

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

Gósol

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

Març 2012

12. AGENDA URBANÍSTICA I INFORME SOSTENIBILITAT ECONÒMICA TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA

AJUNTAMENT DE GÓSOL



BCQ

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

ÍNDEX

1.	INTRODUCCIÓ	2
2.	AGENDA URBANÍSTICA	3
2.1.	Període i terminis d'execució de les actuacions previstes en el POUM	4
3.	AVALUACIÓ ECONÒMICO-FINANCERA.....	6
3.1.	Els ingressos i les despeses corrents	6
3.2.	Execució dels pressupostos	8
3.3.	L'estalvi brut i l'estalvi net.....	9
3.4.	El compte financer	10
3.5.	La càrrega financera.....	11
3.6.	Les inversions.....	11
3.7.	Conclusions i previsió 2009-2015.....	12
4.	VIABILITAT DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN EL POUM	14
4.1.	Metodologia	14
4.2.	Estimació de les inversions en l'execució del pla.....	15
4.3.	El 10% d'aprofitament mitjà dels àmbits de planejament.....	17
4.4.	Equilibri entre el sòl residencial i el sòl productiu en les propostes del Pla	18
4.5.	Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris	18
5.	ANNEX 1. FITXES DELS SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT ..	19
6.	ANNEX 2. RESUMS ANUALS DELS EXERCICIS 2003-2008	29

1. INTRODUCCIÓ

Aquest document té per objecte establir l'Agenda del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Gósol 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. De l'altra, 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 Gósol, 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:

- Plans de millora urbana en sòl urbà

Nom	Planejament Derivat	Modalitat de gestió	Superfície m2
PMU 1 La Guàrdia	Pla de Millora Urbana	Compensació Cooperació	15.449
PMU 2 Llacuna	Pla de Millora Urbana	Compensació Cooperació	2.260
PMU 3 Cal Metge I	Pla de Millora Urbana	Compensació Cooperació	5.760
PMU 4 Cal Metge II	Pla de Millora Urbana	Compensació Cooperació	6.330

- Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà:

Nom	Planejament Derivat	Modalitat de gestió	Superfície m2
PAU 1 Costa Mig Aire	Polígon d'Actuació Urbanística	Compensació Cooperació	6.570
PAU 2 Turó	Polígon d'Actuació Urbanística	Compensació Cooperació	7.237
PAU 3 Oest Nord	Polígon d'Actuació Urbanística	Compensació Cooperació	12.699
PAU 4 Oest Sud	Polígon d'Actuació Urbanística	Compensació Cooperació	7.937

- Plans Parciais Urbanístics:

Nom	Planejament Derivat	Situació	Superfície m2
PPU 1 Carretera de Josa	Pla Parcial Urbanístic Residencial	Reparcel·lació bàsica Compensació Cooperació	14.834
PPU 2 Obac	Pla Parcial Urbanístic Terciari	Reparcel·lació bàsica Compensació Cooperació	5.191

- Obra pública (vialitat, espais lliures, equipaments, infraestructures de serveis tècnics) alienes o relacionades a les zones anteriors:

- Espais lliures:
 - Creació de la nova zona verda a l'entrada del nucli de Gósol. La Clota
- Equipaments públics:
 - Construcció d'un equipament al nucli de Gósol (PMU 2 Llacuna).
 - Construcció d'un equipament al nucli de Gósol

(PMU 3 Cal Metge I i PMU 3 Cal Metge II).

- Construcció d'un equipament al nucli de Gósol

(PPU 1 Carretera de Josa).

- Construcció d'un equipament al nucli de Gósol (PPU 2 Obac).

- Canalització parcial del Torrent de la Rubinat.

- Mobilitat:

- Execució de la ronda per la Llacuna i en la resta de sòl urbà consolidat.

- Creació de l'aparcament a l'entrada del nucli, a la zona de La Clota.

- Realització d'una rotonda a la sortida nord de la carretera de Josa, que connecti amb la ronda de la Llacuna i la prolongació del carrer Cerdanya.

- Millora del carrer Cerdanya (connexió entre passatge de la Guàrdia i plaça d'Agustí Pedro i Pons).

- Millora del carrer de connexió entre la nova Ronda de la Llacuna i la Carretera de Josa.

- Obertura de carrer i plaça, amb connexió al camí vell del Castell, a l'Obac.

- Obertura de carrer a Sorribes.

Els agents inversors que intervenen són:

- Privats: agents inversors que són promotors dels sectors de planejament.
- 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 gestió	de	Període
PPU 2 Obac	5.191	SUD	Compensació Cooperació		1r sexenni
PMU 2 Llacuna	2.160	SUNC	Compensació Cooperació		1r sexenni
PMU 3 Cal Metge I	5.760	SUNC	Compensació Cooperació		1r sexenni
PMU 4 Cal Metge II	6.330	SUNC	Compensació Cooperació		1r sexenni
PAU 1 Costa de Mig Aire	6.570	SUNC	Compensació Cooperació		1r sexenni
PAU 2 Turó	7.237	SUC	Compensació Cooperació		1r sexenni
PAU 3 Oest Nord	12.699	SUC	Compensació Cooperació		1r sexenni
PAU 4 Oest Sud	7.937	SUNC	Compensació Cooperació		1r sexenni
PPU 1 Carretera de Josa	14.834	SUD	Compensació Cooperació		2n sexenni
PMU 1 La Guàrdia	15.449	SUNC	Compensació Cooperació		2n sexenni

Pel que fa a la programació de l'execució de sistemes generals previstos en el POUM, les etapes de realització proposades són les següents:

Execució de Sistemes i Actuacions	m2	€/m2	€	Període 2012-2018	Promotor
Aparcament a la zona de La Clota	2.850,00	40,00	114.000,00	1r sexenni	Ajuntament
Vorera externa i aparcament lineal Ronda Llacuna als PAU 3, PAU 4 i PPU 2	3.514,00	60,00	210.840,00	1r sexenni	Ajuntament
Connexió entre Ronda Llacuna i Carretera de Josa	3.180,00	100,00	318.000,00	1r sexenni	Altres admin.
Construcció equipament PMU 3 Cal Metge	1.085,00	1.200,00	1.302.000,00	1r sexenni	Altres admin.
Millora carrer Cerdanya	1.347,00	100,00	134.700,00	1r sexenni	Ajuntament
Canalització Torrent Rubinat	3.000,00	100,00	300.000,00	1r sexenni	Altres admin.
TOTAL 1r SEXENNI			2.379.540,00		
				Període 2018-2024	
Obertura de carrer i plaça a l'Obac	520,00	200,00	104.000,00	2n sexenni	Ajuntament
Urbanització zona verda Turó del Castell	14.035,00	20,00	280.700,00	2n sexenni	Ajuntament
Urbanització zona verda Turó del Castell, àmbit Pla Especial	12.443,00	40,00	497.720,00	2n sexenni	Altres admin.
Obertura de carrer a Sorribes	1.170,00	200,00	234.000,00	2n sexenni	Ajuntament
Construcció equipament PPU 1 Carretera de Josa	835,00	1.200,00	1.002.000,00	2n sexenni	Altres admin.
Construcció equipament PPU 2 Obac	165,00	1.200,00	198.000,00	2n sexenni	Ajuntament
TOTAL 2n SEXENNI			2.316.420,00		
TOTAL			4.695.960,00		

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 Gósol 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 dels últims cinc anys (2003-2007) i en el pressupost de l'any 2008. 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.

S'han pres com a valors base els dels pressupostos definitius de cada anualitat, en no disposar de les dades detallades de l'execució dels pressupostos.

