

POUM
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE SANT LLORENÇ DE LA MUGA



AGENDA I VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

APROVACIÓ PROVISIONAL
NOVEMBRE 2014

1. Agenda

El contingut de l'Agenda del POUM de Sant Llorenç de la Muga s'afronta amb l'objectiu de donar contingut a l'article 59 apartat 1.e de DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Tot i així, l'agenda es redacta de manera indicativa sens perjudici del que estableixi, si s'escau, un futur Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) o l'actualització cada cinc anys de l'agenda en cas de que no es redacti un PAUM.

En aquest sentit, l'agenda distribueix el conjunt d'actuacions previstes en el POUM entre els dos quinquennis previstos de vigència. Els apartats següents mostren el sexenni previst de d'inici de desenvolupament de cadascun dels polígons i sectors.

1.1. Actuacions en el sòl urbà no consolidat

El POUM preveu set polígons d'actuació urbanística en el sòl urbà consolidat i no consolidat. El desenvolupament d'aquests sectors es preveu al llarg dels quinquennis que s'adjunten en la taula següent.

Polígons d'Actuació Urbanística en el sòl urbà		Sexenni	Sistema actuació
1	PAU 1	1 i 2	Reparcel·lació per compensació bàsica
2	PAU 2	1 i 2	Reparcel·lació per compensació bàsica
3	PAU 3	1 i 2	Reparcel·lació per compensació bàsica
4	PAU 4	1 i 2	Reparcel·lació per cooperació
5	PAU 5	1 i 2	Reparcel·lació per compensació bàsica
6	PAU 6	1 i 2	Reparcel·lació per compensació bàsica
7	PAU 7	1 i 2	Reparcel·lació per compensació bàsica

2. Avaluació econòmica POUM Sant Llorenç de la Muga

2.1. Macromagnituds econòmiques i financeres

En les taules que segueixen s'adjunta l'avaluació econòmica del conjunt d'actuacions de transformació urbanística que inclou el Pla, desglossant el seu cost econòmic, la seva agenda prevista i l'agent responsable del finançament de l'actuació segons el cas (Ajuntament, Altres Administracions o Privats). La inversió total que preveu el POUM en els PAUs, i en urbanització de espais lliures i verd públics urbans es de 581.485,20 € i en xarxa viària es de 1.597.045,50 €

PLA ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT LLORENÇ DE LA MUGA. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA.

	Règim sòl	(m2)	COST		AGENDA Quiqueni	FINANÇAMENT
			(€/m2)	(€)		
Verd públic urbà PAU 1	PAU.1	2.092,26		125.535,60	1er o 2on	Privat 100%
Verd públic urbà PAU 2	PAU 2	1.546,08		92.764,80	1er o 2on	Privat 100%
Verd públic urbà PAU 3	PAU 3	1.134,89		68.093,40	1er o 2on	Privat 100%
Verd públic urbà PAU 4	PAU 4		60	0,00		
Verd públic urbà PAU 5	PAU 5			0,00		
Verd públic urbà PAU 6	PAU 6	4.918,19		295.091,40	1er o 2on	Privat 100%
Verd públic urbà PAU 7	PAU 7			0,00		
		9.691,42		581.485,20		

	Règim sòl	(m2)	COST		AGENDA Quiqueni	FINANÇAMENT
			(€/m2)	(€)		
Vialitat PAU 1	PAU.1	1.304,59		195.688,50	1er o 2on	Privat 100%
Vialitat PAU 2	PAU 2	383,74		57.561,00	1er o 2on	Privat 100%
Vialitat PAU 3	PAU 3	479,76		71.964,00	1er o 2on	Privat 100%
Vialitat PAU 4	PAU 4	736,54	150	110.481,00	1er o 2on	Privat 100%
Vialitat PAU 5	PAU 5	444,48		66.672,00	1er o 2on	Privat 100%
Vialitat PAU 6	PAU 6	6.415,39		962.308,50	1er o 2on	Privat 100%
Vialitat PAU 7	PAU 7	882,47		132.370,50	1er o 2on	Privat 100%
		10.646,97		1.597.045,50		

3. Viabilitat econòmica i financera polígons i sectors POUM Sant Llorenç de la Muga

3.1. Metodologia

L'Aprovació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'apròva el Text refós de la Llei d'urbanisme endegà un nou marc en el procés de transformació urbanística del territori. Aquest marc s'ha vist modificat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

El nou escenari aflora noves mesures que afecten i alteren les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística dels sectors i polígons urbanístics que delimita un POUM. En concret, i en el cas del sòl classificat com a sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat, el propietaris:

- tenen el deure de repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic,
- han de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys o en què estiguin adscrits per a l'obtenció de sòl.
- han de costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti,
- tenen el deure d'edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic, i executar també en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui,
- tenen el deure de conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el POUM, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització,
- han d'incórrer en les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística, les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.
- Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic, els propietaris d'àmbits en el sòl urbà no consolidat han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte algunes finalitats específiques i amb algunes excepcions concretes.

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'anàlisi de viabilitat de les actuacions en el sòl urbà no consolidat a desenvolupar han estat:

- Garantir la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors delimitats pel POUM
- Avaluar la viabilitat dels sectors i polígons en termes reals
- Avaluar la viabilitat econòmica i financera dels sectors incorporant la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant lliure de càrregues i equivalent al 10% de l'aprofitament de cadascun dels usos previstos en el polígon o sector objecte d'avaluació, segons cada cas.
- Els paràmetres urbanístics incorporats en l'anàlisi són els definits pels serveis tècnics municipals en les diferents fitxes de cada àmbit de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat.
- Referent als costos de construcció dels diferents usos urbanístics que preveuen els sectors i polígons objecte de treball, s'ha utilitzat com a font el Boletín Económico de la Construcción (BEC 3r trimestre 2012). Tenint en compte la inactivitat del sector de la construcció, s'estima que els costos reals de la construcció poden ajustar-se un 15% a la baixa respecte els preus de sortida que publica el BEC.

