



Sant Sadurn d'Osormort

---

# POUM

Text Refós

Segons acord de la CTUCC de 5/12/2012

## Agenda i Avaluació Econòmica

Redacció  
**FPA** FERRAN  
PELEGRINA  
i Associats

Gestió  
Albert Carceller Guillamet  
Oficina / Servei  
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats  
Maig 2014



Diputació  
Barcelona

Àrea de Territori  
i Sostenibilitat

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Comte d'Urgell, 187, 2a pl.

Edifici del Relotge

08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

gs.hua@diba.cat · www.diba.cat/



# AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

## ÍNDEX

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA.....	1
INTRODUCCIÓ.....	3
1. DIRECTRIUS I ESTRATÈGIES PER AL DESENVOLUPAMENT DEL PLA .....	4
1.1 Marc legislatiu .....	4
1.2 Estratègia del desenvolupament del pla.....	4
1.2.1 Estratègia per el desenvolupament del sòl urbà .....	5
1.2.2 Estratègia per el desenvolupament del sòl urbanitzable.....	6
2. AGENDA DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLA .....	7
2.1 Paràmetres bàsics de demanda de sòl .....	7
2.2 Sectors de polígons d'actuació en sòl urbà.....	7
2.3 Sectors d'actuació en sòl urbanitzable no delimitat.....	8
2.4 Plans especials .....	8
2.5 Agenda.....	8
3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....	9
3.1 Actuacions: Finançament .....	9
3.1.1 Xarxa viària urbana.....	9
3.1.2 Sistema d'espais lliures .....	10
3.1.3 Sistema d'equipaments .....	10
3.1.4 Xarxa de sanejament.....	11
3.1.5 Abastament d'aigua .....	11
3.1.6 Xarxa de distribució en baixa tensió.....	12
3.1.7 Xarxa de comunicacions radioelèctriques .....	12
3.2 Informe de sostenibilitat econòmica .....	13
3.3 Sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament.....	15
3.4. Viabilitat de les actuacions previstes en el poum .....	16
3.4.1. Metodologia .....	16
3.4.2. Estimació de les inversions en l'execució del pla.....	17
3.4.3. El 10% d'aprofitament mitjà de sectors de planejament derivat.....	18
3.5 Conclusió .....	18
4. ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DEL PMU1-LA SOLELLA I.....	19
4.1 Pla d'etapes .....	21
4.2 Sostenibilitat econòmica .....	21



## 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 Sant Sadurní d'Osormort, 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 previsibles 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 Sant Sadurní d'Osormort 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 pel 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 SANT SADURNÍ D'OSORMORT es desenvolupa a través d'àmbits de planejament derivat.

S'han delimitat dos sectors de sòl urbanitzable delimitat i dos sectors delimitats com a polígons d'actuació urbanística per l'assoliment dels seus objectius, així com tres àmbits de pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable.

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 Bojons  
PAU 2 Pla de l'Ou

També es proposa un Pla de millora urbana:

PMU 1 La Solella I

El sistema d'actuació previst per al seu desenvolupament és el de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica per la resta.

En quant als sectors previstos en **sòl urbanitzable** s'ha delimitat un àmbit de Sòl urbanitzable no delimitat, per possibilitar el creixement, a llarg termini, del sòl residencial que proposa el PMU 1 i facilitar la formació d'un nucli que identifiqui Sant Sadurní d'Osormort i permeti fixar població i evitar el despoblament que pateix el municipi.

#### PPD 1 La Solella II

El sistema d'actuació previst per al desenvolupament del sector és el reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

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

Per les característiques de l'entorn del municipi i la seva ubicació dins o a les proximitats del EIN Guilleries, s'han definit dos polígons de pla especial urbanístic en **sòl no urbanitzable**, per ordenar l'activitat i ampliació de les sorreres i protegir el seu entorn immediat.

A-PEU –Sorrera de Bojons  
PEU1 – Sorrera de Les Ubredes

### 1.2.1 Estratègia per el desenvolupament del sòl urbà .

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

Els **polígons d'actuació urbanístics i pla de millora urbana**, amb una extensió aproximada de 6,03 Ha.. 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 – Bojons

Polígon que inclou les finques de la urbanització de Bojons, que ha de completar la urbanització dels vials i les xarxes de serveis.

Prèviament mitjançant conveni urbanístic s'haurà de materialitzar la cessió dels sistemes de l'àmbit.

#### PAU2 – Pla de l'Ou

Es pretén obtenir les cessions de vialitat, zones verdes, serveis tècnics i l'aprofitament urbanístic que correspondria per la regularització del règim de sòl dels habitatges existents.

#### PMU1 – La Solella I

Aquest polígon ha de possibilitar la formació d'un nucli a l'entorn de l'ajuntament i proper a

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.

Les cessions se situen en el 18,85% i 65,29%. 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 urbanitzable.**

El POUM de Sant Sadurní d'Osormort classifica un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat que caldrà desenvolupar per mitjà del corresponent pla parcial de delimitació.

#### **PPD1 – La Solella II**

Disposar de sòl urbanitzable en unes condicions òptimes de orientació, topografia, accessibilitat... per possibilitar la formació d'un nucli que identifiqui Sant Sadurní d'Osormort i permeti fixar població i evitar el despoblament que pateix el municipi.

