



AJUNTAMENT DE MONTAGUT I OIX

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Aprovació inicial

març 2015

- 1 Memòria descriptiva i justificativa
 - 2 Memòria social
 - 3 Annexes:
 - Estudi de la mobilitat generada
 - Estudi d'inundabilitat del veïnat de Fluvià
 - Inventari de camins de Montagut i Oix
 - Estudi per a la identificació de riscos geològics
 - 4 Normes urbanístiques
 - 5 Catàleg de béns protegits
 - 6 Plànols d'informació i d'ordenació
 - 7 Agenda i avaluació econòmica i financera**
 - 8 Documentació ambiental
-

1. INTRODUCCIÓ

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2.1. Objectius

2.2. Avaluació econòmica

3. AGENDA DE LES ACTUACIONS

4. ESTIMACIÓ DELS RECURSOS DISPONIBLES

1. INTRODUCCIÓ

El present document incorpora les determinacions que es recullen en l'article 58.1i de la LLei 3/2012, del 22 de febrer, pel qual s'aprova la Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, d'ara en endavant TRLU, pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals d'execució de les actuacions previstes en el present pla d'ordenació municipal, d'acord amb els interessos públics d'utilització racional del territori i atenent al creixement de la població i previsió de recursos econòmics i socials considerats.

El present document s'adequa al TRLU, en relació a l'obligació d'incorporar l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, segons el que disposa l'article 59 que regula la documentació que han de contenir els plans d'ordenació municipals.

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

2.1. Objectius

L'objectiu d'aquest apartat és analitzar la viabilitat econòmica i financera de les actuacions previstes en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montagut i Oix, enumerant els criteris per l'obtenció dels recursos necessaris per a la seva execució i les aportacions que s'han de realitzar tant des de les diferents administracions com des del sector privat, en virtut de les competències i la naturalesa de les actuacions.

Per a l'assoliment dels objectius d'assignació i imputació del finançament de les diferents inversions urbanístiques entre els operadors públics i privats s'han de tenir en compte els següents criteris:

- L'horitzó temporal previst és de 18 anys, repartits en 3 sexennis, essent un període que s'estima plausible per portar a terme els objectius del planejament.
- L'actualització de l'Agenda del POUM de Montagut i Oix es farà cada 6 anys per acord de l'Ajuntament.
- Les competències municipals en matèria d'inversió acostumen a no tenir caràcter exclusiu i la major part de les actuacions locals poden ser compartides amb altres administracions, o amb els particulars que en resulten més beneficiats.
- Les inversions públiques per promoure la rehabilitació en el sòl urbà consolidat s'han d'assignar bàsicament a l'Ajuntament, encara que aquestes no són significatives com a despesa a efectuar per al desenvolupament del POUM.
- L'obtenció del sòl afectat per sistemes en el sòl urbà consolidat, en el cas de les actuacions finançades per contribucions, tindrà la mateixa consideració que les despeses d'execució d'obres corresponent.
- Per a la redacció, gestió i execució de les obres en el sòl urbà consolidat s'aplicaran contribucions als propietaris que resulten directament beneficiats. D'altra banda, es poden obtenir quantitats, a través del Pla d'Obres i Serveis, que oscil·len entre un 40-50% del cost de l'obra, depenent de l'import de les mateixes.
- Els sòls afectats per sistemes generals o locals en el sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable adscrits en polígons d'actuació o sectors, corresponents als estàndards urbanístics aplicables segons la zonificació prevista, s'obtindran per cessió gratuïta a mida que es desenvolupin els sectors o bé per ocupació directa segons el que estableix l'article 156 del TRLU.
- La redacció, gestió i execució de les obres d'urbanització en els àmbits de sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable de promoció privada, que s'executaran al llarg del període de vigència del POUM, seran a càrrec dels propietaris o d'inversors privats.
- Les inversions del sector públic no local o supramunicipal es finançaran majoritàriament a través de les actuacions de la Generalitat de Catalunya, la Diputació de Girona, l'Estat i la UE.

2.2. Avaluació econòmica

En aquest apartat s'estudia la viabilitat dels sectors a desenvolupar, recollint els polígons i sectors corresponents al sòl urbà no consolidat i al sòl urbanitzable. Cal destacar, tal i com s'ha dit anteriorment, que per l'Ajuntament el desenvolupament d'aquests sectors no suposa cap despesa pel que fa a l'obtenció dels sòls destinats a sistemes i que el cost de les despeses de gestió i d'urbanització quedarà sufragat amb els ingressos corresponents de l'alineació de les parcel·les resultants.

