

PLA GENERAL
ARIANY

ANNEX II
MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL
JUNY/2025

PLA GENERAL

ANNEX II

DADES DE L'ANÀLISIS DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS DERIVADES DE L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

SUDO 1	Superfície	Aprofitament	AMP	Aprofitament
FITXA DE GESTIÓ URBANÍSTICA	m2	m2/s	%	m2/s
USOS NO LUCRATIUS				
Superfície de viari (V)	623,00	0,00		
Superfície d'aparcament (AP)	5.128,00	0,00		
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)	2.983,00	119,32		
Superfície d'infraestructures i serveis (S)	4.058,00	5.397,14		
Superfície d'equipaments (EQ)	0,00	0,00		
Total usos no lucratiu	12.792,00	5.516,46		
USOS LUCRATIUS				
Superfície residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'ús residencial HPO	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'ús turístic	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'espai lliure privat	0,00	0,00	0,00%	0,00
Total usos lucratiu	0,00	0,00		0,00
AMBIT DEL SECTOR	12.792,00	5.516,46		
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)	1.290,00	0,00		

	Edificabilitat	VRS	TOTAL (€)
INGRESSOS PREVISTOS PER VENDES	m2/s	€/m2	VS=Ei.VRS
Superfície residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superfície residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús residencial HPO	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús turístic	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'espai lliure privat	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN	0,00		0,00 €

OBSERVACIONES:

S/O

	Superfície	Cost	Total cost
COSTOS D'URBANITZACIÓ	m2	€/m2	€
Superfície de viari (V)	623,00	222,07 €	138.349,06 €
Superfície d'aparcament (AP)	5.128,00	111,03 €	569.385,20 €
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)	2.983,00	66,62 €	198.729,65 €
SUBTOTAL PRESSUPOST URBANITZACIÓ			906.463,91 €
DEMOLICIÓ CONSTRUCCIONS			0,00 €
PRESSUPOST SEGURETAT I SALUT		1%	9.064,64 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL			915.528,54 €
Benefici industrial i despeses generals		19%	173.950,42 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ CONTRACTA			1.089.478,97 €

OBSERVACIONES:

S/O

	Porcentaje	Gastos
COSTOS HONORARIS I GESTIÓ	%	€
HONORARIS PROFESSIONALS		
Junta de compensació. Estatuts i bases	0,00%	0,00 €
Projecte de reparcel·lació o expropiació	0,30%	2.746,59 €
Pla parcial	0,00%	0,00 €
Estudi d'avaluació ambiental	1,00%	9.155,29 €
Projecte i direcció urbanització	4,00%	36.621,14 €
Estudi i coordinació seguretat i salut	0,30%	2.746,59 €
Topografia i estudi geotècnic	0,10%	915,53 €
Telecomunicacions, enginyers, etc.	0,25%	2.288,82 €
OCT i control qualitat	0,15%	1.373,29 €
NOTARIA I REGISTRE DE LA PROPIETAT		
Notaria	0,20%	2.178,96 €
Registre de la Propietat	0,20%	2.178,96 €
IMPOSATS I TAXES		
Llicència d'obres	0,00%	0,00 €
ICIO	0,00%	0,00 €
Taxa gestió residus	0,10%	915,53 €
Ocupació via pública	0,10%	915,53 €
DESPESES D'ADMINISTRACIÓ		
Despeses administració del promotor	0,00%	0,00 €
COSTOS FINANCERS		
Avals, descomptes, etc.	0,00%	0,00 €
COSTOS COMERCIALIZACIÓ I VENDA		
Despeses de comercialització	0,00%	0,00 €
TOTAL HONORARIS I DESPESES GESTIÓ		62.036,21 €

PG D'ARIANY: ANNEX II A LA MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ANÀLISI DE LA INVERSIÓ

Taxa lliure de risc (TLR)	2,042
PRIMA DE RISC (PR)	
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Uns altres	12
TLR+PR	28,71
(1+TLR+PR) en tant per un	1,287

VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SÒL URBANITZAT (Vso)	0,00	1.151.515,18	1,287	-1.482.099,84

VALOR UNITARI DEL SÒL SEGONS LA SEVA SITUACIÓ D'ORIGEN	Valor del sòl (Vsc-cultiu)	Corrector de localització	Valor unitari (€/m2)
Regadiu	36,21	2,7	97,77 €
Cereal secà	6,79	2,7	18,33 €
Fruiters secà	6,79	2,7	18,33 €
Pastures improductives	1,88	2,7	5,08 €
Forestal	0,29	2,7	0,78 €

VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ

Vso (Valor del sòl urbanitzat)	-1.482.099,84 €	Situació inicial de sòl	RURAL
Ambit del sector	12.792,00	Tipus de sòl	secà
Valor residual unitari (VRU = Vso / àmbit)	-115,86 €	Valor inicial del sòl (VIS)	16,88 €
Diferència (VRU-VIS)	-98,98 €	El valor d'origen del sòl és superior al valor resultant.	

EL SECTOR NO ÉS VIABLE ECONÒMICAMENT

PG D'ARIANY: ANNEX II A LA MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

SUDO 2	Superfície	Aprofitament	AMP	Aprofitament
FITXA DE GESTIÓ URBANÍSTICA	m2	m2/s	%	m2/s
USOS NO LUCRATIUS				
Superfície de viari (V)	259,00	0,00		
Superfície d'aparcament (AP)	0,00	0,00		
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)	4.275,00	171,00		
Superfície d'infraestructures i serveis (S)	0,00	0,00		
Superfície d'equipaments (EQ)	0,00	0,00		
Total usos no lucratiu	4.534,00	171,00		
USOS LUCRATIUS				
Superfície residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'ús residencial HPO	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'ús turístic	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00	0,00%	0,00
Superfície d'espai lliure privat	0,00	0,00	0,00%	0,00
Total usos lucratiu	0,00	0,00		0,00
AMBIT DEL SECTOR	4.534,00	171,00		
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)	0,00	0,00		

	Edificabilitat	VRS	TOTAL (€)
	m2/s	€/m2	VS=EI.VRS
INGRESSOS PREVISTOS PER VENDES			
Superfície residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superfície residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús residencial HPO	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús turístic	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'espai lliure privat	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN	0,00		0,00 €

OBSERVACIONES:

S/O

	Superfície	Cost	Total cost
	m2	€/m2	€
COSTOS D'URBANITZACIÓ			
Superfície de viari (V)	259,00	222,07 €	57.515,90 €
Superfície d'aparcament (AP)	0,00	111,03 €	0,00 €
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)	4.275,00	66,62 €	284.803,64 €
SUBTOTAL PRESSUPOST URBANITZACIÓ			342.319,53 €
DEMOLICIÓ CONSTRUCCIONS			0,00 €
PRESSUPOST SEGURETAT I SALUT		1%	3.423,20 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL			345.742,73 €
Benefici industrial i despeses generals		19%	65.691,12 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ CONTRACTA			411.433,85 €

OBSERVACIONES:

	Porcentaje	Gastos
	%	€
COSTOS HONORARIS I GESTIÓ		
HONORARIS PROFESSIONALS		
Junta de compensació. Estatuts i bases	0,00%	0,00 €
Projecte de reparcel·lació o expropiació	0,30%	1.037,23 €
Pla parcial	0,00%	0,00 €
Estudi d'avaluació ambiental	1,00%	3.457,43 €
Projecte i direcció urbanització	8,00%	27.659,42 €
Estudi i coordinació seguretat i salut	0,30%	1.037,23 €
Topografia i estudi geotècnic	0,10%	345,74 €
Telecomunicacions, enginyers, etc.	0,25%	864,36 €
OCT i control qualitat	0,15%	518,61 €
NOTÀRIA I REGISTRE DE LA PROPIETAT		
Notaria	0,20%	822,87 €
Registre de la Propietat	0,20%	822,87 €
IMPOSATS I TAXES		
Llicència d'obres	0,00%	0,00 €
ICIO	0,00%	0,00 €
Taxa gestió residus	0,10%	345,74 €
Ocupació via pública	0,10%	345,74 €
DESPESES D'ADMINISTRACIÓ		
Despeses administració del promotor	0,00%	0,00 €
COSTOS FINANCERS		
Avals, descomptes, etc.	0,00%	0,00 €
COSTOS COMERCIALIZACIÓ I VENDA		
Despeses de comercialització	0,00%	0,00 €
TOTAL HONORARIS I DESPESES GESTIÓ		37.257,24 €

