

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Mediona

(Adaptat al Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2010 i al seu Reglament D 305/2006)

APROVACIÓ DEFINITIVA – TEXT REFÓS . febrer 2012

11. AGENDA URBANÍSTICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

AJUNTAMENT DE MEDIONA



BCQ

BAENA • CASAMOR • ARQUITECTES • BCQ • S.L.P.

ÍNDEX

1.	INTRODUCCIÓ	2
2.	AGENDA URBANÍSTICA	2
2.1.	Període i terminis d'execució de les actuacions previstes en el POUM.....	3
3.	AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA	4
3.1.	Els ingressos i les despeses corrents.....	4
3.2.	Execució dels pressupostos.....	5
3.3.	L'estalvi brut i l'estalvi net	6
3.4.	El compte financer.....	6
3.5.	La càrrega financera.....	7
3.6.	Les inversions	7
3.7.	Conclusions i previsió 2009-2015	7
4.	VIABILITAT DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN EL POUM.....	8
4.1.	Metodologia.....	8
4.2.	Estimació de les inversions en l'execució del pla.....	9
4.3.	El 10% d'aprofitament mitjà de sectors de planejament derivat	10
5.	ANNEX 1. FITXES DELS SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT	11
6.	ANNEX 2. RESUMS ANUALS DELS EXERCICIS 2002-2006.....	20

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document té per objecte establir l'Agenda del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mediona i realitzar l'informe de sostenibilitat econòmica de les propostes del POUM.

D'una banda, l'Agenda relaciona els terminis per les execucions de les actuacions urbanístiques que s'han de dur a terme, segons les necessitats detectades i justificades a la Memòria del Pla. També estableix quina és la modalitat en el desenvolupament de les actuacions i determina l'agent, públic o privat, encarregat de la seva promoció i de la seva execució.

L'estudi de sostenibilitat econòmica avalua l'economia municipal de cara a determinar la capacitat de l'Ajuntament per portar a terme i mantenir les actuacions de les quals n'és el responsable de l'execució. S'estructura en dues parts: l'avaluació econòmico-financera i la valoració de la viabilitat de les actuacions previstes en el POUM.

2. AGENDA URBANÍSTICA

Degut a l'estructura urbanística del nou POUM del municipi de Mediona s'ha resolt acordar la redacció de l'Agenda Urbanística Municipal en detriment del Programa d'Actuació Urbanística, tot seguint l'article 60.10 del TRLU (DL 1/2010), on s'estableix que *l'adopció dels programes d'actuació urbanística municipal és de caràcter potestatiu*.

Les actuacions que es generen per l'aplicació del present Pla i que comporten inversió urbanística són les següents:

Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà:

Nom	Planejament Derivat	Situació	Superfície m2
PAU 1 Cases Noves	Polígon d'Actuació Urbanística	Les Cases Noves	9.844
PAU 2 UA 4	Polígon d'Actuació Urbanística	Sant Pere Sacarrera	26.885
PAU 3 Sant Pere Oest	Polígon d'Actuació Urbanística	Sant Pere Sacarrera	15.965
PAU 4 Industrial	Polígon d'Actuació Urbanística	Les Cases Noves	16.165
PAU 5 Activitats	Polígon d'Actuació Urbanística	Font del Bosc	16.802
PAU 6 CEIP	Polígon d'Actuació Urbanística	Font del Bosc	22.558
PAU 7 Granges A	Polígon d'Actuació Urbanística	Sant Joan de Mediona	3.844
PAU 8 Granges B	Polígon d'Actuació Urbanística	Sant Joan de Mediona	2.573
PAU 9 Av Montserrat	Polígon d'Actuació Urbanística	Sant Joan de Mediona	1.563
PAU 10 Escoles	Polígon d'Actuació Urbanística	Sant Joan de Mediona	11.730
PAU 11 Jardí UA 7	Polígon d'Actuació Urbanística	Sant Joan de Mediona	15.214
PAU 12 Bosc	Polígon d'Actuació Urbanística	Font del Bosc	6.145

Plans Parcial Urbanístics:

Nom	Planejament Derivat	Situació	Superfície m2
Residencial			
PPU 1 St. Joan Est A	Pla Parcial Urbanístic	Sant Joan de Mediona	22.067
PPU 2 St. Joan Est B	Pla Parcial Urbanístic	Sant Joan de Mediona	20.864
PPU 3 St. Joan Oest	Pla Parcial Urbanístic	Sant Joan de Mediona	17.767
PPU 5 St. Pere Est	Pla Parcial Urbanístic	Sant Pere Sacarrera	50.404
Terciari o comercial:			
PPU 4 Tallers	Pla Parcial Urbanístic	Sant Joan de Mediona	21.319
PPU 6 Comercial	Pla Parcial Urbanístic	Sant Pere Sacarrera	22.357

- Obra pública (vialitat, espais lliures, equipaments, infraestructures de serveis tècnics) alienes o relacionades a les zones anteriors:
 - Vialitat:
 - Can Verdager: pavimentació de carrers i xarxes de serveis: (enllumenat públic, xarxa d'abastament d'aigua i xarxa d'abastament d'electricitat).
 - La Font del Bosc: reurbanització de carrers i renovació o completar xarxes de serveis: (enllumenat públic, xarxa d'abastament d'aigua, de sanejament i xarxa d'abastament d'electricitat).
 - Espais lliures:
 - Arranjament de l'espai lliure de la Riera de Mediona.
 - Creació de la nova zona verda de Can Xombo.
 - Arranjament dels parcs de La Font del Bosc i de Les Pinedes de Sant Elies.
 - Equipaments públics:
 - Construcció d'un espai poliesportiu a La Font del Bosc (PPU Sant Pere Est).
 - Construcció d'un nou centre d'ensenyament secundari a La Font del Bosc.
 - Construcció d'un CEIP a Sant Pere Sacarrera – Font del Bosc (PAU CEIP).
 - Construcció d'un CAP a Sant Pere Sacarrera.
 - Ampliació de la zona esportiva de Sant Joan de Mediona.
 - Construcció d'un nou equipament al PPU Sant Elies (deixalleria).
 - Construcció d'un local social a Les Cases Noves.
 - Construcció d'un local social a Can Xombo.
 - Construcció d'un local social a Sant Joan de Mediona.
 -
 - Tractament d'aigües residuals:
 - Ampliació EDAR de la urbanització de Les Pinedes de Sant Elies.
 - Ampliació EDAR de Sant Pere Sacarrera.
 - Ampliació EDAR de Sant Joan de Mediona.

- Ampliació EDAR de les Cases Noves.
- Construcció EDAR Font del Bosc (vessant nord).
- Connexió de Can Xombo (residencial) a la xarxa de clavegueram de Sant Joan de Mediona.
- Completar la xarxa de clavegueram de la urbanització de La Font del Bosc i connexió a l'EDAR de Sant Pere Sacarrera.
- Mobilitat:
 - Creació de la xarxa de carrils bici.
 - Execució del 50% i del vial perimetral del PPU 2 i construcció d'un nou pont sobre la Riera de Mediona.
 - Construcció de la rotonda d'accés al nucli de Sant Joan de Mediona i execució del 50% del vial principal del PPU 3.
 - Construcció del pas soterrani sota la C-244a, entre el PPU CES i el PPU Industrial.
 - Construcció de la variant de la C-244a al seu pas per Sant Pere Sacarrera (PPU Comercial)
 - Construcció de la connexió entre el carrer de la Natació de La Font del Bosc i el carretera BV-2136 de Sant Pere Sacarrera.

Els agents inversors que intervenen són:

- Privats
- Públics: Ajuntament i altres administracions (Estat, Generalitat, Diputació de Barcelona, etc)

2.1. Període i terminis d'execució de les actuacions previstes en el POUM

Pel que fa a l'execució de les actuacions d'iniciativa privada, s'estableixen diversos sectors com a prioritaris, per la seva implicació en el desenvolupament urbanístic del municipi, que es programen per el primer sexenni. La resta d'actuacions d'iniciativa privada, tot i que la dinàmica del mercat immobiliari és la que marcarà el ritme del seu desenvolupament, es distribueixen entre el primer i segon sexennis. No obstant, per a aquelles que siguin d'important execució en qualsevol moment de la vigència del Pla, aquest disposa de mecanismes per a canviar la modalitat del sistema d'actuació de compensació bàsica pel de cooperació, i així se'n pot propiciar la immediata execució.