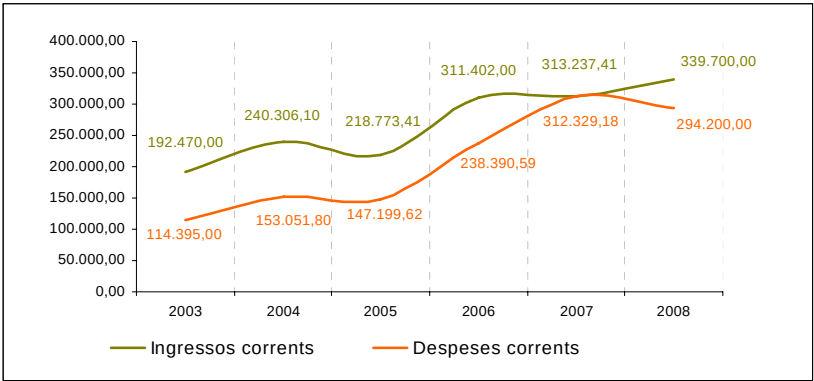
Així doncs s'analitza en el període (2003-2007):

- 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.

3.1. Els ingressos i les despeses corrents

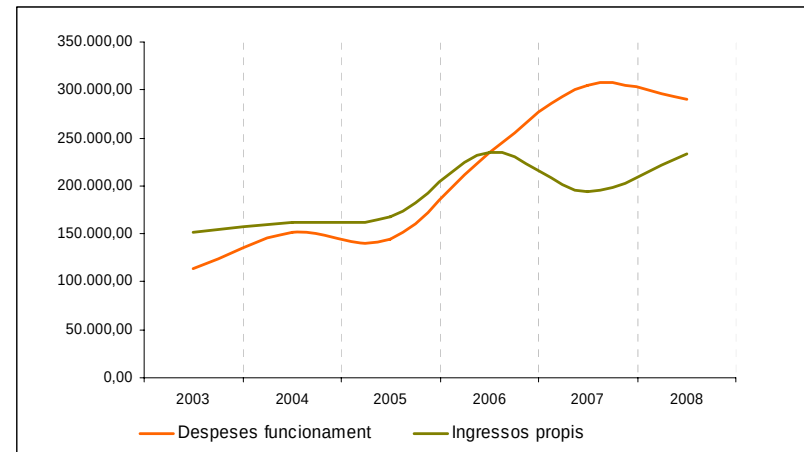
En la figura següent es mostra l'evolució dels ingressos corrents (impostos directes, indirectes, taxes i ingressos, transferències corrents i ingressos patrimonials) i despeses corrents (despeses de personal i serveis i transferències corrents) en termes de pressupostos definitius entre els anys 2003 i 2007.

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 s'acosta al doble dels valors de sortida. L'any 2007 s'observa que les despeses corrents quasi igualen els ingressos, però aquest últim exercici es torna a la proporció habitual.

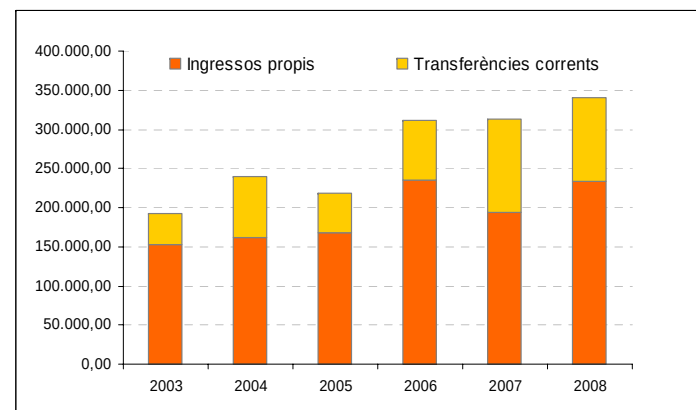
Figura 2. Relació entre ingressos propis i despeses de funcionament



Com es pot observar en la Figura 2, les despeses de funcionament es mantenen per sota dels ingressos propis fins el 2007, en què es produeix una remuntada, especialment en les despeses de personal i de serveis, que es manté en el 2008.

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 i autonòmiques, amb un pes creixent d'aquestes els últims anys, que suposen més del 50% del total de transferències corrents. Eventualment, també es reben transferències per aportacions d'entitats locals, a compte d'obres i serveis.

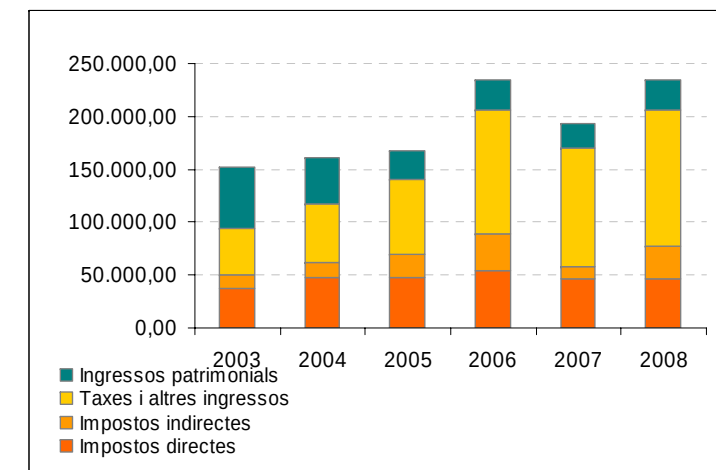
Figura 3. Transferències corrents i ingressos propis



Si observem la Figura 3, veiem que, amb un augment progressiu, les transferències corrents arriben els dos últims anys 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 la proporció majoritària correspon a taxes i altres ingressos, amb 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 i del subministrament de l'aigua. 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. Aquest descens també es pot observar en els ingressos patrimonials, que suposen el 2008 la meitat que l'any 2003. Amb tot, s'observa un creixement sostingut del valor dels ingressos propis, un xic atenuat en l'any 2007.

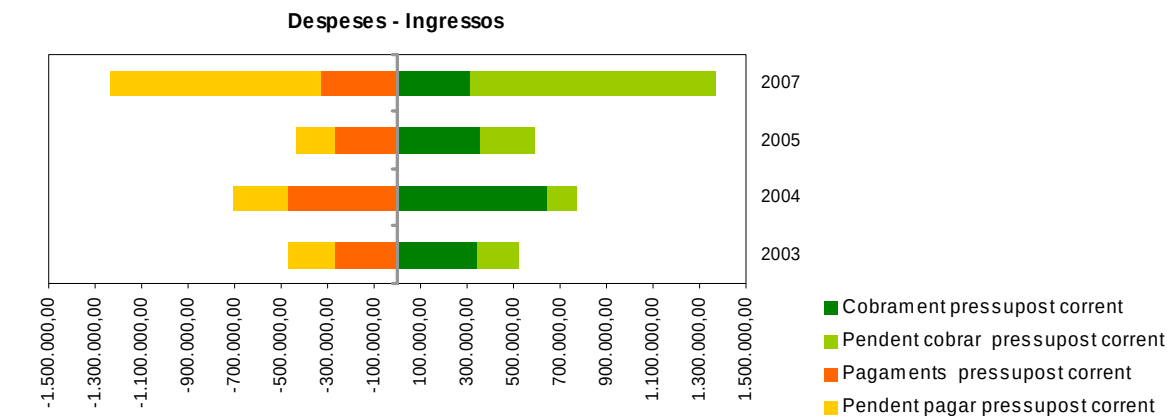
Figura 4. Composició dels ingressos propis



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 les obligacions i drets reconeguts. A Gósol, el percentatge d'execució dels pressupostos s'ha mantingut generalment per sobre del 50%, exceptuant l'any 2007, en què aquesta proporció va quedar per sota del 30%. Aquesta inflexió ha estat provocada per l'escàs compliment de les previsions dels ingressos per taxes i altres ingressos i transferències de capital, que va repercutir també negativament en el compliment dels pressupostos de despeses de les inversions reals i en el pagament d'aquestes.