Polígon situat a l'est del nucli de Sant Sadurní d'Osormort i molt pròxim a ell. Limitat pel camí del Cementiri i la zona de ribera de la riera d'Espinelles.

El seu desenvolupament està condicionat a l'execució del 80% de PMU1 La Solella I.

### **1.2.3 Estratègia per el desenvolupament del sòl no urbanitzable**

#### **A\_PEU – Àmbit Sorrera de Bojons i Boixons**

Sector situat dins del EIN Guillerries corresponent a la sorrera de Bojons, l'àmbit previst d'ampliació i entorn immediat delimitat al nord-oest per la carretera BV-5201. Es delimita aquest Pla Especial d'Ordenació per ordenar i protegir l'entorn immediat a la sorrera i establir les condicions que han de permetre la seva ampliació i restauració.

#### **PEU1 – Sorrera de Les Ubredes**

Sector situat dins del EIN Guillerries corresponent a la sorrera de Les Ubredes, l'àmbit previst d'ampliació i el seu entorn immediat delimitat al oest per la carretera BV-5201, al nord pel camí de Miralpeix i al sud per el torrent pròxim. Es delimita aquest Pla Especial d'Ordenació per ordenar i protegir l'entorn immediat a la sorrera i establir les condicions que han de permetre la seva ampliació i restauració.



## 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 del parc d'habitatges per formar noves llars, especialment d'habitatge unifamiliar.

La qualitat dels espais naturals en que esta situat el municipi, i la millora de la xarxa de comunicació viària pel eix transversal, fa que tinguin un atractiu com a lloc de residencial per un sector de població que prioritza viure amb tranquil·litat a prop de la natura.

També és vol oferir sòl per fer habitatges que permetin la formació de noves unitats familiars pels joves del municipi o de municipis propers i en menor mesura a la immigració recent que demanda el mercat laboral dels entorns de Sant Sadurní d'Osormort.

D'acord amb l'article 57 del TRLUC modificat per l'article 20 de la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aquest POUM no estableix reserva mínima de sòl per habitatge de protecció pública ja que donades les característiques del municipi no hi ha necessitats d'aquest tipus d'habitatge.

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 nous<sup>1</sup>, estimada en 27 habitatges.

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 2014 – 2020

Nom	Superfície (ha)	Edif. bruta	Ús	% Total Cessions	Gestió
PAU-2 PLA DE L'OU	1,73	0,065	Residencial	18,85	Comp. bàsica
PMU-1 LA SOLELLA I	1,26	0,36	Residencial	65,29	Comp. bàsica

#### Període 2021 – 2027

Nom	Superfície (ha)	Edif. bruta	Ús	% Total Cessions	Gestió
PAU-1 BOJONS	4,64		Resi.		Comp. bàsica

<sup>1</sup> Proposta a l'any horitzó del POUM

## 2.3 Sectors d'actuació en sòl urbanitzable no delimitat

Atenent als tipus de sectors de sòl urbanitzable i als sistemes d'actuació proposats, l'agenda de desenvolupament dels sectors és la següent:

### Període 2028 – 2034

Nom	Superfície (ha)	Edif. bruta	Ús	% Total Cessions	Gestió
PPD-1 LA SOLELLA II	1,41	0,45	Resid i altres usos		Comp. bàsica

## 2.4 Plans especials

### Període 2014 – 2020

Nom	Superfície (ha)	Edif. bruta	Ús	% Total Cessions	Gestió
A_PEU ÀMBIT SORRERA DE BOJONS i BOIXONS	30,32		Extractiu		
PEU-1 SORRERA DE LES UBREDES	16,02		Extractiu		

## 2.5 Agenda

ACTUACIÓ URBANÍSTICA	ÀMBIT	GESTIÓ	OBTENCIÓ	SUPERFÍCIE	PREU	COST	AGENDA	COST (milers d'euros)			
								GENERALITAT	AJUNTAMENT	PRIVAT	TOTAL
Viari bàsic	PAU2	1.151	Cessió	1.151	68,00	78.268	1	0	0	78	78
Viari bàsic i residencial	PMU1	3.185	Cessió	3.185	68,00	216.580	1	0	0	217	217
<b>TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL</b>		<b>4.336</b>		<b>4.336</b>		<b>294.848</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>295</b>	<b>295</b>
Zones verdes	PAU2	1.769	Cessió	1.769	8,00	14.152	1	0	0	14	14
Zones verdes	PMU1	1.714	Cessió	1.714	8,00	13.712	1	0	0	14	14
<b>TOTAL ZONES VERDES I ESPAIS LLIUES</b>		<b>3.483</b>		<b>3.483</b>		<b>27.864</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
Equipament	PMU1	725	Cessió	1.112	0,00	0	1	0	0	0	0
<b>TOTAL EQUIPAMENTS</b>		<b>725</b>		<b>1.112</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Serveis Tècnics - Edar-Gestió	PMU1	502	Cessió	502	0,00	118.679	1	0	0	119	119
<b>TOTAL EQUIPAMENTS</b>		<b>502</b>		<b>502</b>		<b>118.679</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119</b>	<b>119</b>
<b>TOTAL PRIMER SEXENNI</b>		<b>9.046</b>		<b>9.433</b>		<b>441.391</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>441</b>	<b>323</b>
Viari residencial	PAU1		Coop.	9.540	68,00	648.720	2	0	0	649	649
<b>TOTAL XARXA VIÀRIA LOCAL</b>		<b>0</b>		<b>9.540</b>		<b>648.720</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>649</b>	<b>649</b>
<b>TOTAL SEGON SEXENNI</b>		<b>0</b>		<b>9.540</b>		<b>648.720</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>649</b>	<b>649</b>
<b>TOTAL</b>		<b>9.046</b>		<b>18.973</b>		<b>1.090.111</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.090</b>	<b>1.090</b>

### 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 condiciona 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 com és el desdoblament de l'eix transversal C-25 correspon a l'Administració Autonòmica i per tant no representant 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.