Són d'iniciativa privada els desenvolupaments dels sectors de planejament derivat, i són d'iniciativa pública l'execució dels sistemes previstos. Cal tenir en compte que en alguns dels sectors de planejament derivat, part de l'execució dels sistemes, especialment la construcció dels equipaments i alguns trams o actuacions en el sistema viari, correrà a càrrec de l'administració, pel fet de constituir sistemes generals.

La distribució de les etapes d'execució dels sectors de planejament derivat queda assenyalada en el quadre següent:

Sectors planejament derivat	Superfície (m2)	Règim del sòl	Modalitat de gestió	Període
PAU 1 Cases Noves	9.844	SUNC	Compensació	1r sexenni
PAU 2 UA-4	26.885	SUNC	Compensació	1r sexenni
PAU 3 Sant Pere Oest	15.965	SUNC	Compensació	1r sexenni
PAU 4 Industrial	16.165	SUNC	Compensació	1r sexenni
PAU 6 CEIP	22.558	SUNC	Compensació	1r sexenni
PAU 7 Granges A	3.844	SUNC	Compensació	1r sexenni
PAU 8 Granges B	2.573	SUNC	Compensació	1r sexenni
PAU 9 Av Montserrat	1.563	SUNC	Compensació	1r sexenni
PAU 10 Escoles	11.730	SUC	Compensació	1r sexenni
PAU 11 Jardí UA 7	15.214	SUNC	Compensació	1r sexenni
PPU 1 Sant Joan Est A	22.067	SUD	Compensació	1r sexenni
PPU 2 Sant Joan Est B	20.864	SUD	Compensació	1r sexenni
PPU 4 Tallers	21.319	SUD	Compensació	1r sexenni
PPU 5 Sant Pere Est	50.404	SUD	Compensació	1r sexenni
PPU 3 St. Joan Oest	17.767	SUD	Compensació	2n sexenni
PPU 6 Comercial	22.357	SUD	Compensació	2n sexenni
PAU 5 Activitats	16.802	SUNC	Compensació	2n sexenni
PAU 12 Bosc	6.145	SUNC	Compensació	2n sexenni

Execució de Sistemes	Règim del sòl	Agents principals	Període
CEIP	SUD	D.Educació	1r sexenni
CES	SUD	D.Educació	1r sexenni
CAP	SUNC	D. Salut	1r sexenni
Pistes poliesportives	SUD	Ajuntament	1r sexenni
EDAR Les Pinedes de Sant Elies	SNU	ACA	1r sexenni
EDAR Sant Pere Sacarrera	SNU	ACA	1r sexenni
EDAR Sant Joan de Mediona	SNU	ACA	1r sexenni
Millora La Font del Bosc. Fase 1	SU	Ajuntament	1r sexenni
Rotonda accés Sant Joan de Mediona	SUD	DIBA	1r sexenni
Carril bici. Fase 1	SU/SNU	Ajuntament	1r sexenni
Arranjament zona verda Riera de Mediona Fase 1	SU	Ajunt/ACA	1r sexenni
Arranjament zones verdes La Font del Bosc. Fase 1	SU	Ajuntament	1r sexenni
Ampliació zona esportiva Sant Joan de Mediona	SUD	Ajuntament	2n sexenni
EDAR Les Cases Noves	SNU	ACA	2n sexenni
Millora La Font del Bosc. Fase 2	SU	Ajuntament	2n sexenni
Construcció local social a Can Xombo	SU	Ajuntament	2n sexenni
Construcció local social a Les Cases Noves	SU	Ajuntament	2n sexenni
Construcció local social a Sant Joan de Mediona	SU	Ajuntament	2n sexenni
Construcció equipament a PPU Sant Elies	SUD	Ajuntament	2n sexenni
Arranjament zona verda Riera de Mediona Fase 2	SU	Ajunt/ACA	2n sexenni
Arranjament zones verdes La Font del Bosc. Fase 2	SU	Ajuntament	2n sexenni
Creació zona verda a Can Xombo	SU	Ajuntament	2n sexenni
Construcció pont sobre riera de Mediona	SUD	Ajunt/ACA	2n sexenni
Connexió viària La Font del Bosc i Sant Pere Sacarrera	SU	Ajuntament	2n sexenni
Connexió viària Sant Pere Sacarrera (PPU St Pere Est)	SU	Ajuntament	2n sexenni
Construcció pas soterrani C-244a	SUD	Ajuntament	2n sexenni
Variant Sant Pere Sacarrera PPU Comercial	SNU	DIBA	2n sexenni
Carril bici. Fase 2	SU/SNU	Ajuntament	2n sexenni

L'Agenda s'actualitzarà cada sis anys, podent-se revisar amb anterioritat a l'inici del segon sexenni.

3. AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA

La voluntat de l'Ajuntament de Mediona d'aprovar el POUM (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal) té una transcendència econòmica i financera cabdal sobre la hisenda municipal.

L'Ajuntament en promoure el POUM, s'erigeix com a agent amb obligacions i drets que es traduiran en un futur en nous escenaris d'ingrés i despesa per a la hisenda municipal. En definitiva, l'Ajuntament es converteix en el principal agent avalador del nou Pla.

És per això, que l'anàlisi de la capacitat inversora i de l'endeutament de caire municipal constitueix un primer pas per esbrinar la viabilitat dels compromisos inversors. Aquest és el contingut que s'aborda en el present document.

Per tal d'avaluar i esbrinar les possibilitats d'inversió així com les vies de finançament possibles futures s'han analitzat les liquidacions dels pressupostos de l'any 2002 al 2006. L'anàlisi es focalitza en les variables generalment acceptades a l'hora d'avaluar el grau de sanejament, solvència i marge de maniobra de la hisenda municipal. Com a criteri general, s'han pres com a valors base els totals de drets i obligacions reconegudes, exceptuant alguns casos en què s'han pres els valors de pagaments i cobraments nets.

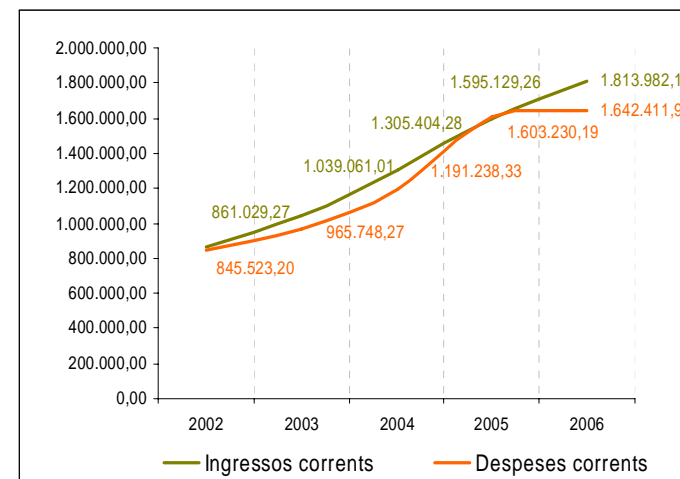
Així doncs s'analitza en el període (2002-2006):

- L'equilibri pressupostari corrent (evolució de l'ingrés i despesa corrent).
- La capacitat d'autofinançament (l'estalvi brut i l'estalvi net).
- El nivell de finançament aliè i el marge de maniobra de concertar nou finançament
- La inversió realitzada i les seves fonts de finançament.
- La solvència i la disponibilitat municipal

3.1. Els ingressos i les despeses corrents

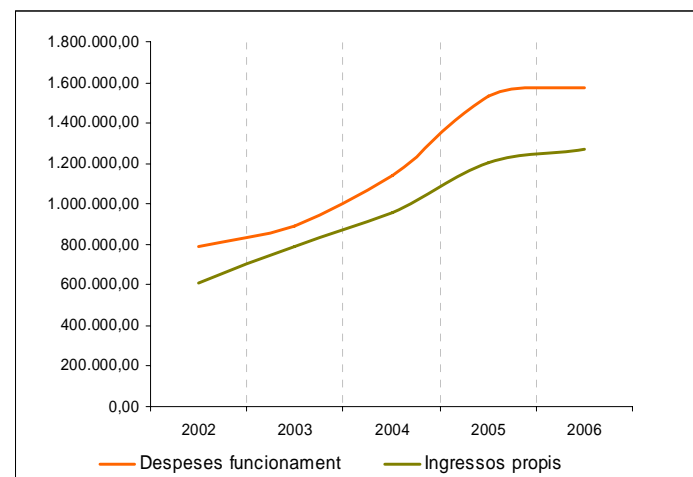
En la figura següent es mostra l'evolució dels ingressos corrents (impostos directes, indirectes, taxes i ingressos, transferències corrents i ingressos patrimonials) i despeses corrents (despeses de personal i serveis i transferències corrents) en termes de drets o obligacions reconeguts entre els anys 2002 i 2006.

