



AJUNTAMENT DE
VILADAMAT

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE VILADAMAT

T.M. DE VILADAMAT (ALT EMPORDÀ)




Juliol 2016



AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) DE VILADAMAT

T.M. DE VILADAMAT (ALT EMPORDÀ)

Juliol de 2016

EQUIP REDACTOR DEL POUM DE VILADAMAT		
<i>Director dels treballs de redacció del POUM de Viladamat:</i>		
<p>Joaquim Bover i Busquet Arquitecte i Urbanista (ETSAB-UPC) Cofundador de KGB Arquitectura, Urbanisme i Disseny, SL</p>		
<i>Documentació urbanística del POUM de Viladamat:</i>	<i>Documentació ambiental del POUM de Viladamat:</i>	<i>Assessorament legal del POUM de Viladamat:</i>
 <p>Joaquim Bover i Busquet Redactor del projecte Arquitecte i Urbanista (ETSAB-UPC) Cofundador de KGB Arquitectura, Urbanisme i Disseny, SL</p> <p>Carles Garrido i Llopis Seguiment i estructura del projecte Cofundador de KGB Arquitectura, Urbanisme i Disseny, SL</p> <p>Mariona Llenas i Font Coordinadora Arquitecta (ETSAB-UPC) Postgrau en Gestió de la Ciutat i Urbanisme (UOC)</p> <p>Cristina Espígol i Massó Col·laboradora Arquitecta (ETSAV-UPC)</p>	 <p>Joan Solà i Subiranas Geòleg (UAB) Màster Enginyeria i Gestió Ambiental (UPC)</p> <p>Jordi Montaner i Roviras Geòleg (UAB) Màster en Hidrologia subterrània (UPC)</p> <p>Anna Pibernat i Reixach Llicenciada en Ciències Ambientals (UdG) Màster en Gestió i Certificació Ambiental (UdG)</p>	 <p>Josep Pi i marquès Llicenciat en Dret (UB) Advocat Col. 346 Fundador de Despatx Pi i Marquès advocats</p> <p>Josep Pi i Renart Llicenciat en Dret (UdG) Advocat Col. 2.192</p>

AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DEL POUM DE VILADAMAT

1. ANTECEDENTS	2
1.1 AVALUACIÓ ECONOMICA I FINACERA I AGENDA.....	2
1.2 PARÀMETRES URBANÍSTICS I DIMENSIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.....	3
2. AGENDA.....	6
2.1 ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT A DESENVOLUPAR DURANT EL PRIMER QUADRIENNI	6
2.2 ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT A DESENVOLUPAR DURANT EL SEGON QUADRIENNI	8
2.3 ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT A DESENVOLUPAR DURANT EL TERCER QUADRIENNI	11
2.4 ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT A DESENVOLUPAR DURANT EL QUART QUADRIENNI	¡Error! Marcador no definido.
2.5 ACTUACIONS ESTRATÈGIQUES FORA D'ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT.....	11
2.5.1 Primer quadrienni.....	12
2.5.2 Ssegon quadrienni.....	12
2.5.3 Quart quadrienni.....	12
3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	14
3.1 JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA DE SÒLS PER ACTIVITATS PRODUCTIVES.....	14
3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES PROPOSTES DEL POUM	14
3.2.1 Situació de la Hisenda Municipal de VILADAMAT	14
3.2.2 Inversions mitjançant sectors de planejament derivat	15
3.3 ACTUACIONS INCLOSES EN FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT	16

1. ANTECEDENTS

El Text refós de la llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010 i Llei 3/2012 de 3 d'Agost determina en l'article 59 que en els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal s'hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s'enumera en el sub-apartat e): "L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar".

En l'apartat 3d. del mateix article 59 es determina que en la memòria s'ha d'integrar un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que s'haurà de justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de l'implantació i prestació dels serveis necessaris.

Per tant el present document s'estructura en dos grans capítols: **Un, que correspon a l'avaluació econòmica i financera i agenda de les diferents actuacions urbanístiques previstes desenvolupar amb el Pla** (-article 59,1 lletra e del Text refós-) i **dos, que correspon a l'Informe de sostenibilitat econòmica** (-article 59,3, lletra d del Text refós-).

1.1 AVALUACIÓ ECONOMICA I FINACERA I AGENDA.

La implementació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Viladamat -en endavant POUM- i la consecució, al llarg de la seva vigència, dels objectius i finalitats establerts en la Memòria del Pla, es recolza bàsicament en dos elements propis de tot planejament urbanístic:

- 1) L'aplicació de la normativa en matèria d'usos del sòl, de les seves dimensions i d'altres determinacions sobre les construccions privades i públiques.
- 2) La realització de les inversions previstes que hauran de portar a terme els diferents agents i operadors privats i les administracions públiques, en el període de temps previst durant la seva vigència.

Els dos elements -normativa i inversions- estan clarament interrelacionats. L'adequada localització i realització de les inversions previstes en el POUM, ha de facilitar el compliment de la seva normativa i, a l'inrevés, el major grau de concreció de la normativa i la major agilitat i flexibilitat en la seva aplicació, han de facilitar el compliment i l'execució de les inversions programades. L'actuació del sector públic via inversions en equipaments i infraestructures, a l'hora que constitueix un pol per a l'atracció i la generació de noves inversions i activitats privades, incentiva el compliment de la normativa urbanística. És instrument bàsic de la política urbana local per moderar i compensar els desequilibris que genera o pot generar el mercat de les actuacions immobiliàries privades, i per millorar la qualitat de vida dels

ciutadans. Dins d'aquesta perspectiva, sembla coherent considerar que els objectius del POUM seran més o menys assolibles en la mesura que les actuacions previstes per al seu desplegament siguin realitzables, viables i sostenibles econòmicament.