Per tal de poder realitzar aquest estudi s'han fixat els supòsits corresponents als valors de venda per parcel·la urbanitzada per metre quadrat de sòl o sostre en quant a aprofitament, i els corresponents a despeses d'urbanització i de gestió, segons costos mitjos obtinguts de l'experiència d'altres pressupostos.

Els preus corresponents a l'aprofitament del sòl o sostre per parcel·les resultants del desenvolupament dels polígons o sectors que s'han considerat són indicatius, i fluctuaran segons les expectatives del mercat, de totes maneres cal esmentar que aquests es ponderen segons el tipus d'aprofitament que puguin generar tenint en compte la seva diferent classificació urbanística.

Es reflecteix en cadascun dels sectors l'equilibri econòmic dels polígons o sectors en el comparatiu entre els ingressos i les despeses d'urbanització i gestió que justifiquen la viabilitat de la proposta, valorant -d'acord amb allò exposat anteriorment- el valor del sòl brut.

S'han valorat, segons estudis previs efectuats per a cada sector, els paràmetres urbanístics que hauran de concretar-se amb posterioritat per mitjà dels plans de millora urbana, en el sòl urbà no consolidat, i per mitjà de plans parcials, en el sòl urbanitzable delimitat.

Les dades urbanístiques que s'aporten a priori per a l'avaluació econòmica són la superfície de sòl privat edificable i les superfícies de cessió per a espais lliures, equipaments i vials.

Així doncs, aquests paràmetres que s'especifiquen en els quadres de cada polígon o sector tenen caràcter no vinculant, essent aquests els resultats d'una valoració per tal de poder estudiar la seva viabilitat.

S'especifiquen tant el càlcul de l'aprofitament com el de les despeses, referits als promotors del sector privat i també a l'administració corresponent.

A continuació, s'adjunten una breu descripció del mètode utilitzat per a la valoració econòmica i la relació dels quadres d'avaluació econòmica amb les dades per a poder avaluar la viabilitat d'aquests polígons i sectors, i poder reflectir l'estimació dels recursos que el desenvolupament d'aquests pugui comportar per a l'Ajuntament.

Mètode utilitzat: mètode del valor residual dinàmic del sòl

El valor residual del sòl es l'atribuït al mateix com a resultat de la diferència del valor total i la resta de factors que intervenen en la producció immobiliària. En sòls no consolidats per l'edificació i amb la urbanització pendent d'execució cal tenir en compte els ingressos (venda de producte) i les despeses (costos de construcció, despeses generals i benefici i comercialització del producte) en un context de temps de successió dels mateixos.

Aquesta valoració s'ha realitzat d'acord amb amb la ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles, modificada per l'ordre EHA/3011/2007 de 4 d'octubre i EHA/564/2008 de 28 de febrer.

Fórmula

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} .$$

F : Valor del terreny o immoble a reformar

E_j : Import de cobraments previstos

S_k : Import de pagaments previstos

t_j : període de temps des del moment de la valoració fins que es realitza cadascun dels cobraments

t_k : període de temps des del moment de la valoració fins que es realitza cadascun dels pagaments

i : Tipus d'actualització corresponent a la duració de cadascun dels períodes de temps considerats

Són cobraments previstos les vendes del producte immobiliari.

Són pagaments previstos els costos de gestió urbanística, permisos, projectes, costos de construcció, despeses de comercialització i finançament.

S'obté una banda de valors del que es tria el més probable.

VALORACIÓ DEL TERRENY DE L'ÀMBIT SUD1

producte immobiliari

Parcel·les per habitatges unifamiliars aïllats

Valor del sòl aplicant POUM

Superfície àmbit del SUD1	18.927 m ²	
Deducció de sòl públic	8.732 m ²	
Superfície sòl de parcel·les per unifamiliars aïllades	10.195 m ²	
Superfície sòl parcel·les construïdes	1.201 m ²	
Superfície sòl parcel·les a valorar	8.994 m ²	
Despeses generals	19 %	
Terminis de la promoció	2016 (aprovació POUM)	
despeses urbanístiques	812.100 €	
Valor de mercat parcel·les	200/300 €/m ² terreny	
Valor del sòl pel mètode residual dinàmic	640.400,00 €	
15 % cessió de l'aprofitament	96.060,00 €	
Valor del sòl aplicant POUM	544.340,00 €	
Valor del sòl segons ordenació actual	44.315,00 €	
Marge econòmic de l'operació	500.025,00 €	(1128%)

