

6. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

El POUM d'Almacelles es desenvolupa a través de diverses actuacions de planejament derivat. En el sòl urbà a través de polígons d'actuació, la majoria procedents de les antigues NNSS., plans de millora urbana i de canvi d'ús. En el sòl urbanitzable es desenvoluparà a través de plans parcials.

La majoria d'aquests plans parcials serà d'iniciativa privada. Només dos, els plans dels sectors 6 i 8, es preveuen pel sistema de reparcel·lació per cooperació. Es tracta de dos sectors estratègics en relació a les determinacions del pla.

En termes d'agenda, el POUM no distingeix aquells sectors que caldrà desenvolupar durant el primer o el segon sexenni de desplegament del pla. Es tracta dels sectors on hi han condicions per a iniciar una nova dinàmica urbana.

En resum, els sectors a desenvolupar són els següents:

SECTORS A DESENVOLUPAR EN EL PRIMER I EL SEGON SEXENNI

Residencials

Atenent a la necessitat d'acompanyar el desenvolupament residencial al industrial induït per l'aeroport, que es preveu per als propers anys i al caràcter estratègic dels sectors que s'han delimitat en compliment de l'Acord de la Comissió d'Urbanisme, tots els sectors residencials es programen per a la primera i la segona etapa.

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

La intenció de la programació d'aquests àmbits respon a la finalitat d'iniciar el nou eixample, que prolonga la retícula de creixement del nucli urbà pels sectors on s'han manifestat iniciatives de promoció

Entre aquests objectius que el pla assigna a aquest sectors ressalta el de construir la nova Rambla central i altres de complementaris referits a la concentració d'equipaments al seu entorn.

També s'inclou un petit sector residencial de baixa densitat en el nucli de La Saira.

La població prevista a través d'aquests plans es resumeix en l'apartat corresponent als dimensionats dels sectors i el quadre que es reproduïx a continuació:

Sector	Superfície (Ha)	Habitatges
1	1,85	101
2	12,4	750
3	4,36	174
4	8,90	311
5	5,66	336
6	19,28	1.152
7	6,47	16
8	4,37	231

Industrials

El sectors industrials delimitats corresponen a actuacions estratègiques que s'han de desenvolupar a conseqüència de la futura implantació de l'aeroport o corresponen a actuacions en curs o corresponents a indústries existents. Per aquest motiu també es programen alhora per a la primera i la segona etapa.

Es tracta dels sectors següents:

10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Entre aquests sectors, l'12 el 13 i el 14 se situen en el futur Polígon Tecnològic directament vinculat al futur aeroport. Són la primera etapa d'un futur desenvolupament industrial.

El 10 i l'11 són plans parcials que actualment estan en tràmit.

En el conjunt d'ells es preveu la superfície de sòl industrial següent:

Sector	Superfície (Ha)	
10	3,54	En curs
11	5,19	En curs
12	31,22	
13	27,71	
14	55,22	
15	15,15	Ind. existent
16	4,65	Ind. existent
TOTAL	142,68	

AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

La situació econòmico-financera municipal es pot deduir de "L'ESTAT DE LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST DE DESPESES". Almacelles té limitacions semblants a les d'altres municipis semblants en aquesta matèria.

L'evolució de les obligacions reconegudes netes és la següent:

2002	1.372.014 €
2003	1.174.724 €
2004	700.214 €
2005	581.176 €

S'hi reflecteix un nivell i capacitat de despesa relativament baix. Sobre tot si hom el relaciona amb les despeses necessàries per a portar a terme les propostes del POUM.

Altrament, com en molts altres ajuntaments de Catalunya, la capacitat inversora municipal es troba molt condicionada per les limitacions a l'endeutament de les administracions públiques establert a la Llei 18/2001 d'estabilitat pressupostària.

Per aquests motius, en el POUM s'han definit els àmbits o sectors de desenvolupament urbà de tal manera que en cadascun d'ells s'integrin les despeses per a portar-los a terme. Deixant al pressupost municipal les despeses, també molt necessàries de reurbanització i ajardinament dels carrers existents.

Els sectors assumeixen les despeses d'urbanització pròpies del traçat de carrers, places, jardins, etc. Però, en molts casos, també s'integren altres costos vinculats exteriorment a la seva urbanització. Com és el cas de les obres de desguàs, per a solucionar possibles inundacions i les aigües subterrànies que dificulten l'edificació. O, també, alguns trams de sistemes generals de comunicació, vinculats al sector o, parcs, sistema general, que completen la urbanització i minimitzen el seu impacte en el territori. En tots els casos, es tracta d'actuacions de marcat interès general i/o col·lectiu.

Aquestes actuacions es detallen a la fitxa corresponent a cadascun dels sectors.

En el corresponent estudi de la viabilitat econòmica de les actuacions s'ha partit de les dades-base següents:

Despeses d'urbanització	235 €/m ²
Ídem espais verds	107 €/m ²
Despeses de construcció	630 €/m ²
Preu del sòl	200 €/m ²
Preu mitjà de venda dels edificis	1.600 €/m ²

El detall aproximat dels costos - beneficis del desenvolupament dels sectors es pot seguir en els quadres que es reproduïxen a continuació.

Evidentment, es tracta d'aproximacions, que mai no es poden entendre com a costos totals.

En ells es pot comprovar que totes les operacions previstes entren dintre del estàndards de factibilitat, en aquest moment històric. Són operacions equilibrades, malgrat que no es pot preveure mai el desenvolupament futur del diversos preus.