

# **GABINET D'ESTUDIS ECONÒMICS S.A.**

Passatge Forasté, 7, baixos 2a · Tel. 932 119 744 · Fax: 934 341 067 · 08022 BARCELONA. E\_mail: [geeeconomics@coac.es](mailto:geeeconomics@coac.es)

**APROVAT PROVISIONALMENT PEL**

**PLE CORPORATIU EN SESSIÓ DE DATA 21 DE MARÇ DE 2019**

**A ARGENTONA.**

**POUM ARGENTONA**

## **AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT**

**juliol 2018**



## ÍNDEX

<b>1. PRESENTACIÓ</b>	5
<b>2. EL PRESSUPOST RECENT</b>	7
2.1. El pressupost municipal	7
2.2 Despeses de l'ajuntament d'Argentona	9
2.3 Ingressos de l'ajuntament d'Argentona	10
2.4 Compte financer	11
2.5 Evolució de la inversió	13
<b>3. AGENDA</b>	15
3.1 Actuacions previstes	15
3.2 El programa d'inversions de la revisió del planejament a càrrec de l'ajuntament	16
<b>4. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA</b>	21
4.1 Bases de la previsió	21
4.2 Hipòtesis sobre ingressos i despeses	22
4.3 Viabilitat financera	24
<b>5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA</b>	27
5.1 Concepte de sostenibilitat	27
5.2 Ingressos corrents que aporta el POUM	28
5.3 Despeses corrents a les que obliga el POUM	31
<b>6. UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES</b>	33
6.1 Les actuacions considerades	33
6.2 Anàlisi de la viabilitat econòmica-financera	37
6.3 Magnituds i hipòtesis de l'operació	39
6.4 Resultats	42
<b>7. UNA VISIÓ DE CONJUNT</b>	44
Annex 1: Hisenda municipal, font d'ingressos i serveis que dona l'administració local	45
Annex 2: Els tipus d'interès del deute públic	63
Annex 3: Anàlisi del mercat immobiliari a Argentona	65
Annex 4: Quadres resum de la viabilitat de les actuacions previstes	71



## 1. PRESENTACIÓ

L'objectiu d'aquest informe és analitzar la viabilitat financera de les actuacions previstes en el nou planejament d'Argentona, ateses les finances públiques de l'ajuntament com administració responsables de la implementació i el manteniment de les infraestructures, equipaments i serveis necessaris d'acord amb l'article 57 de la Llei d'Urbanisme (refosa de la Llei d'Urbanisme consolidada amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

En el present informe es contempla la situació econòmica del municipi i les seves dinàmiques socials, infraestructures previstes, executades i pendents d'executar municipals i supramunicipals en la mesura que condicionin les infraestructures estrictament municipals, serveis mínims actuals i a prestar.

A nivell municipal, quan s'aprova un nou planejament, cal tenir en compte dos criteris complementaris que són els que fan viable el pla.

D'una banda, que l'Ajuntament tindrà una capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament, fet que s'analitza en el **programa econòmic financer**.

D'una altra, que els ingressos derivats del nou desenvolupament seran superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals, que és el que s'analitza en l'**informe de sostenibilitat**.

Finalment, d'una manera global, cal tenir en compte si les propostes de noves actuacions urbanístiques que es plantegen son **assumibles des del sector privat**. No és l'objectiu d'aquest informe fer un estudi de mercat en profunditat de cada actuació, ja que el resultat dependrà de les característiques de cada operació i de cada projecte, si no que es tracta de determinar, en funció de dades generals sobre preus i costos, i tenint en compte, això sí, els costos d'urbanització, quina és la previsible viabilitat de la promoció d'aquest sòl.

Atès això, el document s'estructura al voltant de 5 apartats.

- . **Anàlisi del pressupost** recent per tal de conèixer la situació de partida i els condicionants que afecten el procés de posada en marxa del POUM.

- . **Agenda d'actuacions.** On es periodifiquen les actuacions previstes en el POUM, fet important atesa la seva incidència en la avaluació econòmica.
- . **Avaluació econòmica financera,** que analitza l'impacte en les finances municipals del pla d'actuacions previstes en el planejament i la seva viabilitat financera
- . **Informe de sostenibilitat,** que avalua si els ingressos corrents procedents del desenvolupament urbanístic genera recursos suficients per pagar els nous serveis.
- . **Elements de viabilitat privada,** que fa una aproximació, en termes generals, de les condicions que fan viable les actuacions urbanístiques previstes en el POUM per un operador privat.

Per fer aquest document s'ha elaborat un marc pressupostari a l'horitzó 2030 que és la base per calcular la viabilitat del POUM,<sup>1</sup> marc que se sustenta en les previsions demogràfiques, d'habitatge i socioeconòmiques que s'han elaborat per realitzar el POUM, i per tant no cal tornar-les a repetir en aquest document.

Així mateix, les dades que segueixen a continuació i les previsions s'han desenvolupat d'acord amb els criteris de tutela financera i estabilitat pressupostària. S'ha definit el marc de la gestió que assegura la solvència econòmica i el control del compliment de ratis financers que exigeix el Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya.

---

<sup>1</sup> S'ha suposat que el POUM es comença a executar el 2018 i les inversions es fan en un període de 12 anys, el que ens porta a l'horitzó del 2030. En l'annex 1 d'aquest document es mostra la previsió pressupostària que és la base d'aquest informe.

## 2. EL PRESSUPOST RECENT

### 2. 1. El pressupost municipal

El pressupost és l'instrument més important que han d'aprovar els municipis, ja que és el que marca la capacitat de portar a terme les seves polítiques. En aquest document s'han de veure reflectides quines seran les despeses i els ingressos de la corporació municipal al llarg de l'exercici.

