



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal



LLOBERA

TEXT REFÓS

Abril 2011

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

Equip Redactor:

FPA **FERRAN PELEGRINA**
i Associats



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

5. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ.....	2
1. DIRECTRIUS I ESTRATÈGIES PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PLA	3
1.1 Marc legislatiu	3
1.2 Estratègia del desenvolupament del pla.....	3
1.2.1 Estratègia per el desenvolupament del sòl urbà	4
1.2.2 Estratègia per el desenvolupament del sòl no urbanitzable	5
2. AGENDA DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA	6
2.1 Paràmetres bàsics de demanda de sòl	6
2.2 Sectors de polígons d'actuació en sòl urbà.....	6
2.3 Sectors d'actuació en sòl no urbanitzable	7
3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	8
3.1 Actuacions: Finançament	8
3.1.1 Xarxa viària urbana.....	8
3.1.2 Sistema d'espais lliures	9
3.1.3 Sistema d'equipaments	9
3.1.4 Xarxa de sanejament.....	9
3.1.5 Abastament d'aigua	9
3.1.6 Xarxa de distribució en baixa tensió	10
3.1.7 Xarxa de comunicacions radioelèctriques	10
3.2 Estimació econòmica de les actuacions	11

INTRODUCCIÓ

La ordenació urbanística, quant a instrument de planificació territorial, esdevé l'eina principal d'actuació que possibilita i justifica estratègies de creixement i canvis del municipi. Un cop visionat l'escenari de futur desitjable pel territori de LLOBERA, en un darrer estadi del procés d'elaboració del pla, cal respondre a la viabilitat econòmica de les figures de planejament derivat i actuacions establertes per temporalitzar-les en el temps en funció de prioritats.

El desenvolupament d'aquesta darrera qüestió requereix d'inversions privades i públiques. Aquestes inversions han de ser realitzables i finançables en un període de temps determinat, que haurà de ser raonable

La funció principal de l'agenda i l'avaluació econòmica i financera és plantejar esquemes possibles de finançament privat i públic per aconseguir el desenvolupament efectiu del pla.

Aquesta aproximació no exclou el caràcter atemporal de l'ordenació urbanística amb actuacions sense termini fix de realització i que depenen de les dimensions no previsible de creixement urbà i de les decisions de les administracions no municipals.

La programació i avaluació econòmica es completa definint el caràcter públic o privat de les actuacions i indicant el sistema de gestió que permetrà el seu desenvolupament.

1. DIRECTRIUS I ESTRATÈGIES PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PLA

1.1 Marc legislatiu

La disposició urbanística que emmarca el contingut de L'Agenda i avaluació econòmica i financera és l'establert pels articles 58 i 59 de la Llei1/2005, de 26 de juliol, d'urbanisme en la redacció determinada per la MLUC, en el que s'especifica la necessitat de disposar d'un document que permeti avaluar les actuacions del Pla d'ordenació urbanística municipal.

El contingut i la importància d'aquest document serà més o menys significativa en la mesura en què el nou Pla incorpori el Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM) que, en el nou redactat legislatiu, es contempla com a potestatiu i com a document independent del mateix Pla d'ordenació urbanística municipal.

El present Pla, donada l'escassa complexitat del municipi, no incorpora Programa d'actuació urbanística municipal dintre de la seva documentació, per tant l'agenda s'actualitzarà cada sis anys per acord de l'ajuntament.

En l'article 156 LUC en la redacció determinada de la MLUC s'estableixen diversos preceptes per tal d'estendre la possibilitat que els ajuntaments utilitzin els instruments de política de sòl i d'habitatge establerts per la LUC, sense necessitat de tenir un programa d'actuació urbanística municipal.

En conseqüència l'ajuntament de LLOBERA ha de diferenciar com a patrimoni separat dels altres béns municipals, els béns que integrin el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge obtinguts dels àmbits d'actuació urbanística amb cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament; amb l'obligació, també, de constituir un dipòsit específic per l'ingrés dels fons obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns que integren aquest patrimoni.

1.2 Estratègia del desenvolupament del pla

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de LLOBERA es desenvolupa a través d'àmbits de planejament derivat.

El desenvolupament dels àmbits en sòl urbà permetrà completar l'estructura urbana dels nuclis del municipi.

