



Pla d'Ordenació Urbanística Municipal



GUIXERS

TEXT REFÓS
Setembre 2010

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

Equip Redactor:

FPA FERRAN
PELEGRINA
i Associats

Arquitectura i urbanisme
Casanova de la Font. 08550 Balenyà
Tel. 93 882 18 18 / Fax 93 882 01 06
fpa@fpa.cat
www.fpa.cat



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

4. 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 consolidat.....	4
1.2.2 Estratègia per el desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat	4
1.2.3 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 MILLORA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ.....	6
2.3 SECTORS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	6
2.4 PLANS ESPECIALS 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.....	10
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
3.3. NORMES PER AL DESENVOLUPAMENT D L'AGENDA.	12

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 Guixers, 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 Guixers 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 GUIXERS es desenvolupa a través d'àmbits de planejament derivat.

S'han creat cinc nous sectors de sòl urbanitzable delimitat, un en sòl urbanitzable no delimitat i sis sectors delimitats com a polígons d'actuació urbanística per l'assoliment dels seus objectius, així com un àmbit de pla de millora urbana.

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:

PAU1 – Santa Maria de Valls
PAU2 –Valls

En quant als sectors previstos en sòl urbanitzable delimitat, la seva delimitació pretén completar l'estructura urbana dels nuclis permetent petits creixements en cadascun d'ells, així com permetre una futura ampliació de l'empresa Knauf (principal font d'ingressos del municipi) en el sector PPU3 d'ús industrial.

PPU1 – Knauf. (Ús industrial)

PPU2 – Cal Casserres (Ús residencial)

S'ha proposat, també, un sector de pla especial en sòl no urbanitzable:

PEU1 – Aigua de Valls

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

Malgrat que la iniciativa privada tindrà un paper molt important a l'hora de desenvolupar els SUD, 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 consolidat.

PAU1 – Santa Maria de Valls

Àmbit de l'entorn de l'església parroquial de Santa Maria i el cementiri, entre la carretera i el riu.

PAU2 –Valls

Àmbit al nucli de Valls, que ha de permetre d'implantar usos no residencials vinculats al lleure i al turisme i disposar d'una zona d'aparcament.

1.2.2 Estratègia per el desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat.

PPU1 – Knauf

Àmbit situat al nord de les instal·lacions de l'empresa Knauf, a l'altra banda de la carretera LV 4241 de Berga a Sant Llorenç de Morunys. Ús industrial.

PPU2 – Cal Casserres

Àmbit situat al nord de la urbanització de Vilamantells, limitat per la carretera LV 4241B i el camí vell de Sant Llorenç de Morunys a Coll de Jou.

1.2.3 Estratègia per el desenvolupament del sòl no urbanitzable.

S'ha definit també un polígon de pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable.

PEU1 – Aigua de Valls

Àmbit paral·lel a la carretera LV 4241 de Berga a Sant Llorenç de Morunys, situat entre la carretera i el riu Aigua de Valls.

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 Guixers. En aquest sentit, la LUC estableix reserves obligatòries de sòl per habitatge de protecció pública. El POUM estableix una reserva corresponent al 20% del sostre en els nous desenvolupaments residencials i que es recullen convenientment en els diferents sectors tan en sòl urbà com en sòl urbanitzable.

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 79 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 millora urbana i polígons d'actuació en sòl urbà

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

Període 2010 – 2016

Nom	Sup. (ha)	Edif. bruta	%Total Cessions	Gestió
PAU-1 SANTA MARIA DE VALLS	0,60	0,15	65	Comp. bàsica
PAU-2 VALLS	0.16		39	Comp. bàsica

2.3 Sectors d'actuació en sòl urbanitzable delimitat

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

¹ Proposta a l'any horitzó del POUM

Període 2010 – 2016

Nom	Superfície (ha)	Edif. bruta	Ús	% Total Cessions	Gestió
PPU-2 CAL CASSERRES (fase 1)	5,44*	0,18	30d	35,60*	Comp. bàsica

Període 2017 – 2023

Nom	Superfície (ha)	Edif. bruta	Ús	% Total Cessions	Gestió
PPU-1 KNAUF	4,81	0,55	Industrial	34,68	Comp. bàsica
PPU-2 CAL CASSERRES (fase 2)	5,44*	0,18	30d	35,60*	Comp. bàsica

2.4 Plans Especials en sòl no urbanitzable

Període 2010 – 2016

Nom	Superfície (ha)	Edif. bruta	Ús	% Total Cessions	Gestió
PEU-1 AIGUA DE VALLS	2,13		Específics		

* La superfície i cessions a desenvolupar en cada una de las fases les definirà el pla parcial

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

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.

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 els sectors de **sòl urbanitzable**, les obertures dels nous vials proposats en els plans parcials urbanístics s'obtidran 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.

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 consolidat**, en els polígons d'actuació urbana, i en els plans parcials en **el sòl urbanitzable delimitat**, correspon en el 100% als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost d'urbanització dels espais lliures proposats, en els polígons d'actuació 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 o en sectors de sòl urbanitzable, i per tant són de cessió gratuïta.

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

L'estimació del cost d'urbanització dels espais lliures 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.

En els sectors de **sòl urbanitzable**, la xarxa de sanejament proposada en els plans parcials urbanístics 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.

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 els sectors de **sòl urbanitzable**, la xarxa d'abastament d'aigües proposada en els plans parcials urbanístics 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 urbanitzable**, la xarxa de distribució en baixa tensió es plantejarà en els plans parcials urbanístics, 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, correspon en el 100% als propietaris dels terrenys.

L'estimació del cost de la xarxa de distribució en baixa tensió dels vials proposats 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 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.

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 Estimació econòmica de les actuacions

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

Període 2010 – 2016

Sector		Superfície m2	Cost total
PAU1	Santa Maria de Valls		
	Sistema viari	757,29	90.874,80 €
	Espais lliures	2.900,92	174.055,20 €
PAU2	Valls		
	Sistema viari	628,60	75.432,00 €
	Espais lliures		- €
COSTOS TOTALS ESTIMATS			340.362,00 €

Període 2017 – 2023

Sector		Superfície m2	Cost total
PPU1	Knauf		
	Sistema viari		- €
	Espais lliures	9.160,25	549.615,00 €
PPU2	Cal Casserres		
	Sistema viari	4.089,34	490.720,80 €
	Espais lliures	12.574,38	754.462,80 €
COSTOS TOTALS ESTIMATS			549.615,00 €

En l'estimació d'aquests costos no s'ha tingut en compte el 13% de despeses generals, el 6% de benefici industrial, el 18% 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.

3.3. Normes per al desenvolupament d l'Agenda.

Dins de cada sexenni , l'Ajuntament decidirà l'ordre d'execució dels Plans que s'escaiguin, sempre que l'execució del Pla no depengui de l'execució prèvia d'un altre Pla, cas en que caldrà executar-lo posteriorment a aquell.

No es podran executar simultàniament dos o més sectors, excepte si un d'ells és industrial.

Només serà possible l'execució simultània dels sectors, si es justifica una reducció de costos i/o es justifica que suposa una millora en la prestació de serveis municipals.

L'horitzó final del Pla és el 2023.

Qualsevol modificació del POUM que suposi la inclusió d'un nou àmbit de planejament o gestió urbanística implicarà la revisió i modificació de la present Agenda.

L'Agenda es revisarà , i pot modificar-se si s'estima oportú, cada 6 anys.

Als efectes de l'Agenda s'entén per desenvolupament d'un sector la compleció dels tràmits administratius amb aprovació definitiva de projecte urbanístic d'ordenació (si s'escau), projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització.