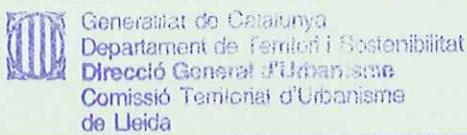


# PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PER L'ORDENACIÓ DE L'EQUIPAMENT I DE LES PARCEL·LES DEL c/ RAVAL 27 i 29 DE TALARN - APROVACIÓ PROVISIONAL

AJUNTAMENT DE TALARN



Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 09 DES. 2010 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

*[Signature]*  
Ma Dolores ~~Antón~~ ~~Abadella~~

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:

Primer. Aprovar definitivament la Modificació puntual de nomes subsidiàries per l'ordenació d'equipament i parcel·les del Raval 27 i 29 (zona de les escoles), promoguda i ramaresa per l'Ajuntament de Talarn, establint d'ofici, la prescripció següent:

- s'afegeix un nou article 45 bis les ordenances de les NSP, amb el contingut següent::

45.bis Modificació de NSP que delimita el PAU-1

1- L'àmbit del polígon d'actuació urbanística de la Modificació Puntual té les superfícies ordenades següents:

Tipus de sòl	Superficie proposada	%
Aprofitament privat.....	332,90 m <sup>2</sup>	22,25%
API llure.....	227,40 m <sup>2</sup>	12,45%
AP Habitacle de protecció pública .....	105,50 m <sup>2</sup>	5,78%
Aprofitament públic .....	1.160,75 m <sup>2</sup>	77,71%
Sistema viari .....	150,80 m <sup>2</sup>	10,10%
Sistema de zona verda .....	425,35 m <sup>2</sup>	28,48%
Sistema d'equipaments comunitaris.....	584,60 m <sup>2</sup>	39,13%
Total de l'àmbit del PAU-1 .....	1.493,65 m <sup>2</sup>	100,00%

Per que fa al sistema d'equipaments comunitaris cal tenir en compte els

següents aprofitaments:

Clau E en planta baixa- 380 m<sup>2</sup> de sostre

Clau E en planta alta i accés en PB- 760 m<sup>2</sup> de sostre

Clau HDP en plantes altres i accessos en PB- 760 m<sup>2</sup> de sostre  
2- El sistema d'actuació establert per al desenvolupament del polígon delimitat és de repartició en la modalitat de compensació bàsica, que ve regulat als articles 118 i 128 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text referís de la Llei d'urbanisme.

S'estableix un termini d'execució immediata, de 6 mesos per l'aprovació definitiva del projecte de reparcelació i 8 mesos per l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització des de la vigència de la modificació, 6 mesos per a l'inici de la durantació del projecte d'urbanització, 1 any per l'execució urbanització des de l'aprovació del projecte d'urbanització, 1 any per l'execució urbanització des de l'inici, 18 mesos per a l'inici de les obres d'edificació 3C des que adquereixin la condició de solar i 3 treus anys per a la seva finalització des de l'inici.

3- Els propietaris dels esmentats sòls hauran de:

a) Ceder obligatòriament, a favor de l'Ajuntament de Talarn els sòls efectivament materialitzat.  
b) Destinats a sistemes i construir la seva urbanització.  
c) Costellar, i si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors al sector, amb la col·laboració de mesures urgents en matèria urbanística, pel qual s'afegeix una disposició addicional setzena al text referís de la Llei d'urbanisme, les persones propietàries hauran de cedir el 15% del increment d'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i confrontant.

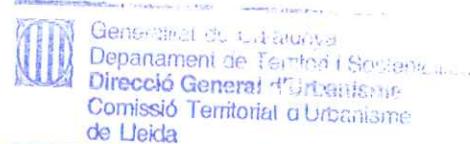
4- La modificació puntual delimita els sòls destinats als diferents sistemes públics i a les zones d'aprofitament privat. Els sistemes i les zones resultants del polígon d'actuació urbanística són els següents:  
Sòl privat  
- Zona de creixement i expansió, subzona C4 - HPP, d'habitatge de protecció pública.