Els polígons d'actuació urbanística de nova creació que es proposen són:

PAU 1 Camí de la Creueta
PAU 2 Hostal Nou – Centre
PAU 3 Can Vilaseca

Es proposen dos plans de millora urbana amb la finalitat de oferir sòl residencial per fixar població en el municipi :

PMU 1 Hostal Nou - Sud

S'ha proposat, també, un sector en sòl no urbanitzable subjecte a la redacció d'un pla especial on admetre la implantació d'usos i activitats complementàries del món rural admeses en aquest tipus de sòl:

PEU 1 L'Empelt

El sistema d'actuació previst per al desenvolupament dels sectors és el reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica, en tots els casos.

Malgrat que la iniciativa privada tindrà un paper molt important a l'hora de desenvolupar els polígons, l'ajuntament tindrà mecanismes per impulsar el desenvolupament d'aquells àmbits que inclouen actuacions puntuals i estratègiques per implementar els objectius del POUM.

1.2.1 Estratègia per el desenvolupament del sòl urbà .

Pel que respecta a actuacions dins de sòl urbà, el POUM estableix dos grans grups de documents de gestió i planejament conjunt:

Els **polígons d'actuació urbanístics**, amb una extensió aproximada de 2,71 Ha que corresponen a un polígon de sòl industrial i dos polígons de sòl residencial. Són àmbits on el POUM ja estableix la forma precisa l'ordenació i es concreten els nivells de cessió i urbanització que els correspon a cada cas. Els objectius perseguits en cada cas són:

PAU1 – Camí de la Creueta

Polígon en sòl industrial delimitat amb la finalitat completar la urbanització dels carrers i la xarxa de serveis que manquen en el sector.

PAU2 – Hostal Nou - Centre

Situat a continuació del sòl urbà consolidat que enllaça i que integra l'estructura urbana existent amb noves tipologies arquitectòniques, creant un espai lliure davant de la l'església i l'ajuntament i l'oferta de sòl per l'ampliació de l'escola com a centre organitzador del nucli i dels diferents equipaments municipals que ja hi ha edificats: l'escola, l'ajuntament, l'església, l'espai polivalent, l'espai per a les entitats.

Pot donar lloc a l'emplaçament de 26 nous habitatges.

PAU3 – Can Vilaseca

Situat al nord del nucli de l'Hostal Nou, a l'entorn de la masia de can Vilaseca, té com objectiu completar la oferta de sòl residencial i obtenir les cessions d'espais lliures i equipaments per facilitar la implantació d'una nova l'escola. Ha de donar lloc a l'emplaçament de 11 nous habitatges.

Les cessions es situen entre 7,18% en el sòl industrial i el 58,06 % en sòl residencial. Per aquesta càrrega i dimensió de la cessió els sectors es poden considerar viables econòmicament. Així doncs, en general, els polígons d'actuació en sòl urbà són unitats de gestió que reparteixen, al seu interior, les càrregues i els beneficis derivats del planejament que les delimita. Els aprofitaments i les càrregues fixades per aquest Pla

s'ajusten a condicions i percentatges de cessió considerats normals dintre de la pràctica urbanística habitual.

Els **pla de millora urbana**, amb una extensió aproximada de 0,42 Ha. és un sector residencial, on el POUM estableix l'ordenació i es concreten els nivells de cessió i urbanització que els correspon a cada cas. Els objectius es resumeixen en:

PMU1 – Hostal Nou - Sud

Situat a al sud del nucli a continuació del sòl urbà consolidat que integra l'estructura urbana existent amb noves tipologies arquitectòniques, i que ha de completar la vialitat definida en el PAU 2. Pot donar lloc a l'emplaçament de 23 nous habitatges.

Les cessions corresponen a la vialitat del sector i representen el 22,57% de la superfície de l'àmbit. Igual que en els casos anteriors, per aquesta càrrega i dimensió de la cessió els sectors es poden considerar viables econòmicament. Així doncs, el pla de millora urbana en sòl urbà és un sector de planejament que ordena i reparteix, al seu interior, les càrregues i els beneficis derivats del planejament que les delimita. Els aprofitaments i les càrregues fixades per aquest pla s'ajusten a condicions i percentatges de cessió considerats normals dintre de la pràctica urbanística habitual.

1.2.2 Estratègia per el desenvolupament del sòl no urbanitzable.

El **pla especial**, amb un extensió total aproximada de 2,47 Ha. Aquest pla especial és:

PEU1 – L'Empelt

Sector situat paral·lel a la carretera LV3002 que es delimita per ordenar i regular la implantació d'activitats permeses en sòl no urbanitzable vinculades al món rural. Activitats tals com les recollides i patrocinades pel programa LIDER o altra tipus de programes similars que permetin la implantació d'activitats complementàries a les estrictament agrícoles o ramaderes i contribueixin a fixar la població d'aquest municipi rural i el seu creixement econòmic.