Figura 1. Evolució dels ingressos i despeses corrents



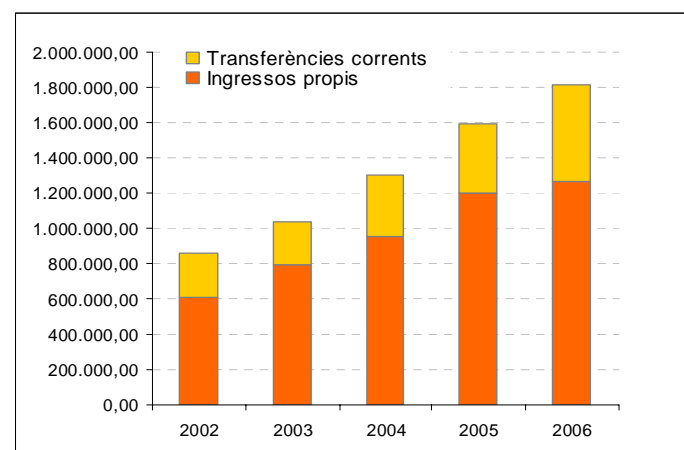
Com es pot observar, en aquests 5 anys hi ha hagut un increment força paral·lel i constant entre ingressos i despeses, que ha arribat a superar el doble dels valors de sortida fins a l'any 2006 que es desmarca i es desvia. L'any 2005 es produeix un increment puntual de les despeses corrents que superen els ingressos, per tornar a quedar per sota del valor d'aquests últims el 2006.

Figura 2. Relació entre ingressos propis i despeses de funcionament



Com es pot observar en la Figura 2, les despeses de funcionament són clarament superiors als ingressos propis. Això fa que aquestes despeses s'hagin de cobrir amb les transferències que rep l'Ajuntament d'altres administracions, principalment de participacions de tributs estatals (entre el 80 i el 60% del total de les transferències corrents), i amb un creixent pes els últims dos anys de la Generalitat, que ha passat d'un 10% els primers tres anys fins a un 30% els últims dos anys.

Figura 3. Transferències corrents i ingressos propis

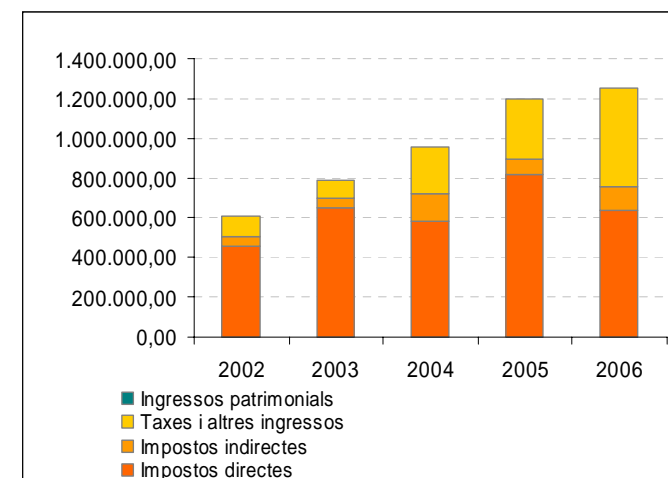


Si observem la Figura 3, veiem que, tot i un augment progressiu, les transferències corrents no arriben al 30% en la composició dels ingressos corrents, la qual cosa indica que l'administració municipal és capaç de generar la major part dels ingressos necessaris per fer front a les despeses corrents.

Pel que fa a la composició dels ingressos propis, veiem que si bé la proporció majoritària correspon als impostos directes, hi ha un increment molt important del pes del cobrament de taxes en els últims tres anys (2004-2006), especialment degut a la incorporació de la taxa de recollida d'escombraries. El comportament dels impostos indirectes és molt variable, ja que depenen de l'activitat d'obres i construccions, així com el dels impostos directes, en els que es mantenen relativament estables i creixents els ingressos per impostos sobre béns immobles i circulació de vehicles, però en els que s'observa un descens progressiu de l'impost sobre activitats

econòmiques fins arribar a un mínim històric l'any 2006. Amb tot, s'observa un creixement sostingut del valor dels ingressos propis, un xic atenuat en l'últim any.

Figura 4. Composició dels ingressos propis

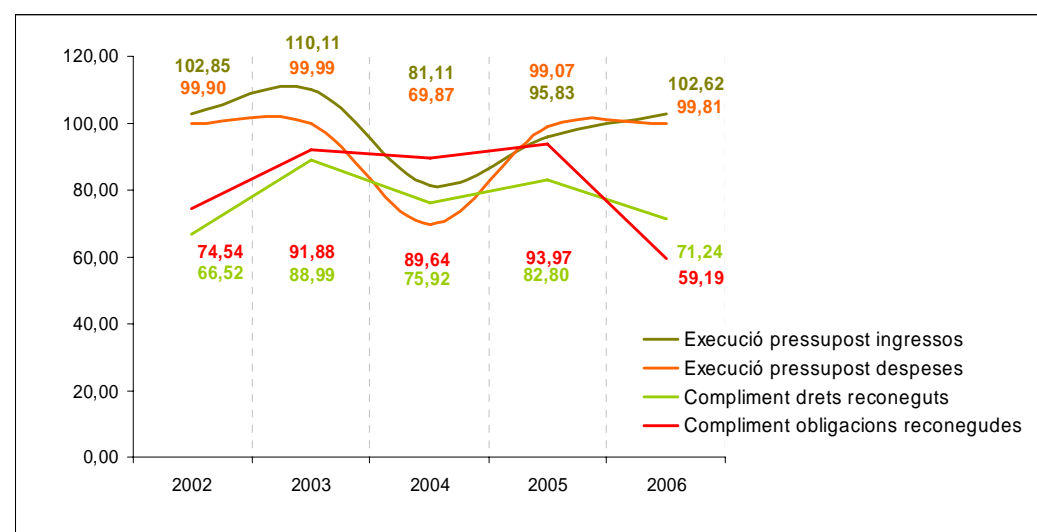


3.2. Execució dels pressupostos

Una altra dada important és el percentatge d'execució dels pressupostos municipals i el dels cobraments nets i pagaments efectuats en relació amb els pressupostos definitius. A Mediona, el percentatge de realització dels pressupostos s'ha mantingut generalment per sobre del 95%, exceptuant l'any 2004, en què tant en el pressupost d'ingressos com en el de despeses van quedar per sota del 85%. Aquesta inflexió va ser deguda a l'escàs compliment de les previsions dels ingressos per transferències de capital, que va repercutir també negativament en el compliment dels pressupostos de despeses de les inversions reals (24%) i en el pagament d'aquestes (31%).

Tot i aquests desajustos, el resultat pressupostari de quasi tots els anys estudiats ha estat de superàvit, exceptuant l'any 2005, ja que com es pot veure a la Figura 5, hi va haver un major compliment dels pressupostos de despeses i dels pagaments efectuats que no va ser correspost amb recaptació neta.

Figura 5. Evolució del percentatge d'execució



L'any 2006, en canvi, si bé el comportament dels pressupostos va estar dins la normalitat, hi va haver una clara manca de correspondència amb els cobraments i els pagaments efectuats del capítol de transferències de capital, que va afectar també el pagament de les inversions reals. Aquest fet coincideix en un any en què es van realitzar fortes inversions: la central fotovoltaica (752.000 €) i la millora de pavimentació de la Font del Bosc (472.155 €).

En l'evolució dels propers anys seria desitjable que el percentatge d'execució, tant dels pressupostos com dels cobraments i pagaments, no fos inferior al 15%.

3.3. L'estalvi brut i l'estalvi net

L'evolució de l'estalvi determina les possibilitats de la hisenda municipal per a finançar la seva activitat inversora mitjançant la generació de recursos propis.