L'àmbit de l'avaluació econòmica i financera se centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques previstes desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques en virtut de les competències i naturalesa de cada actuació. A efectes metodològics i d'exposició, aquest capítol d'avaluació econòmica i financera es subdivideix en els següents cinc apartats:

- 1) Paràmetres urbanístics i dimensió econòmica de les actuacions.
- 2) Finançament: criteris i raonaments que suporten l'assignació competencial de les inversions urbanístiques al sector privat i a les diferents administracions públiques.
- 3) Anàlisi i avaluació de la capacitat d'inversió i de finançament de l'Ajuntament, en els darrers anys.
- 4) Viabilitat econòmica i financera del Pla.
- 5) Agenda de les actuacions.

1.2 PARÀMETRES URBANÍSTICS I DIMENSIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

Les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions urbanístiques que es proposen amb el POUM reflecteixen d'una manera quantitativa els seus objectius en termes de dotació de xarxa viària, zones verdes i espais lliures i equipaments. Els principals paràmetres urbanístics que contempla el POUM venen detallats en la **Taula 1**. A destacar que el Pla preveu nous àmbits de gestió urbanística de tipologia residencial en sòl urbà consolidat de 15.028 m² i de 65.775 m² en sòl urbà no consolidat. També es preveu desenvolupar nous sectors de tipologia industrial en sòl urbà consolidat de 25.274 m² i en sòl urbanitzable de 38.656 m².

Aquets nous sectors de desenvolupament generen un sostre edificable residencial de 3.641 m² i una densitat de 23 habitatges en el sòl urbà consolidat, 24.698 m² de sostre en el sòl urbà no consolidat amb una densitat de 117 habitatges. En tipologia industrial els sostres potencials corresponen a 13.900 m² en sòl urbà consolidat i 15.462 m² en sòl urbanitzable. 19684

La superfície del sòl públic que es deriva de l'aplicació dels paràmetres urbanístics anteriors suma 44.124 m² i representa el 30,14% de la superfície de sòl de tot l'àmbit. Per obtenir la xifra de tot el sòl públic que obtindrà l'Administració actuant, a l'anterior xifra s'hi haurà de sumar el sòl edificable que es derivarà del aprofitament urbanístic. Tot aquest sòl públic, l'administració actuant l'obtindrà per cessió gratuïta i sense que al mateix temps hagi de

participar en les càrregues d'urbanització, tal com s'estableix en l'article 46 del Text Refós Decret Legislatiu 1/2010 i Llei 3/2012 de la Llei d'Urbanisme.

Taula 1. Paràmetres urbanístics de tot l'àmbit del POUM

Concepte	Superfície
Sòl de l'àmbit del Pla	1.191,99 Ha
Sòl de gestió (PA-PMU-SUD)	14,64 Ha
Zones verdes i espais lliures	5,75 Ha
Sistema viari	25,11 Ha
Equipaments	2,24 Ha
Sostre residencial	151.476 m ²
Sostre per a activitats industrials	29.362 m ²

Un resum de les dimensions físiques i econòmiques de les accions urbanístiques previstes amb el Pla, agrupades per sectors s'ofereix en la **Taula 2**. En total es preveuen 14 accions urbanístiques amb una inversió valorada a preus actuals en 7,51 milions d'euros, IVA exclòs. Dins d'aquestes accions, les inversions en equipaments no es troben valorades, ja que tampoc es pot estimar el cost de la inversió en les seves possibles instal·lacions ni determinar l'operador u operadors públics que s'hauran de fer càrrec del seu finançament

La xifra total d'inversió urbanística de 7,51 milions d'euros fa referència a les actuacions en sòl públic i no té en compte les inversions immobiliàries en sòl privat que es poden derivar de l'execució del POUM.

La superfície de sòl de gestió, correspon a les accions previstes en cada sector, a la xarxa viària, a les actuacions dels nous espais lliures i a les actuacions que corresponen per a connexions, modificacions o adequacions de les infraestructuras de caràcter general.

Taula 2. Resum de les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions

Tipus d'actuació	Superfície (m²)	Import (milers €)
Xarxa viària	22.423	3.045
Espais lliures	10.480	542
Connexions externes		647
Gestió		1.261
TOTAL	32.903	5.616

En la **Taula 3** s'ofereix el detall individualitzat del cost de l'obra a realitzar en cada actuació, estimat a preus actuals en la fase de planejament. Aquesta estimació s'ha fet necessàriament aplicant mòduls o preus unitaris mitjans. Per la valoració, dels projectes d'urbanització i estudis tècnics els costos de les instal·lacions i obres urbanístiques a realitzar en les diferents actuacions, s'han utilitzat preus unitaris i mòduls de projectes similars.

