

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL TURÓ DE GARDENY
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
I PROGRAMACIÓ DE LES ACTUACIONS



Equip **BCpN, SLP**

Carrer Santa Rosa número 12, baixos, 08012 BCN, TL. 932034867 email. bcpn@arquired.es

Document per l'aprovació provisional

Març de 2013

Direcció del document

Ricard Pié i Ninot dr. arquitecte

Josep M. Vilanova i Claret dr. arquitecte

Coordinació del document

Anna Majoral Pelfort arquitecta i Màster en Arquitectura del Paisatge, membre de BCPN

Altres membres de BCPN que han participat:

Purificación Díaz Ameneiro arquitecte i Màster en Projectació Urbanística, **Teresa Pazos** arquitecta, **Marianela Motkoski** arquitecta, **Sergi Obon** filòleg i **Clara Gilibets** secretaria

Equip col·laborador:

Romà Miró advocat

Xavier Testar biòleg, Universitat de Barcelona i Director del Programa "Barcelona, Recerca i Innovació" de l'ajuntament de Barcelona

(az) Estudis i projectes de medi ambient i de paisatge, slp medi ambient i paisatge: **Anna Zahonero** biòloga, **Sílvia Martín** ambientòloga, **Sergi Abellán** enginyer tècnic agrícola i paisatgista, **Margherita Neri** arquitecta i paisatgista

Transfer Enginyeria, sa mobilitat i xarxes de serveis: **Jordi Julià** enginyer de camins, canals i ports, **Álvaro Nicolás** enginyer de camins, canals i ports i Màster en Planificació Urbana i **Clara Baltà** Arquitecta

BOMA consultors d'estructures, slp estabilitat dels talussos:

Miquel Àngel Sala arquitecte, **Rodrigo Martín** arquitecte.

Amb la participació dels **Serveis de Planificació Urbanística i Habitatge de l'Ajuntament de Lleida**



ÍNDEX

1. Introducció

- 1.1. Àmbit de l'actuació
- 1.2. Característiques urbanístiques del PEU
- 1.3. Determinació dels cànons
- 1.4. Valoració dels costos de transformació urbanística

2. Programació de les actuacions

- 2.1. Escenaris de desenvolupament
- 2.2. Temporalitat dels escenaris
- 2.3. Plànols escenaris

3. Pressupost de les obres i serveis i fases d'urbanització

- 3.1. Mòduls utilitzats
- 3.2. Fitxes pressupost escenaris

4. Avaluació econòmica i financera

- 4.1. Objectiu de l'informe
- 4.2. Despeses generals
- 4.3. Ingressos

5. Conclusions

1. Introducció

El present document fa una avaluació econòmica i financera per al desenvolupament del Pla Especial Urbanístic (PEU) del turó de Gardeny en el municipi de Lleida, d'acord amb el que determinen els articles 67, 68 i 69 del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el 93 i 94 del Reglament que el desenvolupa, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

L'avaluació econòmica i financera té com a finalitat principal la verificació de la viabilitat econòmica del PEU, en el sentit d'ajustar i fer coherents la inversió econòmica necessària per assolir els objectius proposats, tant per a la implantació, com pel manteniment de les infraestructures i serveis necessaris.

L'avaluació econòmica i financera del PEU es determina sobre la base de la situació actual i de les previsions de les càrregues econòmiques derivades de la urbanització del sector sobre les actuals i futures activitats. L'avaluació econòmica ha de justificar, en l'àmbit delimitat, la relació entre els costos derivats de la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització i els ingressos previsibles per la construcció de les noves edificacions i les activitats associades a elles, així com de les actuals activitats en l'àmbit del Pla.

Els imports i magnituds utilitzats en aquest document són fruit d'estimacions que s'entenen ajustades al moment actual i a les determinacions del planejament proposat. A aquests efectes, els factors rellevants per tal d'avaluar la proposta són:

- Les dades de planejament proposat.
- Les fases en que es produirà el procés d'urbanització.
- Els costos d'urbanització del sector.
- Els cobraments previstos segons els cànons a aplicar.

