca, i també per al cas de Llívia.

Pla Director Urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles de l'alt Pirineu

Recentment s'ha aprovat el Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles de l'alt Pirineu, que va ser aprovat en data 24 de juliol de 2020 i és executiu des del 3 de setembre de 2020. Aquest Pla té per objectiu adequar al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible –definit a l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme– el planejament urbanístic municipal vigent pel que respecta als sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, i als àmbits de sòl urbà que no han estat objecte de transformació urbanística i que, per tant, mantenen la condició de sòl rural d'acord amb allò establert per la Llei esmentada, localitzats en municipis amb instruments de planejament general urbanístic aprovats amb anterioritat al 25 de juliol de 2006, data de publicació del Pla territorial parcial d'Alt Pirineu i Aran.

Pel que fa al sector NP-2 aquest Pla realitza el següent anàlisi:

. El PTPAPiA té com a objectiu reconduir la desproporció actual entre sòl residencial i sòl d'activitat econòmica i, en concret, la disparitat entre habitatge unifamiliar i allotjaments col·lectius.

. Un altre dels objectius i principis rectors del PTPAPiA és evitar la dispersió urbana i fomentar la mixticitat d'usos dels teixits urbans. En concret, el Pla territorial determina que s'ha de reforçar la capitalitat amb actuacions de desenvolupament urbanístic sobre l'escàs sòl apte disponible.

. El PTPAPiA té com a criteri general alentir la classificació de sòl urbanitzable residencial i per altra banda, també, té el de moderar el consum de sòl i evitar la suburbanització.

. El PDUC fixa com a densitat mínima de referència la de 20 htg/ha, tot i que recomana els 25 htg/ha.

I exposa les següents conclusions:

Si bé Llívia té els creixements ajustats a l'estratègia de creixement mitjà assenyalada pel PTPAPiA, un cop analitzat el sector d'acord amb els criteris de sostenibilitat de la legislació vigent i de la planificació territorial, es constata que la densitat del sector i els usos no s'ajusten a les determinacions d'aquests.

El model urbanístic del sector previst pel planejament és de baixa densitat (15 htg/ha). Aquests models de baixa densitat tenen conseqüències econòmiques (increment dels costos de provisió de determinats serveis públics locals i de la congestió de les carreteres), ambientals (pèrdua d'espais naturals i biodiversitat local, increment de l'índex de contaminació) i socials (reducció de les interaccions socials, segregació social) contràries als principis del desenvolupament urbanístic sostenible. En concret, impliquen un consum de sòl desmesurat i una xarxa de sistemes (vialitat, enllumenat, clavegueram, etc) i de serveis (neteja, recollida d'escombraries, seguretat) que difícilment justifiquen la sostenibilitat municipal posterior.

La sostenibilitat implica la utilització racional del sòl i el model de baixa densitat no s'ajusta a aquest principi. La legislació estableix que s'ha d'evitar la dispersió, és a dir, s'ha de promoure models compactes i complexos que afavoreixin consums de sòl reduïts i que puguin garantir una major diversitat de tipologies d'habitatges i d'usos.

La dimensió del sector de 19,6 ha el fa un dels més grans de la Cerdanya i, per tant, el desenvolupament comportaria un fort impacte en el model urbà de Llívia.

El criteri del PTPAPiA és no classificar més sòl del necessari i equilibrar l'oferta d'habitatge amb el d'activitat econòmica. En aquest sentit, la dimensió del sector, tot i que resulta admissible en relació amb l'estratègia decreixement mitjà assenyalada, es considera molt gran per desenvolupar i condicionar el model urbà de Llivia d'un sol cop.

El PDUC estableix una densitat per tal de garantir-ne un mínim i, així, evitar més sòls de baixa densitat amb monocultiu d'habitatge.

En resum, el sector no es troba en període de desenvolupament i els paràmetres vigents no s'ajusten a les determinacions del PDUC ni es consideren sostenibles d'acord amb la legislació urbanística i les determinacions del planejament territorial, atès que es tracta d'un model de ciutat de baixa capacitat i usos limitats.

Per tant, es considera que cal plantejar una actuació de modificació en aquest àmbit de sòl urbanitzable.

Es proposa la directriu per al planejament general d'augmentar la densitat del sector fins a un mínim de 20 htg/ha, d'acord amb l'article 3.7 de la Normativa del PDUC, i ampliar els usos, tot fixant un sostre mínim obligatori per als usos d'activitat econòmica o dotacionals per tal de garantint un model més compacte i complex. Aquest canvi no ha de suposar un major sostre residencial sinó un major nombre d'habitatges.

Es proposa la directriu pel planejament municipal de desenvolupar l'àmbit per subsectors o bé per fases. El desenvolupament de l'àmbit queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general per tal d'adaptar-lo al present PDURSNS_AP.

L'article 37 del Pla estableix les determinacions per l'àmbit del nucli de Llivia:

Article 37. Àmbit del nucli de Llivia

NP 2 Llivia (Fitxa 28)

Es proposa la directriu per al planejament general d'augmentar la densitat del sector fins a un mínim de 20 htg/ha, d'acord amb l'article 3.7 de la Normativa del PDUC, i ampliar els usos, tot fixant un sostre mínim obligatori per als usos d'activitat econòmica o dotacionals per tal de garantint un model més compacte i complex. Aquest canvi no ha de suposar un major sostre residencial sino un major nombre d'habitatges.

Es proposa la directriu pel planejament municipal de desenvolupar l'àmbit per subsectors o bé per fases.

El desenvolupament de l'àmbit queda subjecte a la prèvia revisió o modificació del planejament general per tal d'adaptar-lo al present PDURSNS_AP.

1.8. PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT

El planejament municipal vigent és el Pla Intermunicipal Coordinador de la Cerdanya (PICC) aprovat el 17 de gener de 1986, i el Text refós del PICC aprovat l'any 2005 o Pla General Inter municipal de la Cerdanya.

Pla General Intermunicipal de la Cerdanya

Aquest Pla classifica el sòl de l'àmbit en qüestió com a sòl urbanitzable no programat i estableix sobre aquest sector:

ART. 261 - Sòl Urbanitzable No Programat, número 2. LLIVIA.

Al marge dels creixements immediats a les àrees Consolidades per l'edificació, el Pla proposa la zonificació d'una àrea de 179.000 m2 de superfície, situada al nord de la població, segons s'especifica en els plànols d'ordenació urbana. Amb el fi que la trama urbana resulti coherent amb l'existent es grafia en el citat plànol una proposta de vialitat i cessions, que haurà de presidir el desenvolupament del Programa d'Actuació.



Durant la vigència del PICC al terme de Llivia s'ha tramitat més d'una quinzena d'expedients de modificacions puntuals del Pla, entre d'elles la modificació puntual del Pla General Intermunicipal de la Cerdanya en l'àmbit de la NP-2 i NU.

S'aposta també per un model d'habitatge mixt unifamiliar i plurifamiliar i per la implantació de sostre per a activitat econòmica, com hoteler i comercial, que actualment te demanda al municipi.

L'Ajuntament de Llívia ha manifestat la necessitat de disposar de sòl en aquesta zona del municipi per tal d'ubicar-hi un equipament que desestacionalitzi els usos esportius i del lleure per tal de buscar un ús generador de riquesa vinculat a un equipament que pugui generar activitat econòmica, d'acord amb les determinacions del PDU i el PTPAPA.

La Modificació també s'adequa als paràmetres que estableix el PDU de revisió dels sòls no sostenibles de l'alt Pirineu, de fixar un mínim 20 habitatges per hectàrea i obligar a un sostre mínim per a usos d'activitat econòmica i dotacionals.

Els sectors delimitats són:

- Sector NP-2.1

Ubicat al sud de l'àmbit. Limita al sud en part per la trama urbana residencial i en part pel camí d'Ur, a l'est per la prolongació del carrer de Bell-lloc, al nord per un rec existent i a l'oest per un torrent sense nom.

Superfície del sector: 20.698,66m².

- Sector NP-2.2

Ubicat al Nord i sud-est de l'àmbit. Limita al sud per la trama urbana residencial i el Sector NP-2.1, a l'est per la mateixa trama urbana i pel camí prolongació del carrer d'Angostrina i a l'oest amb el sòl no urbanitzable.

Superfície del sector: 174.239,41 m².

La modificació puntual preveu una estructura viària bàsica que dóna coherència a la totalitat dels sectors. El traçat dels vials proposats és indicatiu però la connexió viària entre els diferents sectors és vinculant. En tot cas, es manifesta el compromís de què el projecte d'urbanització que es redactarà en el moment processal oportú respongui adequadament a la globalitat de l'àmbit.

Els límits nord i oest del sector NP-2.2 hauran de ser qualificats d'espai lliure per tal de garantir una correcta transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, mitjançant el tractament adequat a la seva funció de final del sòl urbanitzat i coixí envers el sòl rústec.

L'estructura urbana adjacent al sector NP-2.1 es configura com a ús residencial extensiu amb casa adossada. El desenvolupament d'aquest nou sector pot corregir, en part, la continuïtat de l'ús residencial sense teixit comercial o de serveis, com l'hoteler. L'àmbit

proposat comptarà amb sòl per ubicar-hi un equipament que desestacionalitzi els usos esportius i de lleure, però la convivència amb altres usos pot enriquir la proposta plantejada.

Des d'aquesta perspectiva, la Cerdanya els darrers anys ha experimentat un augment considerable de turisme per la millora de la infraestructura d'accés a la comarca. La proximitat de Barcelona però amb un canvi paisatgístic i climatològic suficientment important fa que sigui una demanda turística de destinació.

Igualment, s'han creat nous projectes de futur amb generació de nous llocs de treball vinculats a noves activitats agrícoles que s'han convertit al mateix temps en turístiques, ja que s'han orientat als visitants amb visites guiades a les instal·lacions d'animals, o de producció de mel, formatges, i fins i tot vins.

La conversió d'aquestes activitats en oferta turística ha ampliat el turisme, que és la principal font d'ingressos de la comarca, i per tant la necessitat de nous espais per pernoctar. A més visitants, més necessitat de noves places hoteleres.

Actualment, a Llívia existeixen 3 hotels, un apartahotel, un alberg, una pensió i dues cases rurals, amb un total de 225 llits.

- 1 hotel de 3* de 20 habitacions. Equivalent a 44 places.
- 1 hotel de 3* de 12 habitacions. Equivalent a 25 places.
- 1 hotel de 2* de 20 habitacions. Equivalent a 45 places.
- 1 casa rural de 7 habitacions. Equivalent a 14 places.
- 1 casa rural de 2 habitacions. Equivalent a 4 places.
- 1 pensió amb 9 habitacions. Equivalent a 21 places.
- 1 alberg amb capacitat de 72 places.

A Llívia, la necessitat global de noves places a la Cerdanya, es concreta per l'impuls de l'Ajuntament en desestacionalitzar el turisme i poder augmentar les pernoctacions que s'ha concretat en: a) la construcció d'unes termes d'aigua sulfurosa orientades al turisme de relax i salut; b) les excavacions del fòrum romà que atreuen turisme cultural; i c) la creació de festivals i fires orientat a temporada i també amb l'objectiu de desestacionalitzar.

Així les coses, l'àmbit NP-2 pot contenir un tipus de construcció cerdana dins del marc estètic del municipi que integri aquesta necessitat de llits per a ús turístic i completi un teixit urbà que vagi més enllà de l'específicament residencial completant una multiplicitat de nous usos coexistents amb l'habitatge que enriqueixin el teixit d'aquesta part de Llívia.

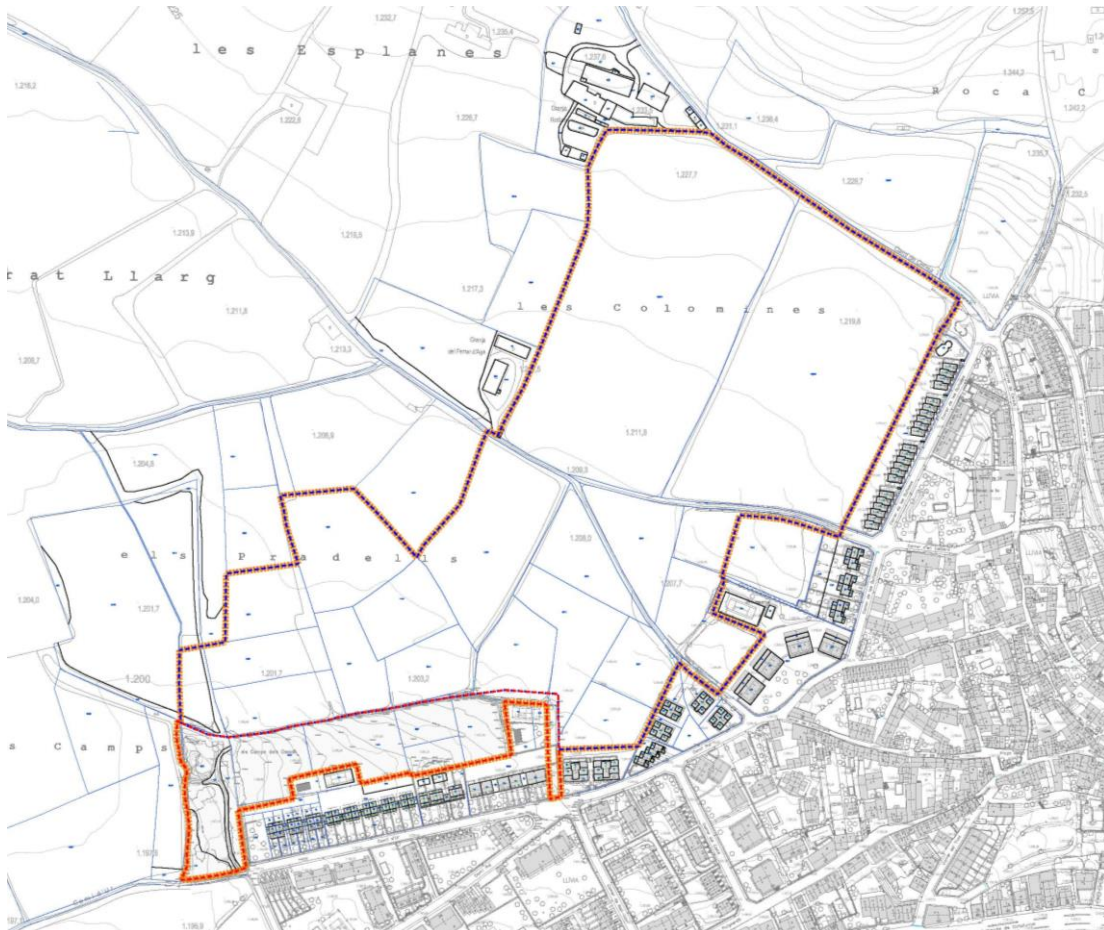
El desenvolupament del sector NP-2.1 permetrà:

- Relligar els vials prolongació del carrer de Bell-lloc i el carrer sense nom a l'oest a través d'un nou vial al nord del sector, paral·lel al camí d'Ur.
- Completar l'illa existent amb una tipologia d'habitatge mixt unifamiliar i plurifamiliar, amb una densitat de 20 habitatges per hectàrea, d'acord amb l'establert al PDU de revisió dels sòls no sostenibles de l'alt Pirineu
- Obtindre el 15% d'aprofitament mig del sector.
- Obtindre sòl per equipaments al costat del Camí d'Ur, que és un punt estratègic al costat d'un dels camins d'entrada del municipi i al costat del sòl no urbanitzable.