2. AGENDA DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA

2.1 Paràmetres bàsics de demanda de sòl

La demanda de nou sòl al municipi es justifica atenent a noves expectatives de creixement en el nucli, especialment d'habitatge. El problema de l'habitatge afecta especialment a la formació de noves unitats familiars i en menor mesura a la immigració recent que demanda el mercat laboral dels entorns de LLOBERA. En aquest sentit, la LUC estableix reserves obligatòries de sòl per habitatge de protecció pública. El POUM estableix una reserva corresponent al 30% del sostre en els nous desenvolupaments residencials i que es recullen convenientment en els diferents sectors tan en sòl urbà consolidat com en sòl sòl urbà no consolidat.

La magnitud socioeconòmica bàsica del municipi a l'efecte de contrastar la demanda immobiliària amb l'oferta potencial del Pla és la producció d'habitatges nous¹, estimada en 60 habitatges.

	Sostre residencial	Sostre r. lliure	Habitatge r. lliure	Sostre HPO	HPO
Sòl urbà no consolidat	7.600,00	5.444,46	38	2.155,54	22

El resultat del procés de distribució de càrregues i beneficis del pla està especialment condicionat pels preus immobiliaris, atès que els costos d'urbanització dels sistemes locals tendeixen a ser independents de l'edificabilitat i de la posició respecte els accessos.

2.2 Sectors de polígons d'actuació en sòl urbà

Atenent als tipus de sistemes d'actuació proposats i a les característiques dels polígons d'actuació l'agenda del seu desenvolupament és la següent:

Període 2011 – 2016

Nom	Sup. (ha)	Edif. bruta	%Total Cessions	Gestió
PAU-1 CAMÍ DE LA CREUETA	1,53	0,20	7	Comp. bàsica
PAU-2 HOSTAL NOU - CENTRE	0,69	0,46	58	Comp. bàsica

Període 2017 – 2022

Nom	Sup. (ha)	Edif. bruta	%Total Cessions	Gestió
PAU-3 CAN VILASECA	0,49	0,37	35	Comp. bàsica

¹ Proposta a l'any horitzó del POUM

Període 2023 – 2028

Nom	Sup. (ha)	Edif. bruta	%Total Cessions	Gestió
PMU-1 HOSTAL NOU - SUD	0,42	0,62	22,5	Comp. bàsica

En els PAU2, PAU3 i PMU1 caldrà afegir una cessió del 10% del aprofitament urbanístic (art. 43TRLUC)

2.3 Sectors d'actuació en sòl no urbanitzable

Atenent al tipus de sector i al sistema d'actuació proposat, l'agenda de desenvolupament del sector és la següent:

Període 2017 – 2022

Nom	Superfície (ha)	Edif. bruta	Ús	% Total Cessions	Gestió
PEU-1 L'EMPELT	2,47				

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

La situació econòmica financera municipal, segons dades dels últims exercicis municipals, i talment com passa en la majoria d'administracions municipals, posa de manifest la dificultat per finançar noves inversions. La principal de les dificultats és el fet que la major part dels ingressos corrents es destinen bàsicament al finançament de la despesa corrent necessària pel funcionament dels serveis municipals, amb la limitació impositiva establerta pel RD legislatiu 2/2004, text refós de la llei reguladora de les hisendes locals, que condiona molt els possibles increments dels recursos corrents del municipi.

En la redacció del POUM s'ha procurat definir àmbits de planejament derivat que integrin la totalitat de les actuacions proposades i en garanteixin la seva viabilitat econòmica.

3.1 Actuacions: Finançament

La distribució dels costos d'execució de les diferents actuacions s'estima de la següent manera:

3.1.1 Xarxa viària urbana

El finançament de les Infraestructures territorials correspon a l'Administració Autònoma i per tant no representen cap càrrega pel municipi.

En el **sòl urbà consolidat** els vials estan oberts en la seva majoria, amb algunes excepcions.

Quan els vials no s'han obert, aquests s'obtenen per cessió gratuïta i obligatòria dels seus propietaris, quan es sol·licita la llicència d'edificació dels solars immediats als vials que s'han de cedir.