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.

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

En els sectors de **sòl urbanitzable**, les obertures dels nous vials proposats en els plans parcials urbanístics que el desenvolupin s'obtiniran per cessió gratuïta.

La pavimentació dels vials inclosos en els sectors de sòl urbanitzable, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost d'obertura i pavimentació dels vials proposats en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

La urbanització dels vials es tindrà molt en compte aconseguir ajustar les despeses d'urbanització, aprofitant les característiques naturals de l'entorn i definint una vialitat de característiques constructives simples i robustes, que resulti econòmica d'executar i de baix cost de manteniment futur.

En general es pensa en vials d'amplada ajusta, format per una banda d'aglomerat asfàltic de 6 m pel transit rodat i una banda formigonada i raspallada de 1,5 m pels vianants, sense elements lineals com puguin ser vorades, rigoles etc.

L'enllumenat es projectarà amb un nivell d'uns 15 lúmens i per unes 1.200 hores de funcionament a l'any , amb lluminàries de rendiment 80 l/w o superior.

### 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.

La urbanització d'aquests espais lliures inclosos en el **sòl urbà**, en els polígons d'actuació urbana, i en els plans parcials que finalment desenvoluparan el **sòl urbanitzable delimitat**, correspon en el 100% als propietaris dels terrenys.

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 de gestió del planejament.

Com a criteri el POUM considera que l'entorn és pràcticament un jardí natural, motiu pel qual el tractament dels espais lliures es limitarà a una esbrocada, aclariment i poda dels arbres i a la formació d'una pradera natural anivellada amb un fressat del sòl i la sembra d'herba, amb el complement d'algun joc infantil.

El manteniment es limitarà a 5 desbrocades de la pradera a l'any.

### 3.1.3 Sistema d'equipaments

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.

La urbanització d'aquests espais lliures inclosos en el **sòl urbà**, en els polígons d'actuació urbana, i en els plans parcials que finalment desenvoluparan el **sòl urbanitzable delimitat**, correspon en el 100% als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost d'urbanització dels equipaments proposats, en els polígons d'actuació urbana i en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

### 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.

La nova xarxa de sanejament dels vials inclosos en el **sòl urbà no consolidat**, el cost correspon en el 100% als propietaris dels terrenys.

Els costos d'urbanització de la xarxa de sanejament dels vials en el sòl urbà s'establiran en els diferents plans i projectes d'urbanització complementaris que els desenvolupin.

En els sectors de **sòl urbanitzable**, la xarxa de sanejament proposada en els plans parcials urbanístics que el desenvolupin es plantejarà seguint el sistema separatiu de recollida d'aigües residuals i pluvials, encara que en l'abocament a la xarxa existent s'unifiquin els cabals.

La nova xarxa de sanejament dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys. L'estimació del cost de la xarxa de sanejament dels vials proposats en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

El POUM preveu la construcció d'un nou EDAR que doni servei als nuclis de Bojons i Camí de Crivillers i a la que tindrà que connectar-se la xarxa de sanejament del PAU2-Pla de l'Ou.

El PMU1-La Solella I preveu la construcció del seu propi EDAR que haurà de tenir capacitat suficient o permetre l'ampliació per absorbir el desenvolupament del PPD1-La Solella II.

### 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 es plantejarà en l'execució de la urbanització de cada sector.

La nova xarxa d'abastament d'aigua dels vials inclosos en el sòl urbà no consolidat, correspon en el 100% als propietaris dels terrenys.

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.

En els sectors de **sòl urbanitzable**, la xarxa d'abastament d'aigües proposada en els plans parcials urbanístics que el desenvolupin es plantejarà en l'execució de la urbanització de cada sector.

La nova xarxa d'abastament d'aigua dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost de la xarxa d'abastament d'aigua dels vials proposats en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

### 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 FECSA-ENDESA 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 i en el sòl urbanitzable**, la xarxa de distribució en baixa tensió es plantejarà en el polígon d'actuació urbana o en els plans parcials urbanístics que desenvolupin, mitjançant línies soterrades a executar dins del conjunt d'obres d'urbanització del sector.

La nova xarxa de distribució en baixa tensió dels vials inclosos en els sectors de pla de millora urbana o de sòl urbanitzable, correspon en el 100% als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost de la xarxa de distribució en baixa tensió dels vials proposats en els plans de millora urbana i en els plans parcials urbanístics 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, correspon en el 100% als propietaris dels terrenys.

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.