Taula 3. Distribució de les accions urbanístiques per sectors d' inversió

INVERSIÓ EN EUROS					
	Vialitat	Espais lliures	Connexions externes	Gestió	TOTAL
PA 01	50.016,30	0,00	7.502,45	20.131,56	77.650,31
PA 02	225.479,35	0,00	33.821,90	90.755,44	350.056,69
PA 03	53.969,00	0,00	8.095,35	21.722,52	83.786,87
PA 04	37.728,00	26.122,18	9.577,53	25.699,70	99.127,41
PA 05	55.056,00	0,00	5.505,60	21.196,56	81.758,16
PA 06	85.765,20	34.041,38	17.970,99	48.222,15	185.999,72
PA 07	956.422,90	263.807,93	366.069,25	555.205,03	2.141.505,11
PA 08	78.663,95	0,00	11.799,59	31.662,24	122.125,78
PA 09	81.194,20	0,00	12.179,13	32.680,67	126.054,00
PA 10	165.044,40	23.694,62	18.873,90	41.522,59	249.135,51
PMU 01	326.512,45	60.510,24	58.053,40	155.776,63	600.852,72
PMU 02	23.171,00	0,00	3.475,65	9.326,33	35.972,98
SUD	906.618,00	134.524,97	94.466,30	207.825,85	1.343.435,12
TOTAL	3.045.640,75	542.701,32	647.391,01	1.261.727,27	5.497.460,38

2. AGENDA

El POUM de VILADAMAT es desenvolupa a través d'àmbits de planejament derivat (deu Polígons d'Actuació en sòl urbà consolidat , dos Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat i un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat de tipus industrial).

El sistema de gestió proposat per aquests àmbits és del de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica i de cooperació, però durant la mateixa vigència del POUM, l'Ajuntament podria tramitar el canvi en el sistema de gestió de reparcel·lació de compensació bàsica a reparcel·lació per cooperació, amb la intenció de jugar un paper motor per tal d'assolir les prioritats que estableix aquesta agenda.

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

2.1 ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT A DESENVOLUPAR DURANT EL PRIMER QUADRIENNI

COMPLECIÓ I ORDENACIÓ DE LA TRAMA URBANA

Figures de planejament derivat implicades

POLÍGON		superfície m ²
PA-02	Escoles – Nord	7.648,52 m ²
PA-03	Escoles – Sud	6.280,42 m ²
PA-04	Camí Palau Borrell - Oest	3.117,79 m ²
PA-05	Camí Palau Borrell - Centre	2.244,20 m ²
PA-06	Camí Palau Borrell - Est	5.278,89 m ²
PA-07	Carretera de Figueras	31.774,33 m ²

Amb la gestió urbanística d'aquests àmbits, VILADAMAT consolidarà el nucli urbà amb un conjunt de sectors pendents de desenvolupament que resoldran la configuració de la trama urbana i dotaran al nucli de sòl de cessió pels equipaments que hi ha pendents d'execució.

CONSOLIDACIÓ DEL NUCLI URBÀ

Objectius de les figures de planejament derivat implicades

PA-02 – L'Escola Nord

S'ha de permetre el manteniment dels usos actuals i les seves instal·lacions, fins a la seva transformació, establin una nova disposició de l'edificació adequada al que requereix la trama urbana consolidada dels seu entorn, amb un rendiment urbanístic suficient que faci viable la cessió del sòl destinat a sistemes.

El POUM proposa la reserva de sòl per ser destinat a equipaments públics per a us docent. La cessió de sòl, es situa adjacent a les actuals escoles fet que permetrà garantir i facilitar l'ampliació d'aquestes instal·lacions, d'acord amb la ràtio de creixement previst pel municipi en aquest POUM.

El desenvolupament d'aquest àmbit queda lligat a la ordenació del PA-03 – L'Escola Sud.

PA-03 – L'Escola Sud

S'ordena el sector amb l'obertura d'un nou vial que enllaci el carrer de l'Escala amb el de Cases Noves. La disposició de l'edificació es fa d'acord amb la morfologia de l'entorn la qual combina edificació aïllada i cases adossades amb un rendiment urbanístic suficient que faci viable la cessió del sòl destinat a sistemes.

Ates que aquest sòl urbà proper als equipament escolars del municipi, el POUM proposa la reserva de sòl per ser destinat a equipaments públics per a us docent. Sòl que es situa adjacent a les actuals escoles fet que permetrà garantir i facilitar l'ampliació d'aquestes instal·lacions, avui necessàries d'acord amb la ràtio de creixement del municipi que preveu aquest POUM.

El desenvolupament d'aquest àmbit queda lligat a la ordenació del PA-02 – L'Escola Nord.

PA-04 – Camí Palau Borrell Oest

El Polígon d'Actuació es delimita amb la finalitat de estructurar i executar l'obra d'urbanització pendent i formalitzar les cessions de sòl destinat a sistemes de vialitat i espais lliures. L'àmbit coincideix amb els límits d'un sol títol de propietat i així facilitar-ne la gestió i desenvolupament.

PA-05 – Camí Palau Borrell Centre

El Polígon d'Actuació es delimita amb la finalitat de estructurar i executar l'obra d'urbanització pendent i formalitzar les cessions de sòl destinat a sistemes de vialitat i espais lliures. L'àmbit coincideix amb els límits d'un sol títol de propietat i així facilitar-ne la gestió i desenvolupament.

PA-06 – Camí Palau Borrell Est

El Polígon d'Actuació es delimita amb la finalitat de estructurar i executar l'obra d'urbanització pendent i formalitzar les cessions de sòl destinat a sistemes de vialitat i espais lliures. L'àmbit coincideix amb els límits d'un sol títol de propietat i així facilitar-ne la gestió i desenvolupament.