El sector NP-2.2 ajudarà a potenciar l'estructura urbana d'aquesta zona del nucli de Llívia, donant continuïtat al carrer d'Angostrina i connectant-lo amb el nou vial nord del sector NP-2.1, finalitzant l'illa residencial entre els carrers Camí d'Ur, prolongació del carrer de Bell-lloc i carrer d'Angostrina.

1.9.1. Estructura de la propietat

La parcel·lació segons dades de la web de Cadastre és la següent:



Les parcel·les cadastrals que formen el sector NP-2.1 són les següents:

NÚMERO CADASTRAL
17101A006000950000DS
17101A006001000000DW
17101A006001020000DB
17101A006001040000DG
17101A006001080000DT
17101A006001090000DF
17101A006001670000DY
17101A006001690000DQ
17101A006001760000DF
17101A006001790000DK
5820105DH1052S0002UY

El 73,80% dels propietaris inclosos en l'àmbit del sector NP-2.1 tenen la voluntat de desenvolupar el sector immediatament.

1.9.2. Paràmetres dels sectors

Són paràmetres normatius el percentatge mínim de sòl públic, el percentatge mínim de sòl de sistema d'equipaments i d'espais lliures, l'edificabilitat bruta màxima, l'edificabilitat bruta mínima per a altres usos, la densitat màxima i el percentatge màxim d'habitatge unifamiliar.

Són paràmetres indicatius el percentatge de sòl de vials, aparcaments i serveis tècnics, el sostre màxim i el número d'habitatges màxim.

- **Sector NP-2.1**

Superfície del sector: 20.698,66 m².

Edificabilitat bruta: 0,22 m²st/m²s dels quals:

Edificabilitat màxima residencial: 0,20 m²st/m²s

Edificabilitat mínima altres usos: 0,02 m²st/m²s

Densitat màxima: 20 hab/Ha. Com a màxim el 30% dels habitatges possibles serà unifamiliar.

Sòl públic mínim: 29,52% (segons l'ordenació que s'adjunta com a indicativa el sòl públic mínim serà del 44%) del qual:

Sistema espai lliure mínim: 12,24%

Sistema equipaments mínim: 6,12%

Sòl privat màxim: 70,48% (segons l'ordenació que s'adjunta com a indicativa el sòl privat màxim serà del 56%).

Sistema d'actuació: Reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica

Usos principals admesos: residencial unifamiliar i plurifamiliar, hotelier i comercial.

- Sector NP-2.2

Superfície del sector: 174.239,41 m².

Edificabilitat bruta: 0,22 m²st/m²s dels quals:

Edificabilitat màxima residencial: 0,20 m²st/m²s

Edificabilitat mínima altres usos: 0,02 m²st/m²s

Densitat màxima: 20 hab/Ha. Com a màxim el 30% dels habitatges possibles serà unifamiliar.

Sòl públic mínim: 29,52% del qual:

Sistema espai lliure mínim: 12,24%. Part dels espais lliures del sector s'hauran d'emplaçar als límits nord i oest del sector, per tal de garantir una correcta transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, mitjançant el tractament adequat a la seva funció de final del sòl urbanitzat i coixí envers el sòl rústec.

Sistema equipaments mínim: 6,12%

Sòl privat màxim: 70,48%

Sistema d'actuació: Reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica

Usos principals admesos: residencial unifamiliar i plurifamiliar, hotelier i comercial.

1.9.3. Ordenació indicativa dels sectors

Es proposa una estructura viària bàsica que dóna coherència a la totalitat dels sectors. El traçat dels vials proposats és indicatiu però la connexió viària entre els diferents sectors és vinculant. En tot cas, es manifesta el compromís de què el projecte d'urbanització que es redactarà en el moment processal oportú respongui adequadament a la globalitat de l'àmbit.

Es proposa també una ordenació indicativa del sector NP-2.1, que és el sector que es desenvoluparà en primer lloc.

L'ordenació proposada pel sector NP-2.1 planteja un vial paral·lel al carrer Camí d'Ur que s'enllaça amb aquest a través de la prolongació del carrer sense nom a l'oest i la

prolongació del carrer Bell-lloc a l'est. Al sud del vial s'hi ubiquen les parcel·les residencials, concentrant les cessions per a sòl de zona verda i equipaments a l'oest de l'àmbit. El vial paral·lel al carrer d'Ur tindrà una amplada mínima de 10 metres, dels quals 8 metres s'emplaçaran dins del sector NP-2.1 (2 metres de vorera i 6 metres de calçada) mentre que els 2 metres restants de vorera s'executaran amb el desenvolupament del sector NP-2.2.

1.9.4. Equilibri entre sectors.

Pels dos sectors que es delimiten, que tenen característiques topogràfiques semblants, la modificació puntual estableix els mateixos paràmetres urbanístics, pel que hi ha equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre els dos sectors.

1.10. QUADRES DELS SECTORS.

1.10.1. Quadre comparatiu del planejament vigent i la modificació proposada en l'àmbit de la MP

	PLANEJAMENT VIGENT (DADES MP APROVADA)		MODIFICACIÓ PUNTUAL	
	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE
SÒL PÚBLIC	58.000,88	29,52%	57.538,09	29,52%
VIALS, APARCAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	21.932,60	11,16%	21.757,60	11,16%
EQUIPAMENTS	12.025,30	6,12%	11.929,35	6,12%
ZONA VERDA	24.042,98	12,24%	23.851,14	12,24%
SÒL PRIVAT	138.505,12	70,48%	137.399,98	70,48%
RESIDENCIAL	138.505,12	70,48%	137.399,98	70,48%
TOTAL SECTOR	196.506,00	100,00%	194.938,07	100,00%
EDIFICABILITAT MÀXIMA	0,2 m2st/m2s		0,22 m2st/m2s	
EDIFICABILITAT MÀXIMA RESIDENCIAL			0,2 m2st/m2s	
EDIFICABILITAT MÍNIMA ALTRES USOS (comercial, serveis, hoteler)			0,02 m2st/m2s	
SOSTRE MÀXIM (indicatiu)	39.301,20 m2st		42.886,38 m2st	
SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL			38.987,61 m2st	
SOSTRE MÍNIM ALTRES USOS			3.898,76 m2st	
DENSITAT MÀXIMA	14,98 hab/Ha		20 hab/Ha	
NÚMERO HABITATGES MÀXIM (indicatiu)	294 hab		390 hab	

1.10.2. Quadre comparatiu del planejament vigent i la modificació proposada en el sector NP-2.1

	PLANEJAMENT VIGENT (SECTOR NP-2.1)		MODIFICACIÓ PUNTUAL (SECTOR NP-2.1)	
	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE
SÒL PÚBLIC	6.109,43	29,52%	6.109,43	29,52%
VIALS, APARCAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	2.310,24	11,16%	2.310,24	11,16%
EQUIPAMENTS	1.266,67	6,12%	1.266,67	6,12%
ZONA VERDA	2.532,53	12,24%	2.532,53	12,24%
SÒL PRIVAT	14.589,23	70,48%	14.589,23	70,48%
RESIDENCIAL	14.589,23	70,48%	14.589,23	70,48%
TOTAL SECTOR	20.698,66	100,00%	20.698,66	100,00%
EDIFICABILITAT MÀXIMA	0,2 m2st/m2s		0,22 m2st/m2s	
EDIFICABILITAT MÀXIMA RESIDENCIAL			0,2 m2st/m2s	
EDIFICABILITAT MÍNIMA ALTRES USOS (comercial, serveis, hotelers)			0,02 m2st/m2s	
SOSTRE MÀXIM (indicatiu)	4.139,73 m2st		4.553,71 m2st	
SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL			4.139,73 m2st	
SOSTRE MÍNIM ALTRES USOS			413,97 m2st	
DENSITAT MÀXIMA	14,98 hab/Ha		20 hab/Ha	
NÚMERO HABITATGES MÀXIM (indicatiu)	31 hab		42 hab	

1.10.3. Quadre comparatiu del planejament vigent i la modificació proposada en el sector NP-2.2

	PLANEJAMENT VIGENT (SECTOR NP-2.2)		MODIFICACIÓ PUNTUAL (SECTOR NP-2.2)	
	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE
SÒL PÚBLIC	51.428,65	29,52%	51.428,65	29,52%
VIALS, APARCAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	19.447,36	11,16%	19.447,36	11,16%
EQUIPAMENTS	10.662,68	6,12%	10.662,68	6,12%
ZONA VERDA	21.318,61	12,24%	21.318,61	12,24%
SÒL PRIVAT	122.810,76	70,48%	122.810,76	70,48%
RESIDENCIAL	122.810,76	70,48%	122.810,76	70,48%
TOTAL SECTOR	174.239,41	100,00%	174.239,41	100,00%
EDIFICABILITAT MÀXIMA	0,2 m2st/m2s		0,22 m2st/m2s	
EDIFICABILITAT MÀXIMA RESIDENCIAL			0,2 m2st/m2s	
EDIFICABILITAT MÍNIMA ALTRES USOS (comercial, serveis, hotelier)			0,02 m2st/m2s	
SOSTRE MÀXIM (indicatiu)	34.847,88 m2st		34.847,88 m2st	
SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL			34.847,88 m2st	
SOSTRE MÍNIM ALTRES USOS			3.484,79 m2st	
DENSITAT MÀXIMA	14,98 hab/Ha		20 hab/Ha	
NÚMERO HABITATGES MÀXIM (indicatiu)	261 hab		348 hab	

1.11. INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS

Les xarxes de serveis que es projectin en el sector NP-2.1 tindran en compte per al seu dimensionament els habitatges que es podran construir en el sector NP-2.2, ja que aquest sector s'haurà de connectar a la xarxa existent en part a través d'aquests sectors. En tot cas, es manifesta el compromís de què el projecte d'urbanització que es redactarà en el moment processal oportú respongui adequadament a la globalitat de l'àmbit.

Es sol·licitarà informes a la totalitat de les companyies subministradores en el moment de redactar el pla parcial i pels serveis bàsics a contemplar es tindrà en compte la totalitat del sector NP-2.

1.12. AGENDA

Es programa el desenvolupament dels sectors delimitats en aquesta modificació puntual en funció de la prioritat del seu desenvolupament. D'acord amb l'establert a l'article 99.1.b) del TRLUC cal preveure en el document de l'agenda o del programa d'actuació

del pla, l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per aquesta execució, que ha d'esser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

Primer quadrienni: Sector NP-2.1

Es preveu que s'iniciï la redacció del pla parcial urbanístic un cop s'aprovi definitivament aquesta modificació, preveient que la tramitació d'aquest pugui allargar-se 1 any. Un cop aprovat provisionalment el PPU s'iniciarà la redacció del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització.

La previsió és la següent:

Aprovació definitiva de la MP: primer trimestre de 2022.

Aprovació definitiva del PPU: primer trimestre de 2023.

Aprovació definitiva del PR i PU: tercer trimestre de 2023.

Inici de les obres d'urbanització: primer trimestre de 2024.

Segon quadrienni: Sector NP-2.2

1.13. APROFITAMENT URBANÍSTIC

En els corresponents projectes de reparcel·lació dels sectors es cedirà a l'administració actuant gratuïtament el sòl necessari per a edificar-hi el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb l'establert a l'article 99.3 del TRLUC.

1.14. RESERVA PER A HABITATGE DE PROTECCIÓ

D'acord amb l'establert a la Disposició Transitòria Tercera del TRLUC, aquesta modificació no ha d'establir la reserva mínima de sostre per a habitatge de protecció establert a l'article 57.7 ja que no es troba en cap dels supòsits que aquesta disposició transitòria fixa:

És municipi de menys de 10.000 habitants i no és capital de comarca, pel que només estan obligats a establir la reserva per a HPO les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

No obstant això, en aquest sector NP-2.1 es fa la previsió del 16,50% del sostre residencial per a HPO amb 8 habitatges.