L'avaluació econòmica i financera del PEU és de caràcter orientatiu i se centra en utilitzar criteris de prudència econòmica, preus i costos de mercat.

El present PEU abarca gran part de sòl públic, propietat de l'Ajuntament de Lleida. La capacitat inversora de la administració actuant no és objecte del present estudi, sinó que en aplicació del que estableix el TRLU, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, s'avaluen els impactes econòmics que suposaran la implantació i manteniment de les infraestructures i els serveis corresponents al creixement previsible durant els propers anys.

Els ingressos per a desenvolupar el procés urbanitzador sorgiran de l'aplicació d'uns cànons sobre el sostre construït.



1.1. Àmbit de l'actuació

L'àmbit del referit PEU, està integrat pel turó de Gardeny -502.848,83 m²-, el límits del qual són: al sud, el sòl urbanitzable SUR17, la Nacional IIa, les Unitats d'actuació 80, 31 i 31bis i el sòl urbà consolidat; a l'est, el Gran Passeig de Ronda i el carrer cardenal Cisneros; al nord, el límit amb les unitats 30 i 30 bis, i finalment a l'oest, la via del TGV.

1.2. Característiques urbanístiques del PEU

El present Pla Especial Urbanístic de Gardeny té les següents característiques urbanístiques bàsiques:

Sup. total		Sup. Equip		Sup. ZV		Sup. XXV		Altres	
	ECGa	15.681,48	VJ	9.497,36	VB1	34.274,42	ECGn/IN	2.858,81	
	ECGm	14.042,18	VU	41.599,22	VB2	24.240,98			
	ECGn	41.485,73	PU	230.293,37	VB3	10.918,04			
	ECGe	46.360,45			P	17.195,11			
	ECGc	14.401,78							
502.848,83		131.971,62		281.389,95		86.628,55		2.858,81	

1.3. Determinació dels cànons

El present estudi presenta els valors de lloguer –cànon- de la plataforma de Gardeny, en funció de:

- les diferents tipologies i usos resultants
- la zona de preus que correspon al municipi de Lleida
- la situació del turó en relació a la trama urbana del municipi

Les fonts consultades per a determinar els cànons a aplicar han estat:

- Ajuntament de Lleida
- Indicadors econòmics de Lleida i de la seva regió metropolitana
- Diferents consultes a agents immobiliàris locals

A aquests efectes els valors ha utilitzar són:

- 6 €/m² de sostre al mes, per al sostre terciari i logístic existent
- 7 €/m² de sostre al mes, per al sostre terciari i logístic de nova creació
- 9 €/m² de sostre al mes, per al sostre d'allotjament per a col·lectius específics



- A efectes de repercussió de costos d'urbanització sobre sostre, el cànon a aplicar serà de 2 €/m² de sostre.

La hipòtesi financera feta en aquest document és que l'ajuntament de Lleida gestionarà les actuacions d'urbanització i per tant el cost de repercussió sobre el sostre es preveu de 2 €/m² de sostre.

1.4. Valoració dels costos de transformació urbanística

Aquestes bases tècniques i econòmiques, sota l'epígraf de "Pressupost d'obres i serveis i fases d'urbanització", valoren el conjunt d'obres a executar –en cadascuna dels escenaris plantejats- atenent principalment als següents conceptes:

a) Enderrocs

El PEU incorpora els costos relatius als enderrocs de les edificacions i desmuntatge de paviments i xarxes.

b) Expropiacions

El PEU incorpora una estimació de l'import de les expropiacions necessàries per al desenvolupament de la proposta.

c) Connexions externes dels serveis

Conjunt de costos d'urbanització que han de garantir les necessàries connexions dels diferents serveis del sector urbanitzat amb les xarxes de serveis municipals existents a l'exterior dels diferents àmbits d'actuació.