En els **sectors de sòl urbanitzable**, la xarxa de canalitzacions telefòniques proposada en els plans parcials urbanístics es plantejarà en l'execució de la urbanització de cada sector.

Igualment l'obra civil de la nova xarxa de canalitzacions telefòniques dels vials inclosos en el sòl urbanitzable, correspon en el 100% del cost als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost de l'obra civil de la xarxa de canalitzacions telefòniques dels vials proposats en els plans parcials urbanístics es realitzarà en els mateixos documents.

### 3.2 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica avalua si els nous ingressos que es generaran seran suficients per finançar les noves necessitats que les actuacions previstes en el nou planejament representen sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

L'informe de sostenibilitat es circumscriu a ingressos i despeses corrents.

Els principals efectes sobre les despeses corrents de l'hisenda municipal de Sant Sadurní d'Osormort pel desenvolupament urbanístic del POUM són els que provinguin del normal funcionament dels nous equipaments i que competencialment, hagin d'anar a càrrec de l'Administració actuant, més els propis que es derivaran de la nova població resident i l'ocupació dels nous habitatges i activitats econòmiques.

	2009	2010
IMPOSTOS DIRECTES	26.600,00	29.200,00
IMPOSTOS INDIRECTES	6.000,00	6.000,00
TAXES I ALTRES INGRESSOS	12.600,00	15.850,00
TRANSFERÈNCIES CORRENTS	58.590,00	62.400,00
INGRESSOS PATRIMONIALS	6.000,00	6.000,00
<b>INGRESSOS CORRENTS</b>	<b>109.790,00</b>	<b>119.450,00</b>
ALINEACIÓ D'INVERSIONS REALS		
TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	118.573,18	
ACTIUS FINANCERS		
PASSIUS FINANCERS		
<b>INGRESSOS DE CAPITAL</b>	<b>118.573,18</b>	
<b>TOTAL INGRESSOS</b>	<b>228.363,18</b>	<b>119.450,00</b>
DESPESES DE PERSONAL	49.742,00	59.002,00
BÉNS I SERVEIS	49.948,00	50.424,85
DESPESES FINANCERES	1.000,00	1.000,00
TRANSFERÈNCIES CORRENTS	9.100,00	7.600,00
<b>DESPESES CORRENTS</b>	<b>109.790,00</b>	<b>118.026,85</b>
INVERSIONS REALS		
TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	118.573,18	
ACTIUS FINANCERS		
PASSIUS FINANCERS		
<b>DESPESES DE CAPITAL</b>	<b>118.573,18</b>	
<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>228.363,18</b>	<b>118.026,85</b>
<b>ESTALVI</b>	<b>0,00</b>	<b>1.423,15</b>

Balanç del pressupost municipal (€)

El nou planejament implica un evident impacte econòmic pel municipi de Sant Sadurní d'Osormort. La construcció dels 51 nous habitatges que proposa el Pla, juntament amb el procés de transformació de segona a primera residència possibiliten un augment de 155 habitants.

Per tant, donades les característiques del municipi suposa augmentar una vegada i mitja la població actual, i per tant tindran un impacte important sobre les finances públiques del municipi. Pel que fa a la recaptació dels diversos impostos i taxes que recapta l'ajuntament.

- Impostos directes que recauen sobre el contribuent en funció de la seva renda o riquesa: Impost Bens Immobles, Impost d'activitats econòmiques, etc.
- Impostos indirectes, que són aquells vinculats a la producció i el consum, i que en el cas de l'administració municipals giren bàsicament entorn a l'Impost sobre Construcció i Obres.
- Taxes, és a dir, utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local, així com per la prestació de serveis públics o la realització d'activitats administratives de competència local que es refereixin a la de manera particular als subjectes passius, els afectin o els beneficiïn.
- Transferències corrents, ja que una part dels ingressos de l'ajuntament procedeixen de transferències d'altres administracions, que es donen bàsicament en funció del nombre d'habitants i també de la capacitat de les diferents administracions donants.

D'altra banda, l'increment de població, habitatges, i equipaments, derivat dels nous desenvolupaments comporta un increment en els costos dels serveis que ha d'assumir l'ajuntament. A més, també tindrà efectes indirectes, ja que la necessitat de gestionar aquest augment de serveis incidirà per exemple en les despeses de personal. A nivell de pressupost, les partides afectades serien les següents:

- Despeses de personal
- Compra de bens i serveis
- Transferències corrents

Pel que respecte a l'equipament quin ús es troba ja definit en el POUM cal assenyalar que es considera que no podrà generar despeses de funcionament d'una certa entitat ja que es tracta d'un equipament esportiu que donada la seva situació en zona inundable ha de ser obert i amb poca construcció i la gestió pot ser portada a terme pel concessionari del dret d'explotació, la resta d'equipaments estan per definir. Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes de desenvolupament del POUM, com són l'augment de la població resident i l'ocupació dels nous habitatges i activitats econòmiques, sobre els ingressos i despeses corrents municipals, per tal de no entrar en una casuística excessiva, atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'han considerat:

Per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de serveis d'enllumenat, vigilància, neteja i recollida d'escombraries, el manteniment i reposició de l'espai públic -vials, zones verdes, espais lliures i altres- i la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic i per tal d'atendre la política local de l'habitatge que es derivarà de la construcció i promoció d'habitatges d'HPO i de preu concertat en el municipi. En principi, els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes en el POUM, com són les exposades d'enllumenat, vigilància, neteja, recollida d'escombraries, clavegueram i manteniment i reposició dels nous espais públics han de ser coberts per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives.