1.15. COMPLIMENT DE L'ESTABLERT A L'ARTICLE 100 DEL TRLUC

L'article 100.1 del TRLUC estableix que si la modificació d'una figura de planejament comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 65.4. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

L'article 65 del TRLUC, en els apartats 3, 4 i 5 estableix:

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

4. En els sectors d'ús no residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau.

5. En els sectors en què s'admet tant l'ús residencial com altres usos, els estàndards es computen independentment en funció dels diferents usos si la zonificació estableix la destinació concreta a cadascun d'aquests usos. S'han d'aplicar, en tots els casos, les reserves que s'estableixen per a l'ús residencial quan la regulació de la zona admet indistintament usos residencials i no residencials.

Compliment dels estàndards SECTOR NP-2.1:

Àmbit	20.698,23 m2.
Sostre residencial:	4.139,73 m2.
Sostre altres usos:	413,97 m2.
Habitatges:	42 ut.

Per àmbit caldria una reserva de 2.069,82 m2 per a espais lliures i de 1.034,91 m2 per a equipaments.

Per sostre, si computem tot el sostre com a residencial, la reserva mínima seria de 910,74 m2 per a espais lliures i de 910,74 m2 per a equipaments.

Per tant la modificació puntual dóna compliment a l'establert a l'article 100.1 del TRLUC ja que :

Reserva mínima d'espai lliure	
segons TRLUC	2.069,23 m2
Segons Modificació puntual	2.532,53 m2
Reserva mínima d'equipament	
segons TRLUC	1.034,91 m2
Segons Modificació puntual	1.266,67 m2

Compliment dels estàndards SECTOR NP-2.2:

Àmbit: 174.239,41 m2.

Sostre residencial: 34.847,88 m2.

Sostre altres usos: 3.484,79 m2.

Habitatges: 348 ut.

Per àmbit caldria una reserva de 17.423,94 m2 per a espais lliures i de 8.711,97 m2 per a equipaments.

Per sostre, si computem tot el sostre com a residencial, la reserva mínima seria de 7.666,53 m2 per a espais lliures i de 7.666,53 m2 per a equipaments.

Per tant la modificació puntual dóna compliment a l'establert a l'article 100.1 del TRLUC ja que:

Reserva mínima d'espai lliure	
segons TRLUC	17.423,94 m2
Segons Modificació puntual	21.318,61 m2
Reserva mínima d'equipament	
segons TRLUC	8.711,97 m2
Segons Modificació puntual	10.662,68 m2

1.16. INFORME AMBIENTAL

En virtut de la disposició addicional vuitena, apartat 6, lletra b) de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

En tot cas, aquesta modificació no restarà subjecte a avaluació ambiental estratègica simplificada si, per les característiques que té i la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no es produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

És opinió raonada de qui subscriu que en mantenir l'ordenació que es proposa dins la línia de la planificació establerta en la modificació puntual de l'any 2009, no existeix cap diferència en la zona d'influència, ni existeix cap nou efecte. En aquest sentit i per major seguretat jurídica, l'Ajuntament pot presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, emeti aquesta declaració sobre la necessitat, o no, de redactar el document ambiental estratègic que ha de formar part de la sol·licitud d'avaluació ambiental estratègica simplificada, esmentada anteriorment, i que ha de donar lloc a l'informe ambiental estratègic emès per l'òrgan ambiental i que caldrà incorporar a l'expedient, si s'escau.

En cas d'obligatorietat i subjecció a l'avaluació ambiental estratègica simplificada determinada en la disposició addicional vuitena, apartat 6, lletra b) de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, s'estarà a allò determinat a l'article 29 i següents de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, a excepció expressa dels terminis que venen determinats per la disposició addicional vuitena, apartat 3 de la Llei 16/2015, de 21 de juliol.

Article 29. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic que ha de contenir, com a mínim, la informació següent:

- a) *Els objectius de la planificació.*
- b) *L'abast i el contingut del pla proposat i de les seves alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.*
- c) *El desenvolupament previsible del pla o programa.*
- d) *Una caracterització de la situació del medi ambient abans del desenvolupament del pla o programa en l'àmbit territorial afectat.*
- e) *Els efectes ambientals previsibles i, si és procedent, la seva quantificació.*
- f) *Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.*
- g) *La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.*
- h) *Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.*
- i) *Les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura que sigui possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, tenint en compte el canvi climàtic.*
- j) *Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.*

Si l'òrgan substantiu comprova que la sol·licitud d'inici no inclou els documents assenyalats a l'apartat anterior, ha de requerir al promotor perquè, en el termini de deu dies hàbils, els aporti, amb els efectes que preveu l'article 71 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre. Així mateix, l'òrgan substantiu ha de comprovar que la documentació presentada de conformitat amb la legislació sectorial compleix els requisits que aquesta exigeix.

Una vegada realitzades les comprovacions anteriors, l'òrgan substantiu ha de remetre a l'òrgan ambiental la sol·licitud d'inici i els documents que s'hi han d'adjuntar.

En el termini de vint dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, l'òrgan ambiental pot resoldre la seva inadmissió per algunes de les raons següents:

- a) *Si considera de manera inequívoca que el pla o programa és manifestament inviable per raons ambientals.*
- b) *Si considera que el document ambiental estratègic no reuneix les condicions de qualitat suficients.*

Amb caràcter previ a l'adopció de la resolució per la qual s'acordi la inadmissió,

l'òrgan ambiental ha de donar audiència al promotor, i informar-ne l'òrgan substantiu, per un termini de deu dies que suspèn el previst per declarar la inadmissió. La resolució d'inadmissió ha de justificar les raons per les quals s'aprecia, i davant d'aquesta es poden interposar els recursos legalment procedents en la via administrativa i judicial, si s'escau.

Article 30. Consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades.

L'òrgan ambiental ha de consultar les administracions públiques afectades i les persones interessades, i posar a la seva disposició el document ambiental estratègic i l'esborrany del pla o programa.

Les administracions públiques afectades i les persones interessades consultades s'han de pronunciar en el termini màxim de quaranta-cinc dies hàbils des de la recepció de la sol·licitud d'informe.

(...)

Tal i com s'ha assenyalat, en virtut de la disposició addicional vuitena, apartat 3 de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, el termini per a formular l'informe ambiental estratègic en el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada és d'un mes, un cop transcorregut el termini de les consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades.

No obstant tot això, l'equip redactor, atès que l'any 2009 es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del PICC en l'àmbit de la NP-2 i NU, i que en aquesta modificació ja portava la documentació ambiental pertinent, i a més, l'ordenació que es proposa està dins la línia de planificació establerta (amb un lleuger increment de la densitat i l'edificabilitat d'acord amb el fixat pel PDU de revisió dels sòls no sostenibles de l'alt Pirineu) a excepció de voler fer el desenvolupament en fases per mitjà de dos sectors, creu convenient mantenir els preceptes que es contemplen en el document aprovat aleshores, sense necessitat de plantejar el document ambiental estratègic per a la sol·licitud d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

- MP del PICC en l'àmbit del NP-2 de Llivia per a la delimitació de dos sectors -

2. NORMATIVA

CAPITOL I. NATURALESA, AMBIT I VIGENCIA.

Article 1 - Àmbit de la modificació puntual

L'àmbit de la modificació puntual és de 194.938 m², coincident amb l'àmbit del sector NP-2, classificat com a sòl urbanitzable delimitat, amb ajustos en el límit sud, en contacte amb el sòl urbà, d'acord amb el topogràfic de més detall (escala 1/1000) i als límits oest, nord i est segons les dades cadastrals.

Article 2 - Vigència i aplicació de la modificació

D'acord amb el que estableix l'article 106 del TRLU, aquesta modificació entrarà en vigor el dia següent a la seva publicació al diari oficial de la Generalitat de Catalunya i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva modificació.

Article 3 - Objecte de la modificació puntual

Els objectius de la modificació són:

- Dividir el sector NP-2 en dos sectors de menor superfície per facilitar-ne el desenvolupament, tenint en compte l'estructura de la propietat i la connexió amb la trama urbana i mantenint la lògica d'aquesta divisió en quan a sistemes generals i serveis del sector total.
- Apostar per un model d'habitatge mixt unifamiliar i plurifamiliar i per la implantació de sostre per a activitat econòmica (serveis, hotelier, comercial..).
- Augmentar la densitat del sòl fins als 20 habitatges per Hectàrea, d'acord amb l'establert al PDU de revisió dels sòls no sostenibles de l'alt Pirineu.
- Mantenir l'edificabilitat residencial actual del sector i fixar un sostre mínim per usos d'activitat econòmica o dotacionals.

Article 4 - Marc Legal.

Aquesta modificació s'acull a allò que disposa l'article 5 del Text Refós de la Normativa urbanística del Pla Intermunicipal de la Cerdanya publicat el 14 de desembre de 2005.

Article 5 - Contingut.

Aquesta modificació està integrada pels següents documents:

1. Memòria.
2. Normativa.

3. Plànols.

4. Avaluació econòmica

CAPITOL II. GESTIÓ DEL PLA.

Article 6 - Delimitació de sectors

Es delimiten dos sectors atenent a la gran superfície que té l'actual NP-2.

Article 7 - Modificació de l'article 261 del Text refós de la normativa urbanística de la Cerdanya (PIC)

Es deixa sense contingut l'article 261 del Text refós de la normativa urbanística de la Cerdanya (PIC).

Article 8 - Nou article 253 ter del Text refós de la normativa urbanística de la Cerdanya (PIC)

S'introdueix un nou article 253 ter al Text refós de la normativa urbanística de la Cerdanya (PIC) que queda redactat com segueix:

Article 253 ter

SECTOR NP-2.1

Superfície del sector: 20.698,66 m².

Edificabilitat bruta: 0,22 m²st/m²s dels quals:

Edificabilitat màxima residencial: 0,20 m²st/m²s

Edificabilitat mínima altres usos: 0,02 m²st/m²s

Densitat màxima: 20 hab/Ha. Com a màxim el 30% dels habitatges possibles serà unifamiliar.

Sòl públic mínim: 29,52% (segons l'ordenació que s'adjunta com a indicativa el sòl públic mínim serà del 44%) del qual:

Sistema espai lliure mínim: 12,24%

Sistema equipaments mínim: 6,12%

Sòl privat màxim: 70,48% (segons l'ordenació que s'adjunta com a indicativa el sòl privat màxim serà del 56%).

Sistema d'actuació: Reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica

Usos principals admesos: residencial unifamiliar i plurifamiliar, hotel·ler i comercial.

Són paràmetres normatius el percentatge mínim de sòl públic, el percentatge mínim de sòl de sistema d'equipaments i d'espais lliures, l'edificabilitat bruta màxima, l'edificabilitat bruta mínima per a altres usos, la densitat màxima i el percentatge màxim d'habitatge unifamiliar.

Són paràmetres indicatius la resta de paràmetres.

SECTOR NP-2.2

Superfície del sector: 174.239,41 m².

Edificabilitat bruta: 0,22 m²st/m²s dels quals:

Edificabilitat màxima residencial: 0,20 m²st/m²s

Edificabilitat mínima altres usos: 0,02 m²st/m²s

Densitat màxima: 20 hab/Ha. Com a màxim el 30% dels habitatges possibles serà unifamiliar.

Sòl públic mínim: 29,52% del qual:

Sistema espai lliure mínim: 12,24%. Part dels espais lliures del sector s'hauran d'emplaçar als límits nord i oest del sector, per tal de garantir una correcta transició entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, mitjançant el tractament adequat a la seva funció de final del sòl urbanitzat i coixí envers el sòl rústec.

Sistema equipaments mínim: 6,12%

Sòl privat màxim: 70,48%

Sistema d'actuació: Reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica

Usos principals admesos: residencial unifamiliar i plurifamiliar, hotelier i comercial.

Són paràmetres normatius el percentatge mínim de sòl públic, el percentatge mínim de sòl de sistema d'equipaments i d'espais lliures, l'edificabilitat bruta màxima, l'edificabilitat bruta mínima per a altres usos, la densitat màxima i el percentatge màxim d'habitatge unifamiliar.

Són paràmetres indicatius la resta de paràmetres.

Article 9 - Modificació del plànol 91 del Pla Intermunicipal de la Cerdanya

Es modifica el plànol 91 del Pla Intermunicipal de la Cerdanya "plànol d'ordenació. Estructura orgànica del sòl / classificació del sòl de Llívia", pel que fa a la delimitació del sector NP-2, que queda segons el grafat al plànol o_01.2.

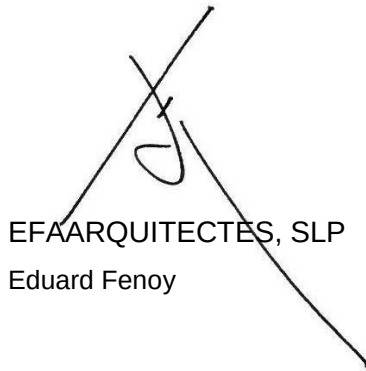
Article 10 - Aprofitament urbanístic

Els sectors cediran a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl necessari per a edificar-hi el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb l'establert a l'article 99.3 del TRLUC.