d) Urbanització interna

Conjunt dels costos d'urbanització necessaris i imprescindibles per al correcte funcionament del parc tecnològic, aquests costos fan referència a les obres d'urbanització dels vials, zones d'aparcaments i espais lliures: jardins, places, parcs i zones de protecció.

e) Urbanització singular

El PEU incorpora un seguit de costos d'urbanització complementaris a la urbanització ordinària que tot i ser indispensables per al turó no tenen una programació pautada.

f) Mobilitat generada

El PEU incorpora una estimació de l'import de les actuacions en relació a la mobilitat generada, d'acord amb les especificacions de l'estudi de mobilitat. Aquest

cost es començarà a aplicar a partir de l'inici de la tercera fase i durant els 10 anys següents.

2. Programació de les actuacions

2.1. Escenaris de desenvolupament

L'escenari de partida (escenari 0) es caracteritza per:

Sostre desenvolupat: 33.084,21 m²st (sense contar el Castell)

Sostre en construcció: 19.782,4 m²st

Treballadors totals de la plataforma: 1.100 persones

Urbanització interna: 2.809.944,79 €

El present PEU es preveu que es desenvolupi com a mínim en tres períodes:

- **L'escenari 1:** escenari en el que el PCITAL preveu aproximar-se als 2.100 treballadors. Aquesta fase comença en el moment en què es posen en funcionament els edificis que actualment estan en construcció (Fruïcentre, 1^o fase de l'Innova i el Magical) i finalitza en el moment en que la plataforma aculli 2.100 treballadors.

Es preveu desenvolupar el viari que discorre en sentit est-oest i urbanitzar els dos extrems de la plataforma, deixant la parc central lliure de qualsevol transformació –parc de l'oci-. Aquesta etapa desenvolupa l'entorn de les places d'infanteria i d'artilleria, cada una d'elles -si es vol- de forma independent.

Sostre nou que es desenvolupa: 43.970,34 m²st

Sostre total de la plataforma: 98.063,24 m²st

Treballadors totals de la plataforma: 2.091 persones

Urbanització interna: 7.246.608,04 €

Urbanització singular: 1.000.000 €, connexions de les xarxes d'aigua.

- **L'escenari 2:** escenari en el que es preveu desenvolupar la part central de la plataforma i connectar el parc amb la NII. Aquesta fase comença en el moment en què el PCITAL té més de 2.100 treballadors i pot desenvolupar la part central del tossal.

A partir dels 2.100 treballadors, es necessari construir el vial d'accés al parc des de la NII -pel costat oest del turó- i urbanitzar la part central de la plataforma un cop la cencessió del parc de l'oci hagi finalitzat.

Sostre nou que es desenvolupa: 140.847,74 m²

Sostre total de la plataforma: 237.300,98 m²

Treballadors totals de la plataforma: 5.071 persones

Urbanització interna: 17.953.916,32 €

Urbanització singular: 21.446,92 €, moviments de terres.

Expropiacions: 25.919,85 €, moviments de terres.

- **L'escenari 3:** escenari en el que es preveu completar la resta d'actuacions que conformen el PEU. Aquesta fase únicament preveu desenvolupar l'edifici d'accés a la plataforma de Gardeny des de la NII, materialitzar el sostre restant del museu i establitzar el talussos que conformen la façana sud.

Sostre nou que es desenvolupa: 25.481,80 m²

Sostre total de la plataforma: 271.203,88 m²

Treballadors totals de la plataforma: 5.503 persones

Urbanització interna: 3.978.912,70 €

Urbanització singular: 44.873,25 €, corresponent a l'actuació d'obertura d'una nova plaça davant la NII –fora del PEU- que permetrà l'accés al nou edifici.

2.2. Temporalitat dels escenaris

La situació econòmica actual, condiona a què el programa d'actuació previst pel desenvolupament i execució del PEU del turó de Gardeny es recolzi en les fases descrites anteriorment i estableix una programació basada en condicionants urbanístics i de funcionament més que no pas en una programació temporal amb dates estimades.