Un estalvi brut al voltant del 15% dels ingressos corrents és una xifra generalment acceptada com per a permetre finançar un volum satisfactori d'inversions. La relació entre l'estalvi brut i els ingressos corrents (índex d'estalvi brut) ha seguit una trajectòria molt irregular, amb una valor màxim prop del 8,50% l'últim any, tot i que partia d'un estalvi brut negatiu el 2005. La davallada d'aquest any va estar motivada per un increment important de les despeses de personal (partida de personal eventual), que es manté al 2006 i que no va tenir una clara correspondència amb un increment dels ingressos per transferències corrents.

Figura 6. Evolució de l'índex d'estalvi brut

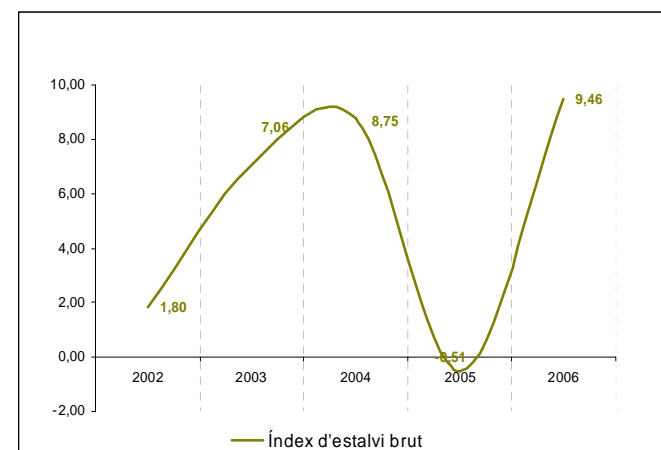
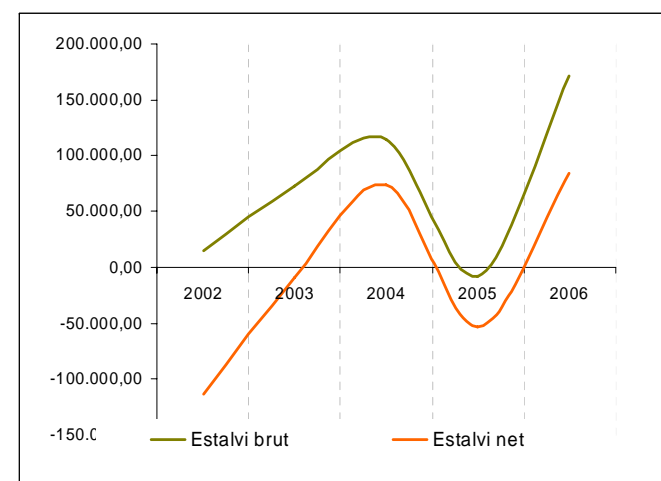


Figura 7. Evolució de l'estalvi brut i l'estalvi net



Pel que fa a l'estalvi net (suma dels capítols 1 a 5 d'ingressos reconeguts, menys els capítols 1,2,4 de despeses reconegudes, menys la suma d'annualitats d'interessos i amortitzacions), es pot veure que es correspon clarament amb la tendència de l'estalvi brut. Es partia d'una situació negativa l'any 2002 que es remunta parcialment fins la davallada del 2005 i es recupera a l'annualitat següent. Seria favorable assolir una trajectòria constant, sense tants alts i baixos, encara que es mantingués sobre un 8 o 10%, per sota del 15% desitjable.

3.4. El compte financer

La gestió pressupostària passada determina la capacitat futura per assumir inversions, les vies possibles de finançament (autofinançament i/o endeutament) i, en definitiva, l'estat dels comptes municipals pel que fa a nivell d'equilibri pressupostari total.

Taula 1. Compte financer

	2002	2003	2004	2005	2006
Estalvi net	-113.301,30	-8.850,56	74.700,45	-53.621,11	84.575,62
Ingressos capital no financer (+)	157.770,34	18.000,00	229.431,44	462.669,24	747.771,25
Autofinançament	44.469,04	9.149,44	304.131,89	409.048,13	832.346,87
Despeses capital no financer (-)	298.400,62	138.012,72	199.011,39	478.626,63	1.336.055,21
Capacitat/Necessitat financera	-253.931,58	-128.863,28	105.120,50	-69.578,50	-503.708,34
Saldo financer (+)	162.699,05	166.836,70	85.534,50	-45.520,18	438.005,35
Dèficit/Superàvit públic	-91.232,53	37.973,42	190.655,00	-115.098,68	-65.702,99

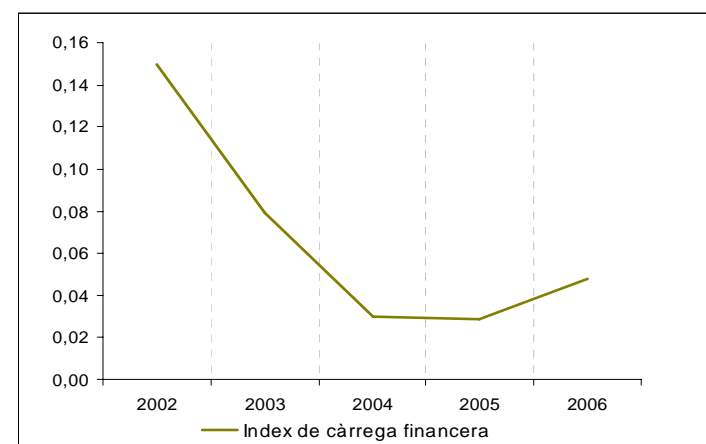
Destaca la importància creixent dels ingressos de capital no financer pel que fa a l'autofinançament que, tot i això, no ha pogut evitar que en quatre dels cinc exercicis estudiats el compte públic s'hagi hagut de sufragar amb fons financers i, tot i així, els comptes financers d'aquests dos últims anys han estat deficitaris.

3.5. La càrrega financera

La incidència pressupostària dels interessos a pagar i les amortitzacions de deute a les que fa front la hisenda municipal per l'endeutament contret queda ben reflectida en allò que és pròpiament dita la ràtio de la càrrega financera, que relaciona les despeses financeres i els passius financers anuals amb els ingressos corrents de les liquidacions pressupostàries.

Mitjançant aquesta ràtio es pot deduir la capacitat dels ingressos corrents per a fer front a les despeses financeres originades per les operacions de crèdit a llarg termini i a la seva corresponent amortització.

Figura 8. Evolució de l'índex de càrrega financera



La càrrega financera, malgrat les fortes inversions reals realitzades, és molt feble i en el període estudiat sempre ha estat molt per sota del 10% dels ingressos corrents, cosa que permetria en un futur recórrer a l'endeutament per a finançar noves inversions. Tot i això, cal recordar que quasi una tercera part dels ingressos corrents es deuen a transferències externes i que els ingressos propis són inferiors a les despeses de funcionament, per la qual cosa, l'economia municipal és fortament dependent d'entitats externes.

3.6. Les inversions

Si observem el balanç de finançament (Taula 2), veiem que part de les inversions s'han pogut compensar a partir de l'increment dels ingressos de passius financers, ja que és força constant un estalvi net negatiu i un dèficit de capital important degut a que els ingressos i les transferències de capital han sigut insuficients. Amb tot, es dona superàvit financer en la majoria d'exercicis, exceptuant el del 2005, degut a la inexistència de passius financers.

