

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA



Aprovació inicial
Març 2007

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT PAU DE SEGÚRIES

ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS.....	2
2. VIABILITAT DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT	2
2.1 CRITERIS DE CÀLCUL DE L'APROFITAMENT	2
2.2 APROFITAMENT DELS SECTORS.	4
3. AGENDA DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT	9
3.1 CRITERIS DE PRIORITAT EN EL DESENVOLUPAMENT.....	9
3.2 AGENDA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC	9
3.3 RESUM DE RESULTATS.....	10
4. AGENDA DE LES ACTUACIONS DIRECTES DE L'ADMINISTRACIÓ.....	11
4.1 CRITERIS GENERALS	11
4.2 ACTUACIONS PREVISTES.....	12
4.3 AGENDA D'ACTUACIONS DIRECTES	13
5. RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI	14
5.1 RECURSOS PROVINENTS DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC.....	14
5.2 LES INVERSIONS DE RECURSOS PROPIS I ENDEUTAMENT	15
5.3 CONCLUSIÓ	15

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

Serà l'objectiu d'aquest document,

- Establir la viabilitat dels sectors calculant els beneficis resultants de la comercialització del sòl i les despeses corresponents a la urbanització i les càrregues imputades per aquest POUM.
- Establir l'ordre d'execució dels sectors en funció de les necessitats estructurals del municipi i de la regulació de l'oferta de sòl d'habitatges i d'activitats.
- Valorar costos d'accions directes de l'administració corresponents a expropiacions i millora o execució d'infraestructures no imputades a cap sector de planejament o de gestió.
- Establir calendari d'execució de les accions directes, en funció de les necessitats i dels recursos disponibles.
- Valorar la inversió mitja de l'ajuntament per a l'execució del planejament resultant de l'agenda proposada.

2. VIABILITAT DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

2.1 CRITERIS DE CàLCUL DE L'APROFITAMENT

La consideració de viabilitat dels sectors de planejament o de gestió es fa a partir del càlcul de l'aprofitament monetaritzat.

Entenem per **aprofitament monetaritzat** la diferència entre el valor de venda del sol i les despeses necessàries per convertir un sol rústic o urbà no consolidat en un sol urbà amb parcel·les amb condició de solars, expressada en euros:

Aprofitament = Valor en venda dels solars – costos d'urbanització – càrregues específiques

El profitament calculat d'aquesta manera ha d'equivaler al valor del sol brut més el benefici de la promoció del sol, per tant el seu valor ha de ser proporcional al valor inicial de sòl i a la necessitat d'inversió.

L'aprofitament mig es el resultat de dividir l'aprofitament d'un sector per la superfície de sòl brut aportada que tingui dret a profitament urbanístic. Es a dir la superfície total del sector menys la superfície de camins, rieres o altres sols públics sense dret a profitament.

En aquest estudi a efectes de simplificar i donada la petita incidència del sòl públic en els sectors considerem la superfície bruta del sector:

Aprofitament mig = profitament / superfície bruta del sector.

En aquest càlculs no es consideren els beneficis ni les despeses de la construcció dels solars, i ens referirem exclusivament al mercat del sòl.

La valoració no pretén ser exhaustiva sinó que serveixi únicament com a marc de referència per fer l'estudi comparatiu entre sectors.

Per al càlcul dels valors de venda de solars s'ha partit d'uns valors de repercussió basats en el mercat de l'entorn pirenaic. Aquest valors s'han aplica de manera genèrica per a cada qualificació. A continuació s'adjunta la taula de valors utilitzada en el present estudi.

Valors utilitzats de repercussió:

QUALIFICACIONS		
1a	Casc Antic, alineada a vial	500€/m2st
1b	Casc Antic, Illa compacta	500€/m2st
1c	Casc Antic, La Ral	500€/m2st
2	Plurifamiliar alineada	600€/m2st
3a	Unifamiliar alineada a vial	600€/m2st
3b	Unifamiliar alineada, conjunts urbanístics	600€/m2st
4	Unifamiliar aïllada	600€/m2st
5	Edificació mixta	500€/m2st
6	Indústria alineada, tallers	300€/m2st

En el càlcul d'aprofitament dels sectors, la incidència dels habitatges protegits es calcula com a pèrdua de valor per m2 de solar destinat a aquest fi. Aquesta pèrdua seria equivalent la diferència entre els valors de repercussió d'aquestes parcel·les i el valor normal de la zona en que es situen.