En aquest sentit, per exemple, l'augment anyal per concepte d'IBI quan estiguin acabats els 27 nous habitatges fàcilment pot assolir els 16,2 mil euros, aplicant una mitja de 600 euros per habitatge.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament del POUM i la política local que haurà d'acompanyar la construcció, promoció i adjudicació dels nous habitatges de protecció oficial, és de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser llargament compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre bens immobles i dels impostos i taxes municipals que es poden aplicar sobre les noves construccions i les llicències urbanístiques.

Al respecte de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius es descriu la distribució de sostre per usos del planejament vigent, i es compara amb la nova distribució que fa el Pla.

#### DISTRIBUCIÓ SOSTRE POTENCIAL DEL PLANEJAMENT VIGENT

Edificabilitat usos residencials	19.226,22 m <sup>2</sup>	100%
----------------------------------	--------------------------	------

Al respecte de l'objectiu de promoció de nou sòl per a activitats econòmiques i de suport al turisme, aquest es porta a terme mitjançant els següents objectius específics:

- a partir de la qualificació de nou sòl per ampliació d'activitats extractives, als PEUs Bojons i Les Ubredes
- a partir de la qualificació de sòl per a usos de dotacions esportives per la instal·lació d'un circuit per la pràctica del motor.

La distribució de sostre per usos definitiva que el Pla proposa es descriu al següent quadre, en la que s'aprecia com es redueix l'assignació global per a usos exclusivament residencials; i apareix l'assignació d'edificabilitat per altres usos que poden correspondre a activitats productives i comercials a les plantes baixes dels nous edificis residencials.

#### DISTRIBUCIÓ SOSTRE POTENCIAL POUM

Edificabilitat usos residencials	17.053,94 m <sup>2</sup>	100%
----------------------------------	--------------------------	------

### 3.3 Sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament.

Per la banda de les despeses, les principals inversions municipal que es podrien derivar de l'execució del POUM són:

La que correspongui a la construcció i promoció dels habitatges de protecció pública en el sòl obtingut per la cessió del % corresponent d'aprofitament urbanístic. L'Ajuntament com a administració actuant del POUM pot optar per ser-ne el seu promotor directe i per aquests efectes l'hisenda municipal en l'actualitat no presenta suficient capacitat d'endeutament a llarg termini per fer-hi front, o bé pot optar per no incorre en cap despesa de capital, mitjançant la construcció i explotació per un tercer, via la concessió dels corresponents drets de superfície durant un període de temps determinat.

Alternativa addicional de finançament d'aquestes inversions municipals en la construcció i promoció dels habitatges de protecció oficial en sòl propietat de l'Ajuntament, és que l'hisenda municipal pot utilitzar els recursos econòmics que es poden obtenir mitjançant la venda del aprofitament urbanístic corresponent al sòl no destinat a habitatge protegit. Amb l'aplicació d'aquesta alternativa de destinar el producte obtingut de l'alienació del sòl residencial que no tingui la qualificació d'habitatge protegit i que s'obtingui pel % d'aprofitament urbanístic es compliria també el que per aquests efectes estableixen els articles 163.2 i 160.5 b del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya 1/2010, de 3 d'agost, de "fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat".

### 3.4. Viabilitat de les actuacions previstes en el poum

El fet que la majoria de les actuacions depenguin de la iniciativa privada, fa que corri a càrrec dels propietaris o, en el seu defecte, els promotors corresponents, l'execució de les inversions, les cessions dels espais públics, i la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a l'Ajuntament.

#### 3.4.1. Metodologia

De cara a la valoració dels costos de cadascuna de les actuacions, i tenint en compte els criteris per fer les actuacions viables econòmicament s'estableixen els següents preus unitaris:

m2 de vial urbà	68,00 euros/m2
m2 de vial peatonal	68,00 euros/m2
m2 de camins rurals adaptats	16,00 euros/m2
m2 espai lliure grau urbanització alt	12,00 euros/m2
m2 espai lliure grau urbanització mig	10,00 euros/m2
m2 espai lliure grau urbanització baix	8,00 euros/m2
m2 edificació equipaments	1.000,00 euros/m2

Sant Sadurní d'Osormort es troba en la Zona D (Pla per al dret a l'Habitatge 2009-2012) pel que fa als preus màxims de venda d'habitatge protegit, règims especial i general, i habitatge de preu concertat:

Habitatge protegit règim especial: 1.137,00€/m2 útil	682,206€/m2 útil garatge i trasters
Habitatge protegit règim general: 1.212,80€/m2 útil	727,68€/m2 útil garatge i trasters
Habitatge protegit preu concertat: 1.364,404€/m2 útil	682,20€/m2 útil garatge i trasters

Cal dir , però, que donades les característiques del municipi i del POUM es pertinent l'aplicació de l'article 57 del TRLUC modificat per l'article 20 de la Llei 3/2012 de 22 de

febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, de manera que aquest POUM no estableix reserva mínima de sòl per habitatge de protecció pública.

En el cost d'execució de la urbanització se li ha afegit en concepte de projectes i gestió una despesa addicional del 12%.

Pel que fa als valors dels aprofitaments de les diferents tipologies de sostre, s'han adoptat una mitjana dels valors de mercat per a la zona, descomptant els costos de projectes, gestió i construcció.

### 3.4.2. Estimació de les inversions en l'execució del pla

#### PAU2 Pla de l'Ou

APROFITAMENTS				
	€/m2	m2	€	
Residencial lliure	250,00	1.125,00	281.250,00	
<b>Total aprofitament</b>			<b>281.250,00</b>	
<b>Total Aprofitament privat (90%)</b>			<b>253.125,00</b>	
COSTOS				
	€/m2	m2	€	
Urbanització vials	68,00	1.151,00	78.268,00	
Urbanització espais lliures	8,00	1.769,00	14.152,00	
Millora EDAR			30.000,00	
Costos d'urbanització			122.420,00	
Costos urbanització/habitatge			2.550,42	

#### PMU1 La Solella I

APROFITAMENTS				
	€/m2	m2	€	
Residencial lliure	250,00	4.575,00	1.143.750,00	
<b>Total aprofitament</b>			<b>1.143.750,00</b>	
<b>Total Aprofitament privat (90%)</b>			<b>1.029.375,00</b>	
COSTOS				
	€/m2	m2	€	
Urbanització vials	68,00	3.185,00	216.580,00	
Urbanització espais lliures	8,00	1.714,00	13.712,00	
Serveis-EDAR_Gestió			118.679,00	
Costos d'urbanització			348.971,00	
Costos urbanització/m2 sostres			76,28	

Aquests valors de costos d'urbanització / m2 de sostre es consideren corrents per les tipologies de promoció que es proposen.

Dels quadres adjunts s'extreu que els valors de cost d'urbanització / m<sup>2</sup> de sostre es troben dins de paràmetres que assegurin la viabilitat de les promocions.

Les actuacions en infraestructures viàries, d'obtenció d'espais lliures urbanitzats per a la creació dels parcs i d'obtenció de sòl per els equipaments proposats seran a càrrec del desenvolupament dels sectors previstos en el Pla.

El POUM planteja diferents polígons en sòl urbà consolidat que tenen la finalitat de completar la urbanització dels vials o la cessió de sistemes que no generen aprofitament.

La valoració d'aquets polígons es fa en base als costos d'urbanització respecte al sòl amb aprofitament.

#### PAU1 Bojons

COSTOS	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€
Urbanització vials	36,00	11.149,70	401.389,20
Millora EDAR			30.000,00
<b>Costos d'urbanització</b>			<b>431.389,20</b>
<b>Costos urbanització/m<sup>2</sup> sòl amb aprofitament</b>			<b>18,59</b>

#### 3.4.3. El 10% d'aprofitament mitjà de sectors de planejament derivat

El sostre residencial obtingut per la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector, ha de passar a constituir el patrimoni públic de sòl i habitatge del municipi. En aquest sentit, l'Ajuntament pot esdevenir promotor d'aquests habitatges o bé obtenir-ne beneficis de l'alienació d'aquest patrimoni, que ha de destinar de manera obligatòria a polítiques socials d'habitatge, tal i com s'especifica a l'article 160 de la TRLUC (DL 1/2010).

	Aprofitament
PAU2 Pla de l'Ou	28.125,00
PMU1 La Solella I	114.375,00
<b>Total SU</b>	<b>142.500,00</b>

### 3.5 Conclusió

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes dels desenvolupaments urbanístics previstos amb el POUM, es considera pel que respecta als ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament que se'n poden derivar, avui per avui i amb base al que s'ha exposat sobre els potencials rendiments de l'aplicació del 10 % d'aprofitament urbanístic a les noves actuacions, dels impostos i taxes municipals als nous habitatges i activitats, i atenent a l'estructura pressupostaria i financera que presenta l'hisenda municipal, es consideren en termes econòmics i financers com sostenibles i no se'n deriven conseqüències que en el futur puguin afectar-la negativament.

## 4. ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DEL PMU1-LA SOLELLA I

El Polígon d'Actuació Urbanística desenvolupa les determinacions urbanístiques definides en el Pla General de Sant Sadurní d'Osormort, amb l'objectiu de materialitzar les cessions de vialitat i equipaments fixades. A posteriori, es redactarà el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació. El projecte d'urbanització fixarà unes despeses que en el moment de redacció del PAU estan predimensionades, d'acord a estàndards de costos i a pressupostos obtinguts de companyies.

D'aquestes consideracions prèvies es derivaran una sèrie de càrregues i beneficis associades a la operació urbanística. De la valoració del conjunt se'n despendrà la viabilitat econòmica del sector.

Es definiran per a l'avaluació total de les despeses associades al desenvolupament urbanístic del PMU els següents conceptes.

