



## AGENDA I AVALUACIÓ ECONÓMICO FINANCERA

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

TEXT REFÓS

OCTUBRE DE 2009

## **AGENDA**

El POUM de Sant Vicenç de Montalt es desenvolupa a través d'àmbits de planejament derivat (sectors de sòl urbanitzable, sectors de millora urbana i polígons d'actuació). La participació de la iniciativa privada serà clau a l'hora de desenvolupar aquests àmbits. Tot i així, en la gestió del POUM, l'Ajuntament tindrà mecanismes per impulsar el desenvolupament d'aquells àmbits que inclouen actuacions estratègiques per a implementar els objectius i directrius del POUM. En alguns casos, el mateix POUM precisa que el sistema d'actuació d'alguns polígons serà de reparcel·lació per cooperació, amb la intenció que l'Ajuntament pugui jugar un paper motor en la seva gestió.

En aquest sentit, en termes d'agenda, el POUM distingeix aquells àmbits de planejament derivat que caldria desenvolupar durant el primer sexenni de desplegament del POUM per tal de garantir l'assoliment dels seus objectius. Aquests àmbits de desenvolupament prioritari han estat seleccionats i agrupats en funció de les grans línies d'actuació del POUM.

### **ÀMBITS A DESENVOLUPAR DURANT EL SEXENNI I**

#### **CREIXEMENT PEL NORD**

SUD-5 CAN MORA  
SUD-2 CAN MANENT

Amb el desenvolupament d'aquests àmbits Sant Vicenç de Montalt, per una banda, ampliarà l'estructura de nucli antic i tancarà el seu creixement pel Nord, ja que la resta de territori s'inclourà dins el PEIN Corredor Montnegre i, per l'altra banda, es resoldrà una situació de manca d'infraestructura a un sector (can Manent) que prové d'un PPO aprovat els anys 80 i que, malgrat estar en part edificat (6 finques) no ha estat executat ni reparcel·lat.

#### **RELLIGAMENT PEDRÓ I EQUIPAMENTS**

SUD-4 EL SOT DEL CAMP

El desenvolupament d'aquest àmbit permetrà donar compliment a un conveni urbanístic signat amb la propietat mitjançant el qual es va fer la cessió d'una finca de 22.000 metres quadrats per construir-hi un CEIP i un IES. El primer d'ells ja en funcionament. Altrament, aquest equipaments constitueixen part d'un nucli ja que l'indren, mitjançant el Camí del Pedró amb els equipaments del sector "el Pedró" ja executat i pendents de destinació, tot i que, en principi es preveu la instal·lació d'un Centre Mèdic.

També s'aconsegueix amb aquest sector la construcció d'un vial que connecta el Camí del Pedró amb la Carretera de Sant Vicenç en sentit transversal una mancança que afavorirà en gran manera la mobilitat del municipi i evitarà l'ara necessària mobilitat nord-sud o sud-nord per

desplaçar-se a la banda est o oest del Municipi.  
Finalment, es relligarà la totalitat de trama urbana del sector sud del Municipi ja absolutament consolidada.

### **REGENERACIÓ POLÍGONS**

PA-1 BELLESGUARD  
PA-2 CARRER AVETS  
PA-4 BAIX POBLE  
PA-5 RIERA DEL BALÍS-AUTOPISTA  
PA-8 CAMÍ DEL PEDRÓ NORD  
PA-9 CAMÍ DEL PEDRÓ SUD  
PA-12 CARRER CARLES BUHIGAS  
PA-14 EL ROCAR SUD  
PA-15 EL ROCAR NORD  
PA-18 LA PUNTAIRE

El desenvolupament d'aquests àmbits permetrà regenerar diverses àrees i polígons mancats dels serveis urbanístics o amb deficiències. Es tracta d'àrees urbanes i força consolidades per l'edificació, en gran part de segona residència. La majoria que provenen de la segona meitat del segle passat. Amb l'execució d'aquests polígons, es dotarà de la totalitat de serveis urbanístics que compliran els requisits legals i tècnics imprescindibles actualment i s'acabarà amb una situació de certa marginalitat urbanística. Es tracta d'habitatges majorment de tipus mig alt en unes condicions d'urbanització absolutament precàries.