S'ha partit dels pressupostos més recents, concretament de les liquidacions del període 2012-2016. A partir d'aquesta informació s'ha elaborat un marc pressupostari a l'horitzó de l'any 2030. S'analitzen les liquidacions, en lloc dels pressupostos, ja que aquestes reflecteixen no només les previsions, sinó els ingressos i despeses finalment realitzats<sup>2</sup>.

Pels pressupostos liquidats s'han utilitzat els criteris de comptabilitzar com a ingressos els drets reconeguts, i com a despeses les obligacions reconegudes. Aquest concepte és el que millor recull l'evolució real del pressupost, ja que incorpora les actuacions que s'han generat efectivament en cada període<sup>3</sup>.

Pel que fa a les previsions, tant les despeses com els ingressos s'han expressat en euros corrents de cada any, amb una previsió d'inflació del 1,5% anual de mitjana al llarg de tot el període. Es tracta d'una hipòtesi raonable, tenint en compte que actualment la taxa és inferior, (un 1,1% a Espanya i un 1,2% a Catalunya el 2017), i que tot i que la tendència sigui a que augmentarà a mesura que es consolidi la recuperació econòmica, el propi Banc Central Europeu xifra en un 2% l'objectiu màxim d'inflació i comença a portar termes polítiques més restrictives, i per tant difícilment se superarà.

Els pressupostos municipals es financen en una part pels ingressos obtinguts per les fons propis de l'Ajuntament (bàsicament impostos), i en una altra a partir de finançament extern (subvencions, convenis, etc), i per tant, són uns diners que depenen de les actuacions que s'hagin de fer, i de la disponibilitat d'altres agents.

---

<sup>2</sup> Per tal de poder estimar i projectar les despeses i ingressos de la nova ordenació urbanística i per assegurar la fiabilitat de la informació, s'ha de disposar d'una base que reflecteixi totes les despeses, es trobin imputats temporalment a l'exercici al que han estat devengats i hagin estat aplicats comptablement a les finalitats a les que realment responen.

<sup>3</sup> Val a dir però, que no tots els ingressos es cobren ni totes les obligacions es paguen. Així, la utilització d'aquest criteri consolida les quantitats pendents de cobrament i les que resten per pagar sempre que s'hagin generat en el període considerat, i explica perquè, en determinats exercicis la petició de crèdits no s'adequa als ingressos i despeses que s'han efectuat, ja que incorpora també els desfasaments de tresoreria entre drets i obligacions generats i ingressos i cobraments realment efectuats. Aquesta és la diferència amb el criteri de caixa que recull els ingressos i les despeses que s'han produït realment al llarg de l'any.

A Catalunya, el pressupost segueix una estandardització marcada per la Llei d'Hisendes Locals, i s'organitza en Capítols i Partides.

### **Classificació dels Capítols en l'àmbit de les despeses**

- . Capítol 1 : Personal
- . Capítol 2 : Compra de bens i serveis
- . Capítol 3 : Despeses financeres
- . Capítol 4 : Transferències corrents
- . Capítol 5 : (no existeix en l'àmbit de despeses)
- . Capítol 6 : Inversions.
- . Capítol 7 : Transferències de capital
- . Capítol 8 : Actius financers.
- . Capítol 9 : Passius financers.

Els capítols 6 i 7 fan referència a les inversions, i seran a curt termini els més afectats pel desenvolupament dels nous sectors urbanístics. A més llarg termini, l'increment de població i d'habitatges acabarà incidint en les despeses corrents (personals, provisió de serveis...).

### **Classificació dels Capítols en l'àmbit dels ingressos**

Ingressos corrents:

- . Capítol 1 : Impostos directes
- . Capítol 2 : Impostos indirectes
- . Capítol 3 : Taxes i altres ingressos
- . Capítol 4 : Transferències corrents
- . Capítol 5 : Ingressos patrimonials

Ingressos de capital.

- . Capítol 6 : Alienació d'inversions reals
- . Capítol 7 : Transferències de capital

Operacions financeres:

- . Capítol 8 : Actius financers
- . Capítol 9 : Passius financers

Pel que fa als ingressos, la inversió derivada del nou planejament es pot finançar amb ingressos corrents (estalvi), venda de patrimoni (capítol 6), subvencions (capítol 7), o a través de petició de crèdits (capítol 9). D'altra banda, un cop els nous sectors estiguin en marxa i augmenti la població afectarà als ingressos corrents per la via de la recaptació

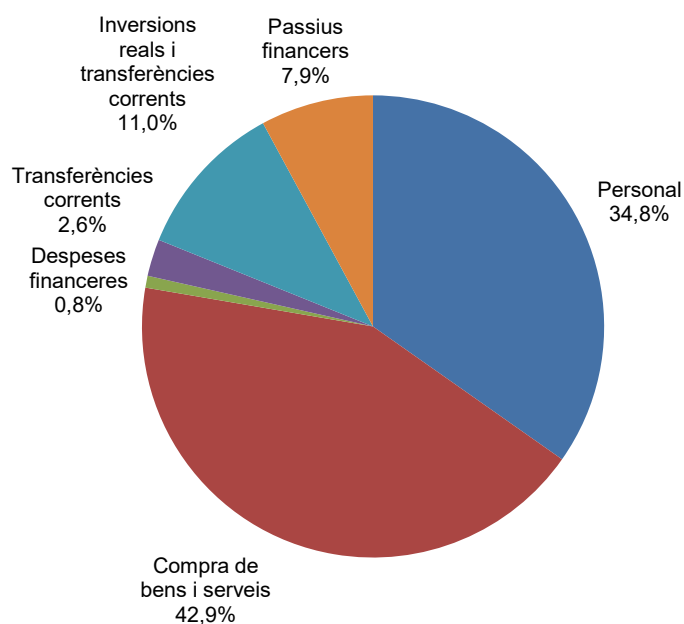


per impostos i taxes i de les transferències corrents que rep l'ajuntament d'altres administracions que van, habitualment, en funció del seu nombre d'habitants<sup>4</sup>.