Gener de 2022



NOVA CELONA, SL
Josep Rovira



EFAARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy

- MP del PICC en l'àmbit del NP-2 de Llívia per a la delimitació de dos sectors -

3. PLÀNOLS

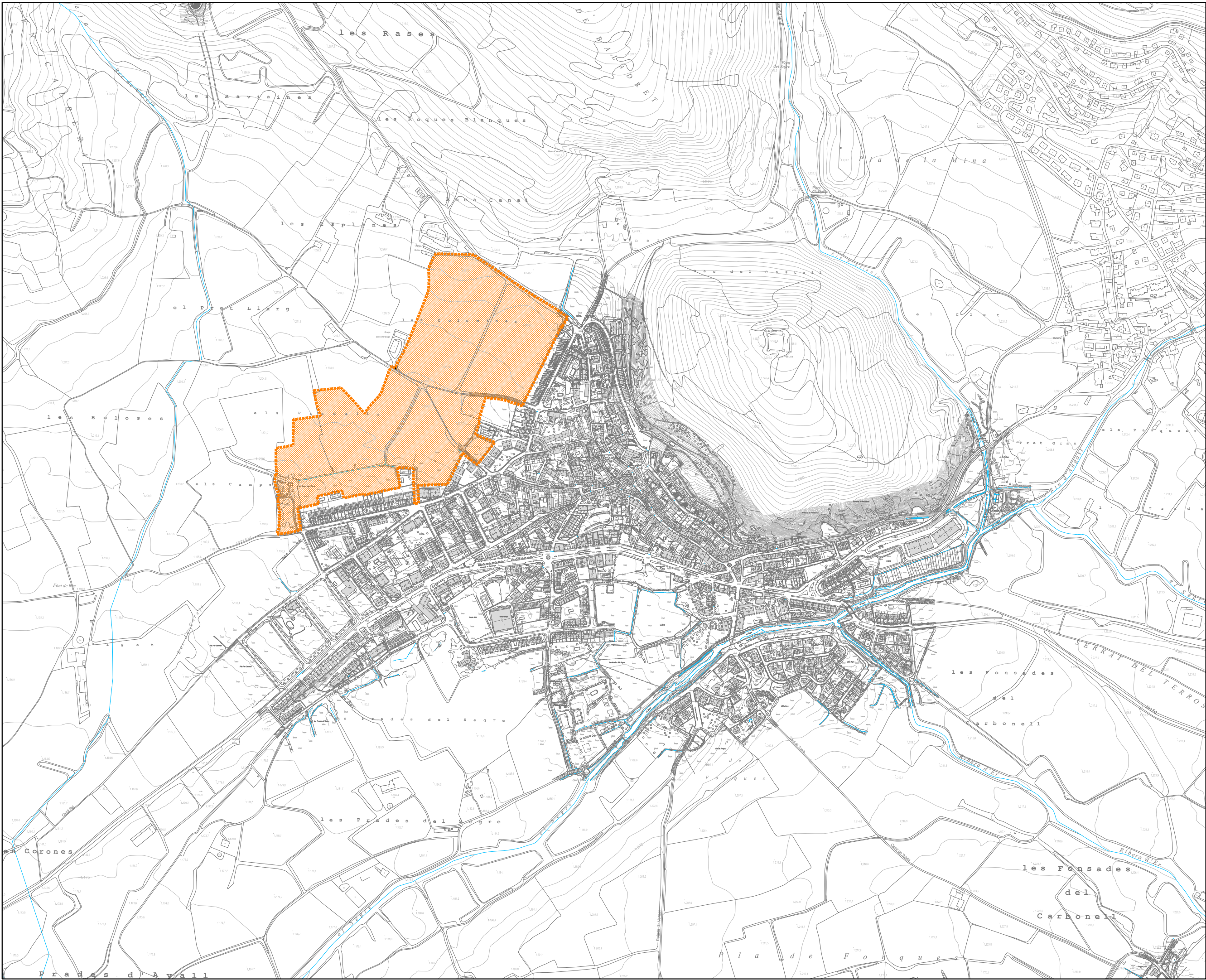
LLISTAT DE PLANOLS

Plànols d'informació

- I_01 Situació i emplaçament
- I_02 Ortofoto
- I_03 Planejament vigent
- I_04 Topogràfic
- I_05 Cadastre

Plànols d'ordenació

- O_01.1 Delimitació dels sectors
- O_01.2 Modificació del plànol 91 del PICC
- O_02 Ordenació Indicativa Sector 1
- O_03.1 Vista 1
- O_03.2 Vista 2
- O_03.3 Vista 3



LLEGGENDA

■ ■ ■ Àmbit de la MP



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol
**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA**

Llívia

Plànol
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

Número
I_01

Escala A1. 1/4.000
A3. 1/8.000

Data
GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira

EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy



Els promotors
Ajuntament de Llívia



- LLEGENDA
- Àmbit de la MP
 - Àmbit proposat Sector NP-2.1
 - Àmbit proposat Sector NP-2.2



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol
MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA

Llívia

Plànol
ORTOFOTO

Número
I_02

Escala A1. 1/2.500
A3. 1/5.000

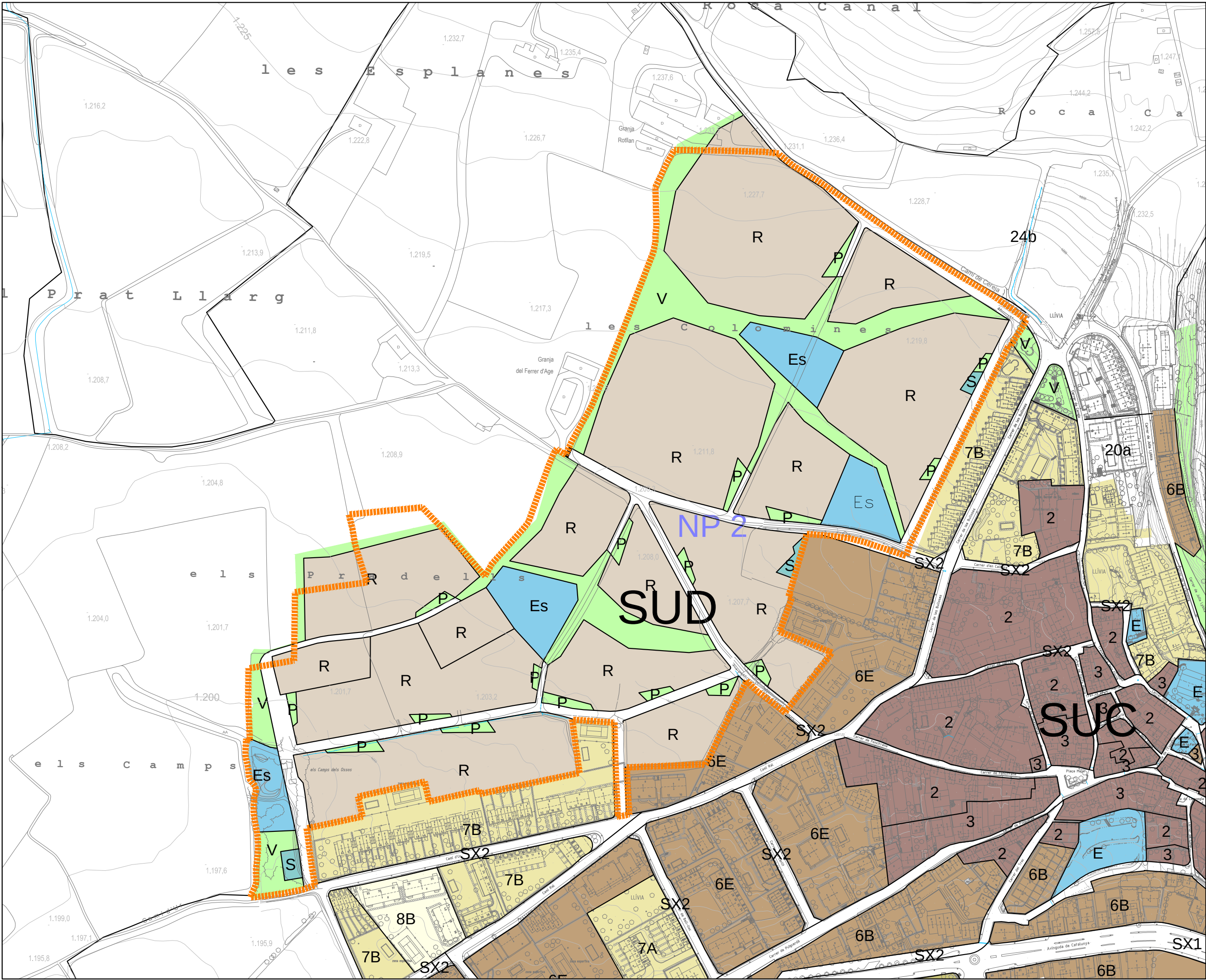
Data
GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira

EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy



Els promotors
Ajuntament de Llivia



- LLEGGENDA
- Àmbit de la MP
 - C. Vials
 - P. Aparcaments
 - S. Serveis tècnics
 - V. Zona verda
 - Es. Equipament esportiu
 - R. Residencial



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol

MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA

Llívia

Plànol

PLANEJAMENT VIGENT

Número

I_03

Escala

A1. 1/1.500
A3. 1/3.000

Data

GENER 2022

Els tècnics redactors

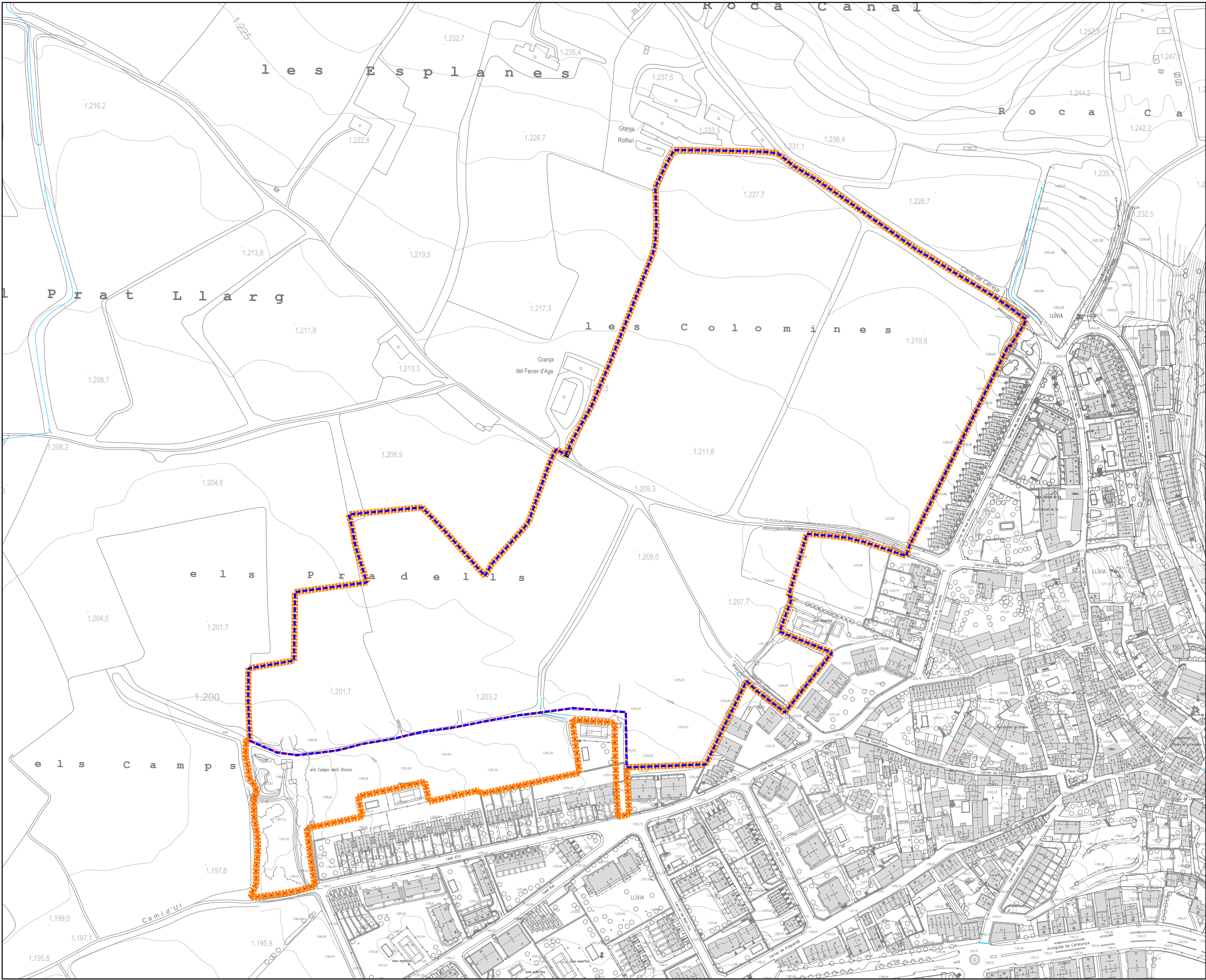
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira

EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy

Els promotors

Ajuntament de Llívia





- LLEGGENDA**
- Àmbit de la MP
 - Àmbit proposat Sector NP-2.1
 - Àmbit proposat Sector NP-2.2