El valor de repercussió de solars destinats a habitatges de protecció es calcula de la manera següent:

- habitatges de protecció en règim ordinari (HPO): 15% del valor de venda
- habitatges de protecció en règim concertat (HPC): 25% del valor de venda

Resultant la taula que es presenta a continuació

Valor de repercussió de solars destinats a habitatges de protecció:

HPO	Habitatges protegits (zona C)	192€/m2st
HPC	Habitatges Concertats (Zona D)	360€/m2st

Finalment, les despeses previstes es fan a partir d'uns valors unitaris segons el tipus d'urbanització. En aquests valors unitaris es consideren la despesa global incloent les repercussions de connexions d'instal·lacions, despeses oficials i de projectes, benefici, etc. Els valors utilitzats es resumeixen a continuació:

Costos d'urbanització utilitzats:

X1	Xarxa viària, principal	-100€/m2
X2	Xarxa viària, secundària	-100€/m2
X3	Xarxa viària, preferència vianants	-70€/m2
X4	Xarxa viària, aparcaments	-100€/m3
V1	Espais lliures, parcs i places	-60€/m1
V2	Espais lliures, verd de protecció	-20€/m2

2.2 APROFITAMENT DELS SECTORS.

Per a la delimitació dels sectors de planejament i de gestió, així com per la determinació de les seves càrregues s'ha tingut en compte l'estudi econòmic realitzat i han sigut ajustats segons els següents criteris relatius a l'aprofitament resultant.

En general es parteix del manteniment dels drets establerts pel planejament vigent però s'ha intentat que siguin proporcionals a la valoració inicial del sol. Seguin aquestes pautes els sectors de planejament s'han intentat apropar als següents aprofitaments mitjans:

- Plans parcials: 95€/m² +/-15%
- Plans de Millora Urbana: 128€/m²

En el cas dels polígons de gestió en sol urbà no consolidat, el seu aprofitament prové dels drets adjudicats pel planejament vigent (això implica una dispersió dels aprofitaments de cada polígon mes altes de lo desitjable), resultant un aprofitament mig de 158 €/m².

En el cas dels polígons de gestió en sol urbà consolidat (anomenats per aquest POUM com Polígons d'actuació de consolidació) el seu aprofitament manté literalment dels drets adjudicats en el planejament vigent. En aquests casos la valoració no té el mateix sentit que en els altres, donat que en general es tracta de polígons ja edificats i que per tant només interessa la valoració de les càrregues en proporció al valor dels terrenys.

A continuació es fa un resum explícit del càlcul de l'aprofitament de cada sector. S'ha de considerar que aquest càlcul no pretén ser exhaustiu, sinó que es planteja com un marc de referència a efectes de provar la viabilitat dels sectors.

Anàlisi econòmic dels Sectors de Planejament Derivat:

PPr-1 Mas del Prat		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
3a	Unifamiliar alineada a vial	4.462	2.339	600 €/m2st	1.403.607 €
TOTAL ZONES		4.462	2.339		1.403.607 €
E4	Equipament (no assignats)	2.441			
V2	Espais lliures, verd de protecció	2.112		-20 €/m2	-42.238 €
X1	Xarxa viària, principal	894			
X2	Xarxa viària, secundària	1.685		-100 €/m2	-168.482 €
X3	Xarxa viària, preferència vianants	398		-70 €/m2	-27.881 €
TOTAL SISTEMES		7.530			-238.600 €
HPO	Habitatges protegits (zona C)		468	-680 €/m2st	-318.250 €
Càrregues específiques					-318.250 €
TOTAL APROFITAMENT		11.992		76 €/m2	846.756 €

PPr-2 Carretera de Camprodon		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
2	Plurifamiliar alineada	2.405	3.914	600 €/m2st	2.348.136 €
3a	Unifamiliar alineada a vial	3.569	2.970	600 €/m2st	1.782.026 €
6	Indústria alineada, tallers	2.293	2.523	300 €/m2st	756.789 €
TOTAL ZONES		8.268	9.406		4.886.950 €
E3	Equipament esportiu	2.040			
V1	Espais lliures, parcs i places	6.700		-60 €/m2	-402.023 €
V2	Espais lliures, verd de protecció	1.746		-20 €/m2	-34.920 €
X2	Xarxa viària, secundària	6.770		-100 €/m2	-677.031 €
X3	Xarxa viària, preferència vianants	548		-70 €/m2	-38.338 €
TOTAL SISTEMES		17.804			-1.152.312 €
HPO	Habitatges protegits (zona C)		1.377	-680 €/m2st	-936.462 €
Càrregues específiques					-936.462 €
TOTAL APROFITAMENT		26.072		107 €/m2	2.798.176 €

PMU-1 Can Llaudet-Plaça de l'era		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
2	Plurifamiliar alineada	6.641	13.268	600 €/m2st	7.960.898 €
TOTAL ZONES		6.641	13.268		7.960.898 €
E1	Equipament socio-cultural adminst.	1.619			
E3	Equipament esportiu	2.153			
V1	Espais lliures, parcs i places	1.622		-60 €/m2	-97.346 €
X1	Xarxa viària, principal	1.196		-100 €/m2	-119.558 €
X2	Xarxa viària, secundària	2.419		-100 €/m2	-241.873 €
TOTAL SISTEMES		9.008			-458.776 €
HPO	Habitatges protegits (zona C)		2.654	-680 €/m2st	-1.805.034 €
	Enderroc polisportiu		1.930	-100 €/m2	-193.000 €
	Construcció de Polisportiu		1.816	-800 €/m2st	-1.452.800 €
	Edificació d'habitatges protegits		2.654	-800 €/m2st	-2.122.906 €
Càrregues específiques					-5.573.740 €
TOTAL APROFITAMENT		15.085		128 €/m2	1.928.381 €

Anàlisi econòmic dels Polígons de Gestió en sòl urbà no consolidat:

PAR-1 Façana del Ter		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
1a	Casc Antic, alineada a vial	1.154	1.251	500 €/m2st	625.488 €
TOTAL ZONES		1.154	1.251		625.488 €
V1	Espais lliures, parcs i places	557		-60 €/m2	-33.409 €
X3	Xarxa viària, preferència vianants	351		-70 €/m2	-24.600 €
TOTAL SISTEMES		908			-58.009 €
HPO	Habitatges protegits (zona C)		250	-680 €/m2st	-170.186 €
Càrregues específiques					-170.186 €
TOTAL APROFITAMENT		2.063		193 €/m2	397.293 €

PAR-2 Font del Tell		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
2	Plurifamiliar alineada	1.266	2.691	600 €/m2st	1.614.418 €
3a	Unifamiliar alineada a vial	3.504	2.745	600 €/m2st	1.647.127 €
TOTAL ZONES		4.769	5.436		3.261.545 €
V1	Espais lliures, parcs i places	2.312		-60 €/m2	-138.699 €
V2	Espais lliures, verd de protecció	3.021		-20 €/m2	-60.420 €
X1	Xarxa viària, principal	2.179		-100 €/m2	-217.924 €
X2	Xarxa viària, secundària	1.751		-100 €/m2	-175.095 €
X3	Xarxa viària, preferència vianants	870		-70 €/m2	-60.899 €
X4	Xarxa viària, aparcaments	1.617		-100 €/m2	-161.650 €
TOTAL SISTEMES		11.749			-814.688 €
HPO	Habitatges protegits (zona C)		1.087	-680 €/m2st	-739.515 €
Càrregues específiques					-739.515 €
TOTAL APROFITAMENT		16.519		103 €/m2	1.707.342 €