Figura 5. Execució del pressupost de despeses i d'ingressos



Tot i aquests desajustos, el resultat pressupostari de quasi tots els anys estudiats ha estat de superàvit, exceptuant l'any 2007, que va tancar amb dèficit de tresoreria. En l'evolució dels propers anys seria desitjable els pressupostos fossin més ajustats a la realitat, cosa que permetria millorar el percentatge d'execució.

Taula 1. Estat de comptes. Tresoreria

	2003	2004	2005	2006	2007
Pendent cobrar pressupost corrent	173.208,84	129.989,66	240.959,38	373.273,43	1.056.803,14
Pendent cobrar pressupost tancats	46.167,01	32.378,61	3.337,31	92.341,49	323.298,00
Altres operacions no pressupostaries	0,59	325,99	-814,61	-314,00	
Total pendent cobrar (+)	219.376,44	162.694,26	243.482,08	465.300,92	1.380.101,14
Pendent pagar pressupost corrent	201.846,36	234.602,39	158.794,90	399.654,34	913.044,05
Pendent pagar pressupost tancats	103.084,86	7.812,30	12.001,67	90.630,98	307.836,52
Altres operacions no pressupostaries	5.959,82	23.648,75	19.020,43	11.886,85	76.392,73
Total pendent pagar (-)	310.891,04	266.063,44	189.817,00	502.172,17	1.297.273,30
Fons líquid tresoreria (+)	27.152,29	104.346,84	104.878,41	85.981,25	-87.639,86
Romanent tresoreria	-64.362,31	977,66	158.543,49	49.110,00	-4.812,02

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 descendent, amb un valor mínim proper al 0% l'any 2007, que es proposa remuntar fins al 13% l'any 2008. La davallada d'aquest any va estar motivada per un increment important de les despeses en inversions, i que no va tenir una clara correspondència amb un increment dels ingressos.

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

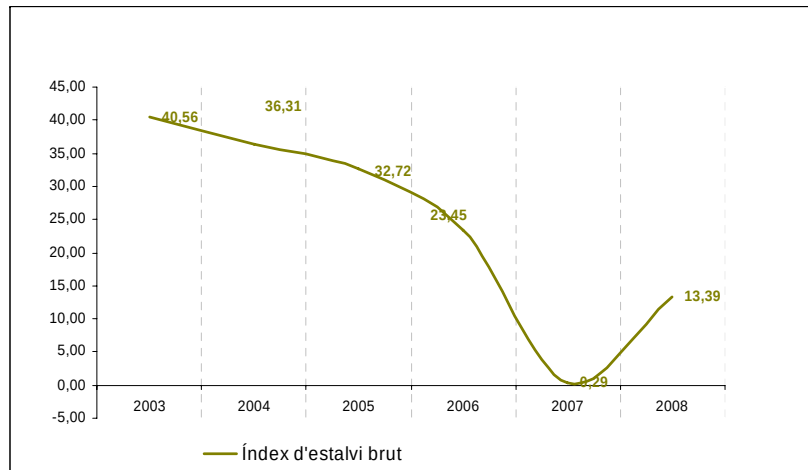
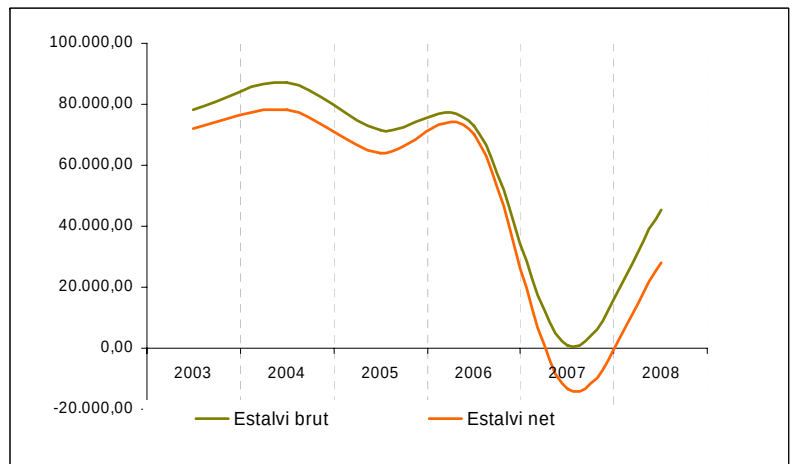


Figura 7. Evolució de l'estalvi brut i l'estalvi net



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'anualitats d'interessos i amortitzacions), es pot veure que es correspon clarament amb la tendència de l'estalvi brut.

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 2. Compte financer

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Estalvi net	72.075,00	78.240,89	64.151,38	70.011,41	-13.247,11	28.000,00
Ingressos capital no financer (+)	137.712,47	325.994,81	140.252,21	320.063,42	48.087,02	378.012,76
Autofinançament	209.787,47	404.235,70	204.403,59	390.074,83	34.839,91	406.012,76
Despeses capital no financer (-)	144.692,66	477.072,06	147.970,75	382.874,97	1.121.505,07	461.274,31
Capacitat/Necessitat financera	65.094,81	-72.836,36	56.432,84	7.199,86	-1.086.665,16	-55.261,55
Saldo financer (+)	-6.000,00	126.184,36	-7.422,41	-3.000,00	-14.155,34	-17.500,00
Dèficit/Superàvit	59.094,81	53.348,00	49.010,43	4.199,86	-1.100.820,50	-72.761,55

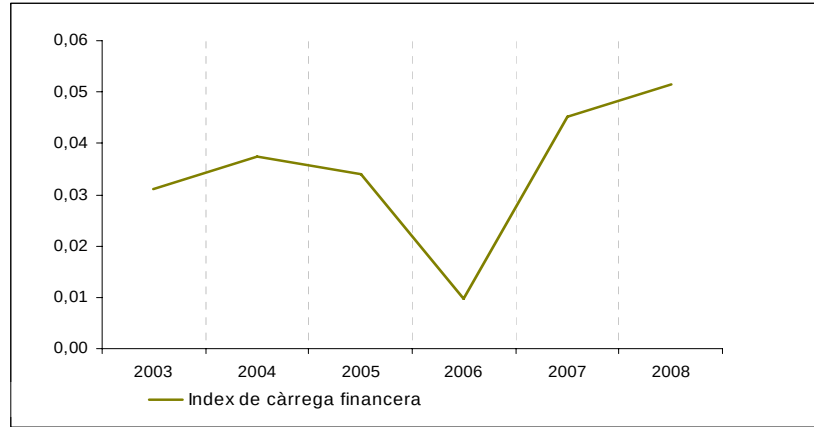
Destaca la importància creixent dels ingressos de capital no financer pel que fa a l'autofinançament que, tot i això, no ha pogut evitar que en tres dels sis exercicis estudiats el compte públic s'hagi hagut de sufragar amb fons financers i, tot i així, els comptes financers d'aquests dos últims anys han estat deficitaris. Aquests ingressos de capital no financer provenen en un 85% de l'Administració de la Generalitat i de la Diputació de Barcelona, amb una participació molt reduïda d'entitats locals.