- A. Despeses relatives a la infraestructura bàsica. Expressen el cost de les obres de les infraestructures i estructures necessàries per el desenvolupament urbanístic del sector i la seva urbanització d'acord a les normatives vigents i directrius del Ajuntament de Sant Sadurní d'Osormort.
- B. Despeses complementàries a la urbanització. Expressen els costos associats al desenvolupament urbanístics però que no es materialitzen en obra directament al servei del àmbit. Es tractarà de costos d'entroncaments, taxes i canons a liquidar en companyies subministradores de serveis.
- C. Despeses derivades de la reparcel·lació. Expressen el cost de la reparcel·lació econòmica derivada de la liquidació que fa el propietari majoritari envers el propietari minoritari, Ajuntament. L'Ajuntament en té el dret, en una part, d'acord al percentatge de propietat sobre les finques inicials. Per altra banda, l'Ajuntament n'obté, fruit del procés de desenvolupament urbanístic el dret del 10% de l'aprofitament de l'àmbit. Les finques inicials es consideren a origen, en el moment anterior a la cessió del sòl necessari per a la urbanització dels vials i zones verdes. La valoració del aprofitament adjudicable al Ajuntament es fa en base a valor de mercat i es fixa en un valor de repercussió de 431,20 €/m<sup>2</sup> de sostre.
- D. Despeses de Gestió. Són les despeses derivades de la gestió i la tramitació de tot el procés urbanístic, administratiu i registral.
- E. Despeses financeres. Seran les derivades dels costos financers del capital invertit en el període de temps de tramitació i execució d'obres d'urbanització.

No es consideren les despeses derivades d'expropiacions ni d'indemnitzacions, donat que no es produeix en cap cas.

Per altra banda es valorarà el valor d'una hipotètica venda amb el mateix valor de repercussió, un cop feta tota la despesa. Es valorarà el diferencial que definirà la viabilitat de la operació i per tant la seva justificació.

Criteris per a l'avaluació econòmica i per la viabilitat.

**Producte final:** Es pensa que el producte final han de ser parcel·les en sòl urbà completament urbanitzat, per la tipologia unifamiliar aïllada o en filera, amb un sostre aproximat de 300 m<sup>2</sup> i que es puguin posar a la venda per uns 250 €/m<sup>2</sup> de sostre.

**Urbanització de la vialitat:** Es clau per la viabilitat aconseguir ajustar les despeses d'urbanització, aprofitant les característiques naturals de l'entorn i definint una vialitat de característiques constructives simples i robustes, que resulti econòmica d'executar i de baix cost de manteniment futur.

Es pensa en un vial de 8 m d'amplada, format per una banda d'aglomerat asfàltic de 6 m pel transit rodat i una banda formigonada i raspallada de 2 m pels vianants, sense elements lineals com puguin ser vorades, rigoles etc.

**Tractament dels espais lliures:** L'entorn és pràcticament un jardí natural, motiu pel qual el tractament dels espais lliures es limitarà a una desbrossada, aclariment i poda dels arbres i a la formació d'una pradera natural anivellada amb un fressat del sòl i la sembra d'herba, amb el complement d'algun joc infantil

**Manteniment:** L'enllumenat es projectarà amb un nivell d'uns 15 lúmens i per unes 1.200 hores de funcionament a l'any, amb lluminàries de rendiment 80 l/w, el seu consum anual seria d'uns 225 Kwh, als que caldrà sumar les despeses de manteniment i reposició.

Es limitarà a 5 desbrocades de la pradera a l'any, amb un cost de 1.800 € anuals més alguna previsió pels serveis urbans.

Es detalla a continuació els costos derivats de tot el desenvolupament del PAU, considerant totes les despeses que es produeixen per a qualsevol dels conceptes.

CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ				
	SUPERFÍCIE	COST UNITARI	COST TOTAL	
Vialitat àmbit PMU1	3.185,00	68,00	216.580,00 €	€
Espais lliures	1.714,00	8,00	13.712,00 €	€
Cost entroncament xarxes (previsió)			30.000,00 €	€
Cost depuradora Biològica compacta			50.000,00 €	
Cost gestió (12% costos urbanització)			37.235,04 €	€
<b>TOTAL COST URBANITZACIÓ</b>			<b>347.527,04 €</b>	€
CÀRREGA SOBRE M2 DE SOSTRE (Aprofitament net)			75,96 €	€/M2
CÀRREGA SOBRE HABITATGE RESULTANT			17.376,35 €	€

Anàlisi del valor de repercussió:

ANÀLISI VALOR DE REPERCUSSIÓ				
	VALOR VENDA	SUPERFÍCIE	COST	m2
<b>Estudi del mercat</b>				
Casa a Folgueroles	290.000,00	160,00	1.812,50	€/m2
casa a Viladrau obra nova	238.000,00	130,00	1.830,77	€/m2
casa a Viladrau obra nova	272.000,00	122,00	2.229,51	€/m2
Casa a Seva obra nova	189.000,00	110,00	1.718,18	€/m2
<b>MITJANA PREU DE VENDA</b>			<b>1.897,74</b>	<b>€/m2</b>

Determinació del cost de construcció:

<b>ANÀLISI COSTOS CONSTRUCCIÓ</b>		
COSTOS OBRA SEGONS COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES DE CATALUNYA		
Mb*cG*cT*cU*cQ		
490*0,95*1,1*1,6*1	819,28	€/m2
APLICACIÓ 13%+6% (DG+BI CONTRACTISTA)	155,66	€/m2
Projecte, DF, llicències, taxes, legalitzacions 18%	147,47	
COST FINANÇAMENT (3 anys)	150,00	€/m2
<b>COST TOTAL PROMOCIÓ</b>	<b>1.272,41</b>	<b>€/m2</b>

El diferència entre el cost de construcció és de 625,33 €/m2 de sostre és molt superior a la repercussió d'urbanització, més el sòl brut inicial, més les possibles despeses financeres, que es produiran en cas de que per raons de contracció econòmica es triguí a materialitzar les vendes.