## 2.2 Despeses de l'ajuntament d'Argentona

La liquidació del pressupost municipal de l'any 2016 es va tancar amb unes despeses de 13 milions d'euros. Com tot pressupost municipal, la seva evolució ve molt marcada per les inversions, que van ser especialment importants els anys 2014 i 2015.

### Distribució de les despeses a la liquidació del pressupost 2012-16



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Si es consideren globalment les xifres del període 2012-16, un 81,1% del total va correspondre al que s'anomenen partides corrents, que formen el conjunt de despeses necessàries pel funcionament habitual de l'Administració Municipal, inclosos els serveis que dona, i que per tant tenen un comportament més estable al llarg del temps (personal, compra de bens i serveis, càrrega financera - interessos i amortització dels crèdits vius- i transferències corrents). El 18,9% restant correspon a les despeses de capital, és a dir a la inversió, partida que té un component més variable en funció dels programes i les necessitats de cada moment.

<sup>4</sup> Per a les estimacions s'ha pres com a referència els habitants, ja que la major part dels ingressos i despeses municipals es produeixen en funció de la seva població. Aquest paràmetre d'estimació acumula la informació necessària suficient per possibilitar el seu ús amb un nivell mínim de confiança a la nova actuació.

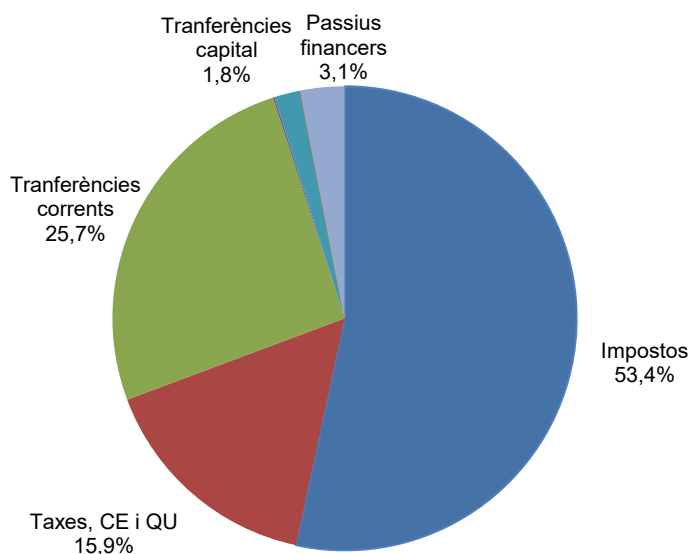
Un 42,9% del pressupost es destina a la compra de bens i serveis, és a dir, a la gestió diària de la ciutat, i un altre 34,8% a despeses de personal. Les subvencions, dirigides bàsicament a entitats locals, representen un altre 2,6%, mentre el pagament d'interessos financers absorbeixen un 0,8% del total. Les amortitzacions de crèdits signifiquen el 11,0% de la despesa total.

En termes per càpita, i descomptades les operacions financeres, la despesa total ha estat de quasi 1.107 euros per habitant, una xifra molt elevada si es compara amb els municipis de la seva dimensió

### 2.3 Ingressos de l'ajuntament d'Argentona

Pel que fa als ingressos, la liquidació del pressupost de 2016 els situava en 15 milions d'euros.

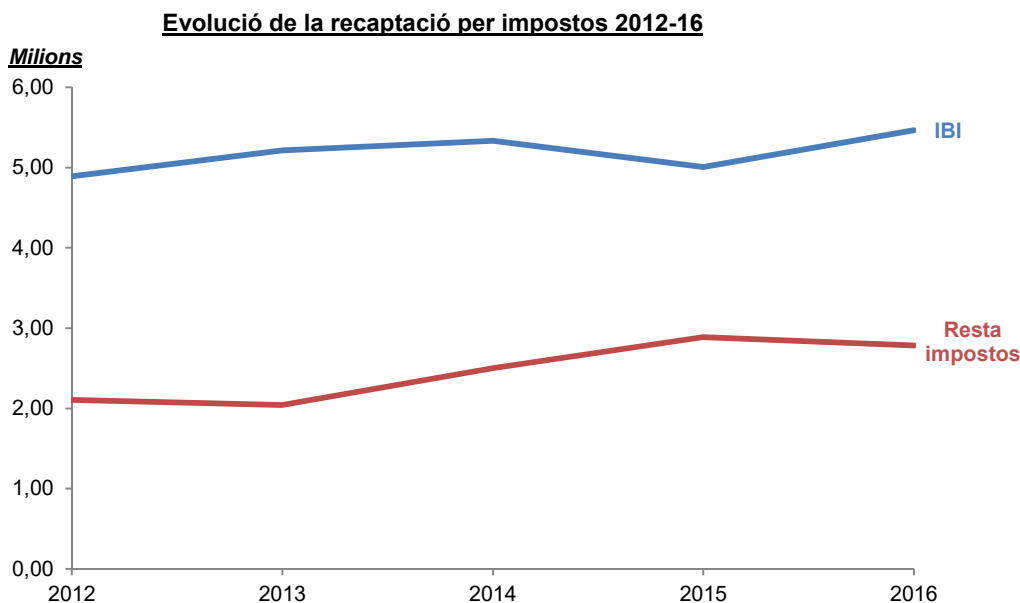
#### Distribució dels ingressos a la liquidació del pressupost del període 2012-16



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Els impostos són la partida principal. Prenent com a referència la globalitat del període 2012-16 poden significar un 53,4% dels ingressos no financers. L'IBI és el més important, i de fet el 2016 va representar un 66,3% de la recaptació impositiva total.