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA**

Llívia

Plànol

TOPOGRÀFIC

Número

I_04.1

Escala A1. 1/1.500
A3. 1/3.000

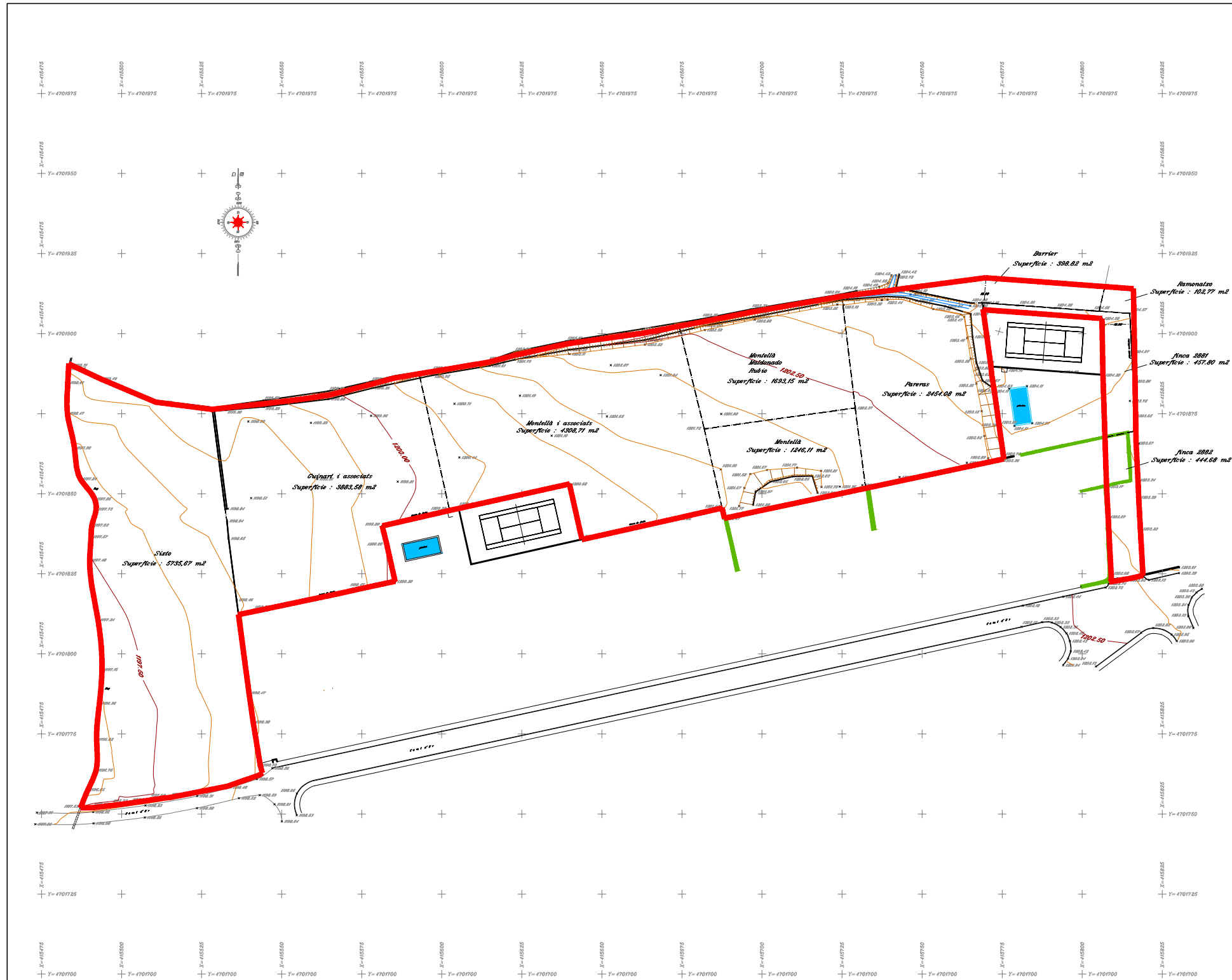
Data

GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira

EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy

Els promotors
Ajuntament de Llívia





COL·LEGI OFICIAL D'ENGINYERS TÈCNICS EN TOPOGRAFIA
TOPOGRAFIA Cerdanya S.C.P.
C/ Sant Antoni 26, Belver de Cardener
tlf: 973.511.115 fax: 973.511.115 email: topocerdanya@gmail.com

PROVÍNCIA DE GIRONA
**TERME MUNICIPAL
DE LLÍVIA**

Parcel·la cadastral : **vàries**
Emplaçament : **NP-2.1 de Llívia**

ESCALA: 1/600	SISTEMA DE COORDENADES : UTM ETRS 89 Ius 31N	PLÀNOL : PLANTA
	EQUIDISTÀNCIA : 0.50m	Nº PLÀNOL : 1
ACTUACIONS		DATES
Al·lineament topogràfic del NP-2.1 de Llívia		Abril de 2021
COL·LEGIAT NÚMERO : 4926		
DATA VISAT : --		
SIGNAT : --		
FITXER CAD : --		



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol
**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA**

Llívia

Plànol
TOPOGRÀFIC SECTOR 1

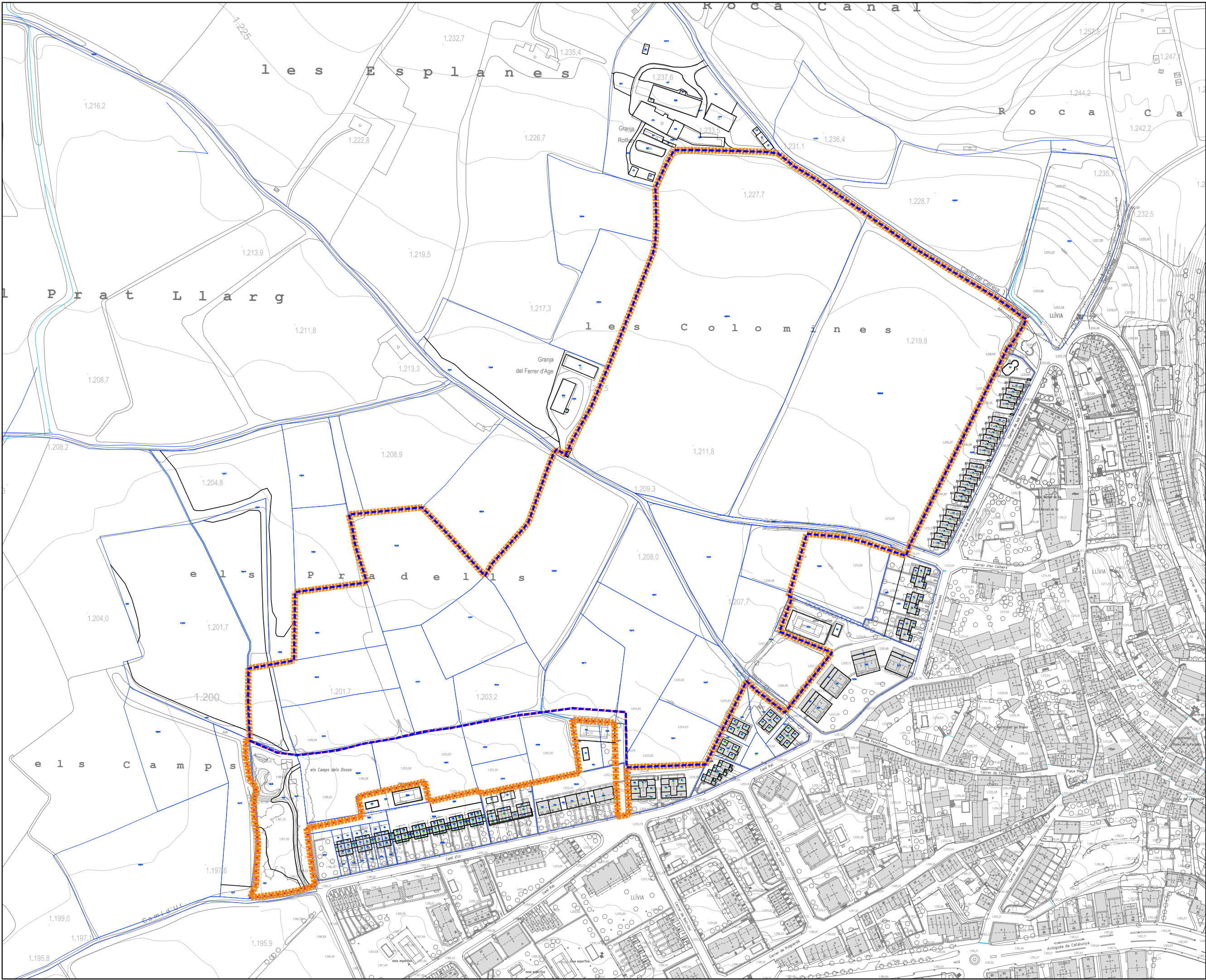
Número
I_04.2

Escala A1. 1/750
A3. 1/1.500
Data
GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira

EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy

Els promotors
Ajuntament de Llívia



- LLEGGENDA**
- Àmbit de la MP
 - Parcel·les cadastrals
 - Àmbit proposat Sector NP-2.1
 - Àmbit proposat Sector NP-2.2



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA**

Llívia

Plànol

CADASTRE

Número

I_05

Escala

A1. 1/1.500
A3. 1/3.000

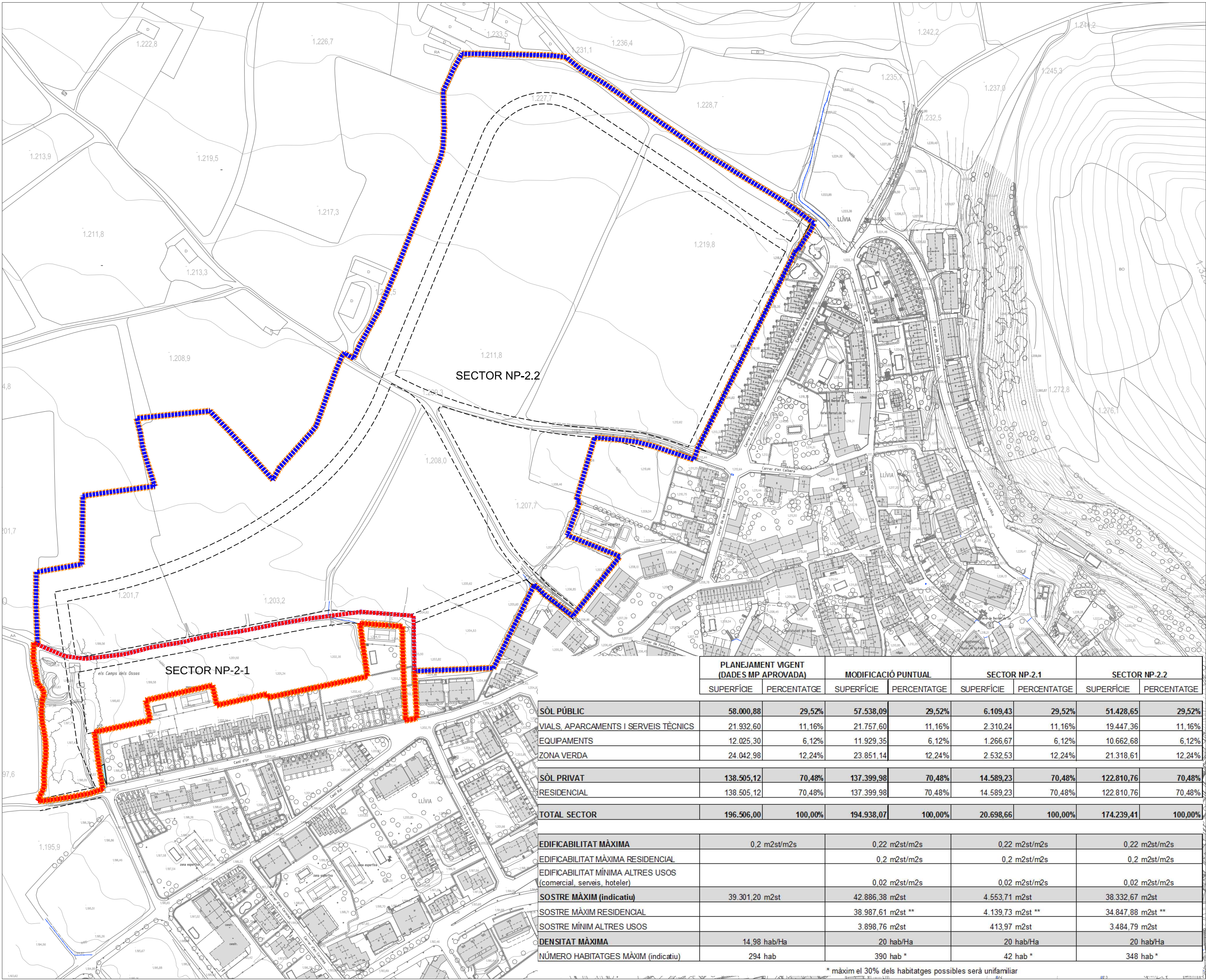
Data

GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira

EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy

Els promotors
Ajuntament de Llívia



- LLEENDA**
- Àmbit de la MP
 - Àmbit Sector 1
 - Àmbit Sector 2
 - Traçat indicatiu dels vials



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol
MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA

Llívia

Plànol
DELIMITACIÓ DELS SECTORS
NP-2.1 i NP-2.2

Número
O_01.1
Escala A1. 1/1.500
A3. 1/3.000
Data
GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira
EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy

Els promotors
Ajuntament de Llívia

	PLANEJAMENT VIGENT (DADES MP APROVADA)		MODIFICACIÓ PUNTUAL		SECTOR NP-2.1		SECTOR NP-2.2	
	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE
SÒL PÚBLIC	58.000,88	29,52%	57.538,09	29,52%	6.109,43	29,52%	51.428,65	29,52%
VIALS, APARCAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	21.932,60	11,16%	21.757,60	11,16%	2.310,24	11,16%	19.447,36	11,16%
EQUIPAMENTS	12.025,30	6,12%	11.929,35	6,12%	1.266,67	6,12%	10.662,68	6,12%
ZONA VERDA	24.042,98	12,24%	23.851,14	12,24%	2.532,53	12,24%	21.318,61	12,24%
SÒL PRIVAT	138.505,12	70,48%	137.399,98	70,48%	14.589,23	70,48%	122.810,76	70,48%
RESIDENCIAL	138.505,12	70,48%	137.399,98	70,48%	14.589,23	70,48%	122.810,76	70,48%
TOTAL SECTOR	196.506,00	100,00%	194.938,07	100,00%	20.698,66	100,00%	174.239,41	100,00%
EDIFICABILITAT MÀXIMA	0,2 m2st/m2s		0,22 m2st/m2s		0,22 m2st/m2s		0,22 m2st/m2s	
EDIFICABILITAT MÀXIMA RESIDENCIAL			0,2 m2st/m2s		0,2 m2st/m2s		0,2 m2st/m2s	
EDIFICABILITAT MÍNIMA ALTRES USOS (comercial, serveis, hotelers)			0,02 m2st/m2s		0,02 m2st/m2s		0,02 m2st/m2s	
SOSTRE MÀXIM (indicatiu)	39.301,20 m2st		42.886,38 m2st		4.553,71 m2st		38.332,67 m2st	
SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL			38.987,61 m2st **		4.139,73 m2st **		34.847,88 m2st **	
SOSTRE MÍNIM ALTRES USOS			3.898,76 m2st		413,97 m2st		3.484,79 m2st	
DENSITAT MÀXIMA	14,98 hab/Ha		20 hab/Ha		20 hab/Ha		20 hab/Ha	
NÚMERO HABITATGES MÀXIM (indicatiu)	294 hab		390 hab *		42 hab *		348 hab *	