### **RELLIGAMENT D'ÀREES I FINALITZACIÓ DE SECTORS**

PA-3 CAN RIPOLL  
PA-6 CAMÍ DEL MIG  
PA-7 CAMÍ DEL TRANSFORMADOR 1  
PA-10 CAMÍ DEL TRANSFORMADOR 2  
PA-11 SUPERMARESME  
PA-13 RESIDENCIAL CAN CANAL  
PA-16 LES ÀNIMES  
PA-17 RESIDENCIAL RIERA DEL GORG

El desenvolupament d'aquests àmbits permetrà finalitzar polígons provinents d'antics sectors de sòl urbanitzable executats i finalitzats en part (PA-11, PA-13 i PA-17) i, pel que fa a la resta, donar major funcionalitat a àrees amb edificacions no sostenibles actualment i aconseguir nova vitalitat que faciliti la mobilitat o, en el cas del PA-16, millorar la façana de la Ctra. N-II, actualment afectada i, per tant, impossible de rehabilitar.

### **HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC**

PA-19 PASSEIG DE SANT JOAN

El desenvolupament d'aquest àmbit permetrà la construcció de 13 habitatges dotacionals i 12 habitatges en règim de protecció oficial en el centre urbà del municipi, així com l'adquisició d'un local de 200 metres quadrats per destinar-lo a serveis socials. També s'urbanitzarà el Ps. De Sant Joan que ha de dotar de serveis els habitatges.

## **ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ**

Paral·lelament al desenvolupament dels àmbits de planejament derivat previstos en el POUM l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt està duent a terme diverses actuacions d'urbanització, que suposen una millora substancial i imprescindible de l'espai públic, i entre les quals destaca la pacificació de diversos carrers del Nucli Antic i de la zona de Montaltnou. L'elaboració d'un Pla de Mobilitat i d'Espais Lliures contribuiria a racionalitzar aquesta política de millora de l'espai públic, però des del POUM s'assenyalen quatre actuacions de certa envergadura que haurien de ser prioritàries en les propers anys:

- Formació de vialitat transversal a l'oest del municipi que connecti amb l'Avinguda del Regadiu. Concretament pel que respecta als PA-3 i PA-4.
- Urbanització i condicionament del parc del Turó del Balís.
- Urbanització i condicionament del Parc dels Germans Gabrielistes – 2a., fase -

## **ÀMBITS A DESENVOLUPAR DURANT EL SEXENNI II**

### **FINALITZACIÓ SECTOR SUPERMARESME**

#### **SUD-6 ROSALMAR**

El desenvolupament d'aquest àmbit permetrà la finalització en trama urbana de la zona oest del municipi així com dotar d'un vial necessari de connexió directa amb la Ctra de Cornellà a Fogàs que facilitarà la mobilitat del sector Supermaresme. Altrament també es finalitza amb una illa de sòl no urbanitzable però ja edificada i amb usos completament urbans, implantada al centre de l'esmentat sector.

### **RELLIGAMENT DE LA ZONAUBICADA AL SUD DE L'AUTOPISTA, GOLF I PEDRÓ**

#### **SUD-3 RESIDENCIAL VILLA BLANCA**

El desenvolupament d'aquest àmbit permetrà donar compliment a la formació de vialitat transversal que provinent del Camí del Pedró permetrà connectar amb l'Avinguda del Regadiu afavorint la mobilitat i minvant el col·lapse que pateix en l'actualitat la vialitat del nucli històric. La concreció d'aquest sector en el segon sexenni es deu al fet que, en l'actualitat, està inclòs en el PDUSC i es preveu la possibilitat d'una modificació puntual que permeti el seu desenvolupament urbanístic i

l'assoliment d'una viabilitat tan necessària per al municipi.

## **SERVEIS HOTELERS I GOLF**

### **PMU-2 ZONA HOTELERA DEL GOLF**

El desenvolupament d'aquest àmbit permetrà la finalització de l'equipament esportiu del camp de golf, en l'actualitat sense activitat, tot aconseguint el relançament que li doni viabilitat econòmica i, al Municipi una instal·lació hotelera de qualitat de la qual n'està mancat.