PA-07 – Carretera de Figueras - Zona Esportiva

El Polígon d'Actuació es delimita amb la finalitat de estructurar i executar l'obra d'urbanització pendent i la cessió de sòl.

El Polígon d'Actuació determinarà l'obertura del vial de circumval·lació que completa i relliga la trama viària situada entre la carretera, la zona esportiva i el PMU 1, i completarà la trama urbana a l'entorn del camp de futbol, cedint el sòl destinat a espais lliures, equipaments i vials així com l'aprofitament urbanístic, i realitzant les obres d'urbanització corresponents.

2.2 ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT A DESENVOLUPAR DURANT EL SEGON QUADRIENNI

COMPLECIÓ I ORDENACIÓ DE LA TRAMA URBANA

Figures de planejament derivat implicades

POLÍGON		superfície m ²
PA-01	Carrer Armentera	4.022,44 m ²
PA-08	Camp de Futbol - Oest	2.394,00 m ²
PA-09	Camp de Futbol - Est	3.105,00 m ²
PA-10	Llevant- Ctra. de l' Escala	25.274,04 m ²
PPU -01	Llevant	38.656,60 m ²

Amb la gestió urbanística d'aquests àmbits, VILADAMAT consolidarà totalment el nucli urbà amb un conjunt de sectors pendents de desenvolupament en els sectors nord i est. Els PA-10 i PPU-01, consolidaran el nucli comercial industrial existent, situat a l'est del nucli amb accés des de la carretera de l'Escala.

CONSOLIDACIÓ DEL NUCLI URBÀ I DEL SECTOR COMERCIAL_INDUSTRIAL

Objectius de les figures de planejament derivat implicades

PA-01 – Carrer Armentera

L'objecte d'aquest polígon d'actuació en sòl urbà consolidat, és la de finalitzar l'obertura del carrer Armentera fins a la carretera de Figueres.

Per poder esdevenir un terreny amb la consideració de solar, cal formalitzar les cessions de sòl destinat a sistema viari i acabar les obres d'urbanització que resten pendents.

PA-08 – Camp de Futbol -Oest

L'objecte és obrir el carrer que comuniqui el carrer Jardí del Rei amb el camp de futbol i així poder establir una xarxa viària de carrers que faciliti la mobilitat en el nucli urbà. Amb l'obertura del nou carrer projectat entre les finques afectades PA-08 i Pa-09, podran subdividir el sòl no edificat en parcel·les edificables i així consolidar la trama urbana.

Durant el període de vigència de l'anterior POUM anul·lat es va tramitar la divisió poligonal que es recull en aquest document. Es va signar un conveni urbanístic de cessió anticipada de sòl destinat a sistemes de vialitat i equipaments, fet que va permetre obrir la continuïtat del carrer Nou al costat del Camp de Futbol i regularitzar la parcel·la de sòl destinada a equipaments esportius, on s'hi ha construït la pista poliesportiva.

PA-09 – Camp de Futbol -Est

L'objecte, és obrir el carrer que comuniqui el carrer Jardí del Rei amb el carrer del camp de futbol i així poder establir una xarxa viària de carrers que faciliti la mobilitat en el nucli urbà. Amb l'obertura del nou carrer projectat entre les finques afectades PA-08 i Pa-09, es podrà parcel·lar el sòl i així es consolida la trama urbana.

PA-10 – Llevant – Ctra. de l'Escala

La finalitat del PA-10 és resoldre la correcta accessibilitat des de la carretera i alhora establir una ordenació conjunta de les edificacions existents. Donar connectivitat i mobilitat amb el PPU-01 Llevant.

D'acord a les determinacions de l'anterior POUM avui anul·lat, es va desenvolupar el planejament derivat Pla Parcial Urbanístic, corresponent al sòl urbanitzable fins a l'aprovació definitiva pendent de la publicació en el DOGC, document que va modificar les determinacions d'ordenació inicialment previstes en el POUM en quan a sistema general de la xarxa viària.

Paral·lelament l'ajuntament va redactar l'avanç de Pla de Millora Urbana i es van consensuar amb el veïns les condicions d'ordenació i de desenvolupament. El nou POUM incorpora l'ordenació del sector amb el traçat dels vials, cotes i rasants. Una vegada aprovat el POUM caldrà redactar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

La consolidació d'aquest sector està condicionat a l'adequació dels seus accessos des de la carretera GI-623, segons determinacions de la Direcció General de carreteres de la Generalitat de Catalunya.

Per facilitar la gestió, el POUM proposa pel PA 10 sector Llevant, la cessió anticipada del terreny necessari per a la construcció de la rotonda.

PPU-01– Llevant

Comprèn els terrenys al nord del municipi al costat de la carretera de Orriols a l'Escala. aquest sòl ocupa els espais intermedis del sector de sòl urbà no consolidat PA-10 Llevant.

L'objectiu del sector és la creació de sòl per a petits magatzems, comerços i tallers, per tal de satisfer la demanda existent d'aquest tipus de sòl en el municipi, establir una ordenació conjunta amb les edificacions existents del PA-10, resoldre l'accessibilitat des de la carretera i completar les obres d'urbanització.

La consolidació d'aquest sector vindrà condicionada a l'adequació dels seus accessos des de la carretera GI-623, segons determinacions de la Direcció General de carreteres de la Generalitat de Catalunya; fet que significa, per al PPU sector Llevant, costejar les obres d'urbanització pertinents per a la construcció d'una rotonda.