PAR-3 Pla del Serrat		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
2	Plurifamiliar alineada	3.315	6.034	600 €/m2st	3.620.375 €
TOTAL ZONES		3.315	6.034		3.620.375 €
E1	Equipament socio-cultural adminst.	638			
V1	Espais lliures, parcs i places	1.688		-60 €/m2	-101.310 €
X2	Xarxa viària, secundària	456		-100 €/m2	-45.583 €
X3	Xarxa viària, preferència vianants	1.359		-70 €/m2	-95.124 €
TOTAL SISTEMES		4.142			-242.016 €
HPO	Habitatges protegits (zona C)		1.207	-680 €/m2st	-820.875 €
Càrregues específiques					-820.875 €
TOTAL APROFITAMENT		7.457		343 €/m2	2.557.484 €

PAR-4 Carrer del Roure		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
2	Plurifamiliar alineada	983	1.667	600 €/m2st	1.000.388 €
3a	Unifamiliar alineada a vial	1.261	665	600 €/m2st	398.746 €
TOTAL ZONES		2.244	2.332		1.399.134 €
V1	Espais lliures, parcs i places	432		-60 €/m2	-25.902 €
V2	Espais lliures, verd de protecció	3.047		-20 €/m2	-60.947 €
X2	Xarxa viària, secundària	856		-100 €/m2	-85.600 €
X3	Xarxa viària, preferència vianants	37		-70 €/m2	-2.564 €
TOTAL SISTEMES		4.372			-175.013 €
HPO	Habitatges protegits (zona C)		466	-680 €/m2st	-317.236 €
Càrregues específiques					-317.236 €
TOTAL APROFITAMENT		6.615		137 €/m2	906.885 €

PAa-1 Carretera de Camprodon		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
6	Indústria alineada, tallers	3.073	1.669	300 €/m2st	500.738 €
TOTAL ZONES		3.073	1.669		500.738 €
X1	Xarxa viària, principal	871		-100 €/m2	-87.129 €
X3	Xarxa viària, preferència vianants	926		-70 €/m2	-64.809 €
TOTAL SISTEMES		1.797			-151.937 €
TOTAL APROFITAMENT		4.870		72 €/m2	348.801 €

Anàlisi econòmic dels Polígons de Gestió en sòl urbà consolidat:

PAC-1 Torrent de Caganell		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
1a	Casc Antic, alineada a vial	246	516	500 €/m2st	257.900 €
TOTAL ZONES		246	516		257.900 €
X3	Xarxa viària, preferència vianants	291		-70 €/m2	-20.383 €
TOTAL SISTEMES		291			-20.383 €
TOTAL APROFITAMENT		537		442 €/m2	237.517 €

PAC-2 Plaça de la Generalitat		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
1a	Casc Antic, alineada a vial	319	956	500 €/m2st	478.222 €
TOTAL ZONES		319	956		478.222 €
V1	Espais lliures, parcs i places	217		-60 €/m2	-13.049 €
X3	Xarxa viària, preferència vianants	178		-70 €/m2	-12.435 €
TOTAL SISTEMES		395			-25.484 €
TOTAL APROFITAMENT		714		634 €/m2	452.738 €

PAC-3 Jacint Verdaguer		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
2	Plurifamiliar alineada	1.573	2.273	600 €/m2st	1.363.601 €
TOTAL ZONES		1.573	2.273		1.363.601 €
X2	Xarxa viària, secundària	437		-100 €/m2	-43.718 €
TOTAL SISTEMES		437			-43.718 €
TOTAL APROFITAMENT		2.010		657 €/m2	1.319.883 €

PAC-4 La Ral		Sostre		Anàlisi de costos i beneficis	
Clau	Descripció	Superf.	Total	Valor unitari	Valor total
1c	Casc Antic, La Ral	7.601	10.902	500 €/m2st	5.451.114 €
4	Unifamiliar aïllada	348	174	600 €/m2st	104.295 €
TOTAL ZONES		7.949	11.076		5.555.409 €
E1	Equipament socio-cultural adminst.	160			
V1	Espais lliures, parcs i places	1.058		-60 €/m2	-63.500 €
X1	Xarxa viària, principal	2.315		-100 €/m2	-231.547 €
X2	Xarxa viària, secundària	1.386		-100 €/m2	-138.594 €
X3	Xarxa viària, preferència vianants	64		-70 €/m2	-4.501 €
TOTAL SISTEMES		4.984			-438.142 €
TOTAL APROFITAMENT		12.933		396 €/m2	5.117.267 €