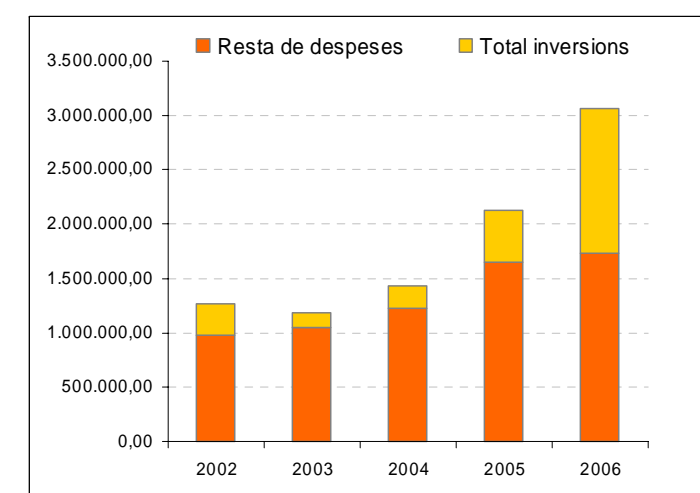
Taula 2. Balanç del finançament

	2002	2003	2004	2005	2006
Ingressos capital no financer	157.770,34	18.000,00	229.431,44	462.669,24	747.771,25
Despeses capital no financer	298.400,62	138.012,72	199.011,39	478.626,63	1.336.055,21
Superàvit/Dèficit capital	-140.630,28	-120.012,72	30.420,05	-15.957,39	-588.283,96
Estalvi net	-113.301,30	-8.850,56	74.700,45	-53.621,11	84.575,62
Passius financers	291.506,42	249.000,00	125.000,00	0,00	525.000,00
Superàvit/Dèficit financer	37.574,84	120.136,72	230.120,50	-69.578,50	21.291,66

Les inversions municipals del quinquenni estudiat mostren que la proporció d'inversions reals respecte al total de la despesa dels quatre primers anys no supera el 30%, amb una tendència a l'alça que es dispara l'any 2006, quan van suposar prop del 50% del total de despeses de l'exercici municipal. Aquestes van correspondre principalment a la partida destinada al camp fotovoltaic (752.000€) i a la millora de la pavimentació de La Font del Bosc (472.155 €). Els anys anteriors, les inversions van ser destinades principalment a la construcció i arranament d'equipaments educatius (ampliació escoles i llar d'infants) i a les reformes a l'edifici de l'Ajuntament (oficines i consultori).

Cal dir que un pes molt important de les inversions, en tots els anys estudiats, també s'ha repartit en obres de manteniment i millora de les urbanitzacions, com l'acondicionament de la franja de protecció i obres d'urbanització bàsica.

Figura 9. Evolució de la proporció d'inversions respecte el total de despeses.



3.7. Conclusions i previsió 2009-2015

Donat que Mediona té una població en creixement, és d'esperar una millora en el capítol d'ingressos propis, tot i que és difícil que arribi a sufragar les despeses de funcionament del propi municipi, que augmentaran de forma molt important per la gran necessitat d'actuacions que

precisa el municipi en infraestructures i serveis. Aquestes despeses han estat depenent en una proporció molt important de les transferències estatals i autonòmiques, així com subvencions específiques de la Diputació de Barcelona.

Així, tot i que el municipi mostra una baixa càrrega financera, no es disposa de fons propis suficients per a sufragar l'endeutament que suposaria un augment del finançament. En aquest sentit, l'economia municipal hauria d'ajustar les seves inversions en funció dels ingressos previsibles, per tal de no augmentar el dèficit públic que ha arrossegat els últims 2 anys.

Les previsions d'aquest estudi es centren en el primer sexenni de vigència del POUM, i s'han establert les següents hipòtesis:

- L'increment per als capítols d'ingressos i despeses s'han basat en l'aplicació d'un augment de l'IPC pel total del període d'un 24 % (un 4% interanual, segons evolució dels últims 15 anys (INE)).
- En el cas de partides en que hi ha un valor que superi una variació de més del 50% sobre la mitjana, aquest valor s'ha exclòs.
- Els ingressos i despeses associades al gruix de la població s'han ponderat a la població estimada el 2015 (aproximadament 3.200 habitants).

Amb aquestes previsions, el compte financer de Mediona en l'exercici de l'any 2015 es podria assimilar al de la Taula 3, on s'arriba a un resultat positiu gràcies a un saldo financer positiu, ja que les despeses superen la capacitat d'autofinançament municipal (en una proporció inferior al 40%), com s'ha anat succeint en aquests darrers anys.

Taula 3. Hipòtesi de compte financer 2015

	2015
Estalvi net	-348.484,76
Ingressos capital no financer (+)	761.977,92
Autofinançament	413.493,16
Despeses capital no financer (-)	571.483,44
Capacitat/Necessitat financera	-157.990,28
Saldo financer (+)	266.600,00
Dèficit/Superàvit públic	108.609,72

Hipòtesis de càlcul del període 2009-2015	
INGRESSOS	
Impostos directes	Increment 24%IPC sobre últim exercici (corregit amb augment població)
Impostos indirectes	Increment 24%IPC sobre mitjana 2002-2006 (corregit amb augment població)
Taxes i altres ingressos	Increment 24%IPC sobre mitjana 2002-2006 (corregit amb augment població)
Transferències corrents	Increment 24%IPC sobre últim exercici (corregit amb augment població)
Transferències de capital	Increment 24%IPC sobre mitjana 2002-2006 (corregit amb augment població)
Actius financers (interessos)	Increment 24%IPC sobre mitjana 2002-2006
Passius financers (préstecs)	Increment 24%IPC sobre mitjana 2002-2006
DESPESES	
Despeses de personal	Increment 24%IPC sobre últim exercici (corregit amb augment població)
Despeses de serveis	Increment 24%IPC sobre últim exercici (corregit amb augment població)
Transferències corrents	Increment 24%IPC sobre últim exercici (corregit amb augment població)
Inversions reals	Increment 24%IPC sobre mitjana 2002-2006 (corregit amb augment població)
Despeses financeres (interessos)	Increment 24%IPC sobre mitjana 2002-2006
Passius financers (amortitzacions)	Increment 24%IPC sobre mitjana 2002-2006

Les inversions reals s'haurien d'ajustar entre 500.000 i 600.000 € anuals per tal de mantenir l'equilibri de l'exercici. En el cas de requerir majors inversions, caldrà assegurar majors ingressos per transferències d'altres administracions i ampliar el finançament municipal.

4. VIABILITAT DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN EL POUM

El fet que la majoria de les actuacions depenguin de la iniciativa privada, fa que corri a càrrec dels propietaris o, en el seu defecte, els promotors corresponents, l'execució de les inversions, les cessions dels espais públics, la construcció de l'habitatge protegit i la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà a l'Ajuntament.

En aquest context, l'estudi de la seva viabilitat econòmica és molt important, ja que en funció d'aquesta, pot ser que es desenvolupin o no, amb els inconvenients que poden comportar per l'estructuració del municipi, especialment en aquells sectors on conflueixen sistemes generals, d'execució compartida (equipaments docents i assistencials públics i infraestructures de la xarxa viària bàsica).

4.1. Metodologia

Als efectes de valoració de costos, s'ha partit dels preus unitaris següents (any 2008)

m² vial urbà en pendent	200,00 euros
m² vial urbà planer	150,00 euros
m² vial sense serveis	50,00 euros
m² pistes esportives descobertes	60,00 euros
m² espai lliure-franja protecció	45,00 euros
m² franja de protecció	15,00 euros
m² espai lliure urbà <500 m2	100,00 euros
m² espai lliure urbà <2000 m2	80,00 euros
m² espai lliure urbà >2000 m2	40,00 euros
m² edificació equipaments	1.000,00 euros

Mediona es troba en la Zona C (Pla per al dret a l'Habitatge 2004-2007, ampliat fins al 31 de desembre de 2008), pel que fa als preus màxims de venda d'habitatge protegit, règims especial i general, i habitatge de preu concertat:

Habitatge protegit règim especial:	1.307,55 €/m2 útil
	784,53 €/m2 útil garatge i trasters
Habitatge protegit règim general:	1.394,72 €/m2 útil
	836,83 €/m2 útil garatge i trasters
Habitatge protegit preu concertat:	1.773,72 €/m2 útil
	886,86 €/m2 útil garatge i trasters

A l'hora de valorar econòmicament el sòl obtingut en execució del planejament derivat destinat a habitatge protegit, s'ha distribuït aquest en les proporcions que estableix la legislació vigent: 2/3 parts en habitatge en règim general i 1/3 en habitatge amb preu concertat.

En el cost d'execució de la urbanització se li ha afegit en concepte de projectes i gestió una despesa addicional del 15%.

Pel que fa als valors dels aprofitaments de les diferents tipologies de sostre, s'han adoptat una mitjana dels valors de mercat per a la zona, descomptant els costos de projectes, gestió i construcció.

Preu de venda habitatge lliure d'obra nova: 1.800 €/m2 construït
Preu de construcció: 1.200 €/m2 construït

Preu de venda sostre comercial/terciari: 1.500 €/m2 construït
Preu de construcció: 1.100 €/m2 construït

Preu de venda sostre industrial: 1.300 €/m2 construït
Preu de construcció I: 800 €/m2 construït

4.2. Estimació de les inversions en l'execució del pla

A continuació s'exposa un resum de les valoracions econòmiques del desenvolupament de cadascun dels sectors de planejament derivat que es proposen en aquest POUM (veure fitxes completes a l'Annex 1).