PG D'ARIANY: ANNEX II A LA MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ANÀLISI DE LA INVERSIÓ

Taxa lliure de risc (TLR)	2,042
PRIMA DE RISC (PR)	
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Uns altres	12
TLR+PR	28,71
(1+TLR+PR) en tant per un	1,287

VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SÒL URBANITZAT (Vso)	0,00	448.691,09	1,287	-577.504,31

VALOR UNITARI DEL SÒL SEGONS LA SEVA SITUACIÓ D'ORIGEN	Valor del sòl (Vsc-cultiu)	Corrector de localització	Valor unitari (€/m2)
Regadiu	36,21	2,7	97,77 €
Cereal secà	6,79	2,7	18,33 €
Fruiters secà	6,79	2,7	18,33 €
Pastures improductives	1,88	2,7	5,08 €
Forestal	0,29	2,7	0,78 €

VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ

Vso (Valor del sòl urbanitzat)	-577.504,31 €	Situació inicial de sòl	RURAL
Ambit del sector	4.534,00	Tipus de sòl	secà i improduc.
Valor residual unitari (VRU = Vso / àmbit)	-127,37 €	Valor inicial del sòl (VIS)	16,69 €
Diferència (VRU-VIS)	-110,68 €	El valor d'origen del sòl és superior al valor resultant.	

EL SECTOR NO ÉS VIABLE ECONÒMICAMENT

PG D'ARIANY: ANNEX II A LA MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

SUDO 3	Superfície	Aprofitament	AMP	Aprofitament
FITXA DE GESTIÓ URBANÍSTICA	m2	m2/s	%	m2/s
USOS NO LUCRATIUS				
Superfície de viari (V)	0,00	0,00		
Superfície d'aparcament (AP)	0,00	0,00		
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)	0,00	0,00		
Superfície d'infraestructures i serveis (S)	0,00	0,00		
Superfície d'equipaments (EQ)	6.201,00	6.201,00		
Total usos no lucratiu	6.201,00	6.201,00		
USOS LUCRATIUS				
Superfície residencial plurifamiliar	0,00	0,00	100,00%	0,00
Superfície residencial unifamiliar	0,00	0,00	100,00%	0,00
Superfície d'ús residencial HPO	0,00	0,00	100,00%	0,00
Superfície d'ús turístic	0,00	0,00	100,00%	0,00
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00	100,00%	0,00
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00	100,00%	0,00
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00	100,00%	0,00
Superfície d'espai lliure privat	0,00	0,00	100,00%	0,00
Total usos lucratiu	0,00	0,00		0,00
AMBIT DEL SECTOR	6.201,00	0,00		
Sistemes generals adscrits (SG V/ELP)	0,00	0,00		

	Edificabilitat	VRS	TOTAL (€)
	m2/s	€/m2	VS=EI.VRS
INGRESSOS PREVISTOS PER VENDES			
Superfície residencial plurifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superfície residencial unifamiliar	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús residencial HPO	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús turístic	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús terciari (comercial)	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'ús industrial	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'equipament privat	0,00	0,00	0,00 €
Superfície d'espai lliure privat	0,00	0,00	0,00 €
TOTAL HONORARIOS Y GASTOS GESTIÓN	0,00		0,00 €