* màxim el 30% dels habitatges possibles serà unifamiliar



- LLEGENDA**
- Àmbit de la MP
 - Àmbit Sector 1
 - Àmbit Sector 2
 - Traçat indicatiu dels vials



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA**

Llívia

Plànol

**MODIFICACIÓ DEL PLÀNOL
91 DEL PICC**

Número

O_01.2

Escala A1. 1/10.000
A3. 1/20.000

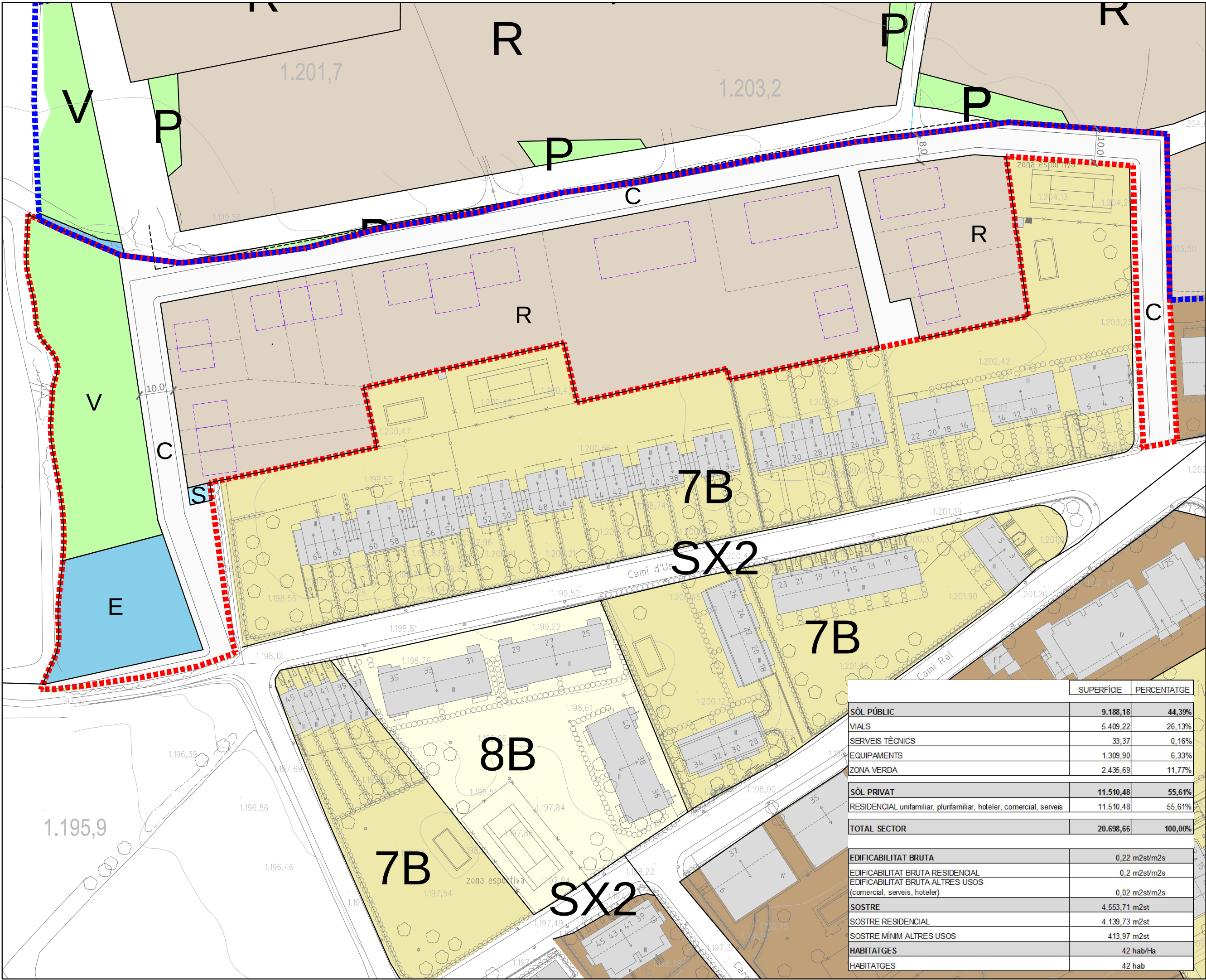
Data
GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira

EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy



Els promotors
Ajuntament de Llívia



LLEGGENDA

■ ■ ■ Àmbit Sector NP-2.1

Sistemes

- C. Vials
- V. Zona verda
- E. Equipament
- S. Serveis Tècnics

Zones

- R. Residencial
- Ordenació proposada
- - - Parcel·la proposada indicativa
- Edificació proposada indicativa



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol

**MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA**

Llívia

Plànol

**SECTOR 1
ORDENACIÓ INDICATIVA**

Número

O_02

Escala A1. 1/500
A3. 1/1.000

Data

GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira

EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy

Els promotors
Ajuntament de Llívia

	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE
SÒL PÚBLIC	9.188,18	44,39%
VIALS	5.409,22	26,13%
SERVEIS TÈCNICS	33,37	0,16%
EQUIPAMENTS	1.309,90	6,33%
ZONA VERDA	2.435,69	11,77%
SÒL PRIVAT	11.510,48	55,61%
RESIDENCIAL unifamiliar, plurifamiliar, hotel·er, comercial, serveis	11.510,48	55,61%
TOTAL SECTOR	20.698,66	100,00%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,22 m2st/m2s	
EDIFICABILITAT BRUTA RESIDENCIAL	0,2 m2st/m2s	
EDIFICABILITAT BRUTA ALTRES USOS (comercial, serveis, hotel·er)	0,02 m2st/m2s	
SOSTRE	4.553,71 m2st	
SOSTRE RESIDENCIAL	4.139,73 m2st	
SOSTRE MÍNIM ALTRES USOS	413,97 m2st	
HABITATGES	42 hab/Ha	
HABITATGES	42 hab	



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol
MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA

Llívia

Plànol
VISTA 01

Número
O_03.1
Escala A1. -
A3. -
Data GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira
EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy

Els promotors
Ajuntament de Llivia



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol
MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA

Llívia

Plànol
VISTA 02

Número
O_03.2
Escala A1. -
A3. -
Data GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira
EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy

Els promotors
Ajuntament de Llívia



AJUNTAMENT DE LLÍVIA

Títol
MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL PICC EN L'ÀMBIT
DEL NP-2 DE LLÍVIA

Llívia

Plànol
VISTA 03

Número
O_03.3
Escala A1. -
A3. -
Data GENER 2022

Els tècnics redactors
NOVA CELONA, SL
Josep Rovira
EFA ARQUITECTES, SLP
Eduard Fenoy



Els promotors
Ajuntament de Llívia

- MP del PICC en l'àmbit del NP-2 de Llívia per a la delimitació de dos sectors -

4. AVALUACIÓ ECONÒMICA

4.1. INTRODUCCIÓ I PLANTEJAMENT

El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós i per la Llei 7/2011 del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, en l'article 96 estableix, amb caràcter general, que "La modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació..." més les excepcions i les particularitats que després enumera i entre les que cal destacar: "c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

En el Text refós consolidat de la Llei d'Urbanisme en vigència el 19/04/2019 – Portal jurídic de Catalunya – l'article 99 sobre modificació de les figures de planejament urbanístic que comporten un increment del sostre edificable o la transformació d'usos, s'estableix que en la documentació s'ha d'incloure també - Apartat 1.c.-: "Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document d'avaluació econòmica i financera com a separata." En el mateix article 99, apartat 3 s'estableix que: "Si les modificacions d'instruments de planejament general comporten un increment de sostre edificable i es refereixen a sectors o polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament, han d'establir el percentatge de cessió del 15% de increment de l'aprofitament urbanístic".

Els dos documents, dins de la vessant econòmica, que formalitzen les modificacions del planejament urbanístic vigent, són: l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar – article 59,1,e - i l'informe de sostenibilitat econòmica que justifiqui la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris – article 59,3,d –. L'Agenda es troba ja exposada en l'apartat 1.11. de la Memòria i per tant l'Informe d'avaluació econòmica s'estructura en els tres sub - apartats següents:

- i) Avaluació i viabilitat econòmica i financera de la modificació puntual.
- ii) Informe de sostenibilitat econòmica de la proposta.
- iii) Informe - separata sobre la comparació de la rendibilitat econòmica de la nova ordenació en relació a l'ordenació vigent.

4.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.2.1. Paràmetres i dimensió econòmica de l'actuació urbanística.

Les dimensions físiques i econòmiques de l'actuació urbanística que es proposa amb la Modificació Puntual del PICC en l'àmbit del NP-2 de Llívia reflecteixen d'una manera quantitativa els seus objectius en termes d'usos i edificabilitat del sòl del seu àmbit i de dotació de xarxa viària, espais lliures i equipaments. En la següent Taula 1 s'ofereix el resum dels principals paràmetres urbanístics de les actuacions previstes amb la proposta de modificació puntual.

Taula 1. Paràmetres urbanístics

Concepte	M2
Sòl	194.938,07
Vials i aparcaments	21.757,60
Zona verda	23.851,14
Equipaments	11.929,35
Total sòl públic de gestió (sistemes)	57.538,09
Total sòl privat residencial	137.399,98
Sostre residencial	38.987,61
Sostre altres usos (comercial serveis hotelers)	3.898,76
Número habitatges	390

La superfície del sòl públic de 57.538,09 m2 que es deriva de l'aplicació dels paràmetres urbanístics representa de l'entorn del 30 % de la superfície de sòl de tot l'àmbit. Per obtenir la xifra de tot el sòl públic que obtindrà l'Administració actuant – Ajuntament de Llívia -, a l'anterior xifra s'haurà de sumar el sòl edificable que es derivarà de la cessió obligatòria de l'aprofitament urbanístic. Tot aquest sòl públic, l'Administració actuant

l'obtindrà mitjançant cessió gratuïta i sense que al mateix temps hagi de participar en les càrregues d'urbanització, tal com s'estableix en l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya aprovat, mitjançant Decret legislatiu, 1/2010 de 3 d'agost.

L'estimació dels costos urbanístics per la implantació de vials, aparcaments, serveis tècnics i zones verdes, s'ha fet aplicant mòduls o preus unitaris mitjans, ja que en aquesta fase de modificació puntual no es disposa encara dels corresponents projectes d'urbanització i estudis tècnics. És per això, que per estimar els costos de les instal·lacions i obres urbanístiques a realitzar, s'han utilitzat preus unitaris i mòduls de projectes similars.

Els costos i preus unitaris o mòduls utilitzats no inclouen IVA i tampoc s'inclouen les despeses per la direcció facultativa ni pels permisos i altres despeses generals. Seguint criteris de prudència econòmica, amb caràcter orientatiu els mòduls aplicats són els següents:

1. En els vials, contemplant dotacions de xarxes de subministrament elèctric, espais per aparcament i altres s'ha aplicat el mòdul de 170 €/m² que és lleugerament superior al que estableix com a mitjana l'Agència Tributària de Catalunya en la seva publicació dels Valors Bàsics pel 2020, pels vials de més de 10 metres d'amplada.
2. Per les zones verdes s'ha aplicat el mòdul de 80 €/m², tenint en compte que es tracta d'una actuació sobre uns espais lliures urbans de caràcter intensiu, jardins, places i altres...
3. Dins dels costos d'urbanització també s'han contemplat els costos de depuració de les aigües residuals seguint el que estableix com a taxes l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) que per una població equivalent a 1.170 habitants – resultat de multiplicar el nombre d'habitatges (390) per 3 habitants/habitatge – s'ha d'aplicar la taxa que resulta de la fórmula = $6.192 * 1.170^{0,643}$; o sigui, 581.667€.

En total, fetes les corresponents operacions aritmètiques, tal com es fa a la Taula 2, els costos estimats d'urbanització sumen 6.189 milers d'euros, sense incloure IVA, les despeses per llicències, honoraris professionals i altres despeses generals.

Taula 2. Costos d'urbanització

Urbanització	Superfície M2	Cost M2	Import(milers €)
Vialitat, aparcaments i serveis tècnics	21.758	170	3.699
Zones verdes	23.851	80	1.908
Depuració aigües residuals			582
TOTAL			6.189

4.2.2. Viabilitat econòmica i financera de la Modificació.

Tenint en compte que de l'actuació de transformació urbanística que es planteja no se'n deriven càrregues per l'Administració actuant, l'anàlisi sobre la seva viabilitat econòmica i financera se centra en l'estimació dels ingressos i despeses que potencialment podrà generar l'acció prevista de desenvolupament urbanístic i immobiliari i, en concret, sobre el valor residual del seu sòl i el rendiment esperat de les inversions i despeses que s'haurà de portar a terme per tal de que el desenvolupament immobiliari complet es pugui veure realitzat financerament.

A destacar que l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera en relació a l'actuació immobiliària que aquí es presenta és de caràcter orientatiu, no vinculant. La seva utilitat rau, principalment, en la validesa que, sota criteris d'estricta prudència econòmica, ofereixen els diferents supòsits i dades utilitzades per reflectir les característiques actuals quan a preus de venda i costos de construcció de l'actual mercat immobiliari local i la seva dinàmica en un futur més o menys immediat.