Aquest diferencial garanteix la viabilitat econòmica de la promoció del PMU1.

A continuació es detalla l'anàlisi previ de reparcel·lació econòmica que ens permet valorar la quantitat a liquidar per part de l'adjudicatari de la única finca resultant a **l'Ajuntament segons el 10% de l'aprofitament urbanístic**.

El planejament fixa una edificabilitat de 0,36m2sostre/m2sòl, el qual genera un sostre de 4.575m2.

A l'ajuntament li correspon la cessió del 10% del sostre, el qual correspon a un total de **457,50m2**.

Tenint en compte el valor de repercussió fixat de 250€/m2, el valor corresponent a l'ajuntament és de: 457,50m2 x 250€/m2=**114.375 €**

## 4.1 Pla d'etapes

La dimensió del PMU1 fa que es determini que el conjunt de l'actuació es realitzarà de manera unitària en una sola etapa.

Es preveu desenvolupar el Pla de Millora, tan aviat com sigui possible, un cop aprovat definitivament el POUM de Sant Sadurní.

Es preveu iniciar les obres d'urbanització en el moment en que es produeixi, per part de l'ajuntament, l'aprovació definitiva de la documentació pertinent, projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització.

El termini d'execució de les obres d'urbanització es fixa en sis mesos.

## 4.2 Sostenibilitat econòmica

#### A- Viabilitat econòmica

Tal com es detalla a l'apartat 1 del present document, la diferència entre els beneficis i costos generats per l'actuació té un balanç positiu, el qual fa viable el desenvolupament del PAU .

#### B- Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

B.1. No es preveuen despeses d'implantació que afectin la hisenda pública, ja que en la seva totalitat van a càrrec de la propietat.

#### B.2. Despeses de manteniment

##### B.2.1. Xarxa viària

La superfície de vial del PMU1 és de 3.185m<sup>2</sup>

Per com s'ha definit el criteri de construcció, la ràtio de cost de manteniment s'estima en 1€/m<sup>2</sup> anuals.

Cost de manteniment anual de la xarxa viària: 3.185m<sup>2</sup>x1€/m<sup>2</sup>=**3.185,00€**

##### B.2.2. Xarxa de subministrament d'energia elèctrica

No comporta despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del servei.

##### B.2.3. Xarxa d'enllumenat públic.

La despesa de manteniment de la xarxa d'enllumenat públic està inclosa en la partida de manteniment de la xarxa viària.

##### B.2.4. Xarxa de telecomunicacions.

La despesa de manteniment de la xarxa de telecomunicacions està inclosa en la partida de manteniment de la xarxa viària.

##### B.2.5. Xarxa d'aigua potable.

No comportarà despesa directa de manteniment, donat que caldrà que l'assumeixi l'empresa concessionària i la repercuteixi amb les taxes sobre els usuaris.

##### B.2.6. Xarxa de sanejament, aigües pluvials i residuals.

El sector de creixement del PMU1 La Solella I i el futur de la Solella II, en règim de PPD, és dotaran d'una Estació Biològica de Depuració d'aigües residuals , del tipus compacte per fins a 200 HE amb capacitat de depurar fins a 27000 litres per dia.

El projecte d'urbanització del sector PMU1, preveurà aquest equip de depuració conjunt a nivell de projecte bàsic, si bé podrà fer un disseny modular en dues fases, admeten que en el projecte executiu de la urbanització del PMU1, es posi en marxa la primera fase amb capacitat per 100 HE.

La despesa de manteniment es repercutirà als residents amb el rebut de l'aigua.

##### B.2.7. Sistema d'equipaments.

No es considera donat que el sòl destinat a sistema d'equipaments es situa al costat de l'actual ajuntament i es tracta d'una reserva.

##### B.2.8. Sistema d'espais lliures i enjardinament.

La superfície d'espais lliures del PMU1 és de 1.714m<sup>2</sup>

La ràtio de cost de manteniment s'estima en 0,8€/m<sup>2</sup> anuals.



Cost de manteniment anual de la xarxa viària:  $1.714\text{m}^2 \times 0,8\text{€/m}^2 = 1.371,20\text{€}$

**El total de despeses de manteniment es considera de : 4.556,20€ anuals.**

### B.3. Ingressos derivats de l'actuació urbanística

Es preveu uns ingressos anuals fixes i en progressiu increment d'acord a l'increment que es pugui produir en l'augment dels costos de manteniment.

Els ingressos municipals provindran de l'impost de bens immobles.

El sostre amés al PMU 1 és de  $4.575\text{m}^2$ , amb un màxim de 20 habitatges. Es considera una superfície de  $228,75\text{m}^2$  per a cada habitatge, amb una mitjana de recaptació de  $2,12\text{€/m}^2$ , per tant amb una previsió de  $4.575 \times 2,12 = 9.699,00\text{€}$ , **el que cobriria amb superàvit les despeses de manteniment .**