Aquest percentatge ha anat disminuint des de 2012, tot i que el 2016 ha tornat a repuntar.



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

Les taxes, contribucions especials i quotes d'urbanització, van aportar un 15,9% dels ingressos totals d'aquell període, i les transferències corrents un 25,7%, que corresponen quasi totalment a la participació en els ingressos estatals. Els crèdits van significar un 3,1% dels ingressos totals.

## 2.4 Compte financer

L'anàlisi conjunt d'ingressos i despeses pel període 2012-16 es resumeix en el compte financer, què mostra quina part dels ingressos corrents es pot destinar a la inversió, juntament amb les altres possibles fonts de finançament.

Les dades d'Argentona pel període analitzat mostren un estalvi net i un autofinançament positiu, el que permet disposar de recursos per invertir. Tot i així, el volum d'inversió que s'ha portat a terme així com els temes de tresoreria i el ritme de cobraments i pagaments ha fet necessari recórrer al crèdit extern per finançar algunes actuacions.

**Compte financer de l'ajuntament d'Argentona**

(mitjana anual 2012-16 en milers €)

	<b><i>Mitjana anual 2012-16</i></b>
1. Operacions corrents i drets reconeguts nets	13.631.239
2. Despeses corrents	10.740.833
3. ESTALVI BRUT (1-2)	2.890.406
4. Despeses capital financeres	1.045.610
<b>5. ESTALVI NET (3-4)</b>	<b>1.844.797</b>
6. Contribucions especials	0
7. Transferències de capital	260.694
8. Alienació d'inversions	3.586
9. Ingressos de capital no financers (6+7+8)	264.280
<b>10. AUTOFINANÇAMENT (capacitat inversió) (5+9)</b>	<b>2.109.076</b>
11. Inversions	1.448.643
12. Transferències de capital	7.714
13. Despeses de capital no financeres (11+12)	1.456.357
<b>14. CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT</b>	<b>652.720</b>
15. Variació d'actius financers	0
16. Endeutament	438.091
17. Saldo financer (15+16)	438.091
<b>18. SUPERÀVIT O DEFICIT D'EXECUCIÓ (14+17)</b>	<b>1.090.811</b>

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT.

El nivell d'endeutament (deute viu sobre ingressos corrents liquidats), segons xifres de Municat, se situa actualment al voltant 37,49%, havent experimentat en els darrers anys un important descens (el 2009 era del 63,68%, percentatge superior al permès i que va anar disminuint, 58,38% el 2012, 48,48% el 2013, 32,59% el 2014, 30,30% el 2015).

**Evolució del deute viu a Argentona el darrer sexenni**

	<b><i>Milers €</i></b>
2009	9.246
2010	9.679
2011	8.571
2012	7.455
2013	6.558
2014	4.531
2015	4.365
2016	5.576

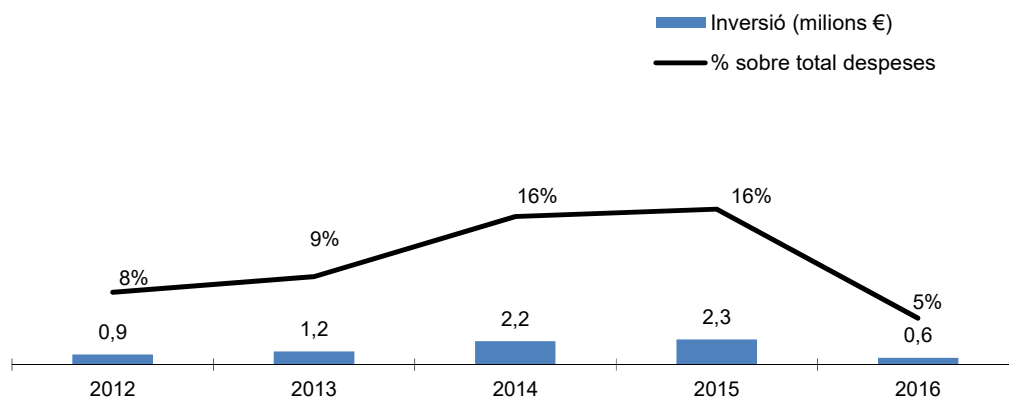
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de la base de dades HERMES de la Diputació de Barcelona.

Cal tenir en compte l'important esforç que ha fet l'ajuntament en el sanejament dels comptes municipals en els darrers exercicis.

## 2.5 Evolució de la inversió

Entre el 2012 i el 2016 la inversió ha significat de mitjana un 11,1% de les despeses totals del municipi, amb un perfil creixent, i un gran esforç inversor especialment el 2014 i 2015 on el percentatge va ser del 15,6% i 16,4% respectivament, sobrepassant els 2 milions d'euros cada any.