Està prevista la construcció d'un hotel, de la casa club i de naus de serveis per al golf.

## **HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA**

Amb el POUM que es tramita no tan sols s'acompleixen els mínims d'habitatge de protecció pública assenyalats en la Llei d'Urbanisme aprovada per Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, sinó que també es dona compliment a la reserva del 15% del nombre total d'habitatges del Municipi establerta per l'article 73 de la Llei d'Accés a l'Habitatge.

## **AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA**

La situació econòmica financera municipal deduïda dels estats de liquidació, compte general i pressupostos municipals dels darrers exercicis pressupostaris (2004-2008)(\*) posa de manifest les limitacions que té l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, com també la majoria d'administracions municipals, a l'hora de finançar noves inversions. La principal dificultat radica en què els ingressos corrents es destinen majorment al finançament de la despesa corrent necessària pel funcionament dels serveis municipals, trobant-se molt condicionat un possible increment d'aquests recursos corrents per les limitacions impositives establertes al RD legislatiu 2/2004, text refós de la llei reguladora de les hisendes locals.

Malgrat la situació d'estalvi net positiu i del relativament baix nivell d'endeutament municipal, 86,40% l'any 2004, la capacitat inversora municipal es troba també molt condicionada per les limitacions a l'endeutament de les administracions públiques establert a la llei 18/2001 d'estabilitat pressupostària, que en general no permet *un* increment de la xifra total de l'endeutament vigent en cada administració pública. També cal assenyalar que, actualment, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt no pot utilitzar el recurs tradicional d'acudir a la venda de patrimoni pel finançament de noves inversions degut a la no disponibilitat d'un patrimoni municipal de sòl susceptible d'alienar i sobretot perquè la legislació urbanística vigent, en especial el DL 1/2005, text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya, ha incrementat les limitacions a les facultats d'alienació i

disposició dels recursos obtinguts amb el patrimoni municipal del sòl derivat de l'execució del planejament.

Malgrat l'exposat anteriorment, l'ajuntament de Sant Vicenç de Montalt ha mantingut els darrers exercicis un destacat nivell d'inversió (\*\*), però, encara que s'aconseguís mantenir aquest nivell en els propers exercicis, difícilment es pot plantejar que la inversió municipal es destini majoritàriament a les despeses derivades del desenvolupament de les previsions del POUM.

En aquest sentit, en la redacció del POUM s'ha treballat acuradament en la definició d'uns àmbits de planejament derivat que integressin la totalitat de les actuacions proposades i en garantissin la seva viabilitat econòmica.

D'aquesta manera, els diferents sectors assumeixen operacions d'interès públic que van molt més enllà de les cessions i càrregues d'urbanització necessàries per al seu propi desenvolupament: l'obertura i urbanització de múltiples places que espongen els teixits urbans; l'obtenció i cessió d'algunes edificacions d'alt valor patrimonial per a ser destinades a equipaments; la realització de les principals infraestructures de la xarxa viària bàsica com són la ronda de Ponent i la ronda Nord; la construcció d'un sistema d'aparcaments per paliar el dèficit existent. Són exemples d'aquest esforç que fa el POUM per definir àmbits de planejament derivat que assumeixin actuacions de marcat interès col·lectiu.

La inversió que a través dels diferents sectors es realitzaria en actuacions d'interès públic queda estimada en el quadre següent:

Inversions en actuacions d'interès públic	
Ampliació i urbanització de la xarxa viària	12.824.130 €
Creació d'espais públics	5.298.978 €
Acondicionament i regeneració d'espais rurals	417.504 €
Construcció d'aparcaments suplementaris	28.088.750 €

Tenint en compte els sectors definits com a prioritaris en l'agenda del POUM, les inversions en actuacions d'interès públic previstes durant el primer sexenni serien les següents:

Inversions en actuacions d'interès públic	
Ampliació i urbanització de la xarxa viària	12.182.925 €
Creació d'espais públics	2.914.450 €
Acondicionament i regeneració d'espais rurals	325.650 €
Construcció d'aparcaments suplementaris	13.719.500 €

\*S'adjunten els informes de la intervenció municipal corresponents a la liquidació del pressupost municipal de cadascun dels exercicis compresos entre l'any 2004 i 2008.