Tot i això, d'acord amb el quadro adjunt, s'estableix una durada mínima per cadascun dels escenaris de desenvolupament –escenari 1,2,3-, aquesta serà el temps necessari per a poder costejar la urbanització amb els ingressos derivats dels cànons descrits anteriorment. Sis anys per l'escenari 1, quatre pel 2º i 2 pel 3º.

Període mínim de cada escenari			
ESC 0	Ingressos en 3 anys	Despeses en 3 anys	
		Manteniment en 3 anys	668.712,36
		Urbanització total ESC 0	2.809.944,79
3 ANYS	3.577.901,76		3.478.657,15
ESC 1	Ingressos en 6 anys	Despeses en 6 anys	
		Manteniment en 6 anys	3.665.093,38
		Urbanització total ESC 1	8.246.608,04
6 ANYS	13.722.890,4		11.911.701,43
ESC 2	Ingressos en 4 anys	Despeses en 4 anys	
		Manteniment en 4 anys	4.405.415,84
		Urbanització total ESC 2	18.011.869,82
4 ANYS	23.328.846,72		22.417.285,66
ESC 3	Ingressos en 2 any	Despeses en 2 any	
		Manteniment en 2 any	2.207.949,12
		Urbanització total ESC3	5.016.385,95
2 ANY	13.015.739,52		7.224.335,07

L'escenari 0 o de partida: comença en el moment de l'aprovació definitiva del PEU i s'acaba amb la finalització de les obres que actualment estan en curs (Fruicentre, 1º fase de l'Innova i Magical).

L'escenari 1: tindrà una durada mínima de sis anys, comença amb la finalització del Fruicentre, la 1º fase de l'Innova i el Magical i finalitza en el moment en que la plataforma acull 2.100 treballadors. L'escenari 1 s'haurà d'executar posteriorment a la fase 0 i es podrà dividir en dues subfases.

L'escenari 2: tindrà una durada mínima de quatre anys, comença en el moment en què el PCITAL té més de 2.100 treballadors i pot desenvolupar la part central del tossal -finalització de la concessió del parc de l'oci- i s'acaba quan la plataforma està del tot desenvolupada. L'escenari 2 s'haurà d'executar posteriorment a la fase 1 i es podrà dividir en diverses subfases.

Finalment l'escenari 3: tindrà una durada mínima de 2 anys i es podrà executar en el moment en què l'administració actuant ho consideri addient, independentment de la resta de fases d'urbanització.

Escenari 1

Escenari 2

Escenari 3

3. Pressupost de les obres i serveis

3.1. Mòduls utilitzats

Els mòduls utilitzats per avaluar les obres i serveis en el PEU del turó de Gardeny són:

Enderrocs i desmuntatge:

- Enderrocs: 15€/m³, inclou deconstrucció de l'edificació, mesurat en volum aparent, inclosa la coberta, solera i massís, classificació dels residus d'enderroc, càrrega i transport a abocador específic o centre de reciclatge, inclòs cànon d'abocament.
- Demuntatge xarxa viària: 50€/m²

Expropiacions:

Expropiacions: 1,46 €/m², d'acord amb la resolució del Tribunal d'expropiació de Catalunya, secció de Lleida, que estableix aquest valor pels darrers sòls expropiats al turó de Gardeny.