VALORACIÓ DEL TERRENY DE L'ÀMBIT SUD2

producte immobiliari

Parcel·les per habitatges unifamiliars aïllats
Parcel·les per cases adossades

Valor del sòl aplicant POUM

Superfície àmbit del SUD2	11.724 m ²
Deducció de sòl públic	6.541 m ²
Superfície sòl de parcel·les per unifamiliars aïllades	3.166 m ²
Superfície sòl de parcel·les per cases adossades	2.017 m ²
Sostre edificable cases adossades	1.210 m ²
Cost construcció cases adossades	765 €/m ²
Despeses generals	19 %
Terminis de la promoció	2016 (aprovació POUM)
despeses urbanístiques	600.100 €
Valor de mercat parcel·les	200/300 €/m ² terreny
Valor de mercat cases adossades	1500 €/m ² construït

Valor del sòl pel mètode residual dinàmic **169.700,00 €**

Compensacions edifici agrícola en explotació **51.525,00 €**

Costos enderrocs **22.117,00 €**

15 % cessió de l'aprofitament **14.408,70 €**

Valor del sòl aplicant POUM **81.649,30 €**

Valor del sòl segons ordenament actual **29.310,00 €**

Marge econòmic de l'operació **52.339,30 €** **(179%)**

OBSERVACIONS

Els edificis a compensar sumen un sostre de 687 m2 dels quals , 391 m2 són coberts i 296 magatzems tancats

VALORACIÓ DEL TERRENY DE L'ÀMBIT SUD3

producte immobiliari

Parcel·les per cases adossades

Valor del sòl aplicant POUM

Superfície àmbit SUD3	9.329 m ²
Deducció de sòl públic	5.252 m ²
Superfície de sòl de parcel·les per cases adossades	4.077 m ²
Sostre edificable cases adossades	2.446 m ²
Cost de construcció de cases adossades	765 €/m ²
Despeses generals	19 %
Terminis de la promoció	2016 (aprovació POUM)
despeses urbanístiques	388.830 €
Valor de mercat adossades	1500 €/m ² construït

Valor del sòl pel mètode residual dinàmic 245.200,00 €

15 % cessió de l'aprofitament 36.780,00 €

Valor del sòl aplicant POUM 208.250,00 €

Valor del sòl segons ordenament actual 23.322,50 €

Marge econòmic de l'operació 185.027,50 € (794%)

VALORACIÓ DEL TERRENY DE L'ÀMBIT SUD4

producte immobiliari

Parcel·les per naus industrials

Valor del sòl aplicant POUM

Superfície àmbit del SUD4	14.841 m ²	
Deducció de sòl públic	6.423 m ²	
Superfície de sòl de parcel·les per naus industrials	8.418 m ²	
Sostre edificable	8.418 m ²	
Cost de construcció de naus industrials	315 €/m ²	
Despeses generals	19 %	
Terminis de la promoció	2016 (aprovació POUM)	
despeses urbanístiques	438.060 €	
Valor de mercat naus industrials	550 €/m ²	
Valor del sòl pel mètode residual dinàmic	340.100,00 €	
Compensacions per edificis agrícoles sense ús	95.300,00 €	
Enderrocs	42.885,00 €	
15 % cessió de l'aprofitament	30.287,25 €	
Valor del sòl aplicant POUM	201.955,00 €	
Valor del sòl segons ordenació actual	171.627,75 €	
Marge econòmic de l'operació	134.525,25 €	(363%)

OBSERVACIONS

L'edifici agrícola es tracta d'una granja de 953 m² construïts, sense ús, en mal estat i amb deficiències i dificultats d'utilització.

VALORACIÓ DEL TERRENY DE L'ÀMBIT PMU1

producte immobiliari

Cases adossades nucli antic

Valor del sòl aplicant POUM

Superfície àmbit del PMU1	3.504 m ²
Deducció de sòl públic	1.830 m ²
Superfície de sòl per cases de casc antic	1.674 m ²
Sostre edificable per cases de casc antic	1.530 m ²
Cost de construcció de cases de casc antic	765 €/m ²
Despeses generals	19 %
Terminis de la promoció	2016 (aprovació POUM)
despeses urbanístiques	112.030 €
Valor de mercat cases des casc antic	1500 €/m ²

Valor del sòl pel mètode residual dinàmic 266.300,00 €

Compensació d'edifici agrícola sense ús 45.000,00 €

Compensació d'edifici industrial urbà sense ús 55.000,00 €

Enderrocs 36.000,00 €

10 % cessió de l'aprofitament 13.030,00 €

Valor del sòl aplicant POUM 117.270,00 €

Valor del sòl segons ordenació actual 81.260,00 €

Marge econòmic de l'operació 36.010,00 € (44%)

OBSERVACIONS

L'edifici agrícola es tracta d'una granja de 500 m2 construïts, amb un habitatge amb la construcció paralitzada a un 50 %, sense ús, en mal estat i amb deficiències i dificultats d'utilització.

L'edifici industrial urbà de 500 m2 construïts, es troba igualment sense ús, en mal estat i amb deficiències i dificultats d'utilització.