	Unif. aïllada ¹ (€/m ²)	Unif. aïllada ² (€/m ²)
PEM	933,01	1.204,03
BI + DG [19% PEM]	177,27	228,77
Cost €/m² [BEC]	1.119,61	1.444,84
Seguretat i salut [2% PEC]	22,39	28,90
Total PEC	1.142,00	1.473,74
Gestió i promoció	342,56	486,46
TOTAL	1.484,57	1.960,20

3.2. Viabilitat econòmica i financera Polígons d'Actuació Urbanística**PAU 1****PARÀMETRES URBANÍSTICS**

Superfície total (m^2)	7.544,53 m^2
Sistemes (m^2)	---
Vials	1.304,59
Espais lliures	2.092,26
Equipaments	---
Sòl privat (m^2)	3.961,44 m^2
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial
Sostre màxim (m^2)	1.980,72 m^2
Sostre habitatge renda lliure	1.980,72
Sostre habitatge protecció pública	---
Sostre habitatge preu concertat	---
Sostre activitat econòmica	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	150,00	195.688,50	
Cost ordinari urbanització espais lliures	60,00	125.535,60	
	-	0	5 a 10 anys
	-	0	
10% Costos administració, planejament i gestió	-	32.122,41	
		<u>353.346,51</u>	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.484,57		
		2.940.517,49	1 any
Ingrés habitatge renda lliure (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure)	2.685,15		
		5.318.530,31	3 anys

PAU 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	4.576,73 m^2
Sistemes (m^2)	---
Vials	383,74
Espais lliures	1.546,08
Equipaments	---
Sòl privat (m^2)	2.646,91 m^2
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial
Sostre màxim (m^2)	1.323,46 m^2
Sostre habitatge renda lliure	1.323,46
Sostre habitatge protecció pública	---
Sostre habitatge preu concertat	---
Sostre activitat econòmica	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	150,00	57.561,00	
Cost ordinari urbanització espais lliures	60,00	92.764,80	
	-	0	5 a 10 anys
	-	0	
10% Costos administració, planejament i gestió	-	15.032,58	
		165.358,38	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.484,57		
		1.964.769,01	1 any
Ingrés habitatge renda lliure (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure)	2.685,15		
		3.553.688,62	3 anys

PAU 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	3.958,92 m^2
Sistemes (m^2)	---
Vials	479,76
Espais lliures	1.134,89
Equipaments	---
Sòl privat (m^2)	2.332,91 m^2
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial
Sostre màxim (m^2)	1.166,46 m^2
Sostre habitatge renda lliure	1.166,46
Sostre habitatge protecció pública	---
Sostre habitatge preu concertat	---
Sostre activitat econòmica	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	150,00	71.964,00	
Cost ordinari urbanització espais lliures	60,00	68.093,40	
	-	0	5 a 10 anys
	-	0	
10% Costos administració, planejament i gestió	-	14.005,74	
		154.063,14	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.484,57		
		1.731.691,52	1 any
Ingrés habitatge renda lliure (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure)	2.685,15		
		3.132.120,07	3 anys

PAU 5

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	3.188,93 m^2
Sistemes (m^2)	---
Vials	444,48
Espais lliures	---
Equipaments	---
Sòl privat (m^2)	2.744,45 m^2
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial
Sostre màxim (m^2)	1.087,36 m^2
Sostre habitatge renda lliure	1.087,36
Sostre habitatge protecció pública	---
Sostre habitatge preu concertat	---
Sostre activitat econòmica	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	150,00	66.672,00	
Cost ordinari urbanització espais lliures	60,00	0	
	-	0	5 a 10 anys
	-	0	
10% Costos administració, planejament i gestió	-	6.667,20	
		73.339,20	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.484,57		
		1.614.262,03	1 any
Ingrés habitatge renda lliure (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure)	2.685,15		
		2.919.724,70	3 anys

PAU 6

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m^2)	40.937,65 m^2
Sistemes (m^2)	---
Vials	6.415,39
Espais lliures	4.918,19
Equipaments	2.071,50
Sòl privat (m^2)	27.532,57 m^2
10% Cessió obligatòria aprofitament urbanístic	SI
Ús predominant	Residencial
Sostre màxim (m^2)	10.902,82 m^2
Sostre habitatge renda lliure	10.902,82
Sostre habitatge protecció pública	---
Sostre habitatge preu concertat	---
Sostre activitat econòmica	---

PARÀMETRES ECONÒMICS

	PREU (€/ m^2)	TOTAL (€)	TEMPS
Costos de transformació urbanística			
Cost ordinari urbanització vial	150,00	962.308,50	
Cost ordinari urbanització espais lliures	60,00	295.091,40	
	-	0	5 a 10 anys
	-	0	
10% Costos administració, planejament i gestió	-	125.739,99	
		1.383.139,89	
Cost construcció habitatge renda lliure unifamiliar (Preu x m^2 sostre màxim)	1.484,57		
		16.185.999,49	1 any
Ingrés habitatge renda lliure (Preu x m^2 sup. construïda habitatge renda lliure)	2.685,15		
		29.275.707,12	3 anys