El POUM incorpora totes les determinacions del Pla Parcial Urbanístic que es va aprovar amb l'anterior POUM de 2006.

2.3 ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT A DESENVOLUPAR DURANT EL TERCER QUADRIENNI

COMPLECIÓ I ORDENACIÓ DE LA TRAMA URBANA

Figures de planejament derivat implicades

POLÍGON		superfície m ²
PMU-01	Cinc Claus – Zona est	9.338,12 m ²
PMU-02	Escoles	5.880,80 m ²

PMU-01– Cinc Claus – Zona est

Situat a l'est del nucli urbà, i delimitat pels carrers Cinc Claus i el carrer Albó. coincideix amb el PMU-4 de l'anterior POUM aprovat l'any 2006, avui nul.

L'objecte és la delimitació geomètrica i l'obertura i enllaç d'un nou vial de circumval·lació pel costat est del municipi.

PMU-02– Escoles

Sector discontinu delimitat com un instrument de gestió que relliga el PMU-01 Cinc Claus zona Est amb la continuació del carrer de Cinc Claus, el sòl no urbanitzable i una parcel·la de sòl urbà del nucli annexa a les actuals escoles.

2.5 ACTUACIONS ESTRATÈGIQUES FORA D'ÀMBITS DE PLANEJAMENT DERIVAT

Paral·lelament al desenvolupament dels àmbits de planejament derivat, el POUM inclou també diverses actuacions estratègiques que haurien de ser desenvolupades directament per les administracions públiques. Per la situació econòmica global, les més importants estan previstes a desenvolupar en el quart quadrienni de vigència del POUM.

2.5.1 Primer quadrienni.

Xarxa d'abastament d'aigua potable (1a Fase)

Es tracta de la substitució de la xarxa soterrada de distribució del nucli de Viladamat (1ª Fase). La xarxa existent en molts trams no compleix les condicions mínimes per l'instal·lació d'hidrants que han de garantir l'intervenció dels bombers en tots els punts del nucli urbà.

També es necessaria la substitució de les canonades , perquè s'han fet mesures que han detectat que més d'un 40% del consum es perd en la fase de distribució.

L' inversió prevista es de 848.744 €, es distribuiran en dues fases un 50% pel 1er quadrienni i l'altre 50% durant el segon quadrienni. **(424.372 € 1a fase)**

Aquest projecte estarà finançat amb recusus propis fins el 40%, amb subvencions del Pla Únic d'obres i Seveis de Catalunya, fins un altre 40%, el 20% restant amb dotacions econòmiques de la Diputació de Girona en programes de cooperació local.

2.5.2 Segon quadrienni.

Xarxa d'abastament d'aigua potable (2a Fase)

Es tracta de la substitució de la xarxa soterrada de distribució del nucli de Viladamat (2ª Fase). La xarxa existent en molts trams no compleix les condicions mínimes per l'instal·lació d'hidrants que han de garantir l'intervenció dels bombers en tots els punts del nucli urbà.

També es necessaria la substitució de les canonades , perquè s'han fet mesures que han detectat que més d'un 40% del consum es perd en la fase de distribució.

L' inversió prevista es de 848.744 €, es distribuiran en dues fases un 50% pel 1er quadrienni i l'altre 50% durant el segon quadrienni. **(424.372 € 2a fase)**

Aquest projecte estarà finançat amb recusus propis fins el 40%, amb subvencions del Pla Únic d'obres i Seveis de Catalunya, fins un altre 40%, el 20% restant amb dotacions econòmiques de la Diputació de Girona en programes de cooperació local.

2.5.3 Quart quadrienni.

Xarxa en alta del sistema de sanejament i estació de bombeig

L'Agència Catalana de l'Aigüa ha impulsat un projecte per la construcció de l'EBAR Associat a la depuradora d'Albons per la millora del sistema de sanejament de Viladamat.

S'ha de construir una estació de bombeig i una xarxa d'impulsió des de els terrenys municipals situats al sud del municipi fins a l'EDAR situada al municipi d'Albons.

Aquesta actuació la finançarà l'Agència Catalana de l'Aigua fins el 80%, recusus municipals fins el 10%, i els nous sectors de desenvolupament residencial i industrial amb un altre 10%.

L'Agència Catalana de l'Aigua estableix un import per aquesta actuació de **6.257.566 euros**

Rehabilitació del Nucli històric.

El Pla de rehabilitació del Nucli Antic és una intervenció de caràcter urbanístic que pretén millorar les condicions d'habitabilitat i mobilitat el nucli històric de Viladamat . Amb aquesta reforma, també es pretén transformar el barri i modernitzar-lo, sense que perdi la seva identitat històrica.

Actualment el nucli antic de Viladamat evidencia certa decadència urbanística provocada per l'envelliment progressiu dels edificis, la degradació del paviment, els problemes de mobilitat, etc. La voluntat municipal és dur a terme una actuació d'abast important que ajudi a millorar les condicions d'aquesta zona.

L'obtenció del recolzament de les institucions autonòmiques i provincials per executar aquest canvi ha de suposar l'impuls d'unes expectatives de millora que hem de saber correspondre com a Govern Municipal. Aquestes millores se centraran en la renovació i reurbanització dels carrers de la zona, que són la base imprescindible per concebre un barri millor, i la millora del subministrament, entre altres, d'aigua, electricitat i gas.