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

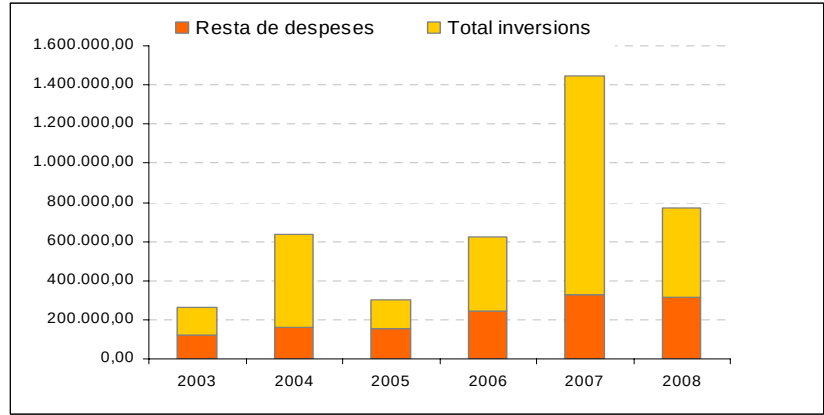


La càrrega financera, malgrat les inversions reals realitzades, és molt feble i en el període estudiat sempre ha estat molt per sota del 10% dels ingressos corrents, cosa que permetria en un futur recórrer a l'endeutament per a finançar noves inversions. Tot i això, cal recordar que quasi una tercera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

3.6. Les inversions

Les inversions municipals del quinquenni estudiat mostren que la proporció d'inversions reals respecte al total de la despesa supera clarament el 50%. L'any 2007 es produeix un salt molt important, motivat per la confluència de diverses obres, principalment la millora de l'enllumenat públic. En anys anteriors les despeses en obres i infraestructures es van basar majoritàriament en millores de vials, en les obres al museu municipal, i la millora de la xarxa de clavegueram dels nuclis de Sorribes i de Gósol. Entre l'any 2007 i 2008, es comptabilitza una important despesa en la rehabilitació de l'ermita de Santa Margarida.

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



Si observem el balanç de finançament (taula següent), veiem que part de les inversions s'han pogut compensar a partir de l'increment de l'estalvi net, ja que és força constant 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, tot i la inexistència de passius financers.

Taula 2. Balanç del finançament

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ingressos capital no financer	137.712,47	325.994,81	140.252,21	320.063,42	48.087,02	378.012,76
Despeses capital no financer	144.692,66	477.072,06	147.970,75	382.874,97	1.121.505,07	461.274,31
Superàvit/Dèficit capital	-6.980,19	-151.077,25	-7.718,54	-62.811,55	-1.073.418,05	-83.261,55
Estalvi net	72.075,00	78.240,89	64.151,38	70.011,41	-13.247,11	28.000,00
Passius financers	0,00	135.197,77	0,00	0,00	0,00	0,00
Superàvit/Dèficit financer	65.094,81	62.361,41	56.432,84	7.199,86	-1.086.665,16	-55.261,55

3.7. Conclusions i previsió 2009-2015

Tot i que Gósol té una població estabilitzada, amb creixements estacionals, no és d'esperar una millora important en el capítol d'ingressos propis, que només es veuran incrementats pels impostos directes (sobretot, IBI urbana). Així, 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 dependent en una proporció molt important de les transferències estatals i autonòmiques, així com subvencions específiques de la Diputació de Barcelona/Lleida.

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 250 habitants).

INGRESSOS	
Impostos directes	Increment 24%IPC sobre últim exercici (corregit amb augment població)
Impostos indirectes	Increment 24%IPC sobre mitjana 2003-2008 (corregit amb augment població)
Taxes i altres ingressos	Increment 24%IPC sobre mitjana 2003-2008 (corregit amb augment població)
Trasferències corrents	Increment 24%IPC sobre últim exercici (corregit amb augment població)
Ingressos patrimonials	Increment 24%IPC sobre últim exercici (corregit amb augment població)
Transferències de capital	Increment 24%IPC sobre mitjana 2003-2008 (corregit amb augment població)
Actius financers (interessos)	Increment 24%IPC sobre mitjana 2003-2008
Passius financers (préstecs)	Increment 24%IPC sobre mitjana 2003-2008
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 2003-2008 (corregit amb augment població)
Despeses financeres (interessos)	Increment 24%IPC sobre mitjana 2003-2008
Passius financers (amortitzacions)	Increment 24%IPC sobre mitjana 2003-2008

Amb aquestes previsions, tenint en compte unes despeses en inversions d'uns 325.000 € anuals, i comptant que es mantinguin les despeses financeres (actius i passiu), el compte financer de Gósol 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. Aquests resultats requeririen d'unes transferències de capital anuals del voltant dels 325.000 €, complementats amb préstecs de 30.000 €.

Taula 3. Hipòtesi de compte financer any 2015

	2015
Estalvi net	24.141,06
Ingressos capital no financer (+)	413.333,33
Autofinançament	437.474,40
Despeses capital no financer (-)	447.777,78
Capacitat/Necessitat financera	-10.303,38
Saldo financer (+)	16.533,33
Dèficit/Superàvit públic	6.229,95

Les inversions reals s'haurien d'ajustar a menys de 400.000 € 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 obertura infraestructura vial	60,00 euros
m² vial urbà	120,00 euros
m² vial no urbà	80,00 euros
m² vial reurbanització o peatonal	30,00 – 60,00 euros
m² camí	30,00 euros
m² pistes esportives descobertes	60,00 euros
m² espai lliure urbà intensiu	180,00 euros
m² espai lliure urbà <500 m2	90,00 euros
m² espai lliure urbà <2000 m2	60,00 euros
m² espai lliure urbà >2000 m2	30,00 euros
m² espai lliure no urbà	30,00 euros
m² edificació equipaments	1.100,00 euros

Convé aclarir que aquests són preus de construcció, establerts a partir d'una mitjana de preus de referència obtinguts de l'any 2008, en funció de la tipologia de construcció a realitzar, i de la ubicació geogràfica de la població.

En cap cas, aquests preus es refereixen a preus d'obtenció de sòl, que tindran la seva valoració segons cada cas particular.

Gósol 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 (1.137 €/m2 construït) 784,53 €/m2 útil garatge i trasters
Habitatge protegit règim general:	1.394,72 €/m2 útil (1.212,8 €/m2 construït) 836,83 €/m2 útil garatge i trasters
Habitatge protegit preu concertat:	1.773,72 €/m2 útil (1.542,36€/m2 construït) 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 de l'increment del sostre o del nombre d'habitatges 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, a la baixa. Els costos de construcció inclouen la part proporcional de gestió i projectes.

Preu de venda habitatge lliure d'obra nova:	1.800 €/m2 construït (2.200 €/m2 construït PPU 1 Josa)
Preu de construcció habitatge lliure d'obra nova:	1.500 €/m2 construït
Preu de venda sostre comercial o industrial:	1.400 €/m2 construït
Preu de construcció sostre comercial o industrial:	1.100 €/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 complertes a l'Annex 1).

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

Taula 4. Resum valoració execució sectors planejament derivat

Àmbits planejament	Aprofitament	Despeses	VR/sòl
PAU 1 Costa Mig Aire	934.258,80	99.869,01	97,55
PAU 2 Turó	1.033.740,00	307.782,50	97,65
PAU 3 Oest Nord	1.266.480,00	429.837,50	70,88
PAU 4 Oest Sud	889.380,00	288.161,37	71,28
PMU 1 La Guàrdia	3.048.360,90	657.524,41	91,38
PMU 2 La Llacuna	412.990,42	101.968,20	82,94
PMU 3 Cal Metge I	703.839,05	172.101,72	58,42
PMU 4 Cal Metge II	1.159.493,78	213.820,67	98,11
Total SUNC	9.448.542,95	2.271.065,38	
PPU 1 Carretera de Josa I	2.855.861,51	636.805,20	95,69
PPU 2 Obach	840.900,00	235.645,98	58,31
Total SUD	3.696.761,51	872.451,18	

Nota: VRS/sòl = Repercussió del valor residual del sòl del sector per m2

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. El següent llistat enumera les actuacions considerades sistemes genrals, i que, com a tals, l'Ajuntament ha de contribuir per a la seva execució.

Convé remarcar que en la urbanització de la Ronda Llacuna, l'Ajuntament haurà de cobrir la despesa de la vorera i cinta d'aparcament lineal a la part externa del vial, que es proposa sigui amb urbanització tova, de manera que faci la transició amb els camps colindants en sòl no urbanitzable. Els sectors PAU 3, PAU 4 i PPU 2 cobriran la despesa de la vorera interna i de la calçada pavimentada per a pas de vehicles.

Execució de Sistemes i Actuacions	m2	€/m2	€	Període 2012-2018	Promotor
Aparcament a la zona de La Clota	2.850,00	40,00	114.000,00	1r sexenni	Ajuntament
Vorera externa i aparcament lineal Ronda Llacuna als PAU 3, PAU 4 i PPU 2	3.514,00	60,00	210.840,00	1r sexenni	Ajuntament
Connexió entre Ronda Llacuna i Carretera de Josa	3.180,00	100,00	318.000,00	1r sexenni	Altres admin.
Construcció equipament PMU 3 Cal Metge	1.085,00	1.200,00	1.302.000,00	1r sexenni	Altres admin.
Millora carrer Cerdanya	1.347,00	100,00	134.700,00	1r sexenni	Ajuntament
Canalització Torrent Rubinat	3.000,00	100,00	300.000,00	1r sexenni	Altres admin.
TOTAL 1r SEXENNI			2.379.540,00		
Període 2018-2024					
Obertura de carrer i plaça a l'Obac	520,00	200,00	104.000,00	2n sexenni	Ajuntament
Urbanització zona verda Turó del Castell	14.035,00	20,00	280.700,00	2n sexenni	Ajuntament
Urbanització zona verda Turó del Castell, àmbit Pla Especial	12.443,00	40,00	497.720,00	2n sexenni	Altres admin.
Obertura de carrer a Sorribes	1.170,00	200,00	234.000,00	2n sexenni	Ajuntament
Construcció equipament PPU 1 Carretera de Josa	835,00	1.200,00	1.002.000,00	2n sexenni	Altres admin.
Construcció equipament PPU 2 Obac	165,00	1.200,00	198.000,00	2n sexenni	Ajuntament
TOTAL 2n SEXENNI			2.316.420,00		
TOTAL			4.695.960,00		

En l'àmbit de les infraestructures viàries, s'haurà de sol·licitar a la Diputació de Barcelona o Direcció General de Carreteres la realització de la rotonda nord d'accés al nucli.

El total de la inversió municipal en l'execució del Pla s'estima, doncs, en uns 4.695.960,00€. Aquesta despesa queda repartida d'una manera força homogènia entre el primer i el segon sexenni de vigència del POUM.

Les inversions anuals necessàries per sexenni superen el valor de les calculades en la hipòtesis per a l'any 2015, la qual cosa requerirà una major demanda de subvencions i transferències de capital, principalment de l'administració autonòmica, o bé de contribucions especials en el cas d'ampliació i millora de la urbanització de vials existents.

Cal tenir en compte que, a més, no està inclosa en l'anterior xifra de despesa la millora de les xarxes de serveis actuals, que es consideren tasques de manteniment habituals a realitzar de forma periòdica.

Pel que fa a la despesa de funcionament anual del municipi es considera que l'augment serà proporcional a l'augment de zona urbanitzada, però que difícilment serà compensada per l'augment de població. En tot cas, és imprescindible invertir en la transformació de segones a primeres residències.

4.3. El 10% d'aprofitament mitjà dels àmbits de planejament

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.

Pel que fa al sostre industrial o terciari, aquest suposarà un increment del patrimoni del municipi que, depenent de la seva gestió, pot constituir una nova font d'ingressos regulars o bé el finançament d'actuacions mitjançant la seva alienació. És el que en la taula següent s'identifica com a aprofitament lliure.

Taula 5. Valoració del 10% aprofitament dels àmbits de planejament

10% aprofitament	
Àmbits planejament	Aprofitament
PAU 1 Costa Mig Aire	93.425,88
PAU 4 Oest Sud	88.938,00
PMU 1 La Guàrdia	304.836,09
PMU 2 La Llacuna	41.299,04
PMU 3 Cal Metge I	70.383,91
PMU 4 Cal Metge II	115.949,38
Total SUNC	714.832,29
PPU 1 Carretera de Josa	285.586,15
PPU 2 Obac	84.090,00
Total SUD	369.676,15

4.4. Equilibri entre el sòl residencial i el sòl productiu en les propostes del Pla

Segons el planejament vigent, la totalitat del sòl d'aprofitament té destinació residencial.

El POUM aposta per la diversificació d'aquest sòl, proposant sòl per a la implantació d'instal·lacions hoteleres i d'activitats econòmiques. S'aporten 5.746 m2 de sostre hotelier, i 2.242 m2 de sostre per a activitats econòmiques, amb l'objectiu de dotar de dinamisme i diversificació d'usos per al conjunt urbà.

SOSTRE TOTAL NOVA IMPLANTACIÓ POUM	m2	%
sostre residencial	28.659	78,20%
sostre hotelier	5.746	15,68%
sostre activitats econòmiques	2.242	6,12%
	36.647	100,00%

4.5. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris

Tot seguit, s'avalua l'import de les despeses de manteniment dels sistemes viari i d'espais lliures i els ingressos que, en termes d'Impost de Béns Immobles (IBI), pot reportar a l'Ajuntament el total de les actuacions previstes.

L'execució del conjunt de les actuacions comportarà un total de 5.263 m2 de sòl per a espais lliures i 22.896 m2 de sòl destinat a sistema viari.

Respecte a aquestes superfícies caldria aplicar un cost de manteniment per any de 1'00 €/m2 pels espais lliures i de 1'20 €/m2 pel sistema viari.

Per tant, es donen uns costos de manteniment per any que ascendeixen a 32.738 €/any.

La mitjana de la recaptació de l'Impost de Béns Immobles obtinguda de les darreres llicències emeses al municipi, suposa uns valors de 1'61€/ m2 sostre per any.

Tenint en compte que es proposen 28.659 m2 de nou sostre a implantar segons el POUM, s'obtindran uns ingressos per any que ascendeixen a 46.140 €, per tant, suficients, per cobrir les despeses de manteniment que suposaran la implantació de noves infraestructures i serveis.