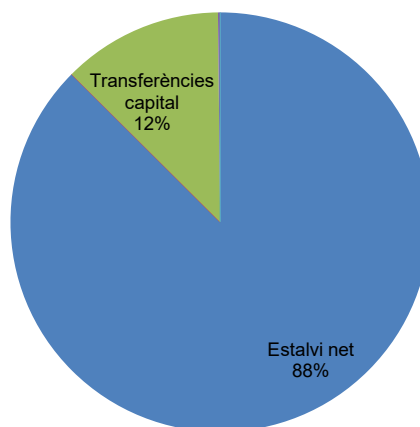
### Evolució de la inversió municipal a Argentona



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Muncicat

Aquest esforç inversor s'ha finançat bàsicament amb préstecs, però també amb una utilització de contribucions especials i taxes d'urbanització, transferències de capital procedents d'altres administracions, i l'ús de l'estalvi net. Cal tenir en compte que entre el 2012 i el 2016, l'estalvi net de l'ajuntament d'Argentona ha representat un 8% dels ingressos corrents.

### Finançament de la inversió municipal a Argentona en el període 2012-16



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de MUNICAT

És dins d'aquest context financer en què es planteja l'elaboració del POUM. El seu finançament vindrà bàsicament a través del recursos propis i de la capacitat d'endeutament del municipi d'acord amb els límits legals.

### 3. AGENDA

#### 3.1 Actuacions previstes

El quadre adjunt mostra el programa d'actuacions previstes en el POUM i la seva programació per sexennis.

#### **Actuacions previstes en el programa econòmic-financer**

(milions euros)

	<b><u>Finançament</u></b>	<b><u>Inversió a través del pressupost</u></b>	<b><u>Programació (sexenni)</u></b>
<b>Adquisició de sòl per a Espais Lliures</b>			
Espais lliures de Polígons d'actuació	Privat (dins PA)	-	1r i 2n
Espais lliures de Plans de Millora Urbana	Privat (dins PMU)	-	1r i 2n
Espais lliures de Sectors Urbanitzables	Privat (dins SUD)	-	1r i 2n
<b>Adquisició de sòl per a Serveis Tècnics</b>			
Serveis tècnics	Privat (dins PA, PMU i SUD)	-	1r i 2n
<b>Adquisició de sòl per a nous Equipaments</b>			
El Mercat – expropiacions PMU 4-Velcro	Ajuntament	0,60	1r
Can Cirés	Privat (dins PA Can Cirés)	-	1r
Serra Lladó	Privat (dins PA Serra Lladó)	-	1r
Equipament escolar - Sector Collell	Privat (dins SUD Collell i SUND Collell)	-	1r i 2n
<b>Inversions públiques en nous edificis</b>			
Centres escolars	Departament Educació	-	1r i 2n
Can Doro	Ajuntament	2,40	1r
Mercat - Velcro	Ajuntament	0,60	1r
Habitatges dotacionals	Ajuntament	1,20	2n
Adequació equipament Veïnat Cirés	Ajuntament	0,25	1r
Equipament alberg Font Picant	Ajuntament	0,45	1r i 2n
Centre de manteniment carreteres	Departament Territori	-	1r
<b>Inversions en infraestructures</b>			
Carretera B-502 - circumval·lació exterior	Diputació de Barcelona	-	2n
Xarxa Ciclable - B-502	Diputació de Barcelona	-	1r
Xarxa Ciclable - C-1415	Diputació de Barcelona	-	1r
Xarxa Ciclable - Fins Residencial el Cros	Diputació de Barcelona	-	1r
Tren orbital Mataró-Granollers	Departament TES	-	2n
Estació tren orbital	Departament TES	-	2n
Millora acústica C-60	Departament TES	-	1r
Millora acústica C-32	Departament TES	-	1r
Sistema general viari - PA Can Guri	Ajuntament	0,20	1r
Sistema general accés Nord - barri Sant Sebastià	Ajuntament	0,60	2n
Rotondes accés nucli urbà C-1415	Diputació de Barcelona	-	1r i 2n
Vials plataforma única - Centre històric	Ajuntament	0,56	1r i 2n
Vial connexió c/ Lluís Bonet Garí	Ajuntament	0,12	1r
Vial connexió Rda. Ponent / Rocard d'en Serra	Ajuntament	0,10	1r
Vial connexió Ginesteres – Can Raimí	Ajuntament	0,18	2r
Parc Riera d'Argentona	Ajuntament i ACA	0,24	1r i 2n
PEU Torrent de Vera - adequació ambiental	Ajuntament	0,12	2n
<b>Actuacions de protecció en front riscos d'inundabilitat</b>			
Elaboració del PAM	Diputació de Barcelona	0,20	1r
Actuacions constructives per reduir riscos inundabilitat	Ajuntament / ACA	0,60	1r i 2n
<b>Altres inversions privades</b>			
Sector urbanitzable delimitat El Collell	Privat	-	1r i 2n
PMU Plaça del cementiri	Privat	-	2n
PMU Forn d'en Guardia	Privat	-	1r
PMU Sant Crist	Privat	-	2n
PAU Can Raimí	Privat	-	1r
PAU Can Cabot 1	Privat	-	2n
PAU Can Cabot 2	Privat	-	2n
PAU Ampliació Polígon Nord	Privat	-	2n
PAU Les Escomes	Privat	-	1r
PAU La Plana	Privat	-	2n
PAU Dalipà	Privat	-	1r
PAU Can Serra del Puig	Privat	-	2n
PAU Passatge de la Ben Plantada	Privat	-	1r

PAU Mas Cavaller	Privat	-	1r
PAU Can Baladia	Privat	-	1r
PAU Can Cirés	Privat	-	2n
PAU Serra Lladó	Privat	-	2n
PAU Can Guri	Privat	-	1r
PAU Passeig Burriac 1	Privat	-	1r
PAU Passeig Burriac 2	Privat	-	2n
PAU Dalipà 2	Privat	-	1r
PAU Dalipà 3	Privat	-	1r
PAU Rocar d'en Serra	Privat	-	1r
PAU c/ Sant Jaume	Privat	-	1r
PAU ARE El Cros	INCASOL	-	2n

Font: POUM Argentona

S'han inclòs tant les actuacions que necessiten una intervenció pública, com una previsió per aquelles que han d'estar impulsades per agents privats.