Artur Juanmartí i Solé, arquitecte

c/ Congost núm. 5, 2n - 1a  
25500 LA POBLA DE SEGUR - PALLARS JUSSÀ  
Núm. de col·legiat 23606-3 del COAC  
Tel. 973 680 515 – ajuanmarti@coac.net

PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PER  
L'ORDENACIÓ DE L'EQUIPAMENT I DE LES PARCEL·LES DEL c/ RAVAL 27 i 29 DE TALARN - Aprovació provisional -  
Promotor: AJUNTAMENT DE TALARN  
Arquitecte: Artur Juanmartí i Solé

Novembre de 2010



Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el dia 9 DES. 2010 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretària

Ma Dolors Tella Albareda

<b>1.- PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PAU-1 .....</b>	<b>3</b>
<b>2.- AVALUACIÓ ECONÒMICA .....</b>	<b>3</b>
<b>3.- VALORACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT.....</b>	<b>3</b>
3.1.- Superfícies de les parcel·les inicials.....	4
3.2.- Aprofitament urbanístic .....	4
3.3.- Valor bàsic de repercussió .....	4
3.4.- Despeses d'urbanització imputables .....	5
3.5.- Valoració de les parcel·les amb el planejament vigent .....	5
<b>4.- VALORACIÓ DEL PLANEJAMENT MODIFICAT .....</b>	<b>5</b>
4.1.- Superfícies de les parcel·les .....	5
4.2.- Aprofitament urbanístic .....	5
4.3.- Valor bàsic de repercussió .....	6
4.4.- Despeses d'urbanització imputables .....	6
4.5.- Valoració de les parcel·les amb el planejament modificat .....	7
<b>5.- COMPARACIÓ DE VALORACIONS.....</b>	<b>7</b>

La secretaria

## 1.- PROGRAMA D'ACTUACIÓ DEL PAU-1

D'acord amb el que preveu l'article 99.1.b) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme s'estableix l'execució immediata del polígon d'actuació urbanística i es fixen els següents terminis per a la seva execució:

Aprovació definitiva del projecte del reparcel·lació	6 mesos, com a màxim, a partir de l'entrada en vigor de la modificació puntual del planejament urbanístic
Aprovació definitiva del projecte d'urbanització	8 mesos, com a màxim, a partir de l'entrada en vigor de la modificació puntual del planejament urbanístic
Inici de les obres d'urbanització	6 mesos, com a màxim, a partir de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització
Execució de les obres d'urbanització	12 mesos, com a màxim, des del seu inici
Execució de les obres d'edificació	18 mesos, com a màxim, per al inici de les obres d'edificació des que la parcel·la mereixi la consideració de solar i 3 anys per a la seva finalització comptabilitzats a partir del seu inici.

## 2.- AVALUACIÓ ECONÒMICA

D'acord amb el que preveu l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme, les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, com és el cas que ens ocupa, han d'incloure una evaluació 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.

És per això que la present evaluació econòmica global de la modificació té com a finalitat principal assegurar la realització de les previsions de l'ordenació urbanística, justificant que la distribució de càrregues i beneficis és viable i ajustada a les determinacions estableties per la normativa urbanística i la situació del mercat immobiliari amb la comparació entre el planejament vigent i el modificat.

## 3.- VALORACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

D'acord amb el que preveu l'article 21.1, àmbit del règim de valoracions, del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl, les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre o en relació amb ells, es regeixen pel que disposa aquesta llei quan tinguin per objecte la verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o les que siguin precises per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en les que la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, en defecte d'acord entre tots els subjectes afectats.

D'acord amb el que preveu l'article 24, valoració en sòl urbanitzat, del mateix Reial Decret es tindrà en compte que per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o que l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o es troba en situació de ruïna física es consideraran com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs en el seu cas el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el preu màxim en venda o lloguer.

PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PER L'ORDENACIÓ DE L'EQUIPAMENT I DE LES PARCEL·LES DEL c/ RAVAL 27 i 29 DE TALARN - Aprovació provisional -  
 Promotor: AJUNTAMENT DE TALARN  
 Arquitecte: Artur Juanmartí i Solé

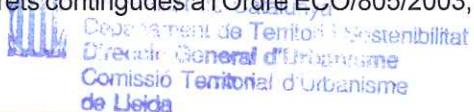
Novembre de 2010

Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribuirà l'edificabilitat mitja i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

S'aplicarà a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

De la quantitat resultant de la lletra anterior es descomptarà, en el seu cas, el valor dels deures i càrregues pendents per a poder realitzar l'edificabilitat prevista.

D'acord amb el que preveu la disposició transitòria tercera, valoracions, del Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la llei del sòl mentre no es desenvolupi reglamentàriament el que es disposa en aquesta Llei sobre criteris i mètode de càlcul de la valoració i en el que sigui compatible amb ella, s'estarà al que es disposa en l'apartat 3 de l'article 137 del Reglament de Gestió Urbanística aprovat per Reial Decret-3288/1978, de 25 d'agost, i a les normes de valoració de béns immobles i de determinats drets contingudes a l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, o disposició que la substitueixi.



Aprovat definitivament per la Comissió  
 Territorial d'Urbanisme de Lleida en  
 2010 amb les prescripcions que han estat incorporades en  
 l'esmentat acord

c/ del Raval, núm. 27.....	327 m <sup>2</sup>
c/ del Raval, núm. 29.....	14 m <sup>2</sup>

Ma. Dolores Tella Alberola

### 3.1.- Superfícies de les parcel·les inicials

Respecte les parcel·les inicials es tindrà en compte les següents superfícies:

### 3.2.- Aprofitament urbanístic

Atès que ambdues parcel·les es localitzen al costat d'una zona qualificada com a zona d'edificació d'heres, clau B es tindrà en compte les condicions d'edificació d'aquesta ordenació urbanística, i s'atribuirà els següents paràmetres d'ordenació:

- Ocupació del 70% en PB (article 39.4)
- Alçada de l'edifici de PB+2PP (article 39.5)
- Ús d'habitatge

Tenint en compte el quadre de superfícies de l'apartat anterior s'obté el següent aprofitament urbanístic

c/ del Raval, núm. 27.....	687 m <sup>2</sup>
c/ del Raval, núm. 29.....	30 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>717 m<sup>2</sup></b>

### 3.3.- Valor bàsic de repercussió

Les parcel·les cal que siguin valorades com a ús d'habitatge tal i com preveu l'article 3.1.c) de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres que preveu el principi de major i millor ús, segons el qual el valor d'un immoble susceptible de ser dedicat a diferents usos serà el que resulti de destinar-lo, dins de les possibilitats legals i físiques, al econòmicament més aconsellable, o si es

PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PER L'ORDENACIÓ DE L'EQUIPAMENT I DE LES PARCEL·LES DEL c/ RAVAL 27 i 29 DE TALARN - Aprovació provisional -  
Promotor: AJUNTAMENT DE TALARN  
Arquitecte: Artur Juanmartí i Solé

Novembre de 2010

susceptible de ser construït amb diferents intensitats edificatòries, serà el que resulti de construir-lo, dins de les possibilitats legals i físiques, amb la intensitat que permeti obtenir un major valor.

Conseqüentment i d'acord amb el que preveu l'article 40 de l'Ordre ECO/805/2003 obtindrem el valor residual del sòl pel procediment estàtic tenint en compte que

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

On:

F	Valor del terreny	Generatge de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Direcció General d'Urbanisme Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida  Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 9 DES. 2010 amb les prescrip- cions que han estat incorporades en l'esmentat acord  La secretaria
VM	Valor de l'immoble en l'hipòtesis d'edifici acabat	
b	Marge o benefici net del promotor en tant per u	
C <sub>i</sub>	Cadascuna de les despeses necessàries considerades	

Per tant i a partir de diferents mostres de venda d'habitatges obtenim un valor de repercussió del sòl per metre quadrat de sostre edificable de 191,77 €/m<sup>2</sup>.

Ma Dolores Tella Albareda

### 3.4.- Despeses d'urbanització imputables

La repercussió de les obres d'urbanització a imputar a les parcel·les es correspondrà amb les següents proporcions:

c/ del Raval, núm. 27.....	47.101,42 €
c/ del Raval, núm. 29.....	2.016,57 €
<b>Total</b>	<b>49.117,99 €</b>

### 3.5.- Valoració de les parcel·les amb el planejament vigent

c/ del Raval, núm. 27.....	84.587,04 €
c/ del Raval, núm. 29.....	3.621,46 €
<b>Total</b>	<b>88.208,51 €</b>

## 4.- VALORACIÓ DEL PLANEJAMENT MODIFICAT

### 4.1.- Superfícies de les parcel·les

Respecte l'aprofitament resultant es tindrà en compte les següents superfícies:

Aprofitament residencial lliure .....	228 m <sup>2</sup>
Aprofitament HPO .....	105 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>333 m<sup>2</sup></b>

### 4.2.- Aprofitament urbanístic

Els articles 20 i 21 de la normativa urbanística proposada preveuen diferents aprofitaments urbanístics que es corresponen amb:

PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PER L'ORDENACIÓ DE L'EQUIPAMENT I DE LES PARCEL·LES DEL c/ RAVAL 27 i 29 DE TALARN - Aprovació provisional -  
 Promotor: AJUNTAMENT DE TALARN  
 Arquitecte: Artur Juanmartí i Solé

Novembre de 2010

Aprofitament residencial lliure .....	453 m <sup>2</sup>
Aprofitament HPO .....	195 m <sup>2</sup>
<b>Total</b> .....	<b>648 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.- Valor bàsic de repercussió

El valor del nou aprofitament es calcularà atenent a la quantitat de sostre i a l'ús al que es destinaran els 648 m<sup>2</sup> de sostre previst.

D'acord amb l'Ordre ECO/805/2003, que regula els criteris per realitzar la valoració del sòl s'estableixen una sèrie de valors de repercussió.

##### Habitatge lliure

S'estableix un valor de repercussió del sòl de 294,00 €/m<sup>2</sup>st, valor mig i actualitzat entre els valors de mercat d'àmbits similars i pròxims de recent urbanització o remodelació, i d'acord amb el que estableix la formula del càlcul de valor residual  $F = VM \times (1-b) - \sum C_i$

##### Habitatge protegit (HPO)

Per al càlcul del valor unitari de repercussió s'utilitzarà els criteris fixats pel departament de Medi Ambient i Habitatge que estableix que per cada zona un percentatge del mòdul corregit per el factor de superfície construïda a útil que també s'estableix en un 0,75. En el cas de l'habitatge protegit la formula es corregeix de la següent manera:

El valor de mercat serà el preu màxim de venda per el règim general que defineix el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per el dret a l'habitatge, i que per a la zona C, és de 1.394,72 €/m<sup>2</sup>st útil d'habitatge, que suposa un valor aplicat sobre la superfície construïda seria d'uns 1.046,04 €/m<sup>2</sup>st.

Per tant el valor bàsic de repercussió d'acord amb el que preveu l'article 9.4 de del Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012 serà al aplicar el 20% que fixen els criteris, de 209,21 €/m<sup>2</sup>st

#### 4.4.- Despeses d'urbanització imputables

La repercussió de les obres d'urbanització a imputar a les parcel·les es corresponia amb les següents proporcions:

Aprofitament residencial lliure .....	53.585,76 €
Aprofitament HPO .....	16.414,24 €
<b>Total</b> .....	<b>70.000,00 €</b>
<i>Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 09 DES 2010, en les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord</i>	
<i>La secretaria</i>	

PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA I AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PER L'ORDENACIÓ DE L'EQUIPAMENT I DE LES PARCEL·LES DEL c/ RAVAL 27 i 29 DE TALARN - Aprovació provisional -  
 Promotor: AJUNTAMENT DE TALARN  
 Arquitecte: Artur Juanmartí i Solé

Novembre de 2010

#### 4.5.- Valoració de les parcel·les amb el planejament modificat

Aprofitament residencial lliure .....	79.596,24 €
Aprofitament HPO .....	24.381,71 €
<b>Total</b>	<b>103.977,95 €</b>

#### 5.- COMPARACIÓ DE VALORACIONS

Tenint en compte les valoracions exposades es pot concloure que la modificació de l'ordenació urbanística proposa representa una diferència de valor respecte l'ordenació inicial de 15.769,44 € (103.977,95 € - 88.208,51 €) que representa aproximadament un 15% del valor de les finques resultants i conseqüentment es pot considerar que s'assegura la realització de les previsions de l'ordenació urbanística, i es justifica que la distribució de càrregues i beneficis és viable i ajustada a les determinacions estableties per la normativa urbanística.

Talarn, Pallars Jussà, a 25 de novembre de 2.010

L'arquitecte

Artur Juanmartí i Solé



Generalitat de Catalunya  
 Departament de Territori i Sostenibilitat  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió Territorial d'Urbanisme  
 de Lleida

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 09 DES. 2010 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord

La secretaria

Ma Dolors Tella Albareda