5. ANNEX 1. FITXES DELS SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT

PAU 1 COSTA DEL MIG AIRE

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		6.570
Sistemes	Viari	598
	Zones verdes	100
	Equipaments	0
Zones	Residencial	5.872
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		3.878
Increment de sostre		3.878
Residencial lliure		3.107
Residencial protegit règim general		771
Residencial protegit preu concertat		0
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	932.100,00
Residencial protegit règim general	2,80	2.158,80
Residencial protegit preu concertat	332,36	0,00
Total aprofitament		934.258,80
Total aprofitament privat (90%) (AP)		840.832,92
Costos (C)	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	71.760,00
Urbanització espais lliures	30,00	3.000,00
Costos urbanització		74.760,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		11.214,00
Total inversió		85.974,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		99.869,01
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		740.963,91
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		168.166,58
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		572.797,33
Repercussió sobre sòl (€/m2)		97,55
Repercussió sobre sostre (€/m2)		147,70
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		25,75
Cost sobre sòl total del sector		15,20

PAU 2 TURÓ

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		7.237
Sistemes	Viari	1.920
	Zones verdes	0
	Equipaments	0
Zones	Residencial	5.317
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		NO
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		3.446
Increment de sostre		3.446
Residencial lliure		3.446
Residencial protegit règim general		0
Residencial protegit preu concertat		0
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	1.033.740,00
Residencial protegit règim general	2,80	0,00
Residencial protegit preu concertat	332,36	0,00
Total aprofitament		1.033.740,00
Total aprofitament privat (100%) (AP)		1.033.740,00
Costos (C)	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	230.400,00
Urbanització espais lliures	30,00	0,00
Costos urbanització		230.400,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		34.560,00
Total inversió		264.960,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		307.782,50
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		725.957,50
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		206.748,00
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		519.209,50
Repercussió sobre sòl (€/m2)		97,65
Repercussió sobre sostre (€/m2)		150,68
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		89,32
Cost sobre sòl total del sector		42,53

PAU 3 OEST NORD

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		12.669
Sistemes	Viari total	4.469
	Viari a urbanitzar	2.681
	Zones verdes	0
	Equipaments	0
Zones	Residencial	8.230
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		NO
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		4.222
Increment de sostre		4.222
Residencial lliure		4.222
Residencial protegit règim general		0
Residencial protegit preu concertat		0
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	1.266.480,00
Residencial protegit règim general	2,80	0,00
Residencial protegit preu concertat	332,36	0,00
Total aprofitament		1.266.480,00
Total aprofitament privat (100%) (AP)		1.266.480,00
Costos (C)	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	321.768,00
Urbanització espais lliures	30,00	0,00
Costos urbanització		321.768,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		48.265,20
Total inversió		370.033,20
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		429.837,50
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		836.642,50
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		253.296,00
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		583.346,50
Repercussió sobre sòl (€/m2)		70,88
Repercussió sobre sostre (€/m2)		138,18
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		101,82
Cost sobre sòl total del sector		33,93

PAU 4 OEST SUD

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		7.937
Sistemes	Viari	2.996
	Viari a urbanitzar	1.798
	Zones verdes	0
	Equipaments	0
Zones	Residencial	4.941
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		2.965
Increment de sostre		2.965
Residencial lliure		2.965
Residencial protegit règim general		0
Residencial protegit preu concertat		0
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	889.380,00
Residencial protegit règim general	2,80	0,00
Residencial protegit preu concertat	332,36	0,00
Total aprofitament		889.380,00
Total aprofitament privat (90%) (AP)		800.442,00
Costos (C)	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	215.712,00
Urbanització espais lliures	30,00	0,00
Costos urbanització		215.712,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		32.356,80
Total inversió		248.068,80
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		288.161,37
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		512.280,63
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		160.088,40
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		352.192,23
Repercussió sobre sòl (€/m2)		71,28
Repercussió sobre sostre (€/m2)		118,80
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		97,20
Cost sobre sòl total del sector		36,31

PMU 1 LA GUÀRDIA

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		16.824
Sistemes	Viari	3.545
	Zones verdes	2.227
	Equipaments	908
Zones	Residencial	11.432
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		9.476
Increment de sostre		9.476
Residencial lliure		6.633
Residencial protegit règim general		1.895
Residencial protegit preu concertat		948
Terciari		2.109
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	1.989.960,00
Residencial protegit règim general	2,80	5.306,56
Residencial protegit preu concertat	332,36	314.944,34
Terciari	350,00	738.150,00
Total aprofitament		3.048.360,90
Total aprofitament privat (90%)		2.743.524,81
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	425.400,00
Urbanització espais lliures	30,00	66.810,00
Costos urbanització		492.210,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		73.831,50
Total inversió		566.041,50
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		657.524,41
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		2.086.000,39
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		548.704,96
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		1.537.295,43
Repercussió sobre sòl (€/m2)		91,38
Repercussió sobre sostre (€/m2)		132,70
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		69,39
Cost sobre sòl total del sector		39,08

PMU 2 LA LLACUNA

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		2.157
Sistemes	Viari	527
	Zones verdes	588
	Equipaments	0
Zones	Residencial	1.145
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		1.694
Increment de sostre		1.694
Residencial lliure		1.186
Residencial protegit règim general		339
Residencial protegit preu concertat		169
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	355.740,00
Residencial protegit règim general	2,80	948,64
Residencial protegit preu concertat	332,36	56.301,78
Total aprofitament		412.990,42
Total aprofitament privat (90%)		371.691,38
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	63.240,00
Urbanització espais lliures	60,00	35.280,00
Costos urbanització		98.520,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		14.778,00
Total inversió		113.298,00
Total inversió privada (90%)		101.968,20
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		118.448,17
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		253.243,21
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		74.338,28
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		178.904,93
Repercussió sobre sòl (€/m2)		82,94
Repercussió sobre sostre (€/m2)		105,61
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		69,92
Cost sobre sòl total del sector		54,91

Pel que fa a la despesa de funcionament anual del municipi es considera que l'augment serà proporcional a l'augment de zona urbanitzada, però que difícilment serà compensada per l'augment de població. En tot cas, és imprescindible invertir en la transformació de segones a primeres residències.

4.3. El 10% d'aprofitament mitjà dels àmbits de planejament

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.

Pel que fa al sostre industrial o terciari, aquest suposarà un increment del patrimoni del municipi que, depenent de la seva gestió, pot constituir una nova font d'ingressos regulars o bé el finançament d'actuacions mitjançant la seva alienació. És el que en la taula següent s'identifica com a aprofitament lliure.

Taula 5. Valoració del 10% aprofitament dels àmbits de planejament

10% aprofitament	
Àmbits planejament	Aprofitament
PAU 1 Costa Mig Aire	93.425,88
PAU 4 Oest Sud	88.938,00
PMU 1 La Guàrdia	304.836,09
PMU 2 La Llacuna	41.299,04
PMU 3 Cal Metge I	70.383,91
PMU 4 Cal Metge II	115.949,38
Total SUNC	714.832,29
PPU 1 Carretera de Josa	285.586,15
PPU 2 Obac	84.090,00
Total SUD	369.676,15

4.4. Equilibri entre el sòl residencial i el sòl productiu en les propostes del Pla

Segons el planejament vigent, la totalitat del sòl d'aprofitament té destinació residencial.

El POUM aposta per la diversificació d'aquest sòl, proposant sòl per a la implantació d'instal·lacions hoteleres i d'activitats econòmiques. S'aporten 5.746 m2 de sostre hotelier, i 2.242 m2 de sostre per a activitats econòmiques, amb l'objectiu de dotar de dinamisme i diversificació d'usos per al conjunt urbà.

SOSTRE TOTAL NOVA IMPLANTACIÓ POUM	m2	%
sostre residencial	28.659	78,20%
sostre hotelier	5.746	15,68%
sostre activitats econòmiques	2.242	6,12%
	36.647	100,00%

4.5. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris

Tot seguit, s'avalua l'import de les despeses de manteniment dels sistemes viari i d'espais lliures i els ingressos que, en termes d'Impost de Béns Immobles (IBI), pot reportar a l'Ajuntament el total de les actuacions previstes.

L'execució del conjunt de les actuacions comportarà un total de 5.263 m2 de sòl per a espais lliures i 22.896 m2 de sòl destinat a sistema viari.

Respecte a aquestes superfícies caldria aplicar un cost de manteniment per any de 1'00 €/m2 pels espais lliures i de 1'20 €/m2 pel sistema viari.

Per tant, es donen uns costos de manteniment per any que ascendeixen a 32.738 €/any.