Aquesta actuació es finançarà amb recusus propis fins el 10%, amb Inversions del Pla de Barris de la Generalitat de Catalunya el 50%, el 20% amb dotacions econòmiques de la Diputació de Girona en programes de cooperació local i amb contribucions especials el 20%.

Aquesta intervenció es valora en **386.400 euros**.

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'article 59.3.d del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'Informe de Sostenibilitat Econòmica té el doble objectiu de justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, d'una banda, i de garantir la viabilitat econòmica de la proposta, tenint en compte l'estat de les finances públiques.

3.1 JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA DE SÒLS PER ACTIVITATS PRODUCTIVES

En relació a la suficiència dels sòls destinats a activitats productives, tal i com es mostra en l'apartat 3 Població i Societat de la Memòria del POUM, estimant que l'increment de població derivat de l'augment del parc d'habitatges es traduiria en una piràmide d'edat en què sobre una població total de 451 habitants (dades INDESCAT 2012), amb una població activa, situada en la franja d'edats compresa entre els 16 i els 64 anys de 192 persones, (dades que s'obtenen entre la totalitat de la població de 2012 i el total de la població de 2001) a l'horitzó de l'any 2.022 s'estima que existirien a VILADAMAT 241 ocupats. Això suposaria un augment de 49 llocs de treball respecte els 192 que s'estimen existents el 2012.

En aquest sentit, el POUM preveu un nou sostre edificable en les àrees de desenvolupament urbà, consolidat, no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat de 58.008,24 m², dels quals l'equivalent a 29.363,36 m² de sostre, es destinaran a activitats productives. Aquest sòl pot incrementar en llocs de treball en l'horitzó final del POUM, , cal fer èmfasi que aquest pot ser motiu d'una nova tipologia per al municipi de VILADAMAT, desenvolupi activitats industrials en un punt de màxima accessibilitat en el giratori de nova creació.

3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES PROPOSTES DEL POUM

3.2.1 Situació de la Hisenda Municipal de VILADAMAT

La situació econòmica financera municipal deduïda dels estats de liquidació, compte general i pressupostos municipals dels darrers exercicis pressupostaris posa de manifest les limitacions que té l'Ajuntament de VILADAMAT, realitat comuna a la majoria d'administracions municipals, a l'hora de finançar noves inversions. La principal dificultat radica en què més de la meitat dels ingressos corrents es destinen majorment al finançament de la despesa corrent necessària pel funcionament dels serveis municipals.

La capacitat inversora municipal es troba 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. L'endeutament actual de l'Ajuntament deriva de les inversions fetes en exercicis anteriors. També cal assenyalar que, actualment, l'Ajuntament de VILADAMAT no pot recórrer a la venda de patrimoni pel finançament de noves inversions a causa de la no disponibilitat de patrimoni municipal de sòl susceptible d'alienar i sobretot perquè la legislació urbanística vigent, 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, amb la voluntat de destinar-lo a la producció d'habitatge assequible.

Malgrat el que s'ha exposat fins aquí, l'Ajuntament de VILADAMAT ha assolit en els darrers exercicis nivells d'inversió real que se situen al voltant de 2.217.169 €.

Anualitats	Pressupost (€)	Inversió (€)
2009	1.511.095	1.158.995
2010	843.300	488.100
2011	821.312	452.950
2012	409.712	58.312
2012	418.359	58.812

3.2.2 Inversions mitjançant sectors de planejament derivat

Atesa aquesta situació de la Hisenda Municipal, la redacció del POUM ha treballat perquè en la definició dels àmbits de planejament derivat s'integrin la major part de les actuacions proposades i en garanteixin la seva viabilitat econòmica.

3.3 ACTUACIONS INCLOSES EN FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT

(Primer Quadrienni) 2.942.231 €

POLÍGON		Import €
PA-02	Escoles – Nord	350.056 €
PA-03	Escoles – Sud	83.786 €
PA-04	Camí Palau Borrell - Oest	99.127 €
PA-05	Camí Palau Borrell - Centre	81.758 €
PA-06	Camí Palau Borrell - Est	185.999 €
PA-07	Carretera de Figueras	2.141.505 €

(Segon Quadrienni) 1.918.399 €

		Import €
PA-01	Carrer Armentera	77.650 €
PA-08	Camp de Futbol - Oest	122.125 €
PA-09	Camp de Futbol - Est	126.054 €
PA-10	Llevant –Ctra. de l' Escala	249.135 €
PPU-01	Sector Llevant	1.343.435 €

(Tercer Quadrienni) 636.825 €

		Import €
PMU-01	Cinc Claus Zona Est	600.852 €
PMU-02	Escoles	35.973 €

Viabilitat econòmica i equilibri dels sectors de planejament derivat

El fet que els àmbits de planejament derivat assumeixin una part important de 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 han estat els següents: Valor residual del sòl = Aprofitaments – Càrregues – 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 valors dels aprofitaments residencial, comercial i industrial. I en els sectors en que és d'aplicació la cessió del 15% 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 públics). Les indemnitzacions están incloses en les despeses de gestió.

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

(Els beneficis i càrregues dels diferents sectors s'han calculat de manera que el valor residual del sòl brut per metre quadrat de sostre s'equilibri entre els sectors d'una mateixa categoria, tenint en compte la classificació del sòl i els usos predominants.)

COSTOS URBANITZACIÓ €/m²

Urbanització vials (segons la seva complexitat)	145,00 – 120,00
Urbanització espais lliures urbans (segons les seves característiques)	64,80 – 34,80
Connexions externes dels serveis (segons característiques)	15% -10% de les despeses d'urbanització.
Despeses de gestió (segons complexitat)	35% - 20% de les despeses d'urbanització.