Tal com estableix el reglament de la Llei d'urbanisme, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en polígons d'actuació urbanística, o sectors de desenvolupament, no poden ser superiors als 2 anys d'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

### 3.2 El programa d'inversions de la revisió del planejament a càrrec de l'ajuntament

Per avaluar la viabilitat econòmica i financera del POUM d'Argentona per part de l'ajuntament, cal tenir en compte les inversions que ha d'assumir directament el consistori.<sup>5</sup>

Aquesta inversió municipal és només una part de les que s'impulsen en les figures de planejament. La resta l'assumeixen els agents privats que promouen els diferents àmbits d'actuació, o d'altres administracions que tinguin responsabilitats en els diversos temes que es tracten.

El desenvolupament d'una sèrie de sectors en sòl urbanitzable i en sòl urbà representa una inversió privada en concepte de costos d'urbanització, cessions i d'assumir les repercussions d'aquelles inversions que la legislació en matèria d'urbanisme. En el cas d'Argentona, el POUM qualifica 61 ha de sòl urbanitzable, i permet algun tipus d'actuacions en sòl urbà. Això generarà una important inversió privada en temes

<sup>5</sup> Només s'han tingut en compte les inversions de l'Ajuntament, ja que les inversions a càrrec d'altres agents es compensarien mitjançant transferències de capital.



d'urbanització i posterior desenvolupament, però que queda fora de les finances municipals.

D'altra banda, hi ha un sèrie d'actuacions en matèria de subministrament d'aigua i electricitat, que corren a càrrec de companyies privades en règim de concessió.

L'increment d'habitatges i de població que comportarà el POUM farà necessari fer inversions en el camp dels subministraments, però també implicaran un augment del nombre de beneficiaris i dels ingressos de les companyies que presten els servis. El més habitual en aquests casos, és que les inversions en quant a subministrament en alta, que és parcialment competència municipal, les portin a terme les empreses subministradores i no representin cap càrrega addicional per al consistori. Això pot significar una renegociació d'alguns dels terminis del contracte concessionals, d'acord amb el que permet la legislació vigent<sup>6</sup>.

Per tant, les inversions que hauria d'assumir l'ajuntament dins del POUM serien les relacionades amb les infraestructures viàries de caràcter general, així com alguns equipaments culturals, comercials i socials.

En concret, les inversions que canalitzaria l'ajuntament a través dels pressupostos municipals seria de 7,62 milions d'euros, si bé les aportacions municipals serien de 7,5 milions, ja que en el cas del Parc Riera d'Argentona, el finançament es comparteix amb l'ACA.

D'altra banda, dins les operacions previstes en el POUM, n'hi ha que generen ingressos pel municipi, degut a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic definit en la normativa. És el cas de les operacions del sector SUD Collell, PMU Sant Crist, PMU Forn d'en Guardià, PA Ampliació Polígon Nord, PA Can Cabot 2, PA La Plana, PA Can Serra del Puig, PA Mas Cavaller, PA San Ramón, PA Dalipà 2, PA Rocar d'en Serra, PA Can Baladia i PA Can Cirés. S'estima que aquestes actuacions poden generar més de 3,95 milions d'euros al llarg dels anys de desenvolupament del POUM.

La política d'habitatge no s'ha quantificat, ja que es considera que es finançarà a partir de les cessions de sòl urbanitzable i dels promotors privats interessats en aquestes actuacions.

---

<sup>6</sup> Aquesta reflexió fa referència a les inversions de subministrament en alta, així com els col·lectors i altres obres d'abastament general, ja que el subministrament en baixa el suporten els respectius àmbits de planejament.

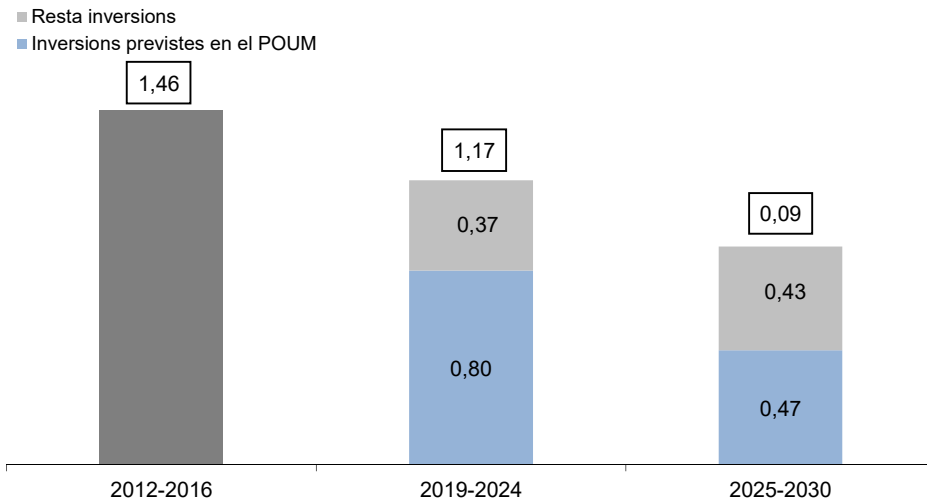
**Una estimació dels ingressos municipals derivats  
de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del POUM**  
(milions euros)