La mitjana de la recaptació de l'Impost de Béns Immobles obtinguda de les darreres llicències emeses al municipi, suposa uns valors de 1'61€/ m2 sostre per any.

Tenint en compte que es proposen 28.659 m2 de nou sostre a implantar segons el POUM, s'obtindran uns ingressos per any que ascendeixen a 46.140 €, per tant, suficients, per cobrir les despeses de manteniment que suposaran la implantació de noves infraestructures i serveis.

5. ANNEX 1. FITXES DELS SECTORS DE PLANEJAMENT DERIVAT

PAU 1 COSTA DEL MIG AIRE

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		6.570
Sistemes	Viari	598
	Zones verdes	100
	Equipaments	0
Zones	Residencial	5.872
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		3.878
Increment de sostre		3.878
Residencial lliure		3.107
Residencial protegit règim general		771
Residencial protegit preu concertat		0
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	932.100,00
Residencial protegit règim general	2,80	2.158,80
Residencial protegit preu concertat	332,36	0,00
Total aprofitament		934.258,80
Total aprofitament privat (90%) (AP)		840.832,92
Costos (C)	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	71.760,00
Urbanització espais lliures	30,00	3.000,00
Costos urbanització		74.760,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		11.214,00
Total inversió		85.974,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		99.869,01
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		740.963,91
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		168.166,58
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		572.797,33
Repercussió sobre sòl (€/m2)		97,55
Repercussió sobre sostre (€/m2)		147,70
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		25,75
Cost sobre sòl total del sector		15,20

PAU 2 TURÓ

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		7.237
Sistemes	Viari	1.920
	Zones verdes	0
	Equipaments	0
Zones	Residencial	5.317
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		NO
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		3.446
Increment de sostre		3.446
Residencial lliure		3.446
Residencial protegit règim general		0
Residencial protegit preu concertat		0
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	1.033.740,00
Residencial protegit règim general	2,80	0,00
Residencial protegit preu concertat	332,36	0,00
Total aprofitament		1.033.740,00
Total aprofitament privat (100%) (AP)		1.033.740,00
Costos (C)	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	230.400,00
Urbanització espais lliures	30,00	0,00
Costos urbanització		230.400,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		34.560,00
Total inversió		264.960,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		307.782,50
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		725.957,50
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		206.748,00
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		519.209,50
Repercussió sobre sòl (€/m2)		97,65
Repercussió sobre sostre (€/m2)		150,68
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		89,32
Cost sobre sòl total del sector		42,53

PAU 3 OEST NORD

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		12.669
Sistemes	Viari total	4.469
	Viari a urbanitzar	2.681
	Zones verdes	0
	Equipaments	0
Zones	Residencial	8.230
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		NO
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		4.222
Increment de sostre		4.222
Residencial lliure		4.222
Residencial protegit règim general		0
Residencial protegit preu concertat		0
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	1.266.480,00
Residencial protegit règim general	2,80	0,00
Residencial protegit preu concertat	332,36	0,00
Total aprofitament		1.266.480,00
Total aprofitament privat (100%) (AP)		1.266.480,00
Costos (C)	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	321.768,00
Urbanització espais lliures	30,00	0,00
Costos urbanització		321.768,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		48.265,20
Total inversió		370.033,20
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		429.837,50
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		836.642,50
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		253.296,00
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		583.346,50
Repercussió sobre sòl (€/m2)		70,88
Repercussió sobre sostre (€/m2)		138,18
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		101,82
Cost sobre sòl total del sector		33,93

PAU 4 OEST SUD

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		7.937
Sistemes	Viari	2.996
	Viari a urbanitzar	1.798
	Zones verdes	0
	Equipaments	0
Zones	Residencial	4.941
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		2.965
Increment de sostre		2.965
Residencial lliure		2.965
Residencial protegit règim general		0
Residencial protegit preu concertat		0
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	889.380,00
Residencial protegit règim general	2,80	0,00
Residencial protegit preu concertat	332,36	0,00
Total aprofitament		889.380,00
Total aprofitament privat (90%) (AP)		800.442,00
Costos (C)	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	215.712,00
Urbanització espais lliures	30,00	0,00
Costos urbanització		215.712,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		32.356,80
Total inversió		248.068,80
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		288.161,37
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		512.280,63
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		160.088,40
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		352.192,23
Repercussió sobre sòl (€/m2)		71,28
Repercussió sobre sostre (€/m2)		118,80
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		97,20
Cost sobre sòl total del sector		36,31

PMU 1 LA GUÀRDIA

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		16.824
Sistemes	Viari	3.545
	Zones verdes	2.227
	Equipaments	908
Zones	Residencial	11.432
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		9.476
Increment de sostre		9.476
Residencial lliure		6.633
Residencial protegit règim general		1.895
Residencial protegit preu concertat		948
Terciari		2.109
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	1.989.960,00
Residencial protegit règim general	2,80	5.306,56
Residencial protegit preu concertat	332,36	314.944,34
Terciari	350,00	738.150,00
Total aprofitament		3.048.360,90
Total aprofitament privat (90%)		2.743.524,81
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	425.400,00
Urbanització espais lliures	30,00	66.810,00
Costos urbanització		492.210,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		73.831,50
Total inversió		566.041,50
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		657.524,41
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		2.086.000,39
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		548.704,96
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		1.537.295,43
Repercussió sobre sòl (€/m2)		91,38
Repercussió sobre sostre (€/m2)		132,70
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		69,39
Cost sobre sòl total del sector		39,08

PMU 2 LA LLACUNA

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		2.157
Sistemes	Viari	527
	Zones verdes	588
	Equipaments	0
Zones	Residencial	1.145
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		1.694
Increment de sostre		1.694
Residencial lliure		1.186
Residencial protegit règim general		339
Residencial protegit preu concertat		169
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	355.740,00
Residencial protegit règim general	2,80	948,64
Residencial protegit preu concertat	332,36	56.301,78
Total aprofitament		412.990,42
Total aprofitament privat (90%)		371.691,38
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	63.240,00
Urbanització espais lliures	60,00	35.280,00
Costos urbanització		98.520,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		14.778,00
Total inversió		113.298,00
Total inversió privada (90%)		101.968,20
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		118.448,17
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		253.243,21
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		74.338,28
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		178.904,93
Repercussió sobre sòl (€/m2)		82,94
Repercussió sobre sostre (€/m2)		105,61
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		69,92
Cost sobre sòl total del sector		54,91

PMU 3 METGE I

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		5.729
Sistemes	Viari nou	805
	Viari peatonal	537
	Zones verdes	0
	Equipaments	869
	Residencial	3.506
Zones	Residencial	3.506
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		2.887
Increment de sostre		2.887
Residencial lliure		2.021
Residencial protegit règim general		577
Residencial protegit preu concertat		289
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	606.270,00
Residencial protegit règim general	2,80	1.616,72
Residencial protegit preu concertat	332,36	95.952,33
Total aprofitament		703.839,05
Total aprofitament privat (90%)		633.455,15
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	96.624,00
Urbanització vials peatonals	60,00	32.208,00
Urbanització espais lliures	30,00	0,00
Costos urbanització		128.832,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		19.324,80
Total inversió		148.156,80
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		172.101,72
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		461.353,43
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		126.691,03
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		334.662,40
Repercussió sobre sòl (€/m2)		58,42
Repercussió sobre sostre (€/m2)		115,92
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		59,61
Cost sobre sòl total del sector		30,04