Pels preus de venda dels habitatges –cases pluri i unifamiliars -s'ha considerat la xifra de 2.200 €/m2 construït que és la xifra que avui en dia els portals immobiliaris- Idealista.com-, donen com a mitjana en l'oferta pels habitatges en el municipi de Llivia

Pels preus de venda dels locals de serveis, en tractar-se d'un mercat molt diferent del residencial i de molt variada activitat, s'ha partit d'un preu mig de 1.600 €/m2 construït, que és situa entre un 70 i un 80 % del preu mig de venda dels habitatges.

Quan als costos de construcció, tenint en compte el valor del mòdul bàsic per la construcció d'habitatges plurifamiliars que estableix l'Agència Tributària de Catalunya pel 2020, que es situa en una mitjana de 840 €, s'ha aplicat un factor multiplicador de l'entorn del 30%- 10 % per tipologia d'unifamiliars i 20% per bona qualitat – resultant un cost PEM de 1.100 €/m2 construït que és converteix en uns 1.265 € de cost PEC pel m2/construït- vegis fila PEC (5) de la Taula 3 -.Pel que fa als costos de construcció dels

locals s'ha considerat un cost PEM de 900 €/m² construït que es situa a l'entorn del 80% del cost PEC de construcció dels habitatges.

Per avaluar la viabilitat econòmica i financera de la modificació puntual que es proposa s'han tingut en compte dos alternatives: 1. Calcular el valor residual del sòl brut si l'operació immobiliària es realitza de forma completa, tal com està prevista en la proposta, i 2) Calcular el valor residual del sòl urbanitzat si l'operació immobiliària es centra sols en la venda del sòl un cop aquest estigui urbanitzat.

Càlcul del valor residual del sòl brut, operació immobiliària completa.

Partint de que amb el desenvolupament urbanístic previst l'activitat immobiliària, directa o indirectament, es podrà portar a terme de forma completa – és a dir, fer la urbanització, la construcció i venda de tots els habitatges i locals- per avaluar i determinar la seva viabilitat econòmica i financera s'ha seguit el procediment de càlcul estàtic que estableix la llei – Orden ECO/805/2003 de 27 de març, articles 36 a 42, per l'estimació del valor residual del sòl, per les actuacions immobiliàries.

En síntesi, la formula aplicada és la següent:

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

On F = valor residual del sòl, VM = Valor de totes les vendes, b = marge o benefici del promotor en tant per ú i $\sum C$ = suma de tots els costos.

Per obtenir el valor residual del sòl brut s'ha partit de l'objectiu utilitzat freqüentment en les promocions immobiliàries de que al marge brut sobre vendes es situï a l'entorn del 15%.

En la Taula A de l'Annex, venen detallats tots els conceptes i xifres estimades per determinar el valor residual del m² de sòl brut emprant les dades exposades sobre costos d'urbanització, preus de venda i costos per m²/construït i incloent totes les despeses estimades de gestió i promoció i les corresponents despeses financeres. S'obté un valor residual del sòl brut positiu de 50 €/m², amb un marge brut sobre vendes del 15%; indicadors que mostren clarament la viabilitat econòmica i financera de l'actuació urbanística que es proposa amb la Modificació puntual..

Càlcul del valor residual del sòl urbanitzat

Quan l'operació urbanística que es contempla es limita sols a la venda del sòl un cop ha estat urbanitzat o sigui abans de completar tota la promoció immobiliària, la viabilitat econòmica de l'actuació es determina comparant el valor dels aprofitaments en relació al valor de les càrregues urbanístiques. Partint dels mateixos costos i preus de venda

unitaris aplicats prèviament, a la Taula 3 es detalla el càlcul del valor residual del sòl urbanitzat per m2 de sostre d'habitatges i dels locals. En base a les xifres de partida dels respectius preus de venda argumentats en l'apartat 2 i aplicant, un coeficient de ponderació del 30% per benefici industrial i altres despeses - que es troba dins dels marges del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo , Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre per la valoració del sòl urbanitzat per mercats de menor dinàmica immobiliària - ,i aplicant, també, als costos de construcció els barems corresponents de benefici industrial, honoraris, permisos i seguretat i salut, tal com es detallen a la mateixa Taula, la diferència entre els preus de venda i els costos, dona uns valors possibles de repercussió del sòl urbanitzat per m2 de sostre de 281,8 € pels habitatges i de 76,7 € pels locals.-vegis xifres de la darrera fila de la Taula 3- .

Aplicant aquests darrers valors unitaris de repercussió als corresponents m2 de sostre d'habitatges i de locals programats, s'obtenen, en la Taula 4, els imports dels aprofitaments que , un cop descomptades les respectives càrregues urbanístiques, donen en tot els casos imports positius – vegis darrera columna de la Taula -. La viabilitat econòmica de la venda del sòl urbanitzat que s'exposa a la Taula 4 – diferència positiva de 2.980 milions d'euros-, ve determinada per la diferència entre el valor dels aprofitaments -9,594 milions d'euros - xifra que resulta de multiplicar els m2 de sostre – 33.140 d'habitatges i 3.314 de locals un cop deduït el 15% de l'aprofitament urbanístic - pels respectius valors residuals del sòl urbanitzat -281,8€ i 76,7€ - i l'import total de les càrregues (despeses) urbanístiques – 6,604 milions d'euros, d'acord amb la xifra de costos totals d'urbanització estimada a la Taula A de l'Annex –

Taula 3. Estimació dels valors residuals del sòl urbanitzat per m2 de sostre construït.

	VALORS RESIDUALS DEL SÒL PER M2 EDIFICABLE		
Nº		HABITATGES	LOCALS
(1)	Preu de mercat	2.200,0	1.600,0
(2)	Coeficient de ponderació	1,3	1,30
(3) = (1) X(2)	Preu de mercat ponderat	1.692,3	1.230,8
(4)=(5)+(8)+(9)	Cost de la construcció	1.410,5	1.154,0
(5)=(6) +(7)	PEC	1.265,0	1.035,0
(6)= 15%(7)	Benefici industrial i despeses generals	165,0	135,0
(7)	PEM	1.100,0	900,0
(8)=2% (5)	Seguretat i salut	25,3	20,7
(9)= 9,5% (5)	Honoraris i permisos	120,2	98,3
i'(10) = (3) -(4)	Valor sòl urbanitzat	281,8	76,7

Taula 4 . Viabilitat econòmica de la venda del sòl urbanitzat

	Habitatges		Locals		Aprofitaments	Càrregues	Diferència
	M2	Euros	M2	Euros	Euros	Euros	Euros
PROPOSTA	33.140	9.464.689	3.314	254.342	9.594.221	6.603.696	2.990.525

4.3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

4.3.1. Sufficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Les polítiques econòmiques i fiscals per la localització de les activitats productives corresponen principalment a àmbits superiors al municipal. Urbanísticament i a nivell local, per tal de facilitar la seva implantació i desenvolupament i evitar que es produeixin majors necessitats de mobilitat de la població resident per motius de treball o comerç, es considera convenient facilitar que en el municipi es produeixi un cert equilibri entre el nou sostre residencial i el nou sostre per activitats productives, terciàries en aquest cas.

Amb la modificació que es proposa, s'incorporen 3.951 m2 de sostre per activitats productives en el sector serveis. Es tracta d'una oferta potencial superior respecte a les noves necessitats de sostre pel comerç quotidià i el comerç de béns duradors que pot generar la xifra de 1.185 habitants de nova població resident – aplicant una mitja de 3 habitants per nou habitatge -, ja que la demanda màxima de sostre per aquest tipus

d'activitats s'estima que no supera els 2 m² per habitant¹; o sigui, en total generaran una demanda potencial de 2.370 m² de nou sostre per activitats comercials i de serveis, xifra inferior, per tant, a la nova oferta de 3.951 m².

En conclusió, es tracta d'una Modificació puntual que augmentarà l'oferta local de sostre per activitats productives terciàries per sobre de la demanda potencial que podrà generar i, per tant, no haurà de produir cap desequilibri negatiu en aquest respecte.

4.3.2. Estimació i ponderació de l'impacte de les modificacions en les finances públiques locals.

La modificació urbanística que es planteja, degut a la seva naturalesa i a les seves dimensions, es preveu que pot tenir els impactes sobre les finances públiques de l'Ajuntament de Llívia que a continuació es detallen:

Ingressos i despeses de capital

Per la banda de les despeses, no se'n preveuen i per la banda dels ingressos, l'Ajuntament de Llívia, com a Administració actuant, podrà tenir ingressos de capital derivats de l'alienació de cessions que per l'aprofitament urbanístic del 15% l'hi correspondran dels 38.988 m² de sostre edificable residencial i dels 3.899 m² de sostre edificable per activitats productives. Aquesta alienació a preus actuals i pel cap baix, s'estima que l'hi podria reportar a l'Ajuntament una xifra de l'entorn d'1,7 milions d'euros, sense incorre en cap major despesa. Aquesta xifra d'1,7 milions d'euros resulta d'aplicar als 5.848 m² de sostre residencial i als 585 m² de sostre per activitats productives – que són els respectius 15 % d'aprofitament urbanístic – els corresponents valors residuals de sòl urbanitzat de 281,8 €/m² i 76,7 €/m² obtinguts amb la Taula 3 i finalment sumar l'import d'aquests ..

Alternativament, l'Ajuntament podria no optar per l'alineació del sostre que obtindrà per l'aprofitament urbanístic, o sigui no vendre el sòl urbanitzat corresponent i procedir directa o indirectament a la construcció i promoció d'aquest 15% d'aprofitament via lloguer o explotació i concessió a un tercer per un període determinat.

En qualsevol de les dues alternatives considerades, la hisenda de l'Ajuntament de Llívia no s'hauria de veure afectada negativament, sinó tot el contrari.

¹- Segons estudi realitzat pel Departament d'Indústria, Comerç i Turisme, 1999, Guia de redacció dels programes d'orientació per als equipaments comercials, Generalitat de Catalunya, pàgines 48 i 49 -.

Ingressos i despeses corrents

La implementació de l'actuació immobiliària proposada, al llarg de la seva vigència, comportarà la posta en marxa, conservació i manteniment dels nous vials i zones verdes, derivats del seu desenvolupament urbanístic. De tot això se'n derivaran, també, lògicament, uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de la hisenda municipal.

Atenent a les principals partides que poden quedar afectades per la banda de les despeses, s'han considerat els augments anuals que poden correspondre a les partides de posta en marxa, manteniment i reposició de l'espai públic - vials, zones verdes, serveis d'enllumenat i neteja - i als serveis de vigilància i serveis municipals bàsics, que no acostumen a ser finançats via taxes locals específiques com són, per exemple, el cas de la recollida d'escombraries i el manteniment del clavegueram.

A la Taula 5 venen estimats els augments en les despeses corrents anuals de l'Ajuntament pel que fa referència a la conservació, funcionament i manteniment de les noves dotacions que podrà comportar la implementació i execució la Modificació que és proposa en l'escenari màxim o final en el que es trobin executades totes les obres d'urbanització previstes. Aplicant uns costos unitaris per m², d'acord amb xifres obtingudes sobre costos dels serveis en municipis de grandària similar o lleugerament superiors, la xifra total que s'obté és de 103.228 euros i correspon a les despeses anuals directes en que s'estima haurà d'incorre la hisenda municipal, derivades del desenvolupament urbanístic complert previst en la Modificació puntual.

Aquesta estimació de 103.228 euros de despeses anuals municipals no inclou les despeses administratives i de gestió que la seva provisió també generarà a la hisenda municipal. Habitualment aquest darrer tipus de despeses que es denominen indirectes, s'acostumen a situar a l'entorn del 20 al 30% de l'import de les despeses directes. Prenent, una mitjana del 25% per despeses indirectes, l'import de les anteriors despeses directes de 103.228 euros, es converteix en un import total final de 129.035 euros que s'estima a preus actuals, com a import de totes les despeses anuals que es podran derivar per la hisenda municipal, un cop s'hagin completat i culminat totes les accions i els desenvolupaments urbanístics i immobiliaris previstos amb la modificació puntual.

Taula 5. Increment anual de les despeses municipals per la conservació, funcionament i manteniment de les noves infraestructures i serveis.

Infraestructura o servei	M2	Cost €/m2(*)	Cost total (€)
Vials	21.758	1,2	26.110
Zones verdes	23.851	1,5	35.777
Xarxa i serveis d'enllumenat	21.758	0,7	15.231
Neteja viària	21.758	1,2	26.110
Total			103.228

(*) Font: Dades promig obtingudes del cost dels serveis en Ajuntaments de municipis del entorn que disposen de comptabilitat analítica i que es consideren comparables.

Per la banda dels ingressos municipals anuals, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius són les que poden correspondre a l'impost sobre béns immobles – IBI -, als impostos i taxes que poden recaure sobre la construcció i ocupació de les noves naus i oficines i a les corresponents llicències urbanístiques.

Pel que respecte a l'augment, estimat en valors actuals, dels ingressos corrents municipals que es podran obtenir, una vegada estiguin executades i completades totes les accions urbanístiques i immobiliàries previstes, cal contemplar com a mínim una xifra superior als 202 mil euros anuals. Aquesta xifra d'augment dels ingressos corrents municipals de l'Ajuntament de Llívia es derivarà de l'aplicació de l'IBI sobre els 390 nous habitatges que amb una quota mitja de 500 € per any i habitatge assoleix uns 195 mil euros/any i 6,6 mil euros/any d'aplicar una quota mitja d'IBI de 2 €/m2 sobre els 3.314 m2 de nou sostre per activitats terciàries.