També s'exposa la repercussió del valor residual del sòl del sector, calculat amb el mètode estàtic (Orden ECO/805/2003, de 27 de març).

Taula 4. Resum valoració execució sectors planejament derivat

Sectors planejament derivat	Aprofitament	Costos	VRS/sòl
PAU 1 Cases Noves	5.509.414,09	689.104,18	332,96
PAU 2 UA 4	4.162.694,20	2.016.830,33	36,46
PAU 3 Sant Pere Oest	4.486.402,52	1.224.784,66	125,61
PAU 4 Industrial	4.222.000,00	660.516,74	147,19
PAU 5 Activitats	1.747.108,33	562.932,06	41,36
PAU 6 CEIP	2.534.392,80	1.104.810,94	31,92
PAU 7 Granges A	1.052.400,00	232.493,34	136,64
PAU 8 Granges B	696.600,00	232.974,25	104,38
PAU 9 Av Montserrat	460.800,00	75.609,76	163,89
PAU 11 Jardí UA7	6.579.691,95	968.499,62	247,72
PAU 12 Bosc	867.600,00	562.397,71	10,13
Total SU	32.319.103,89	8.330.953,61	
PPU 1 Sant Joan Est A	4.880.444,65	1.716.582,09	81,45
PPU 2 Sant Joan Est B	6.320.488,25	2.171.362,80	114,04
PPU 3 Sant Joan Oest	3.930.417,87	1.288.692,28	86,75
PPU 4 Tallers	3.972.712,21	2.086.081,40	36,32
PPU 5 Sant Pere Est	6.377.833,60	1.309.999,27	65,11
PPU 6 Comercial	5.616.462,22	1.390.671,95	118,67
Total SUD	31.098.358,81	9.963.389,78	

Nota: VRS/sostre = Repercussió del valor residual del sòl sobre el sostre del sector

Com es pot comprovar, la diferència entre aprofitament i costos és positiva, i els valors de repercussió del sòl es troben dins els valors corrents en la zona geogràfica en què es troba el municipi.

Les actuacions en infraestructures viàries, d'obtenció d'espais lliures urbanitzats per a la creació dels parcs i d'obtenció de sòl per els equipaments proposats seran a càrrec del desenvolupament dels sectors previstos en el Pla, però hi ha un remanent que és a càrrec de l'Ajuntament quant a l'execució de les obres, en no ser imputable totalment als sectors afectats, ja que formen part de sistemes generals:

Execució de Sistemes i Actuacions	m2	Preu unitari €/m2	€	Període 2009-2015
Pistes esportives La Font del Bosc	16.755,00	60,00	1.005.300,00	1r sexenni
Creació zona verda Can Xombo	2.200,00	40,00	88.000,00	1r sexenni
Urbanització carrer Can Xombo	1.000,00	200,00	200.000,00	1r sexenni
Construcció local social Can Xombo	210,00	1.000,00	210.000,00	1r sexenni
Connexió viària S. Joan de Mediona PPU Tallers	900,00	250,00	225.000,00	1r sexenni
Connexió viària Sant Pere Sacarrera	600,00	250,00	150.000,00	1r sexenni
Arranjament riera Mediona. Fase 1	3.950,00	40,00	158.000,00	1r sexenni
Arranjament parcs Font del Bosc. Fase 1	68.000,00	20,00	1.360.000,00	1r sexenni
Construcció pas soterrani PPU CES/Industrial	500,00	500,00	250.000,00	1r sexenni
Connexió viària La Font del Bosc (Parcs)	1.800,00	200,00	360.000,00	1r sexenni
Carril bici. Fase 1	750,00	30,00	22.500,00	1r sexenni
TOTAL 1r SEXENNI			4.028.800,00	
				Període 2015-2021
Ampliació zona esportiva PPU St. Joan Oest	3.835,00	60,00	230.100,00	2n sexenni
Arranjament riera Mediona. Fase 2	3.950,00	40,00	158.000,00	2n sexenni
Arranjament parcs Font del Bosc. Fase 2	68.000,00	20,00	1.360.000,00	2n sexenni
Construcció equipament Les Cases Noves	1.000,00	1.000,00	1.000.000,00	2n sexenni
Construcció equipament Sant Joan de Mediona	300,00	1.000,00	300.000,00	2n sexenni
Construcció equipament PPU Industrial	3.600,00	500,00	1.800.000,00	2n sexenni
Construcció pont i vial PPU Sant Joan Oest	3.210,00	250,00	802.500,00	2n sexenni
Connexió viària Sant Pere Sacarrera	350,00	250,00	87.500,00	2n sexenni
Carril bici. Fase 2	750,00	30,00	22.500,00	2n sexenni
TOTAL 2n SEXENNI			5.760.600,00	
TOTAL			9.789.400,00	

La construcció dels equipaments docents estarà finançada pel Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya, la construcció del futur CAP dependrà del Departament de Salut, i les ampliacions d'EDARs que es preveuen; dependran de l'ACA. En l'àmbit de les infraestructures viàries, s'haurà de sol·licitar a la Diputació de Barcelona la realització de la rotonda d'accés al nucli de Sant Joan de Mediona, la variant de la carretera C-244a i les connexions amb la urbanització de la Font del Bosc.

El total de la inversió municipal en l'execució del Pla s'estima, doncs, en 9.789.400 €. Aquesta despesa no queda repartida de manera homogènia entre el primer i el segon sexenni de vigència del POUM, ja que el cost de les actuacions és un 40% superior en el segon sexenni. No obstant, no està inclosa en l'anterior xifra de despesa, la millora de la xarxa de sanejament, de la xarxa d'abastament d'aigua i contraincendis i, en general, l'adequació i manteniment de la urbanització

dels vials de La Font del Bosc, que s'hauran de repercutir als propietaris de les parcel·les confrontants.

Els totals de les inversions necessàries per sexenni superen el màxim previst com a inversions desitjables pel municipi (situades al voltant de 600.000€ anuals). Això podria implicar incrementar la càrrega financera actual, que és molt baixa, o bé els ingressos municipals per l'aplicació de taxes i impostos directes (amb dificultat d'aplicació). Tot i això, algunes despeses poden ésser sufragades mitjançant transferències externes al municipi, ja que la millora de la mobilitat o l'arranjament d'espais lliures fluvials poden ser susceptibles de subvenció.

Pel que fa a la despesa de funcionament anual del municipi es considera que l'augment serà proporcional a l'augment de zona urbanitzada, i pot ser compensada, en part, per l'augment de població que es fixa com a horitzó en aquest POUM.

4.3. El 10% d'aprofitament mitjà de sectors de planejament derivat

El sostre residencial obtingut per la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector, ha de passar a constituir el patrimoni públic de sòl i habitatge del municipi. En aquest sentit, l'Ajuntament pot esdevenir promotor d'aquests habitatges o bé obtenir-ne beneficis de l'alienació d'aquest patrimoni, que haurà de destinar a polítiques socials d'habitatge, però no hauria de poder invertir aquest rendiment en altres finalitats.

5. ANNEX 1. FITXES DELS SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT

PAU 1 CASES NOVES

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		9.844
Sistemes	Viari	3.439
	Zones verdes	0
	Equipaments	1.083
Zones	Residencial	5.323
10% Cessió obligatòria de l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		11.434
Sostre residencial		11.434
Residencial lliure		8.931
Residencial protegit règim general		1.669
Residencial protegit preu concertat		834
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	5.358.600,0
Residencial protegit règim general	15,60	26.031,2
Residencial protegit preu concertat	149,56	124.782,9
Total aprofitament		5.509.414,1
Total aprofitament privat (90%) (AP)		4.958.472,7
Costos (C)	€/m2	€
Urbanització vials	150,00	515.850,0
Urbanització espais lliures	0,00	0,0
Costos urbanització		515.850,0
Costos de gestió (15% costos urbanització)		77.377,5
Total inversió		593.227,5
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		689.104,2
Diferència aprofitaments (90%)- costos		4.269.368,5
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		991.694,5
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		3.277.674,0
Repercussió sobre sòl (€/m2)		333,0
Repercussió sobre sostre (€/m2)		286,7
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		60,3