PMU 4 METGE II

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		6.330
Sistemes	Viari	989
	Zones verdes	230
	Equipaments	1.046
	Residencial	4.065
Zones	Residencial	4.065
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal		Residencial
Sostre màxim		4.756
Increment de sostre		4.756
Residencial lliure		3.329
Residencial protegit règim general		951
Residencial protegit preu concertat		476
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	300,00	998.760,00
Residencial protegit règim general	2,80	2.663,36
Residencial protegit preu concertat	332,36	158.070,42
Total aprofitament		1.159.493,78
Total aprofitament privat (90%)		1.043.544,40
Costos	€/m2	€
Urbanització vials	120,00	118.662,00
Urbanització espais lliures	180,00	41.400,00
Costos urbanització		160.062,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		24.009,30
Total inversió		184.071,30
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		213.820,67
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		829.723,73
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		208.708,88
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		621.014,85
Repercussió sobre sòl (€/m2)		98,11
Repercussió sobre sostre (€/m2)		130,58
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		44,96
Cost sobre sòl total del sector		33,78

PPU 1 CARRETERA DE JOSA I

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		14.834
Sistemes imputables al sector	Viari nou	2.640
	Viari a reurbanitzar	1.760
	Zones verdes	1.810
	Equipaments	790
Zones	Residencial	7.739
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal	Residencial	
Sostre màxim		3.022
Residencial lliure		2.115
Residencial protegit règim general		604
Residencial protegit preu concertat		302
Terciari		3.637
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Residencial lliure	700,00	1.480.780,00
Residencial protegit règim general	2,80	1.692,32
Residencial protegit preu concertat	332,36	100.439,19
Terciari	350,00	1.272.950,00
Total aprofitament		2.855.861,51
Total aprofitament privat (90%)		2.570.275,36
Costos	€/m2	€
Urbanització vials nous	120,00	316.800,00
Urbanització vials reurbanitzar	60,00	105.600,00
Urbanització espais lliures	30,00	54.300,00
Costos urbanització		476.700,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		71.505,00
Total inversió		548.205,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		636.805,20
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		1.933.470,16
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		514.055,07
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		1.419.415,09
Repercussió sobre sòl (€/m2)		95,69
Repercussió sobre sostre (€/m2)		213,16
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		210,72
Cost sobre sòl total del sector		42,93

PPU 2 OBAC

Paràmetres urbanístics		
Superfície total		6.342,00
Sistemes imputables al sector	Viari nou - extern	810,00
	Viari a reurbanitzar	2.065,00
	Zones verdes	575,00
	Equipaments	309,00
Zones	2.887,00	
10% Cessió obligatòria e l'increment d'aprofitament urbanístic		SÍ
Ús principal	Terciari	
Sostre màxim		2.803,00
Sostre terciari		2.803,00
Paràmetres econòmics		
Aprofitaments	€/m2	€
Terciari	300,00	840.900,00
Total aprofitament		840.900,00
Total aprofitament privat (90%)		756.810,00
Costos	€/m2	€
Urbanització vials nous - càrrega externa	120,00	97.200,00
Urbanització vials reurbanitzar	30,00	61.950,00
Urbanització espais lliures	30,00	17.250,00
Costos urbanització		176.400,00
Costos de gestió (15% costos urbanització)		26.460,00
Total inversió		202.860,00
Total inversió amb finançament (10% interès a 3 anys)		235.645,98
Diferència aprofitaments - costos (90% privat)		521.164,02
Benefici (20% aprofitament privat) (B)		151.362,00
Valor residual del sòl (AP x (1-B) - C)		369.802,02
Repercussió sobre sòl (€/m2)		58,31
Repercussió sobre sostre (€/m2)		131,93
Repercussió costos sobre sostre (€/m2)		84,07
Cost sobre sòl total del sector		37,16

6. ANNEX 2. RESUMS ANUALS DELS EXERCICIS 2003-2008

	2003	P definitiu	2004	P definitiu	2005	P definitiu	2006	P definitiu	2007	P definitiu	Reconeguts	2008	P definitiu
1 Impostos directes		38.000,00		47.460,96		47.460,96		54.200,00		53.800,00	46.522,07		46.800,00
2 Impostos indirectes		12.000,00		15.000,00		22.000,00		35.000,00		24.000,00	11.130,43		31.000,00
3 Taxes i altres ingressos		44.260,00		55.236,90		70.537,84		116.997,00		823.186,67	113.028,51		128.800,00
4 Transferències corrents		40.200,00		78.701,53		51.187,90		76.305,00		144.562,42	119.809,35		105.800,00
5 Ingressos patrimonials		58.010,00		43.906,71		27.586,71		28.900,00		27.900,00	22.747,05		27.300,00
6 Inversions reals (alienació)								0,00		140.000,00	0,00		0,00
7 Transferències de capital		137.712,47		325.994,81		140.252,21		320.063,42		232.133,58	48.087,02		378.012,76
8 Actius financers (interessos)		0,00		0,00		0,00		0,00		526.135,32	0,00		0,00
9 Passius financers (préstecs)		0,00		135.197,77				0,00		0,00	0,00		0,00
TOTAL INGRESSOS		330.182,47		701.498,68		359.025,62		631.465,42		1.971.717,99	361.324,43		717.712,76
1 Despeses de personal		9.700,00		64.099,56		58.247,38		113.446,60		157.716,70	157.475,83		155.000,00
2 Despeses de serveis		104.275,00		86.852,24		86.852,24		121.943,99		148.850,95	147.117,28		135.200,00
4 Transferències corrents		420,00		2.100,00		2.100,00		3.000,00		8.039,15	7.736,07		4.000,00
6 Inversions reals		144.692,66		431.072,06		146.370,75		382.874,97		1.639.610,89	1.121.505,07		461.274,31
7 Transferències de capital				46.000,00		1.600,00		0,00		0,00	0,00		0,00
3 Despeses financeres (interessos)		3.000,00		1.600,00		9,00		2.200,00		9.000,00	8.575,58		9.000,00
9 Passius financers (amortitzacions)		3.000,00		7.413,41		7.413,41		800,00		8.500,00	5.579,76		8.500,00
TOTAL DESPESES		265.087,66		637.037,27		302.592,78		624.265,56		1.971.717,69	1.447.989,59		772.974,31

Aquest document forma part del contingut documental del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Gósol 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 1: Informe Administracions
 - Annex 2: Informe compliment acord Aprovació Definitiva CTUCC
- 6. Plànols d'Ordenació
- 7. Normativa Urbanística
- 8. Catàleg de Masies i cases rurals
- 9. Catàleg de Béns a Protegir
- 10. Agenda i Participació Ciutadana
 - Annex: Resposta al·legacions
- 11. Estudi d'Avaluació de la mobilitat generada
- **12. Agenda Urbanística i Informe de Sostenibilitat Econòmica**
- 13. Memòria Ambiental
 - Annex 1: Geològic
 - Annex 2: Mapa de capacitat acústica
 - Annex 3: Permeabilitat ecològica
 - Annex 4: Alternatives en Sòl No Urbanitzable

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

Barcelona, març de 2012



Antoni Casamor i Maldonado
Arquitecte Director del POUM

EQUIP REDACTOR

TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA

EQUIP INTERN

Antoni Casamor i Maldonado, Arquitecte i director del POUM

David Baena, Arquitecte

Ricardo Alarcón González, Arquitecte

Sònia Tena Rofes, Arquitecte

Joan Curtó Pagès, Enginyer Tècnic Agrícola i Superior Forestal

Pedro de Araujo, Arquitecte

Vasco Mourao, Arquitecte

Mika Iitomi, Arquitecte paisatgista

Manel Peribáñez, Arquitecte

Maria Taltavull, Arquitecte

Núria Sisternas, Administració

Leticia Baena, Administració

EQUIP EXTERN

Anna Ruiz, Biòloga

Serveis Tècnics Municipals