Com a resum d'aquest capítol es resumeixen els resultats en el següent quadre, en el que es pot comprovar la viabilitat de tots els sectors

Resultats:

Codi	Nom	Superfície	bruta	Densitat	Total	Mig
PAC-1	Torrent de Caganell	537	0,96	93,13	237.517	€ 442
PAC-2	Plaça de la Generalitat	714	1,34	140,07	452.738	€ 634
PAC-3	Jacint Verdaguer	2.010	1,13	125,65	1.319.883	€ 657
PAC-4	La Ral	12.933	0,86	94,23	5.117.267	€ 396
PAC	Polígons d'Actuació de consolidació	16.194	0,92	100,11	7.127.405	€ 440
PAR-1	Façana del Ter	2.063	0,61	63,03	397.293	€ 193
PAR-2	Font del Tell	16.519	0,33	29,06	1.707.342	€ 103
PAR-3	Pla del Serrat	7.457	0,81	89,85	2.557.484	€ 343
PAR-4	Carrer del Roure	6.615	0,35	33,26	906.885	€ 137
PAa-1	Carretera de Camprodon	4.870	0,00	0,00	348.801	€ 72
PA	Polígons d'Actuació de reforma	37.524	0,45	39,97	5.917.805	€ 158
PMU-1	Can Llaudet-Plaça de l'era	15.085	0,88	97,45	1.928.381	€ 128
PMU	Plans de Millora Urbana	15.085	0,88	97,45	1.928.381	€ 128
TOTAL	SECTORS EN SOL URBÀ	68.803	0,65	66,73	14.973.592	€ 218
PPr-1	Mas del Prat	11.992	0,20	13,34	846.756	€ 71
PPr-2	Carretera de Camprodon	26.072	0,26	24,55	2.798.176	€ 107
TOTAL	SECTORS EN SOL URBANITZABLE	38.065	0,31	21,02	3.644.932	€ 96
TOTAL	SECTORS	106.867	0,53	50,45	18.618.523	€ 174

3. AGENDA DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

3.1 CRITERIS DE PRIORITAT EN EL DESENVOLUPAMENT

Aquest document estableix l'ordre de prioritats en el desenvolupament, tant dels sectors de planejament com dels polígons de gestió d'acord amb els següents criteris:

- Estat actual de la gestió. Es dona prioritat als polígons que tinguin iniciats processos de planejament o de gestió d'acord amb el planejament vigent.
- Situació en relació al nucli actual. Es dona prioritat als nuclis que tendeixen a la consolidació del centre urbà o als que consoliden buits urbans, en relació als que són de caràcter expansiu.
- Necessitats d'infraestructures lligades a cada sector. Es dona prioritat als polígons que tenen per objecte l'execució d'infraestructures d'interès general per a la població.
- Regulació de l'oferta d'habitatges i d'activitats. Finalment s'estableixen els períodes d'execució regulant la creació d'oferta d'habitatges i de sòl destinat a altres activitats, així com la generació de solars destinats a habitatges de protecció.

D'acord amb aquest criteri l'agenda distribueix les accions en **4 etapes** que en principi es calculen de 4 anys. Es planteja donar una certa flexibilitat a aquesta agenda pel que es permetrà un escenari que consideri els períodes de tres anys a l'hora d'autoritzar l'inici d'actuació determinada d'iniciativa privada. Altrament si considerant períodes de 5 anys alguna actuació d'interès del municipi no hagués estat iniciada, l'ajuntament podrà modificar el sistema d'actuació per tal d'iniciar-la amb la iniciativa pública.

Els polígons d'actuació de consolidació (que no generen ni aprofitament mig ni habitatges protegits no es consideren en aquesta agenda, sent l'execució de caràcter lliure.