VALORACIÓ DEL TERRENY DE L'ÀMBIT PMU2

producte immobiliari

Parcel·les per cases adossades

Valor del sòl aplicant POUM

Superfície àmbit del PMU2	3.057 m ²
Deducció de sòl públic	871 m ²
Superfície de sòl per parcel·les de cases adossades	2.186 m ²
Sostre edificable cases adossades	1.312 m ²
Cost de construcció cases adossades	765 €/m ²
Despeses generals	19 %
Terminis de la promoció	2016 (aprovació POUM)
despeses urbanístiques	77.630 €
Valor de mercat cases adossades	1500 €/m ² construït

Valor del sòl pel mètode residual dinàmic 290.150,00 €

10 % cessió de l'aprofitament 29.015,00 €

Valor del sòl aplicant POUM 261.135,00 €

Valor del sòl segons ordenació actual 7.642,50 €

Marge econòmic de l'operació 253.492,50 € (3316%)

3. AGENDA DE LES ACTUACIONS

Amb les limitacions inherents a un municipi de les característiques de Montagut i Oix, per les dificultats evidents per establir una programació pel que fa al POUM, aquesta Agenda d'Actuació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montagut i Oix té com a finalitat la previsió dels objectius que es preveuen assolir en els propers 18 anys, procedint a la seva actualització cada 6 anys.

Aquests objectius són el desenvolupament urbanístic i l'execució d'obres dels sòls urbans i urbanitzables tant pel que fa als sistemes com pel que fa a l'edificació d'equipaments i d'habitatges.

S'assenyalen les previsions temporals d'execució de les actuacions previstes sens perjudici que noves circumstàncies de tipus econòmic, polític o social aconsellin alteracions o ajustos en el seu desenvolupament.

Aquestes dades es reflecteixen en el quadre d'etapes següent:

àmbits de desenvolupament	etapes (nº habitatges)		
	1er sexenni	2on sexenni	3er sexenni
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT			
PMU 1		12	
PMU 2		10	
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT			
SUD 1			30
SUD 2		20	
SUD 3	20		
SUD 4			
TOTAL HABITATGES	20	42	30
			92

4. ESTIMACIÓ DELS RECURSOS DISPONIBLES

Els recursos que resten lliures d'aplicació a despeses ordinàries es poden obtenir via endeutament o per generació de l'estalvi intern. La quantitat que es pot assolir mitjançant aquestes dues vies ha de ser suportable pel pressupost ordinari. És a dir, estimar els préstecs a obtenir i comprovar la repercussió sobre la resta de les despeses i el pressupost global.

La hipòtesi suposa augmentar la càrrega financera durant els pròxims 12 anys fins a un màxim de 20% dels ingressos ordinaris d'acord amb les actuacions de desenvolupament programades.

D'altra banda les inversions del sector públic no local o no incloses en àmbits d'actuació s'obtenen majoritàriament a través de la Generalitat de Catalunya, la Diputació de Girona, l'Estat i la UE i es materialitzen via despeses de capital dels pressupostos de la Generalitat i pel Pla d'Obres i Serveis.

S'estima aquest tipus de participació en aquelles obres no locals o no incloses en àmbits d'actuació però, amb una clara incidència en el municipi, com són les de millora viària i de les xarxes d'instal·lacions supramunicipals.

Pel que fa a la participació del sector privat, aquest aporta recursos per a l'execució del POUM constituïts per les contribucions especials i pels desenvolupaments dels polígons d'actuació urbanística -en sòl urbà no consolidat- i dels plans parcials -en sòl urbanitzable delimitat- amb l'obtenció de les cessions del sòl destinat a equipaments i espais lliures i també les corresponents a l'aprofitament mig a l'administració actuant.

D'altra banda, també es tindran en compte les recaptacions de les taxes corresponents a l'execució dels habitatges potencials.

Els supòsits per establir els recursos disponibles per a les actuacions en sòl urbà són els següents:

- En la situació actual la perspectiva d'estalvi per ingressos ordinaris és baixa, tot i que es preveu que es produeixi en el futur per l'augment de noves recaptacions de taxes tals com l'IBI, l'IAE i d'altres, que comportarà el desenvolupament del POUM.
- Ingressos no ordinaris aportats pel desenvolupament del POUM, com les contribucions especials, impostos sobre construccions i els derivats dels sòls corresponents al 10% i 15% de l'aprofitament urbanístic, que poden significar una major capacitat financera per fer front a les despeses per a la millora dels sistemes del municipi, i reduir el deute a crèdit.
- Obtenció de transferències procedents d'altres administracions per finançar determinades inversions, considerant-les majoritàriament com les no relacionades amb el POUM.