PAU 2 UA4

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		26.885
Sistemes	Viari	7.055
	Zones verdes	2.469
	Equipaments	5.092
Zones	Residencial	12.269
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		9.758
Sostre residencial		9.758
Residencial lliure		6.623
Residencial protegit règim general		2.090
Residencial protegit preu concertat		1.045
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	3.973.800,00
Residencial protegit règim general	15,60	32.604,00
Residencial protegit preu concertat	149,56	156.290,20
Total aprofitament		4.162.694,20
Total aprofitament privat (90%)		3.746.424,78
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	1.411.000,00
Urbanització espais lliures	40,00	98.760,00
Costos urbanització		1.509.760,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		226.464,00
Total inversió		1.736.224,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		2.016.830,33
Diferència aprofitaments (90%)- costos		1.729.594,45
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		749.284,96
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		980.309,49
Repercussió sobre sòl (€/m2)		36,46
Repercussió sobre sostre (€/m2)		100,46
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		206,68

PAU 3 SANT PERE OEST

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		15.965
Sistemes	Viari	4.811
	Zones verdes	2.440
	Equipaments	1.551
Zones	Residencial	7.163
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		10.114
Sostre residencial		10.114
Residencial lliure		7.183
Residencial protegit règim general		1.954
Residencial protegit preu concertat		977
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	4.309.800,00
Residencial protegit règim general	15,60	30.482,40
Residencial protegit preu concertat	149,56	146.120,12
Total aprofitament		4.486.402,52
Total aprofitament privat (90%)		4.037.762,27
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	150,00	721.650,00
Urbanització espais lliures	80,00	195.200,00
Costos urbanització		916.850,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		137.527,50
Total inversió		1.054.377,50
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		1.224.784,66
Diferència aprofitaments (90%)- costos		2.812.977,61
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		807.552,45
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		2.005.425,15
Repercussió sobre sòl (€/m2)		125,61
Repercussió sobre sostre (€/m2)		198,28
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		121,10

PAU 4 INDUSTRIAL

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		16.165,00
Sistemes	Viari	2.455,00
	Zones verdes	3.155,00
	Equipaments	0,00
Zones	Industrial	10.555,00
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Industrial
Sostre màxim		8.444,00
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Industrial	500,00	4.222.000,00
Total aprofitament		4.222.000,00
Total aprofitament privat (90%)		3.799.800,00
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	150,00	368.250,00
Urbanització espais lliures	40,00	126.200,00
Costos urbanització		494.450,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		74.167,50
Total inversió		568.617,50
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		660.516,74
Diferència aprofitaments (90%)- costos		3.139.283,26
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		759.960,00
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		2.379.323,26
Repercussió sobre sòl (€/m2)		147,19
Repercussió sobre sostre (€/m2)		281,78
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		78,22

PAU 5 ACTIVITATS

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		16.802
Sistemes imputables al sector	Viari	1.526
	Zones verdes	2.905
	Equipaments	6.085
	S. Tècnics	203
Zones		6.083
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		7.600
Sostre residencial		6.095
Terciari		1.505
Residencial lliure		1.720
Residencial protegit règim general		2.917
Residencial protegit preu concertat		1.458
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Terciari	300,00	451.500,00
Residencial lliure	600,00	1.032.000,00
Residencial protegit règim general	15,60	45.500,00
Residencial protegit preu concertat	149,56	218.108,33
Total aprofitament		1.747.108,33
Total aprofitament privat (90%)		1.572.397,50
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	305.200,00
Urbanització espais lliures	40,00	116.200,00
Costos urbanització		421.400,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		63.210,00
Total inversió		484.610,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		562.932,06
Diferència aprofitaments (90%)- costos		1.009.465,44
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		314.479,50
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		694.985,94
Repercussió sobre sòl (€/m2)		41,36
Repercussió sobre sostre (€/m2)		91,45
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		74,07

PAU 6 CEIP

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		22.558
Sistemes imputables al sector	Viari	3.833
	Zones verdes	1.511
	Equipaments	5.441
Zones		11.773
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		6.329
Sostre residencial		6.329
Residencial lliure		3.989
Residencial protegit règim general		1.560
Residencial protegit preu concertat		780
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	2.393.400,00
Residencial protegit règim general	15,60	24.336,00
Residencial protegit preu concertat	149,56	116.656,80
Total aprofitament		2.534.392,80
Total aprofitament privat (90%)		2.280.953,52
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	766.600,00
Urbanització espais lliures	40,00	60.440,00
Costos urbanització		827.040,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		124.056,00
Total inversió		951.096,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		1.104.810,94
Diferència aprofitaments (90%)- costos		1.176.142,58
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		456.190,70
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		719.951,88
Repercussió sobre sòl (€/m2)		31,92
Repercussió sobre sostre (€/m2)		113,75
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		174,56

PAU 7 GRANGES A

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		3.844,00
Sistemes imputables al sector	Viari	421,00
	Zones verdes	2.246,00
	Equipaments	0,00
Zones		1.177,00
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		1.754,00
Sostre residencial		1.754,00
Residencial lliure		1.754,00
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	1.052.400,00
Total aprofitament		1.052.400,00
Total aprofitament privat (90%)		947.160,00
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	84.200,00
Urbanització espais lliures	40,00	89.840,00
Costos urbanització		174.040,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		26.106,00
Total inversió		200.146,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		232.493,34
Diferència aprofitaments (90%)- costos		714.666,66
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		189.432,00
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		525.234,66
Repercussió sobre sòl (€/m2)		136,64
Repercussió sobre sostre (€/m2)		299,45
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		132,55

PAU 8 GRANGES B

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		2.573
Sistemes imputables al sector	Viari	872
	Zones verdes	0
	Equipaments	0
Zones		1.701
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		1.161
Sostre residencial		1.161
Residencial lliure		1.161
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	696.600,00
Total aprofitament		696.600,00
Total aprofitament privat (90%)		626.940,00
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	174.400,00
Urbanització espais lliures	40,00	0,00
Costos urbanització		174.400,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		26.160,00
Total inversió		200.560,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		232.974,25
Diferència aprofitaments (90%)- costos		393.965,75
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		125.388,00
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		268.577,75
Repercussió sobre sòl (€/m2)		104,38
Repercussió sobre sostre (€/m2)		231,33
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		200,67

PAU 9 AV MONTSERRAT

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		1.563
Sistemes imputables al sector	Viari	283
	Zones verdes	0
	Equipaments	0
Zones		1.280
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		768
Sostre residencial		768
Residencial lliure		768
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	460.800,00
Total aprofitament		460.800,00
Total aprofitament privat (90%)		414.720,00
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	56.600,00
Urbanització espais lliures	40,00	0,00
Costos urbanització		56.600,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		8.490,00
Total inversió		65.090,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		75.609,76
Diferència aprofitaments (90%)- costos		339.110,24
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		82.944,00
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		256.166,24
Repercussió sobre sòl (€/m2)		163,89
Repercussió sobre sostre (€/m2)		333,55
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		98,45

PAU 11 JARDÍ UA7

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		15.214
Sistemes imputables al sector	Viari	2.574
	Zones verdes	5.255
	Equipaments	0
Zones		7.385
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		12.571
Sostre residencial		12.571
Residencial lliure		10.787
Residencial protegit règim general		1.189
Residencial protegit preu concertat		595
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	6.472.200,00
Residencial protegit règim general	15,60	18.553,60
Residencial protegit preu concertat	149,56	88.938,35
Total aprofitament		6.579.691,95
Total aprofitament privat (90%)		5.921.722,75
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	514.800,00
Urbanització espais lliures	40,00	210.200,00
Costos urbanització		725.000,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		108.750,00
Total inversió		833.750,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		968.499,62
Diferència aprofitaments (90%)- costos		4.953.223,13
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		1.184.344,55
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		3.768.878,58
Repercussió sobre sòl (€/m2)		247,72
Repercussió sobre sostre (€/m2)		299,81
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		77,04

PAU 12 BOSC

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		6.145
Sistemes imputables al sector	Viari	1.818
	Zones verdes	1.435
	Equipaments	0
Zones		2.892
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		1.446
Sostre residencial		1.446
Residencial lliure		1.446
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	867.600,00
Total aprofitament		867.600,00
Total aprofitament privat (90%)		780.840,00
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	363.600,00
Urbanització espais lliures	40,00	57.400,00
Costos urbanització		421.000,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		63.150,00
Total inversió		484.150,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		562.397,71
Diferència aprofitaments (90%)- costos		218.442,29
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		156.168,00
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		62.274,29
Repercussió sobre sòl (€/m2)		10,13
Repercussió sobre sostre (€/m2)		43,07
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		388,93