3.2 AGENDA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC

- Primera Etapa: **PAr-2 Font del Tell**: té per objectiu ordenar el buit urbà entre el casc i l'àmbit de les cases barates, a més d'executar un aparcament estratègic i una zona verda entorn als camins que travessen aquest indret.
PMU-1 Can Llaudet Plaça de l'Era (Primera Fase): Té per objecte la creació d'habitatges protegits potenciant la primera residència en el centre urbà, la construcció d'un nou polisportiu, i la creació d'una llar d'avis de caràcter comarcal. L'envergadura d'aquest pla aconsella executar-lo durant els dos primers períodes.
- Segona Etapa: **PMU-1 Can Llaudet Plaça de l'Era** (Segona Fase).

Paa-1 Carretera de Camprodon: L'objecte es completar la zona industrial actual, per tal de mantenir la dosificació de l'oferta de locals per a activitats.

- Tercera Etapa: En aquesta etapa es plantegen actuacions d'interès limitat en quant a l'obtenció d'infraestructures però que generen oferta d'habitatge en llocs pròxims al centre urbà.

PAr-1 Façana del Ter

PAr-3 Pla del Serrat

PPr-1 Mas del Prat

- Quarta Etapa: En aquesta etapa es plantegen les actuacions que tenen per únic objecte l'ampliació de l'oferta de sòl, i per tant s'hauran d'aplaçar fins que la resta de sol estigui relativament ocupat:

PAr-4 Carrer del Roure

PPr-2 Carretera de Camprodon

3.3 RESUM DE RESULTATS

Els resultats obtinguts per cada quadrienni en quant a l'oferta de sòl, nombre total d'habitatges i creació d'habitatges de protecció es resumeix a continuació:

Codi	Nom		sostre residencial	sostre d'activitats'	nombre habitatges	Protegits general Sup.	núm.
PAr-2	Font del Tell		5.436	0	48	1.087	10
PMU-1	Can Llaudet-Plaça de l'era	40%	5.307	0	59	1.061	12
1e	Primera etapa		10.743	0	107	2.149	22
PMU-1	Can Llaudet-Plaça de l'era	60%	7.961	0	88	1.592	17
PAa-1	Carretera de Camprodon		0	1.669	0	0	0
2e	Segona etapa		7.961	1.669	88	1.592	17
PAr-1	Façana del Ter		1.251	0	13	250	3
PAr-3	Pla del Serrat		6.034	0	67	1.207	13
PPr-1	Mas del Prat		2.339	0	16	468	3
3e	Tercera etapa		9.624	0	96	1.925	19
PAr-4	Carrer del Roure		2.332	0	22	466	4
PPr-2	Carretera de Camprodon		6.884	2.523	64	1.377	13
4e	Quarta etapa		9.215	2.523	86	1.843	17
TOTAL	SECTORS		37.544	4.192	377	7.509	75

4. AGENDA DE LES ACTUACIONS DIRECTES DE L'ADMINISTRACIÓ

4.1 CRITERIS GENERALS

El POUM a volgut imputar el màxim de millores de la xarxa viària o d'equipaments a l'execució dels sectors de planejament derivat o dels polígons de gestió urbanística.

Tot i això i ha un conjunt d'actuacions de millora que han quedat fora dels sectors i polígons de gestió:

- Millora del centre urbà (pavimentacions de vianants o de preferència invertida). Implicarà la pavimentació i millora de serveis en tot el centre urbà i de la plaça de la Generalitat. També es planteja la creació d'un passeig seguint la ribera del riu Ter. Esta actuació continua la renovació del casc antic.
- Creació d'un àrea d'esbarjo entorn al riu Ter. Es pretén crear un parc de caràcter no urbà que s'emmarca en el criteri de potenciació de la ribera del Ter. Implicarà l'expropiació dels terrenys, el condicionament, la creació d'accessos i l'execució d'una passarel·la que uneixi les dues riberes.
- Creació d'àrees d'aparcament. Es plantegen tres aparcaments estratègics. Un en l'accés a lapoblació davant del casc antic, un segon al carrer Pompeu Fabra i el tercer en la zona industrial, que també servirà a la futura àrea d'esbarjo.
- Millora de la xarxa de camins per a vianants. Es proposa la millora de dos trams de camins emmarcats en l'entorn del Ter (la Ral i l'entorn de Bac del Callís) i un altre de carener a Puigsacreu.

Per la valoració d'aquestes actuacions s'ha considerat la següent taula de preus unitaris que ha sigut aplicada a la superfície de cada actuació proposada.