REPERCUSSIONS DEL SÒL SOBRE M² CONSTRUÏT

Habitatge lliure	305,60 € / m ² de sostre.
Comercial	74,31 € / m ² de sostre.

Finançament de les inversions públiques derivades del POUM

Pel que fa a les actuacions proposades pel POUM fora dels àmbits de planejament derivat, a continuació se n'estima el possible cost aproximat:

	OBRA Pressupost (s/iva)	FINANÇAMENT	
		Altres Administracions	Ajuntament de Viladamat
PRIMER quadrienni	3.428.239		
ACTUACIONS PÚBLIQUES GENERALS	424.372	254.623	169.749
Xarxa abastament d'aigua potable (1a fase)	424.372	169.749 84.874	PUOSC DDGI 169.749
ACTUACIONS INCLOSES EN FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT (primer quadrienni)	3.003.867	0	0

	OBRA Pressupost (s/iva)	FINANÇAMENT	
		Altres Administracions	Ajuntament de Viladamat
SEGON quadrienni	2.342.771		
ACTUACIONS PÚBLIQUES GENERALS	424.372	254.623	169.749
Xarxa abastament d'aigua potable (2a fase)	424.372	169.749 84.874	PUOSC DDGI 169.749
ACTUACIONS INCLOSES EN FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT (segon quadrienni)	1.918.399	0	0

	OBRA Pressupost (s/iva)	FINANÇAMENT	
		Altres Administracions	Ajuntament de Viladamat
TERCER quadrienni	2.579.517		
ACTUACIONS PÚBLIQUES GENERALS	0	0	0
Llar d'infants municipal	0	0 0	PUOSC DDGI 0
ACTUACIONS INCLOSES EN FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT (tercer quadrienni)	636.825	0	0

	OBRA Pressupost (s/iva)	FINANÇAMENT	
		Altres Administracions	Ajuntament de Viladamat
QUART quadrienni	10.821.810		
ACTUACIONS PÚBLIQUES GENERALS	6.643.966	5.979.570	664.396
Xarxa en alta de sistema de sanejament	6.257.566	5.006.054 625.756	ACA Altres 625.756
Nucli històric	386.400	193.200 77.280 77.280	GDC DDGI C.Ext. 38.640
ACTUACIONS INCLOSES EN FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT (quart quadrienni)	0	0	0

(Pel que fa a la construcció de la EDAR, les actuacions que s'hi proposen s'executaran i es finançaran segons les condicions que es fixin en el corresponent acord que es formalitzi entre l'Ajuntament de Viladamat i l'Agència Catalana de l'Aigua.)

La inversió necessària en el primer quadrienni, incloent el finançament d'altres administracions pujaria a **424.372 €**, resultant una inversió anual de **106.093 €/any**. Pel segon quadrienni, incloent el finançament d'altres administracions pujaria a **424.372 €**, resultant una inversió anual de **106.093 €/any**. En el tercer quadrienni, incloent el finançament d'altres administracions pujaria a **0 €**, resultant una inversió anual de **0 €/any**. En el quart quadrienni, incloent el finançament d'altres administracions pujaria a **6.643.966 €**, resultant una inversió anual de **1.660.991,50 €/any**.

L'horitzó del POUM, la inversió anual resultant és de **1.948.177,50 €/any**, comptant amb el suport de finançament de les altres administracions.

La inversió real anual de l'Ajuntament de VILADAMAT és de **42.437 €/any** durant el primer quadrienni, de **42.437 €/any** durant el segon quadrienni, de **0 €/any** el tercer quadrienni i de **166.099 €/any** el quart quadrienni.

Atenent a què la major part del finançament és provinent d'altres administracions, la capacitat inversora global de l'Ajuntament durant el període de vigència del POUM, permetria fer front, entre d'altres, a les actuacions plantejades pel POUM.

A continuació es mostra una taula resum de les actuacions que preveu el POUM i la seva font de finançament estimada.

(Pel cas del quart quadrienni, algunes actuacions d'interès públic tenen el finançament compartit amb els sectors de planejament derivat, participant directament l'Ajuntament de VILADAMAT en el seu finançament.)