PPU 1 SANT JOAN EST A

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		22.067
Sistemes imputables al sector	Viari	6.425
	Zones verdes	0
	Equipaments	5.749
Zones	Residencial	9.893
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		11.872
Sostre residencial		11.872
Residencial lliure		7.717
Residencial protegit règim general		2.770
Residencial protegit preu concertat		1.385
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	4.630.080,00
Residencial protegit règim general	15,60	43.214,08
Residencial protegit preu concertat	149,56	207.150,57
Total aprofitament		4.880.444,65
Total aprofitament privat (90%)		4.392.400,19
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	1.285.000,00
Urbanització espais lliures	80,00	0,00
Costos urbanització		1.285.000,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		192.750,00
Total inversió		1.477.750,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		1.716.582,09
Diferència aprofitaments (90%)- costos		2.675.818,09
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		878.480,04
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		1.797.338,06
Repercussió sobre sòl (€/m2)		81,45
Repercussió sobre sostre (€/m2)		151,39
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		144,59

PPU 2 SANT JOAN EST B

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		20.864
Sistemes imputables al sector	Viari	5.140
	Zones verdes	7.468
	Equipaments	568
Zones	Residencial	7.687
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SI
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		15.375
Sostre residencial		15.375
Residencial lliure		9.994
Residencial protegit règim general		3.588
Residencial protegit preu concertat		1.794
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	5.996.250,00
Residencial protegit règim general	15,60	55.965,00
Residencial protegit preu concertat	149,56	268.273,25
Total aprofitament		6.320.488,25
Total aprofitament privat (90%)		5.688.439,43
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	1.028.000,00
Urbanització espais lliures	80,00	597.440,00
Costos urbanització		1.625.440,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		243.816,00
Total inversió		1.869.256,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		2.171.362,80
Diferència aprofitaments (90%)- costos		3.517.076,63
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		1.137.687,89
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		2.379.388,74
Repercussió sobre sòl (€/m2)		114,04
Repercussió sobre sostre (€/m2)		154,76
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		141,23

PPU 3 SANT JOAN OEST

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		17.767
Sistemes imputables al sector	Viari	5.387
	Zones verdes	1.958
	Equipaments	2.538
Zones	Residencial	7.884
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SI
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		8.972
Sostre residencial		8.972
Residencial lliure		6.280
Residencial protegit règim general		1.794
Residencial protegit preu concertat		897
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	600,00	3.768.240,00
Residencial protegit règim general	15,60	27.992,64
Residencial protegit preu concertat	149,56	134.185,23
Total aprofitament		3.930.417,87
Total aprofitament privat (90%)		3.537.376,08
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	150,00	808.050,00
Urbanització espais lliures	80,00	156.640,00
Costos urbanització		964.690,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		144.703,50
Total inversió		1.109.393,50
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		1.288.692,28
Diferència aprofitaments (90%)- costos		2.248.683,81
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		707.475,22
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		1.541.208,59
Repercussió sobre sòl (€/m2)		86,75
Repercussió sobre sostre (€/m2)		171,78
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		143,63

PPU 4 TALLERS

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		21.319
Sistemes imputables al sector	Viari	6.473
	Zones verdes	6.675
	F. Protecció	0
	Equipaments	1.008
Zones	Mixt	7.163
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Mixt
Sostre màxim		10.383
Sostre residencial		6.213
Terciari		4.170
Residencial lliure		4.349
Residencial protegit règim general		1.243
Residencial protegit preu concertat		621
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Terciari	300,00	1.251.000,00
Residencial lliure	600,00	2.609.400,00
Residencial protegit règim general	15,60	19.385,60
Residencial protegit preu concertat	149,56	92.926,61
Total aprofitament		3.972.712,21
Total aprofitament privat (90%)		3.575.440,99
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	1.294.600,00
Urbanització espais lliures	40,00	267.000,00
Urbanització franges protecció	15,00	0,00
Costos urbanització		1.561.600,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		234.240,00
Total inversió		1.795.840,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		2.086.081,40
Diferència aprofitaments (90%)- costos		1.489.359,60
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		715.088,20
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		774.271,40
Repercussió sobre sòl (€/m2)		36,32
Repercussió sobre sostre (€/m2)		74,57
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		200,91

PPU 5 SANT PERE EST

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		50.404
Sistemes imputables al sector	Viari	3.424
	Zones verdes	7.396
	F. Protecció	0
	Equipaments	27.944
Zones	Mixt	11.640
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Mixt
Sostre màxim		15.000
Sostre residencial		13.600
Terciari		1.400
Residencial lliure		9.520
Residencial protegit règim general		2.720
Residencial protegit preu concertat		1.360
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Terciari	300,00	420.000,00
Residencial lliure	600,00	5.712.000,00
Residencial protegit règim general	15,60	42.432,00
Residencial protegit preu concertat	149,56	203.401,60
Total aprofitament		6.377.833,60
Total aprofitament privat (90%)		5.740.050,24
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	684.800,00
Urbanització espais lliures	40,00	295.840,00
Urbanització franges protecció	15,00	0,00
Costos urbanització		980.640,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		147.096,00
Total inversió		1.127.736,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		1.309.999,27
Diferència aprofitaments (90%)- costos		4.430.050,97
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		1.148.010,05
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		3.282.040,92
Repercussió sobre sòl (€/m2)		65,11
Repercussió sobre sostre (€/m2)		218,80
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		87,33

PPU 6 COMERCIAL

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		22.357
Sistemes imputables al sector	Viari	3.899
	Zones verdes	5.366
	F. Protecció	3.106
	Equipaments	896
Zones	Mixt	12.197
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Mixt
Sostre màxim		15.995
Sostre residencial		5.924
Terciari		10.071
Residencial lliure		4.147
Residencial protegit règim general		1.185
Residencial protegit preu concertat		592
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Terciari	300,00	3.021.300,00
Residencial lliure	600,00	2.488.080,00
Residencial protegit règim general	15,60	18.482,88
Residencial protegit preu concertat	149,56	88.599,34
Total aprofitament		5.616.462,22
Total aprofitament privat (90%)		5.054.816,00
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	200,00	779.800,00
Urbanització espais lliures	40,00	214.640,00
Urbanització franges protecció	15,00	46.590,00
Costos urbanització		1.041.030,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		156.154,50
Total inversió		1.197.184,50
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		1.390.671,95
Diferència aprofitaments (90%)- costos		3.664.144,05
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		1.010.963,20
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		2.653.180,85
Repercussió sobre sòl (€/m2)		118,67
Repercussió sobre sostre (€/m2)		165,88
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		86,94

Aquest document forma part del contingut documental del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mediona que conté:

1. Memòria de la Informació
2. Plànols d'Informació i Interpretació
3. Memòria Social
4. Informe de Sostenibilitat Ambiental
5. Memòria d'Ordenació
Annex: Informe compliment Acord Aprovació Definitiva CTUB
6. Plànols d'Ordenació
7. Normativa Urbanística
8. Catàleg de Béns a Protegir
9. Agenda i Participació Ciutadana
Annex: Resposta al·legacions
10. Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada
- 11. Agenda Urbanística i Informe de Sostenibilitat Econòmica**
12. Memòria Ambiental
13. Catàleg de Masies i Cases Rurals
Annex: Resposta al·legacions i informes d'organismes i institucions públiques

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ha estat redactat per **BCQ arquitectes** sota l'encàrrec de l'Ajuntament de Mediona.

Barcelona, febrer de 2012



Antoni Casamor i Maldonado
Arquitecte Director del POUM

EQUIP REDACTOR

APROVACIÓ DEFINITIVA

EQUIP INTERN

Antoni Casamor i Maldonado, Arquitecte i director del POUM
David Baena Asencio, Arquitecte

Ricardo Alarcón González, Arquitecte
Sònia Tena Rofes, Arquitecta
Joan Curtó Pagès, Enginyer Tècnic Agrícola i Superior Forestal
Pedro de Araujo, Estudiant d'Arquitectura
Vasco Mourao, Arquitecte
Mika Iitomi, Arquitecta paisatgística

Manel Peribáñez, Arquitecte
Maria Taltavull, Arquitecta

Núria Sisternas, Administració
Leticia Baena, Administració

EQUIP EXTERN

Anna Ruiz, Llicenciada en Biologia - ECOMOLL
Marc Bosch, Llicenciat en Geografia i Història - ANTEQUEM

Serveis Tècnics Municipals