<i>Actuació</i>	<i>Ingressos</i>
PA CAN CABOT 2	0,30
PA AMPL.POL.NORD	0,60
PA LA PLANA	0,06
PA CAN SERRA DEL PUIG 1	0,29
PA MAS CAVALLER	0,09
PA SAN RAMON	0,21
PA CAN BALADIA	0,05
PA CAN CIRES	0,03
PA DALIPÀ 2	0,05
PA ROCAR D'EN SERRA	0,04
PMU 1 PLAÇA CEMENTIRI	0,04
PMU 2 FORN D'EN GUARDIÀ	0,14
PMU 3 SANT CRIST	0,05
SUD 2 EL COLLELL	2,03
<b>TOTAL</b>	<b>3,99</b>

Font: POUM Argentona

Pel que fa a la periodificació, el desenvolupament d'aquestes actuacions anirà vinculada a la realització de les actuacions residencials que es portin a terme, per tant s'ha utilitzat una distribució similar.

**Previsions d'inversió de l'ajuntament d'Argentona**  
(Milions d'euros corrents anuals)



\* Les dades del període 2012-16 són globals. No s'ha distingit entre planejament i noves inversions  
Font: Programa econòmic-financer.

L'urbanisme és el principal demandant d'inversió, ja que tracta les actuacions derivades de les infraestructures i equipaments. Però aquestes no són les úniques, ja que caldria afegir les que no es deriven del pla: renovació d'equips, manteniment i ampliació de les instal·lacions existents, etc. A partir de l'anàlisi de les dades dels darrers anys, es pot estimar aquesta inversió representa de mitjana al voltant del 3,2% de les despeses corrents no financeres<sup>7</sup>. Aquest és el percentatge que s'ha aplicat també per fer la prospectiva del pressupost d'Argentona a l'horitzó 2030.

Sobre aquestes xifres d'inversió i d'ingressos es basa l'anàlisi de viabilitat del POUM. Per elaborar-lo, cal fer una previsió dels ingressos i despeses corrents per tal de veure si permeten finançar aquest volum inversor.

---

<sup>7</sup> Aquest xifra és compatible amb la que s'obté amb altres ingressos corrents municipis com Blanes, Calella, Caldes de Montbui, Sant Sadurní d'Anoia o Vic, obtinguts de les avaluacions econòmica financera del planejament d'aquests municipis.



## 4. AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

### 4.1 Bases de la previsió

El nou planejament comporta tota una sèrie d'inversions que hauran de ser assumides per la hisenda municipal. Per tant, cal veure si el programa d'actuacions pot portar-se a terme sense que això signifiqui una hipoteca excessiva pel sector públic local, o, en el seu cas, quines exigències comporta, bàsicament en matèria de ingressos.

Per fer-ho, s'ha elaborat una previsió sobre l'evolució del pressupost municipal amb un horitzó que arriba fins el 2030 que, com s'ha comentat anteriorment, és el període en el qual s'espera que es desenvolupi el nou planejament urbanístic.

Una anàlisi com aquesta precisa dades sobre el futur del municipi, bàsicament en termes de població i habitatge. S'han utilitzat les previsions efectuades en la "memòria social" que forma part de la revisió del planejament, i que se sintetitzen en el quadre següent.

#### **Marc socioeconòmic de les previsions del programa econòmic-financer**

<b><u>Magnituds</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>Horitzó 2030</u></b>
Població	12.133	15.500
Creixement anual	1,5%*	1,5%
Habitatges Principals	4.102	
Parc total d'habitatges	5.411	5.900
Creixement anual renda per càpita	4,3%	5,5%

\* Període 2000-2017

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'IDESCAT i la base de dades HERMES de la Diputació de Barcelona, pel període recent, i de la memòria social del propi planejament d'Argentona per les previsions.

Per elaborar el model financer sobre l'evolució dels ingressos i les despeses municipals cal fer una sèrie d'hipòtesis sobre l'actuació futura de l'ajuntament en aquests temes. S'ha optat per definir un sol escenari, basat en hipòtesis continuistes que es comenten en els apartats posteriors.

El càlcul de l'endeutament s'ha fet a partir de la consideració del Deute Viu el 2016 com a un únic crèdit. S'ha considerat aquest crèdit amb un finançament a 7 anys, tot igualant el tipus d'interès al percentatge del bo a 10 anys<sup>8</sup>, és a dir, igualant la taxa de descompte

<sup>8</sup> Vegeu annex 4: Els tipus d'interès del deute públic

a l'interès al que l'Administració pot finançar-se. En aquest cas s'ha utilitzat una previsió mitjana del 3,5%. La càrrega financera pressupostada per al 2017, és a dir la suma de la despesa financera i els passius financers és de 911.924 euros, se situa en un 6,1% dels ingressos corrents, un percentatge considerable però assumible, que a més s'ha reduït respecte als darrers anys.

S'ha considerat una previsió d'inflació de l'1,5% anual. Es una xifra que en aquest moment pot semblar alta, però com ja s'ha comentat anteriorment, sembla viable en el marc d'una recuperació econòmica, ja que és inferior als objectius del Banc Central Europeu.

#### 4.2 Hipòtesis sobre ingressos i despeses

Pel que fa als **ingressos**, s'ha distingit entre les diferents figures impositives i les taxes, i per a cada una d'elles s'ha elaborat una hipòtesi específica.

Així, en el **cas de l'IBI urbà**, s'ha pres com a referència el parc residencial existent cada any al municipi. Per tant, l'evolució de la recaptació d'aquest impost vindrà determinat pels **habitatges previstos** en el nou planejament.