L'impacte final anual per la hisenda municipal de l'Ajuntament de Llívia que podrà generar el desenvolupament complet de la modificació puntual que es proposa, comparant a preus actuals l'augment estimat de les despeses – 129 mil euros - i l'augment previsible dels ingressos corrents – superior als 202 mil euros-, és clarament favorable als segons i, per tant, perfectament sostenible econòmicament. I, tot això, sense tenir en compte altres increments anuals dels ingressos municipals com es poden derivar del major import de les transferències corrents anuals de l'Administració de l'Estat i de la Generalitat per l'augment de la població resident del municipi degut als nous habitatges de la Modificació puntual i els ingressos de caràcter extraordinari i per un sol cop, que podrà obtenir per l'aplicació de l'impost sobre la construcció per l'edificació del nou sostre residencial i per a usos industrials.

4.3.3. Conclusió.

Com s'ha posat en evidència, pel que respecta als ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de Llivia, avui per avui i amb base al que s'ha exposat sobre els potencials rendiments dels nous aprofitaments urbanístics i dels nous ingressos per concepte d'IBI, respectivament, es consideren econòmica i financerament sostenibles i no es preveu que se'n puguin derivar conseqüències que en el futur puguin afectar negativament a la hisenda municipal.

4.4. INFORME – SEPARATA.

Les Taules A i B de l'Annex reflecteixen, respectivament, les principals xifres de rendibilitat econòmica de la proposta de Modificació puntual i del Planejament vigent, cas de que l'actuació immobiliària prevista en cada cas, es realitzés en forma complerta. Mantenint per tots dos casos el mateix criteri de que l'operació immobiliària persegueixi l'objectiu de que al final el marge brut sobre vendes sigui del 15%, ambdues actuacions resulten econòmicament viables. A destacar que les xifres que s'obtenen sobre el preu residual del sòl brut per m2 amb un marge brut sobre vendes del 15% és de 50 €, amb la proposta de Modificació puntual – Taula A – i, lleugerament inferior 48 €, que s'obtidrien aplicant el Planejament vigent de la Taula B.

Si el que es contemplés fos sols la venda del sòl urbanitzat, comparant l'import dels aprofitaments amb les càrregues urbanístiques, també resultaria lleugerament més viable l'actuació que es deriva de la Modificació Puntual que la que es deriva del Planejament vigent tal com mostren les xifres de la Taula C de l'Annex.

Joan AngeletCladellas

Economista

Col·legiat 269

Col·legi d'Economistes de Barcelona

4.5. ANNEX

TAULA A

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL LLÍVIA					PROMOCIÓ COMPLETA		ÀMBIT DEL NP-2 PER LA DILIMITACIÓ DE DOS SECTORS (15 APROF. URB.)				TAULA A					
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOTA					IMPORT (milers €)		IVA		TOTAL		%s/vend.					
					SÒL		ADQUISICIÓ (1)		NOTARIA I REGISTRE (2)		IMPOSTOS PATRIMONIALS		ALTRES DESPESES (3)			
					TOTAL DESPESES SÒL		URBANITZACIÓ		LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)		HONORARIS PROJ.I DIR.OBRA (5)		EQUIPAMENTS			
DESPESES					10.039		2.108		12.148		14		CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E		50 Preu sòl m2 11.757 Resultat 15 marge sobre v	
SÒL					9.747		2.047		11.794		14		SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)		194.938	
ADQUISICIÓ (1)					195		41		236		0		COEFICIENT D'EDIFICABILITAT		0.22	
NOTARIA I REGISTRE (2)					0		0		0		0		M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABLE		42.886	
IMPOSTOS PATRIMONIALS					97		20		118		0		M2 SOSTRE RESIDENCIAL		38.988	
ALTRES DESPESES (3)					TOTAL DESPESES SÒL		URBANITZACIÓ		LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)		HONORARIS PROJ.I DIR.OBRA (5)		EQUIPAMENTS		0	
TOTAL DESPESES SÒL					10.039		2.108		12.148		14		DENSITAT HAB./HA		20	
URBANITZACIÓ					105		0		105		0		NOMBRE TOTAL HABITATGES		390	
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)					125		26		151		0		TOTAL M2.		PERCENT.	
HONORARIS PROJ.I DIR.OBRA (5)					0		0		0		0		SÒL PRIVAT		137.400	
EQUIPAMENTS					0		0		0		0		SÒL PÚBLIC		57.538	
ZONA VERDA					1.908		401		2.309		3		EQUIPAMENTS		11.929	
VIAIS, APARCAMENTS I S. TÈCNICS					3.699		777		4.476		5		ZONA VERDA		23.851	
DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS(*)					582		122		704		1		VIAIS, APARCAMENTS I S. TÈCNICS		21.758	
ALTRES					186		39		225		0		DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS(*)		0	
TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ					6.604		1.365		7.969		9		Cost urbanit.(sense IVA)		M2 SUPERF. Cost m2 € Imp(milers €)	
CONSTRUCCIÓ					1.577		0		1.577		2		EQUIPAMENTS		11.929 0 0	
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)					2.366		497		2.863		3		ZONA VERDA		23.851 80 1.908	
HONORA. DE PROJ. I DIR.OBRA (8)					36.454		3.645		40.099		46		VIAIS, APARCAMENTS I S. TÈCNICS		21.758 170 3.699	
Habitatges i cases residencials					0		0		0		0		DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS(*)		582	
Locals de serveis					2.983		626		3.609		4		TOTALS		6.189	
ALTRES DESPESES (9)					1.183		248		1.432		2		Costos construcció (Sense IVA)		M2.CONST. COST/M2 (euros) IMPORT (milers €)	
TOTAL DESPESES CONSTRUCCIÓ					44.563		5.017		49.580		57		Habitatges i cases residencials		33.140 1.100 36.454	
PROMOCIÓ I VENDES					1.337		281		1.618		2		Locals de serveis		3.314 900 2.983	
GESTIÓ (10)					1.564		328		1.893		2		TOTALS		36.454 39.437	
COMERCIALITZACIÓ (11)					TOTAL DESPESES PROM. I VENDA		2.901 609 3.510 4		DESPESES FINANCERES (12)		2.346 0 2.346		Ingressos venda m2 (sense IVA)		M2. euros/m2 Imp.(milers €)	
TOTAL DESPESES					66.454		9.099		75.553		87		Habitatges i cases residencials		33.140 2.200 72.908	
INGRESSOS					72.908		7.291		80.198		0		Locals de serveis		3.314 1.600 5.303	
Habitatges i cases residencials					0		0		0		0		TOTAL		36.454 2.145 78.210	
Locals de serveis					5.303		1.114		6.416		0		Costos unitaris en euros (Sense IVA)		M2. EDIFIC. PERCENT.	
INGRESSOS FINANCERS					78.210		8.404		86.615		100		SÒL		275 15	
TOTAL INGRESSOS					IVA RESIDUAL		695		RESULTAT NET		11.757 11.757		URBANITZACIÓ		181 10	
MARGE SOBRE VENDES					15		14		TOTAL		1.823 100		CONSTRUCCIÓ		1.222 67	
Notes :(*) El cost de la depuració s' obté de l'aplicació de la fórmula D= 6.192* HE ^0,643 que estableix l' ACA per l' accés a les infraestructures de sanejament, essent HE = 1.170, equivalent a 3 habitants p					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
(1) Es parteix d'un preu del sòl de					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
(2) Es consideren un 2% del preu del sòl					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
(3) Es consideren un 1% del preu del sòl					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
(4) S'estimen en un 4% del cost total d'u					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
(5) S'estimen en un 5% del cost total d'u					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
(6) S' estimen en un 3% del cost total d'					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de		(11) S'estimen en un 2% del ingressos t	
					1,88 euros/pm2 sup.bruta sòl		(7) S'estimen en un 4% del cost total de		(8) S'estimen en un 6% del cost total de		(9) S'estimen en un 3% del cost total de		(10) S'estimen en un 3% del cost total de			

TAULA B

PLANEJAMENT VIGENT					TAULA B			
LLÍVIA	PROMOCIÓ COMPLERTA				ÀMBIT DEL NP-2 PER LA DILIMITACIÓ DE DOS SECTORS			
					(15 APROF. URB.)	48 Preu sòl m2		
						10.791 Resultat		
						15 marge sobre v		
COMPTA PREVISIONAL D'EXPLOITACIÓ								
DESPESSES	IMPORT (milers €)	IVA	TOTAL	%s/vend.	CARACTERÍSTIQUES TÈCNiques I E			
SÒL					SUPERFICIE TOTAL DEL SÒL (M2)			196.506
ADQUISICIÓ (1)	9.432	1.981	11.413	14	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT			0,20
NOTARIA I REGISTRE (2)	189	40	228	0	M2. TOTALS DE SOSTRE EDIFICABL			39.301
IMPOSTOS PATRIMONIALS	0	0	0	0	M2 SOSTRE RESIDENCIAL			39.301
ALTRES DESPESSES (3)	94	20	114	0	M2 SOSTRE ALTRD USOS			
					M2 SOSTRE INDUSTRIAL			
TOTAL DESPESSES SÒL	9.715	2.040	11.755	15	DENSITAT HAB./HA			15
					NOMBRE TOTAL HABITATGES			294
URBANITZACIÓ								
LLICÈNCIA I IMPOSTOS (4)	101	0	101	0		TOTAL M2.		PERCENT.
HONORARIS PROJ.I DIR.OBRA (5)	120	25	146	0				
A								
EQUIPAMENTS	0	0	0	0	SÒL PRMAT	138.505		70
	0	0	0	0	SÒL PÚBLIC	58.001		30
ZONA VERDA	1.923	404	2.327	3	EQUIPAMENTS	12.025		6
VIAIS, APARCAMENTS I S. TÈCNICS	3.729	783	4.512	6				0
DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS(*)	485	102	587	1	ZONA VERDA	24.043		12
	0	0	0	0	VIAIS, APARCAMENTS I S. TÈCNICS	21.933		11
					DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS(*)			0
ALTRES	184	39	223	0				
TOTAL DESPESSES D'URBANITZACIÓ	6.543	1.353	7.895	10	Cost urbanit.(sense IVA)	M2 SUPERF.	Cost m2 €	Imp(milers €)
CONSTRUCCIÓ					EQUIPAMENTS	12.025	0	0
LLICÈNCIES I IMPOSTOS (7)	1.470	0	1.470	2				
HONORA. DE PROJ. I DIR.OBRA (8)	2.205	463	2.668	3	ZONA VERDA	24.043	80	1.923
Habitatges i cases residencials	36.746	3.675	40.421	50	VIAIS, APARCAMENTS I S. TÈCNICS	21.933	170	3.729
	0	0	0	0	DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS(*)			485
Locals de serveis	0	0	0	0				
ALTRES DESPESSES (9)	1.102	232	1.334	2				
					TOTALS			6.137
TOTAL DESPESSES CONSTRUCCIÓ	41.523	4.369	45.893	57	Costos construcció (Sense IVA)			
PROMOCIÓ I VENDES						M2.CONST.	COST/M2 (euros)	IMPORT (milers €)
GESTIÓ (10)	1.246	262	1.507	2				
COMERCIALIZACIÓ (11)	1.470	309	1.779	2	Habitatges i cases residencials	33.406	1.100	36.746
					Locals de serveis	0	900	0
TOTAL DESPESSES PROM. I VENDA	2.716	570	3.286	4				
					TOTALS	33.406		36.746
DESPESSES FINANCERES (12)	2.205	0	2.205					
					Ingressos venda m2 (sense IVA)	M2.	euros/m2	Imp.(milers €)
TOTAL DESPESSES	62.702	8.332	71.034	88				
					Habitatges i cases residencials	33.406	2.200	73.493
					Locals de serveis	0	1.600	0
INGRESSOS								
Habitatges i cases residencials	73.493	7.349	80.842		TOTAL	33.406	2.200	73.493
	0	0	0					
Locals de serveis	0	0	0					
INGRESSOS FINANCERS	0	0	0		Costos unitaris en euros (Sense IVA)		M2. EDIFIC.	PERCENT.
TOTAL INGRESSOS	73.493	7.349	80.842	100	SÒL		291	15
					URBANITZACIÓ		196	10
IVA RESIDUAL		983			CONSTRUCCIÓ		1.243	66
					PROMOCIÓ		81	4
RESULTAT NET	10.791		10.791		FINANCERS		66	4
MARGE SOBRE VENDES	15		13		TOTAL		1.877	100
Notes :(*) El cost de la depuració s' obté de l'aplicació de la fórmula D= 6.192* HE ^0,643 que estableix l' ACA per l' accés a les infraestructures de sanejament, essent HE equivalent a 3 habitants per habitat								
(1) Es parteix d'un preu del sòl de	1,81	euros/pm2 sup.bruta sòl			(7) S'estimen en un 4% del cost total de			
(2) Es consideren un 2% del preu del sòl de					(8) S'estimen en un 6% del cost total de			
(3) Es consideren un 1% del preu del sòl de					(9) S'estimen en un 3% del cost total de			
(4) S'estimen en un 4% del cost total d'u					(10) S'estimen en un 3% del cost total d			
(5) S'estimen en un 5% del cost total d'u					(11) S'estimen en un 2% del ingressos i			
(6) S' estimen en un 3% del cost total d'					(12) S'estimen en un 3% dels ingressos			
(6) S' estimen en un 3% del cost total d'					(12) S'estimen en un 3% dels ingressos			

TAULA C

	Habitatges		Locals		Aprofitaments		Càrregues	Diferencia
	M2		M2					
	sostre	Euros	sostre	Euros	Euros	Euros	Euros	Euros
P.VIGENT	33.406	9.414.861	0	0	9.414.861		6.542.738	2.872.123
PROPOSTA	33.140	9.339.879	3.314	254.342	9.594.221		6.603.696	2.990.525