Expropiació solars SU	600€/m2st
Expropiació Edificis SU	1000€/m2st
Expropiació SNU	12€/m2
Obra civil: Edifici	700€/m2st
Obra civil, ponts	1500€/m2
Obra civil, passarel·les	900€/m2
Urbanització àrea de vianants	150€/m2
Urbanització viari rodat	120€/m2
Urbanització aparcaments	90€/m3
Urbanització camí de vianants	60€/m2
Millora viari rodat	90€/m2
Millora camí rodat	60€/m2
Urbanització parc, intensitat baixa	30€/m2
Execució PE de paisatge	1€/m2

4.2 ACTUACIONS PREVISTES

En el quadre següent es valoren les actuacions descrites indicant el l'etapa en que es realitzaran i el finançament previst.

Actuació	Tipus d'Actuació	Classif.	Període	Superfície	Cost /m2	Cost total	%	total
Urbanització plaça de la Generalitat	Urbanització àrea de vianants	SU	1	1.600	150	240.000 €	25%	60.000 € 50% Diputació de Girona
Pavimentació de Casc Antic	Urbanització àrea de vianants	SU	1	2.450	150	367.500 €	25%	91.875 € 50% Diputació de Girona
Urbanització primer tram del passeig del riu	Urbanització àrea de vianants	SU	3	2.550	150	382.500 €	25%	95.625 € 50% Diputació de Girona
Urbanització segon tram del passeig del riu	Urbanització àrea de vianants	SU	4	3.577	150	536.550 €	25%	134.138 € 50% Diputació de Girona
Aparcament d'accés àrea	Urbanització aparcaments	SU	1	900	90	81.000 €	50%	40.500 € 50% Diputació de Girona
Aparcament carrer Pompeu Fabra	Urbanització aparcaments	SU	2	2.400	90	216.000 €	50%	108.000 € 50% Diputació de Girona
Aparcament zona industrial	Urbanització aparcaments	SU	3	2.100	90	189.000 €	50%	94.500 € 50% Diputació de Girona
Àrea de picnic 1, Compra	Expropiació SNU	SNU	1	12.500	12	150.000 €	50%	75.000 € 50% Diputació de Girona
Àrea de picnic 1,	Urbanització parc, intensitat baixa	SNU	2	12.500	30	375.000 €	50%	187.500 € 50% Diputació de Girona
Camí d'accés al àrea de picnic 1	Urbanització camí de vianants	SNU	2	650	60	39.000 €	50%	19.500 € 50% Diputació de Girona
Àrea de picnic 2, Compra	Expropiació SNU	SNU	3	6.100	12	73.200 €	50%	36.600 € 50% Diputació de Girona
Àrea de picnic 2,	Urbanització parc, intensitat baixa	SNU	4	6.100	30	183.000 €	50%	91.500 € 50% Diputació de Girona
Camí d'accés al àrea de picnic 2	Urbanització camí de vianants	SNU	3	2.075	60	124.500 €	50%	62.250 € 50% Diputació de Girona
Pasarel·la	Obra civil, passarel·les	SNU	4	144	900	129.600 €	33%	42.768 € 67% Diputació de Girona
Camí de la Ral	Urbanització camí de vianants	SNU	1	4.150	60	249.000 €	25%	62.250 € 75% Medi ambient
Camí de Bac del Callís	Urbanització camí de vianants	SNU	3	1.500	60	90.000 €	25%	22.500 € 75% Medi ambient
Camí de Puigsacreu	Urbanització camí de vianants	SNU	4	2.820	60	169.200 €	25%	42.300 € 75% Medi ambient
TOTAL ACTUACIONS						3.595.050 €		1.266.806 €

4.3 AGENDA D'ACTUACIONS DIRECTES

Del quadre d'actuacions previstes deduïm la inversió total necessària cada quadrienni per a l'execució del POUM.

L'ordre d'execució ha sigut establert considerant el grau de prioritat i el manteniment d'ua inversió uniforme per part del municipi.