Si l'obertura dels vials es realitza per iniciativa de l'Ajuntament sobre sòl consolidat caldrà aplicar el sistema d'expropiació, i el cost d'expropiació d'aquests vials es podrà repercutir mitjançant contribucions especials sobre els solars edificables especialment beneficiats per l'obertura dels esmentats vials.

Els que es troben inclosos en polígons d'actuació urbanística: el 100% del cost és a càrrec dels propietaris beneficiaris segons l'article 46 del TRLUC.

Els que es troben sense polígon d'actuació delimitat: Aplicació de contribucions especials, amb un màxim del 90% del cost, als propietaris beneficiats; el 10% restant a càrrec de l'Ajuntament.

Aquestes actuacions s'haurien d'acompanyar del soterrament de les línies aèries de les xarxes de baixa tensió, telefonia i enllumenat públic, almenys en els creuaments de vial.

En el **sòl urbà no consolidat**, les obertures de nous vials s'inclouen en els plans de millora urbana. Els vials s'obtidran per cessió gratuïta i el cost d'urbanització correspon en el 100% als propietaris dels terrenys segons l'article 46 del TRLUC; si bé per tal de facilitar el desenvolupament dels polígons delimitats per aquest POUM, l'ajuntament

participarà amb un 10% en la urbanització de la xarxa viària del PAU 2 i amb un 25% en la urbanització de la xarxa viària del PAU 3.

Els costos d'urbanització dels polígons d'actuació s'establiran en els diferents projectes d'urbanització complementaris que els desenvolupin.

3.1.2 Sistema d'espais lliures

Tots els sòls que formen part d'aquest sistema estan inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors de sòl urbanitzable, i per tant són de cessió gratuïta.

El cost de la urbanització d'aquests espais lliures inclosos en el **sòl urbà**, en els plans de millora urbana, correspon en el 100% als propietaris dels terrenys segons l'article 46 del TRLUC; si bé per tal de facilitar el desenvolupament dels polígons delimitats per aquest POUM, l'ajuntament participarà amb un 10% en la urbanització dels espais lliures del PAU 2 i amb un 25% en la urbanització dels espais lliures del PAU 3.

L'estimació del cost d'urbanització dels espais lliures proposats, en els plans de millora urbana i en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

3.1.3 Sistema d'equipaments

Tots els sòls que formen part d'aquest sistema estan inclosos en polígons d'actuació urbanística, i per tant són de cessió gratuïta.

3.1.4 Xarxa de sanejament

En el **sòl urbà consolidat** l'Ajuntament ha d'actuar progressivament en la millora puntual de la xarxa urbana de col·lectors i en la successiva substitució de la xarxa de tipus unitari per una xarxa de tipus separatiu.

El cost de la nova xarxa de sanejament dels vials inclosos en el **sòl urbà no consolidat**, en els plans de millora urbana, correspon en el 100% als propietaris dels terrenys segons l'article 46 del TRLUC; si bé per tal de facilitar el desenvolupament dels polígons delimitats per aquest POUM, l'ajuntament participarà amb un 10% en els costos de la xarxa de sanejament del PAU 2 i un 25% en els costos de la xarxa de sanejament del PAU 3 .

Els costos d'urbanització de la xarxa de sanejament dels vials en el sòl urbà no consolidat s'establiran en els diferents plans i projectes d'urbanització complementaris que el desenvolupi.

3.1.5 Abastament d'aigua

Per afrontar la demanda futura d'aigua d'abastament al municipi el planejament derivat corresponent imputarà a cada sector la part proporcional d'aquestes inversions específica per al seu subministra, mitjançant l'establiment de les garanties que correspongui.

En el **sòl urbà consolidat** els vials disposen de la xarxa de canonades de distribució de l'aigua potable pràcticament sense excepcions. Caldrà actuar progressivament fins a completar la xarxa de canonades d'abastament d'aigua de tots els carrers del sòl urbà consolidat. Aquestes actuacions es finançaran mitjançant contribucions especials.

L'Ajuntament ha d'actuar progressivament en la millora de la xarxa urbana d'abastament d'aigua.

En el **sòl urbà no consolidat**, la xarxa de canonades de distribució de l'aigua potable en els plans de millora urbana es plantejarà en l'execució de la urbanització del sector.

En la nova xarxa d'abastament d'aigua dels vials inclosos en el sòl urbà no consolidat, el cost correspon en el 100% als propietaris dels terrenys segons l'article 46 del TRLUC; si bé per tal de facilitar el desenvolupament dels polígons delimitats per aquest POUM, l'ajuntament participarà amb un 10% en els costos de la xarxa d'abastament del PAU 2 i un 25% en els costos de la xarxa d'abastament del PAU 3 .