OBSERVACIONES:

S/O

	Superfície	Cost	Total cost
	m2	€/m2	€
COSTOS D'URBANITZACIÓ			
Superfície de viari (V)	0,00	222,07 €	0,00 €
Superfície d'aparcament (AP)	0,00	111,03 €	0,00 €
Superfície d'espais lliures públics (SG ELP)	0,00	66,62 €	0,00 €
SUBTOTAL PRESSUPOST URBANITZACIÓ			0,00 €
DEMOLICIÓ CONSTRUCCIONS			0,00 €
PRESSUPOST SEGURETAT I SALUT		1%	0,00 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL			0,00 €
Benefici industrial i despeses generals		19%	0,00 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ CONTRACTA			0,00 €

OBSERVACIONES:

S/O

	Porcentaje	Gastos
	%	€
COSTOS HONORARIS I GESTIÓ		
HONORARIS PROFESSIONALS		
Junta de compensació. Estatuts i bases	0,00%	0,00 €
Projecte de reparcel·lació o expropiació	0,30%	0,00 €
Pla parcial	0,00%	0,00 €
Estudi d'avaluació ambiental	1,00%	0,00 €
Projecte i direcció urbanització	6,00%	0,00 €
Estudi i coordinació seguretat i salut	0,30%	0,00 €
Topografia i estudi geotècnic	0,10%	0,00 €
Telecomunicacions, enginyers, etc.	0,25%	0,00 €
OCT i control qualitat	0,15%	0,00 €
NOTÀRIA I REGISTRE DE LA PROPIETAT		
Notaria	0,20%	0,00 €
Registre de la Propietat	0,20%	0,00 €
IMPOSATS I TAXES		
Llicència d'obres	0,00%	0,00 €
ICIO	0,00%	0,00 €
Taxa gestió residus	0,10%	0,00 €
Ocupació via pública	0,10%	0,00 €
DESPESES D'ADMINISTRACIÓ		
Despeses administració del promotor	0,00%	0,00 €
COSTOS FINANCERS		
Avals, descomptes, etc.	0,00%	0,00 €
COSTOS COMERCIALIZACIÓ I VENDA		
Despeses de comercialització	0,00%	0,00 €
TOTAL HONORARIS I DESPESES GESTIÓ		0,00 €

PG D'ARIANY: ANNEX II A LA MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ANÀLISI DE LA INVERSIÓ

Taxa lliure de risc (TLR)	2,042
PRIMA DE RISC (PR)	
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Uns altres	12
TLR+PR	28,71
(1+TLR+PR) en tant per un	1,287

VIABILITAT ECONOMICA DE L'ACTUACIO	VS	G	(1+TLR+PR)	TOTAL
VALOR DEL SÒL URBANITZAT (Vso)	0,00	0,00	1,287	0,00

VALOR UNITARI DEL SÒL SEGONS LA SEVA SITUACIÓ D'ORIGEN	Valor del sòl (Vsc-cultiu)	Corrector de localització	Valor unitari (€/m2)
Regadiu	36,21	2,7	97,77 €
Cereal secà	6,79	2,7	18,33 €
Fruiters secà	6,79	2,7	18,33 €
Pastures improductives	1,88	2,7	5,08 €
Forestal	0,29	2,7	0,78 €

VIABILITAT ECONÒMICA DE L'ACTUACIÓ

Vso (Valor del sòl urbanitzat)	0,00 €	Situació inicial de sòl	RURAL
Àmbit del sector	6.201,00	Tipus de sòl	Improductiu
Valor residual unitari (VRU = Vso / àmbit)	0,00 €	Valor inicial del sòl (VIS)	0,87 €
Diferència (VRU-VIS)	-0,87 €	El valor d'origen del sòl és superior al valor resultant.	

EL SECTOR NO ÉS VIABLE ECONÒMICAMENT

Ariany, signat en la data de la signatura electrònica.