Despeses de connexió a xarxa general:

- Xarxa elèctrica: es preveu que l'actual dotació prevista al conveni vigent entre el Parc de Gardeny i Endesa serà suficient per donar servei al desenvolupament futur de Gardeny, segons s'especifica al corresponent annex de xarxa elèctrica. En aquest sentit, no es preveu despesa de connexió a xarxa elèctrica.
- Xarxa abastament aigua potable: es preveu una despesa de 500.000 per les instal·lacions necessàries de connexió i increment de capacitat en matèria d'abastament d'aigua. El pla director d'abastament d'aigua potable de Lleida preveu l'instal·lació d'un dipòsit de 10.000 m³ a Gardeny.
- Xarxa sanejament: es preveu una despesa de 500.000 euros pels treballs que sigui necessari escometre en la xarxa en alta de sanejament i depuradora d'aigües residuals.
- Xarxa de gas: no es preveu cap despesa per aquesta xarxa.
- Xarxa de telecomunicacions: no es fa cap previsió de despesa de connexió en aquesta xarxa.

Moviments de terra:

- Excavació en zona de desmunt: 6€/m³
- Terraplenat de terres: 6€/m³
- Transport de terres dins de l'obra: 1.52 €/m²
- Estudis geotècnics: es realitzaran dos estudis geotècnics -12 sondejos- en les zones més inestables del turó, amb un cost total de 17.268,46 €



Mòduls urbanització:

- Urbanització carrer: 125€/m², inclou serveis urbans de drenatge i clavegueram, abastament d'aigua, electricitat, gas, comunicacions i enllumenat. Formació de voreres amb vorada i paviment tipus panot o llamborda.
- Urbanització espais lliures "verd urbà": 75€/m², inclou moviment i aportació de terres, vegetació, mobiliari...
- Urbanització espais lliures "zones verdes i jardins" i "parcs urbans": 40€/m², inclou moviment i aportació de terres, vegetació, no inclou mobiliari.

Mòduls tractament d'estabilització dels talusos:

Tractament talusos: atès que el projecte d'urbanització serà el que acabarà determinant les solucions concretes per estabilitzar el talusos, el PEU aporta un preu modular de 75 €/m² -a aplicar en al pla real del talús- prou elevat per a què totes les solucions siguin possibles. Aquesta partida s'acabarà d'ajustar amb el projecte d'urbanització que es realitzarà a posteriori.

Costos mobilitat generada:

El Decret 344/2006 estableix que les persones propietàries hauran de participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic. En el cas del PEU de gardeny aquest dèficit d'explotació del transport públic és de 4.963.200 € a repartir durant 10 anys.



3.2 Fitxes pressupost escenaris





















4. Avaluació econòmica i financera

L'objectiu del present informe és comprovar que el flux de ingressos que generen els cànon anteriorment enunciats, és suficient per garantir les inversions necessàries i el manteniment de les mateixes.

4.1. Despeses generals

Per a la determinació de les despeses es tindran en compte les obres d'urbanització i les actuacions que caldrà mantenir constantment en relació a l'activitat urbana. En aquest cas es consideren dins de les despeses les obres d'urbanització atés que tot el sòl serà públic i l'administració actuant haurà de costejar-les.

a) Les despeses d'urbanització: són les corresponents a les obres d'urbanització a executar dins i fora de l'àmbit: enderrocs, expropiacions, connexions externes dels serveis, urbanització interna, singular i despeses derivades de la mobilitat generada. Per fases, el càlcul de les despeses d'urbanització deriva en els següents quadres:

Despeses generades a partir de les obres d'urbanització:

ESC 0	Pressupost de les obres i serveis
	€ totals
	Enderrocs Expropiacions Connexió a xarxes generals Urbanització interna Urbanització singular Mobilitat generada
	2.809.944,79

ESC 1**Pressupost de les obres i serveis**

	€ totals
Enderrocs	719.768,04
Expropiacions	0,00
Connexió a xarxes generals	1.000.000,00
Urbanització interna	6.526.840,00
Urbanització singular	0,00
Mobilitat generada	0,00
	8.246.608,04

ESC 2**Pressupost de les obres i serveis**

	€ totals
Enderrocs	272.324,50
Expropiacions	25.919,85
Connexió a xarxes generals	0,00
Urbanització interna	17.692.178,55
Urbanització singular	21.446,92
Mobilitat generada	0,00
	18.011.869,82

