

POLIGON D'ACTUACIO PAU 01

Per executar la proposta cal enderrocar:

- Un edifici de 150 m² i 5 plantes en el que hi ha habitatges ocupats.
- Un edifici de 70 m² i 4 plantes en el que hi ha habitatges ocupats.
- Un edifici de 150 m² i 4 plantes en el que hi ha habitatges ocupats.
- Un edifici de garatges d'una planta de 90 m².
- Dos edificis de planta baixa amb un total de 52 m².

La resta d'edificis existents en l'àmbit no s'adapten al planejament i quedaran com edificis de volum disconforme.

El total de metres quadrats a enderrocar sense comptabilitzar els edificis que tindran consideració de volums disconformes, és de 1792 m² de sostre.

Valorant el valor de les edificacions a enderrocar a un preu mig de 240,4 €/m² resulta que cal fer una indemnització de **-430.796,80 €**

Els costos d'urbanització, avaluats utilitzant comparacions amb d'altres urbanitzacions executades a Ripoll, i tenint en compte la topografia i les característiques del terreny, són de 108,2 €/m² urbanitzat, lo qual suposaria un cost de **-122.354,04 €**

Els costos dels enderrocs valorats a 36,06 €/m² construït suposaria **-64.619,52 €**

Cal sumar els costos d'indemnitzacions, d'urbanització i d'enderrocs als dels projectes d'urbanització, d'enderroc, de reparcel·lació, els costos, taxes i impostos de tramitació i d'inscripció de les noves finques així com els estudis de seguretat que els avaluem en un 23% del gastos abans esmentats **-142.087,18 €**

La suma total de costos és de **-759.857,54 €**

El sostre edificable permès segons la Proposta del Pla General d'Ordenació és de $2,11 \times 2793 = 5893,23 \text{ m}^2$. Suposant que una vegada urbanitzat la repercussió del terreny sigui de 120,20 €/m² de sostre, que és el preu del mercat actual, el valor dels solars resultants serà de **708.366,25 €**

El resultat de l'actuació dona un valor dels solars negatiu: **-51.491,29 €**

Conclusió: el valor del terreny que actualment és positiu i important, passa a ser deprés de la proposta del POUM de valor negatiu. No s'ha tingut en compte que poden estar subjectes a la cessió del 10% dels solars resultants en concepte d'aprofitament mig

POLIGON D'ACTUACIO PAU 05

Per executar la proposta cal enderrocar:

- Un edifici de 154 m² i 3 plantes en el que hi ha habitatges ocupats, catalogat.
- Un edifici de 193 m² i 4 plantes en el que hi ha habitatges ocupats, catalogat.
- Un edifici de 119 m² i 2 plantes.
- Dos edificis de planta baixa amb un total de 100 m².

Resten altres edificis existents en l'àmbit que no s'adapten al planejament, i quedaran com volums disconformes.

El total de metres quadrats a enderrocar sense comptabilitzar els edificis que tindran consideració de volums disconformes, és de 1.572 m² de sostre.

Valorant el valor de les edificacions a enderrocar a un preu mig de 240,4 €/m² resulta que cal fer una indemnització de **-377.908,80€**

Els costos d'urbanització, avaluats utilitzant comparacions amb d'altres urbanitzacions executades a Ripoll, i tenint en compte les característiques del terreny, són de 90 €/m² urbanitzat, lo qual suposaria un cost de **-107.730,00 €**

Els costos dels enderrocs valorats a 36,06 €/m² construït suposaria **-56.686,32 €**

Cal sumar els costos d'indemnitzacions, d'urbanització i d'enderrocs als dels projectes d'urbanització, d'enderroc, de reparcel.lació, els costos, tasses i impostos de tramitació i d'inscripció de les noves finques així com els estudis de seguretat que els avaluem en un 23% del gastos abans esmentats **-124.734,78 €**

La suma total de costos és de **-667.059,90 €**

El sostre edificable permès segons la Proposta del Pla General d'Ordenació és de 1,47 x 1890 = 2.778,30 m² . Suposant que una vegada urbanitzat la repercussió del terreny sigui de 135 €/m² de sostre, que és el preu del mercat actual, el valor dels solars resultants serà de **375.070,50 €**

El resultat de l'actuació dona un valor dels solars negatiu: **-291.989,40 €**

Conclusió: el valor del terreny que actualment és positiu i important, passa a ser deprés de la proposta del POUM de valor negatiu. No s'ha tingut en compte que poden estar subjectes a la cessió del 10% dels solars resultants en concepte d'aprofitament mig

PLA DE MILLORA URBANA PMU 03

El sostre edificat que té l'unitat d'actuació assenyalada és de 12.642 m².