	OBRA Pressupost (s/iva)	FINANÇAMENT			ANUALITAT
		Privat	Altres Administracions	Ajuntament de Viladamat	
PRIMER quadrienni	3.428.239	3.003.867	254.623	169.749	106.093
ACTUACIONS PÚBLIQUES GENERALS	424.372	0	254.623	169.749	
Xarxa abastament d'aigua potable (1a fase)	424.372		169.749 84.874	PUOSC DDGI 169.749	
ACTUACIONS INCLOSES EN FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT (primer quadrienni)	3.003.867	3.003.867	0	0	
PA 02 – Escoles Nord	350.056	350.056			
PA 03 – Escoles Sud	83.786	83.786			
PA 04 – Camí Palau Borrell Oest	99.127	99.127			
PA 05 – Camí Palau Borrell Centre	81.758	81.758			
PA 06 – Camí Palau Borrell Est	185.999	185.999			
PA 07 – Carretera de Figueres	2.203.141	2.203.141			
SEGON quadrienni	2.342.771	1.918.399	254.623	169.749	106.093
ACTUACIONS PÚBLIQUES GENERALS	424.372	0	254.623	169.749	
Xarxa abastament d'aigua potable (2a fase)	424.372		169.749 84.874	PUOSC DDGI 169.749	
ACTUACIONS INCLOSES EN FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT (segon quadrienni)	1.918.399	1.918.399	0	0	
PA 01 – Carrer Armentera	77.650	77.650			
PA 08 – Camp de futbol Oest	122.125	122.125			
PA 09 – Camp de futbol Est	126.054	126.054			
PA 10 – Llevant Cra. de l'Escala	249.135	249.135			
PPU 01 – Sector Llevant	1.343.435	1.343.435			
TERCER quadrienni	636.825	636.825	180.000	120.000	75.000
ACTUACIONS PÚBLIQUES GENERALS	0	0	0	0	
	0		0 0	PUOSC DDGI 0	0
ACTUACIONS INCLOSES EN FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT (tercer quadrienni)	636.825	636.825	0	0	
PMU 01 – Cinc Claus – zona Est	600.852	600.852			
PMU 02 – Escoles	35.973	35.973			
QUART quadrienni	6.643.966	0	5.979.570	664.396	1.660.991,5
ACTUACIONS PÚBLIQUES GENERALS	6.643.966	0	5.979.570	664.396	
Xarxa en alta de sistema de sanejament	6.257.566		5.006.054 625.756	ACA Altres 625.756	
Nucli històric	386.400		193.200 77.280 77.280	GDC DDGI C.Ext. 38.640	
ACTUACIONS INCLOSES EN FIGURES DE PLANEJAMENT DERIVAT (quart quadrienni)	0	0	0	0	
TOTAL HORIZÓ DEL POUM	13.051.801	5.559.091	6.488.996	1.123.894	1.948.177,5

Ingressos i despeses per a la Hisenda Municipal derivats del POUM

L'increment del sostre edificat derivat del POUM suposarà també un augment dels ingressos municipals en concepte d'Impost sobre Béns Immobles. La revisió del POUM podria suposar un augment 28.340 m² de sostre residencial en l'àmbit de sòl urbà consolidat i no consolidat i de 29.363 m² de sostre d'activitats Industrials/comercials. Considerant uns valors cadastrals del sostre edificat corresponent a un 50% del preu de mercat de 1.025€ per metre quadrat residencial i de 500€ per metre quadrat industrial i aplicant una taxa del 0,88% sobre aquest valor cadastral, en concepte d'IBI, l'Ajuntament veuria progressivament incrementats els seus ingressos fins assolir els 384.824€ anuals.

	Sostre	Valor cadastral		Ingressos Taxes llicències	
	m ² st	€/m ² st	€	€/m ² st	€
Residencial	28.340	1.025	29.048.500	1.100	31.174.000
Industrial	29.363	500	14.681.500	500	14.681.500
	57.703		43.730.000		45.855.500
		Taxa	0,88%	Taxa	3,0%
			384.824		1.375.665

El desenvolupament del POUM també suposarà un augment dels ingressos pel concepte de taxes sobre les llicències d'obres. Considerant els mateixos sostres que en l'apartat anterior, i uns costos de construcció (sense comptar impostos, honoraris i beneficis) de 1.100€/m² residencial i 500€/m², i tenint en compte que l'Ajuntament de VILADAMAT grava les obres amb una taxa del 3,0%, els ingressos derivats de les obres d'edificació durant el desenvolupament del POUM podrien assolir un total de 1.375.665 €.

De la mateixa manera que el POUM suposa un increment d'ingressos, també suposa un augment de les despeses en relació al manteniment dels nous espais viaris i lliures que es creen. L'augment de superfície de vials es pot estimar en 22.423 m². De la mateixa manera, l'augment d'espais lliures és de 10.480 m² d'espais públics urbans. Els cost de manteniment d'aquests diferents espais es pot valorar anualment en 7,75€/m² en el cas de vials i 4,40€/m² en el cas d'espais públics urbans. Amb aquests valors, el cost de manteniment suplementari que podria arribar a suposar el total desenvolupament del POUM seria de 219.894 € per any i per tant seria assumible amb pels increments d'ingressos que reporta el POUM.

	Vialitat m ²	Espais lliures m ²
Figures de planejament en sòl urbà	22.423,59	10.479,90
PA 01	344,94	0,00
PA 02	1.555,03	0,00
PA 03	372,20	0,00
PA 04	314,40	403,12
PA 05	458,80	0,00
PA 06	714,71	525,33
PA 07	6.596,02	4.071,11
PA 08	542,51	0,00
PA 09	559,96	0,00
PA 10	2.063,92	680,88
PMU 01	2.251,81	933,80
PMU 02	159,80	0,00
SUD	6.489,49	3.865,66
Cost unitari de manteniment (€/m ² anuals)	7,75	4,40
COST MANTENIMENT (en €)	173.782,82	46.111,56
TOTAL COST MANTENIMENT (en €)		219.894,38

Així doncs, tot garantint la viabilitat econòmica dels diversos àmbits de planejament derivat, així com la racionalitat de les actuacions proposades amb finançament municipal d'acord amb la capacitat inversora de l'Ajuntament, i l'equilibri entre ingressos i despeses per a la Hisenda Municipal derivats de l'actualització del planejament, la proposta de revisió del POUM queda justificada des del punt de vista econòmic.

VILADAMAT, a juliol de 2016

El Director del projecte

Joaquim Bover Busquet
Arquitecte