Els resultats es resumeixen en el quadre següent:

Període	Cost Total	Aportació municipal	
		%	Total
1	1.087.500 €	30%	329.625 €
Període			
2	630.000 €	50%	315.000 €
Període			
3	859.200 €	36%	311.475 €
Període			
4	1.018.350 €	31%	310.706 €
TOTAL	3.595.050 €	35%	1.266.806 €

5. RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

5.1 RECURSOS PROVINENTS DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb la LUC els recursos provinents del 10% de l'aprofitament dels sectors de desenvolupament urbanístic s'ha de destinar a la realització de la política d'habitatges.

En el quadre següent es resumeix l'aprofitament generat per a cada sector, el 10% de qual correspondrà a l'Ajuntament i el sostre i el nombre d'habitatges protegits.

Codi	Nom	Protegits general		Aprof.
		Sup.	núm.	
PAr-2	Font del Tell	1.087	10	1.707.342 €
PMU-1	Can Llaudet-Plaça de l'era	1.061	12	771.353 €
1e	Primera etapa	2.149	22	2.478.695 €
PMU-1	Can Llaudet-Plaça de l'era	1.592	17	1.157.029 €
PAa-1	Carretera de Camprodon	0	0	348.801 €
2e	Segona etapa	1.592	17	1.505.829 €
PAr-1	Façana del Ter	250	3	397.293 €
PAr-3	Pla del Serrat	1.207	13	2.557.484 €
PPr-1	Mas del Prat	468	3	846.756 €
3e	Tercera etapa	1.925	19	3.801.533 €
PAr-4	Carrer del Roure	466	4	906.885 €
PPr-2	Carretera de Camprodon	1.377	13	2.798.176 €
4e	Quarta etapa	1.843	17	3.705.061 €
TOTAL	SECTORS	7.509	75	11.491.118 €

D'aquest quadre es dedueix que l'ajuntament obtindrà 1.149.112€ en concepte d'aprofitament mig. Per altra banda es generaran 7.500 m2 de sostre destinat a habitatges protegits.

La construcció d'aquest habitatges considerant un cost de construcció de 700 €/m2st resulta un cost de construcció total de 5.250.000€. Aquesta quantitat es aproximadament 5 vegades el valor del 10% de l'aprofitament.

D'aquesta xifra es dedueix que l'ajuntament podrà quedar-se amb càrrec al 10% de l'aprofitament de cessió aproximadament el 20% del sostre total destinat a habitatges protegits. D'aquesta manera es quedaria uns 1500 m2 de sostre d'Habitatges protegits mentre que la resta haurien d'ésser parcel·les destinades a habitatges lliures, que una vegada monetaritzades resultarien aproximadament 1.000.000 €. Aquesta quantitat seria suficient per construir els 1500 m2 de sostre.

Ens resulta que l'ajuntament te capacitat per a la realització amb fons propis de uns 16 habitatges protegits. Amb càrrec directe al PMU-1 es realitzaran 30 habitatges més que seran gestionats per

l'Institut Català del Sòl. En total resulten 46 habitatges d'iniciativa pública el que representa el 55% del total previst.

La resta dels habitatges s'hauran de realitzar per l'iniciativa privada.

5.2 LES INVERSIONS DE RECURSOS PROPIS I ENDEUTAMENT

Tal i com em vist en l'apartat 4.3 les inversions municipals necessàries per a l'execució del POUM ascendeixen a uns 320.000€ per quadrienni, sempre que s'aconsegueixi el nivell de subvenció establert en el quadre de l'apartat 4.2

Com a resultat final obtindrem que serà necessari destinar 80.000 €/any procedents dels recursos ordinaris o de l'endeutament. La quantitat es prou petita per ser assumible per l'economia mes modesta.

5.3 CONCLUSIÓ

Com a conclusió del present estudi es dedueix:

- La viabilitat dels sectors de desenvolupament urbanístic i dels àmbits de gestió
- La capacitat de desenvolupament amb la iniciativa pública del 55% dels habitatges de protecció previstos.
- La viabilitat de les actuacions aïllades municipals per a l'execució de POUM.

José González Baschwitz,
arquitecte director del POUM de St Pau de Seguries

Sant Pau de Seguries, 2 de març de 2007