ESC 3**Pressupost de les obres i serveis**

	€ totals
Enderrocs	0,00
Expropiacions	0,00
Connexió a xarxes generals	0,00
Urbanització interna	3.978.912,70
Urbanització singular	44.873,25
Mobilitat generada	992.600,00
	5.016.385,95

Mobilitat generada	3.970.600,00
--------------------	---------------------

El cost total de la urbanització de Gardeny és de 38.055.408,6 milions d'€.

b) Les despeses de manteniment representen la inversió anual necessària per garantir la correcta conservació de l'espai ja urbanitzat, a aquests efectes s'han aplicat les ràtios utilitzats per l'ajuntament de Lleida: manteniment de la vialitat amb un ràtio de 7,75 €/m2 any i espais lliures amb 4,38 €/m2 any.

Despeses anuals per manteniment

ESC 0	Despeses anuals per manteniment			
	Sup. M2		Ràtio €/m2 any	
ZV escenari 0	720,70	4,38		3.156,67
XXV escenari 0	28.354,51	7,75		219.747,45
				222.904,12

ESC 1	Despeses anuals per manteniment			
	Sup. M2		Ràtio €/m2 any	
ZV fases ant	720,70	4,38		3.156,67
XXV fases ant	26.788,04	7,75		207.607,31
ZV escenari 1	11.145,97	4,38		48.819,35
XXV escenari 1	45.324,59	7,75		351.265,57
				610.848,90

ESC 2**Despeses anuals per manteniment**

	Sup. M2	Ràtio €/m2 any	
ZV fases ant	11.145,97	4,38	48.819,35
XXV fases ant	52.336,49	7,75	405.607,80
ZV escenari 2	44.147,80	4,38	193.367,36
XXV escenari 2	58.523,80	7,75	453.559,45
			1.101.353,96

ESC 3**Despeses anuals per manteniment**

	Sup. M2	Ràtio €/m2 any	
ZV fases ant	55.293,77	4,38	242.186,71
XXV fases ant	110.860,29	7,75	859.167,25
ZV escenari 3	598,31	4,38	2.620,60
			1.103.974,56

4.2. Ingressos

Per cobrir aquests costos l'administració actuant disposarà d'ingressos generats a partir de: les llicències d'obres i taxes de construcció, l'impost d'activitats econòmiques i els cànonns enunciats en el punt 1.3 "Determinació dels cànonns".

L'impost provinent de les llicències d'obres i taxes de construcció, es suposa un percentatge del pressupost d'execució material (PEM), tot i això a hores d'ara no es pot determinar aquesta aportació, atès que es desconeix el valor d'aquests PEM.

Ahora l'impost d'activitats econòmiques (IAE), no es pot determinar, ja que en ell hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no es disposa.

En qualsevol cas tant l'IAE com l'ingrés per llicències d'obres resultaran ingressos extres que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

Previsió d'ingressos

ESC 0	Ingressos anuals per cànon			
		Sostre	€/ mes	€ anuals
	CTE existent	29.910,68	2,00	717.856,32
	CTE nou	19.782,40	2,00	474.777,60
	nou	0,00	2,00	0,00
				1.192.633,92
ESC 1	Ingressos anuals per cànon			
		Sostre	€/ mes	€ anuals
	CTE existent	31.558,00	2,00	757.392,00
	CTE nou	37.400,48	2,00	897.611,52
	nou	26.352,26	2,00	632.454,24
				2.287.457,76
ESC 2	Ingressos anuals per cànon			
		Sostre	€/ mes	€ anuals
	CTE existent	26.500,00	2,00	636.000,00
	CTE nou	168.306,22	2,00	4.039.349,28
	nou	41.352,26	2,00	992.454,24
				5.667.803,52
ESC 3	Ingressos anuals per cànon			
		Sostre	Cànon €/ mes	€ anuals
	CTE existent	30.124,56	2,00	722.989,44
	CTE nou	183.584,56	2,00	4.406.029,44
	nou	56.352,26	2,00	1.352.454,24
				6.481.473,12

Escenari 0:

Sostre existent (sense arrodoniments): Cedico, CPD, 3H operatives, H rehabilitada per magatzem, viver actual d'empreses, FP, petites edificacions utilitzades pel parc de l'oci.