La superfície de l'àmbit és de 4.263 m².

L'edificabilitat bruta és de 2.1 m²/m², cosa que suposa 8.952,30 m² de sostre edificable, lo qual vol dir reduir el sostre edificat, al menys amb 3.689,70 m².

Si suposem que és fa un PMU que sols redueixi aquest sostre dit, cosa poc probable, ja que el més correcte seria enderrocar més sostre per poder obtenir algún solar per poder edificar de nou, tindriem el cost següent:

El cost d'expropiació de les edificacions suposant un valor mig de la reposició corretgida per l'envelliment de 150 € que és molt baixa, $150 \times 3.689,70 = 553.455 \text{ €}$

El cost d'expropiació del terreny qu cal calcular-lo amb el valor residual de repercusió. Seria correcta un valor de l'ordre de 120 €. Aplicant aquest valor resulta $3.689,70 \times 120 = 442.764 \text{ €}$

El cost d'enderrocs calculats a 36,06 pts/m² a enderrocar, suposa $36,06 \times 3.689,70 = 133.050,58 \text{ €}$

Fent una suposicio de costos de reurbanització, tenint en compte els costos dels projectes fets ultimament en el Casc Antic i que els Carrers Prat, Trinitat i Plaça d'Espanya ja estan urbanitzats, de 150.000 €

La suma de costos d'expropiació i enderroc, al que sumarem un 23 % de costos d'honoraris de projectes, (PMU, Enderrocs, Urbanització, Reparcel.lació, inscripció registral, i taxes), és de $1,23 \times (553.455 + 442.764 + 133.050,58) = 1.389.001,58 \text{ €}$

A aquesta quantitat pròxima al milió i mig d'euros caldrà sumari el cost dels realotjaments. Tots aquests diners son a fons perdut i han d'esser costejats per l'administració. (No estan comptabilitzats en l'estudi econòmic del POUM).

PLA PARCIAL URBANÍSTIC “PLA D’ORDINA”

Els costos d’urbanització son de l’ordre de:

Els costos d’urbanització, avaluats utilitzant comparacions amb d’altres urbanitzacions executades a Ripoll, i tenint en compte les característiques del terreny, són de 90 €/m² urbanitzat, lo qual suposaria un cost de 68.667 m² a -90 €/m² = **-6.180.030 €**

Les obres suplementàries d’urbanització per a executar:

- Dues rotondes 180.000€ x 2 = 360.000 €
 - Pont de connexió sobre riu Freser 800.000€
 - Dos túnels sota la línia de tren i encaxonaments de vials 800.000€ x 2 = 1.600.000 €
 - Altres despeses de trasllat de línies, afectacions de serveis 10% = 270.000 €
- TOTAL -2.970.000 €**

Projectes d’urbanització, d’enderroc, de reparcel.lació, els costos, tasses i impostos de tramitació i d’inscripció de les noves finques així com els estudis de seguretat que els avaluem en un 18 % del gastos suposen un cost de **-1.647.005,40 €**

COST TOTAL DE DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ PLA D’ORDINA : -0.797.035,40€

El valor dels solars resultants és de l’ordre de:

L’aprofitament atorgat al sector del PPU 09 segons el POUM és de 97.938 m² de sostre industrial que a un valor de repercussió mitja del terreny de 90 €, que és la del mercat actual, resultaria un valor de **8.814.420 €**

El resultat de l’actuació dona un valor dels solars negatiu: **-1.982.615,40 €**

Conclusió: el valor del terreny que actualment és positiu, passa a ser després de la proposta del POUM de valor negatiu. Cal recordar a més, que cal fer una cessió del 10% dels solars edificables en concepte d’aprofitament mig.