Els costos d'urbanització de la xarxa d'abastament d'aigua dels vials en el sòl urbà no consolidat s'establiran en els diferents plans i projectes d'urbanització complementaris que els desenvolupin.

3.1.6 Xarxa de distribució en baixa tensió

En el **sòl urbà consolidat** els vials disposen generalment de línies aèries de baixa tensió penjades en les façanes dels edificis. Cal plantejar actuacions de manteniment amb ELECTRICA DEL CARDENER coordinades amb les actuacions de millora de la pavimentació dels carrers, per tal de soterrar aquestes línies o com a mínim els creuaments de vials.

En el **sòl urbà no consolidat**, la xarxa de distribució en baixa tensió es plantejarà en els plans de millora urbana o en el pla parcial urbanístic, mitjançant línies soterrades a executar dins del conjunt d'obres d'urbanització del sector.

En els sectors de pla de millora urbana , el cost correspon en el 100% als propietaris dels terrenys segons l'article 46 del TRLUC; si bé per tal de facilitar el desenvolupament dels polígons delimitats per aquest POUM, l'ajuntament participarà amb un 10% en els costos de la xarxa elèctrica del PAU 2 i un 25% en els costos de la xarxa elèctrica del PAU 3 .

L'estimació del cost de la xarxa de distribució en baixa tensió dels vials proposats en el pla de millora urbana es realitzarà en els mateixos documents.

3.1.7 Xarxa de comunicacions radioelèctriques

En el **sòl urbà consolidat** els vials disposen generalment de línies aèries de telefonia penjades en les façanes dels edificis. Cal plantejar actuacions de manteniment amb TELEFÒNICA coordinades amb les actuacions de millora de la pavimentació dels carrers, per tal de soterrar aquestes línies o com a mínim els creuaments de vials.

En el **sòl urbà no consolidat**, la xarxa de canalitzacions telefòniques en els plans de millora urbana es plantejarà en l'execució de la urbanització de cada sector.

L'obra civil de la nova xarxa de canalitzacions telefòniques dels vials inclosos en el sòl urbà no consolidat, en els plans de millora urbana, el cost correspon en el 100% als propietaris dels terrenys segons l'article 46 del TRLUC; si bé per tal de facilitar el desenvolupament dels polígons delimitats per aquest POUM, l'ajuntament participarà amb un 10% en els costos de la xarxa radioelèctrica del PAU 2 i un 25% en els costos de la xarxa radioelèctrica del PAU 3.

Els costos de l'obra civil de la xarxa de canalitzacions telefòniques dels vials en el sòl urbà no consolidat s'establiran en els diferents plans i projectes d'urbanització complementaris que els desenvolupin.

3.2 Estimació econòmica de les actuacions

Segons l'article 46 de la LUC modificat segons el Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost, l'ajuntament no ha de participar en les càrregues d'urbanització dels terrenys que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

D'acord amb els sectors delimitats, les despeses d'urbanització s'estimen d'acord amb el quadre següent:

Període 2011 – 2016

Sector	Superfície m2	Cost total
PAU1	Camí de la Creuta	
	Sistema viari	- €
	Espais lliures	- €
PAU2	Hostal Nou - Centre	
	Sistema viari	1.869,16 224.299,20 €
	Espais lliures	1.275,20 76.512,00 €
COSTOS TOTALS ESTIMATS		224.299,20 €

Període 2017 – 2022

Sector	Superfície m2	Cost total
PAU3	Can Vilaseca	
	Sistema viari	1.251,26 150.151,20 €
	Espais lliures	461,12 27.667,20 €
COSTOS TOTALS ESTIMATS		177.818,40 €

Període 2023 – 2028

Sector		Superfície m2	Cost total
PMU1	Holstal Nou - Sud		
	Sistema viari	948,36	113.803,20 €
	Espais lliures		- €
COSTOS TOTALS ESTIMATS			113.803,20 €

En l'estimació d'aquests costos no s'ha tingut en compte el 13% de despeses generals, el 6% de benefici industrial, el 16% d'IVA, així com totes aquelles despeses necessàries referents a la direcció facultativa i estudis de seguretat i salut.

En l'avaluació dels costos, caldrà incorporar-hi també les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions, així com les servituds i càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altre derivat de l'aplicació de l'article 114 en la redacció determinada per la MLUC.