Sostre nou CTE (sense arrodoniments): Innova 1º fase, fruitcentre i Magical.

Sostre nou ALTRES: 0

Observacions:

- El viver d'empreses, l'FP i les petites edificacions utilitzades pel parc de l'oci son edificacions que en fases posteriors s'enderrocaran.
- El sostre del castell no s'ha contabilitzat.

Escenari 1:

Sostre existent (amb arrodoniments): Cedico, CPD, 3H operatives, H rehabilitada per magatzem

Sostre nou CTE (amb arrodoniments): Innova 1º fase, fruitcentre, Magical, Museu i part de la Unitat 15.

Sostre nou ALTRES: Hotel del costat oest, edificis de agricultura, hotel de la plaça de infanteria i els dos equipaments al servei i entorn del castell.

Observacions:

- S'ha arrodonit el sostre existent de la fase 0, raó per la qual hi ha un petit increment de sostre existent.
- De les edificacions a enderrocar únicament es matenen les petites edificacions utilitzades pel parc de l'oci, que s'enderrocaran en fases posteriors.
- El sostre del castell no s'ha contabilitzat.

Escenari 2:

Sostre existent (amb arrodoniments): Cedico i CPD, 3H operatives.

Sostre nou CTE (amb arrodoniments): Innova totes les fases, fruitcentre, part de la Unitat 15, 3H no operatives, Museu i les unitats 3, 4, 8, 10, 13, 14, l'altre part de la unitat 15, la unitat 16 i 18.

Sostre nou ALTRES: Hotel del costat oest, edificis de agricultura, hotel de la plaça de infanteria, els dos equipaments al servei i entorn del castell i l'edifici d'accés oest.

Observacions:

- S'ha deixat de contar la "H rehabilitada" com a sostre existent, traslladant aquest sostre a la unitat completa "3H no operatives", raó per la qual el sostre existent disminueix una mica.
- S'enderroquen les petites edificacions utilitzades pel parc de l'oc.
- El sostre del castell no s'ha contabilitzat.

Escenari 3:

Sostre existent: Cedico i CPD ampliat amb un índex de 2 m²st/m²s, 3H operatives.

Sostre nou CTE: Innova totes les fases, fruitcentre, 3H no operatives, Magical, Museu i les unitats 3, 4, 8, 10, 13, 14, 15, la unitat 16 i 18.

Sostre nou ALTRES: Hotel del costat oest, edificis de agricultura, hotel de la plaça de infanteria, els dos equipaments al servei i entorn del castell, edifici d'accés oest i d'accés sud.

Observacions:

- El Cedico i el CDP se'ls hi ha aplicat l'índex de 2m²st/m²s, raó el sostre existent augmenta.
- El Magical i el Museu se'ls hi ha contat una ampliació.
- La unitat 15, que en la anterior fase estava dividida en dues subunitats, ara s'ha agrupat.
- El sostre del castell no s'ha contabilitzat.



5. Conclusions

En la fase actual de desenvolupament del PCITAL de Gardeny, amb el nivell d'urbanització, edificació i activitats assolit, es calculen uns ingressos per lloguer -cànon- de les instal·lacions de 0,71 M d'euros/any, amb unes despeses de manteniment de la urbanització de 0,22 M. Actualment estan en construcció 19.782,4 m² de sostre, amb el que els ingressos, es poden elevar a 1,2 M d'euros anuals, el que donarà una capacitat urbanitzadora de 0,98 M d'euros/any.

L'escenari 1, que ha d'elevar el nombre de treballadors fins a una xifra al voltant dels 2.100, comportarà un increment de la urbanització i també la disponibilitat de sòl per a noves edificacions i activitats del Parc. En aquesta fase, els costos estimats de la urbanització s'eleva a 8,25 M d'euros, amb un increment dels sostre edificable de 43.970,34 m², el que permetrà créixer a nivell d'ingressos fins a 2,29 M d'euros anuals.

En relació a aquest escenari, i a tall d'exemple, una previsió a buit anys, amb unes despeses per nova urbanització de 1,03 M d'euros anuals, comportarien les següents xifres:

Urbanització + manteniment = 8,25 + 1,78 = 10,03 M d'euros

Ingressos per cànon = 1,2 x 8 = 9,6 M d'euros

Tenint en compte que a mesura que es va urbanitzant els ingressos augmentaran, l'escenari de buit anys seria el més desfavorable de tots, és a dir, ingressos i costos de manteniment de la fase 0 congelats.

L'escenari 2 és el que requereix més esforç des del punt de vista econòmic i, sobretot, financer. La superació de la xifra de 2.100 persones usuàries habituals de les activitats i instal·lacions del turó comporta la obertura de nous accessos, principalment en la vessant sud-oest, i les actuacions urbanístiques que l'acompanyen, d'acord amb les previsions d'aquest PEU. El resultat és una xifra de despeses en urbanització de 18 M d'euros, al que s'hi ha d'afegir unes despeses de manteniment de la urbanització acabada en la fase anterior de 0,61 M d'euros anuals.

Però els efectes d'aquesta ampliació de la urbanització són molt importants, perquè ha de permetre la construcció de fins a 140.847,74 m² de sostre per a les activitats que

preveu el PEU, i per tant, al final d'aquesta etapa, es podrà assolir un nivell d'ingressos per canon de 5,67 M d'euros.

Si s'hagués de finançar la urbanització de la fase 2 amb els ingressos i costos de manteniment de la fase 1, aquesta fase es podria complertar en onze anys, amb els següents resultats:

Urbanització + manteniment = $18 + 6,7 = 24,7$ M d'euros

Ingressos per cànon = $2,29 \times 11 = 25,2$ M d'euros

Assolida aquesta segona fase i el volum d'ingressos pels canons sobre les activitats del PCITAL, la resta d'actuacions previstes en el PEU requereixen d'una inversió de 4 M d'euros, mentre els costos de manteniment de la urbanització es situarien en 1,1 M d'euros anuals. Per altra part, el completament de la urbanització i la ampliació i millora de la xarxa de transport públic d'acord amb el que preveu l'Estudi de mobilitat d'aquest PEU, comportarà una despesa addicional de 4,96 M d'euros en un cicle de deu anys. Finalment, aquesta darrera etapa ha de permetre la construcció de 25.481,8 m² de sostre, amb el que els ingressos podrien arribar fins a 6,5 M d'euros anuals.

En aquest tercer escenari, i si les despeses d'inversió es fessin en dos anys, resultarien les següents xifres:

Urbanització + manteniment + mobilitat = $4 + 2,2 + 1 = 7,2$ M d'euros

Ingressos per cànon = $5,67 \times 2 = 11,34$ M d'euros

Completada la urbanització i en funcionament totes les activitats del PCITAL, les despeses seran de 1,1 M d'euros anuals de manteniment de la urbanització i 0,5 M d'euros anuals durant set anys dels costos de transport públic.

Tenint en compte que el sostre total del PCITAL, amb les edificacions noves i la rehabilitació de part de les construccions inicials, és de 271.203,88 m², es pot estimar la inversió necessària total en la urbanització del Parc en 33 M d'euros. Segons el balanç dels escenaris exposats fins aquí, l'amortització d'aquesta inversió total es produiria com a mínim en uns 22 anys des de l'inici de la primera fase de la nova urbanització del turó de Gardeny.



S'acompanya un esquema gràfic que resumeix aquests escenaris d'avaluació econòmica del PEU.