\*\*La inversió municipal executada en el període 2004-2008 és de 16.120.812,62 € que dona un mitjana anual de 3.224.162,52 €

El fet que els àmbits de planejament derivat assumeixin la inversió del POUM fa que l'estudi de la seva viabilitat econòmica sigui especialment important. En la redacció del POUM s'ha estudiat aquesta viabilitat financera, així com l'equilibri entre els diferents sectors.

Per a cada sector, els factors que s'han tingut en compte a l'hora de calcular el valor residual del sòl ha estat els següents:

$$\text{Valor residual del sòl} = \text{Aprofitaments} - \text{Càrregues} - \text{Benefici}$$

Els aprofitaments s'han calculat a partir de les repercussions del sòl net (un cop finalitzat el procés de transformació urbanística) en funció dels usos i distingint diferents nivells segons la ubicació de les promocions. S'han diferenciat els aprofitaments residencial, d'habitatge protegit, d'habitatge concertat, d'ús comercial i d'ús industrial. I en els sectors en que és d'aplicació la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic aquest ha estat descomptat.

Al seu torn, el concepte de càrregues inclou les despeses d'urbanització (tant de vials, com d'espais públic i de regeneració d'espais rurals). En el cas de sectors amb l'obligació de construir un gran nombre de places d'aparcaments suplementari en zones on la venda d'aquests aparcaments no està assegurada, el cost de construcció dels aparcaments ha estat considerat en les càrregues. En tots els sectors, s'ha tingut en compte un 12% del cost de la urbanització en concepte de despeses de gestió. També s'ha tingut en compte el possible dret de reallotjament dels residents en aquells sectors que afecten edificacions existents, així com les indemnitzacions d'aquestes edificacions i de l'eventual trasllat d'algunes activitats. El cost financer de l'operació s'ha calculat a partir d'un interès del 6% sobre dos anys (excepte en el cas de Cala Sants, on s'ha considerat una durada de l'operació de 4 anys).

El benefici considerat a estat d'un 20% de la diferència entre aprofitaments i càrregues.

Els paràmetres considerats en aquests estudis de viabilitat s'indiquen en la següent taula:

<b>COSTOS URBANITZACIÓ</b>	<b>€/m2</b>
Urbanització vials estructurals	110,00
Urbanització espais públics	65,00
Regeneració espais rurals	1,25
Enderrocs	30,00
Moviments terres	8,00
Aparcament soterrani	230,00

<b>REPERCUSSIONS DEL SÒL NET</b>	
Xalet mig	230,00
Xalet luxe	800,00
Habitatge mig	793,60
Habitatge alt	1.164,80
Habitatge protegit	198,51
Habitatge concertat	408,00
Locals en planta baixa mig	376,00
Locals en planta baixa alt	696,00
Nau industrial sim • le 1 .lanta	135 00
<b>INDEMNITZACIONS</b>	C/m2
Activitats	750,00
Habitatges bon estat	576,00
Habitatges mal estat	288,00

Els beneficis i càrregues dels diferents sectors s'han equilibrat de manera que el valor residual del sòl brut es correspongui amb la situació de l'àmbit en funció en el planejament vigent:

Tipus de sòl segons el planejament vigent	Valor residual del sòl (€/m2)
Sòl urbà amb aprofitament elevat	> 300
Sòl urbà amb aprofitament reduït	> 200
Sòl rústic	> 50

Finalment, cal destacar que en diversos convenis subscrits s'acorden cessions d'aprofitament a l'Ajuntament superiors al 10% legalment establert. Aquestes cessions suplementàries constitueixen un increment de la capacitat inversora municipal que permetrà ampliar les actuacions de millora de l'espai públic, les quals, emmarcades en un futur Pla de Mobilitat i Espais Lliures, han de constituir un complement a les intervencions del POUM. El valor del sòl que s'obtidria d'aquestes cessions i que es podria dedicar a inversions urbanístiques (a més a més de les que correspondrien al patrimoni de sòl i habitatge) seria aproximadament d'uns **6.000.000 €**