Pel que fa a les **taxes i preus públics**, s'ha fet una previsió de la recaptació en base a **l'augment de la població**. Aquest fet pressuposa que els costos pels residents dels diferents serveis es mantindran constants en termes reals. Les economies d'escala que es puguin produir en la prestació de serveis quedaran compensades pels augments de qualitat que s'ofereixin. Aquest supòsit s'ha utilitzat també en el cas de **transferències procedents** d'altres administracions, atès que aquest és el criteri que s'utilitza habitualment. Igualment, la població s'ha fet servir de referència en **l'impost de matriculació de vehicles**.

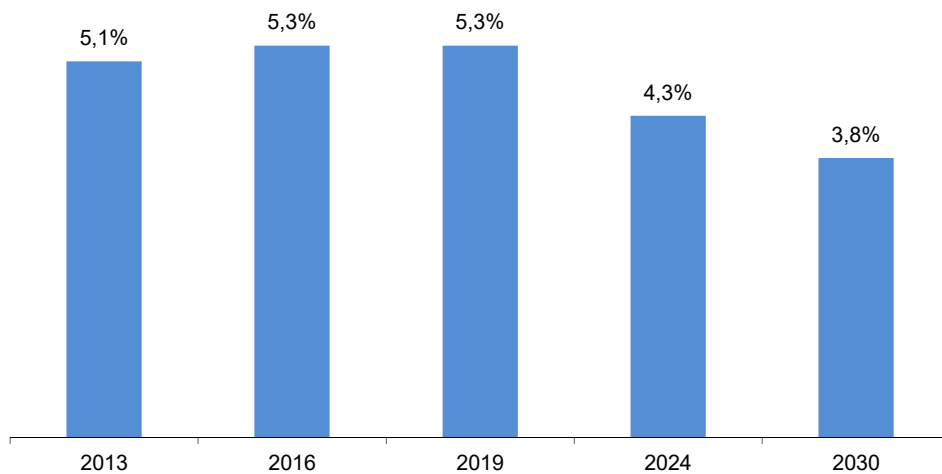
Finalment, en el cas de **l'impost sobre construccions i també en les plusvàlues** la base de càlcul ha estat la **construcció d'habitatges**, amb una estimació molt inferior a la que s'ha produït en els darrers anys, com a conseqüència de la crisi immobiliària. Com a xifres de referència s'han utilitzat les previsions del parc residencial que es recullen en les previsions socioeconòmiques i en la memòria social del planejament d'Argentonà.

La hipòtesis implícita d'aquestes estimacions és el manteniment dels tipus impositius, el que comporta que la recaptació augmenti en funció del creixement de la població i el parc residencial.

La crisi ha reduït previsiblement el creixement del nivell de renda per càpita a curt termini, si bé és previsible que es recuperi posteriorment. De fet la previsió que s'ha utilitzat és la d'un **creixement de l'1% anual**, gairebé la meitat de la que s'ha enregistrat en el període 2011-2013, però força superior a l'actual. Cal tenir en compte que en el darrer quinquenni, marcat per una crisi econòmica molt intensa a escala global, el creixement de la renda per càpita a Argentona va ser del 0,09% anual.<sup>9</sup>

Amb aquest escenari de creixement dels ingressos municipals i de la renda, la pressió fiscal municipal disminuirà de manera continuada. Actualment la recaptació per impostos i taxes significa pràcticament un 5% de la renda dels habitants del municipi, si bé cal tenir en compte que aquesta xifra no és real, ja que inclou impostos i taxes que es cobren als no residents, bàsicament els relacionats amb l'IBI, que com s'ha vist anteriorment és la principal font d'ingressos impositius.

**Una estimació de l'evolució de la pressió fiscal**  
(Impostos i taxes sobre el nivell de renda en %)



Font: Programa Econòmic-Financer

Segons les hipòtesis considerades anteriorment, aquest percentatge baixaria al 4,3% el 2024 i per sota del 4% el 2030. Aquest fet es deu a dues circumstàncies. D'una banda la tendència a la disminució de la segona residència, i d'una altra, la més important, a que les pròpies hipòtesis en què es basa la **previsió són molt conservadores en el sentit que la dinàmica de la recaptació impositiva que s'ha considerat depèn de l'evolució de la població i dels habitatges en termes absoluts i no té en compte els**

<sup>9</sup> Dades obtingudes a partir de la base de dades HERMES de la Diputació de Barcelona.

**efectes de l'increment de la renda de la població.** Es a dir, els valors unitaris dels impostos (per habitatge o per habitant segons cada cas), es mantenen constants en termes reals, i només augmenten amb la inflació.

Es tracta per tant d'una hipòtesi de mínims, ja que el seu objectiu és validar la viabilitat financera del POUM, i que mostren que l'ajuntament tindrà en els propers anys un important marge d'actuació pel que fa a instruments fiscals.

Pel que fa a les **despeses**, s'han utilitzat novament els dos criteris: augment de població i del nombre d'habitatges. Aquest darrer concepte és el més adient pel que fa a la **despesa en bens i serveis**, ja que una bona part dels nous serveis es donen tant a residents censats com a aquells que tenen una segona residència.

Pel que fa a les **despeses financeres** i a les **amortitzacions de crèdits**, s'han fet en funció del crèdit viu existent l'any 2016 i la previsió de la despesa financera i els passius financers previstos al pressupost de 2017<sup>10</sup>.

#### 4.3 Viabilitat financera

L'aplicació de les hipòtesis anteriors defineixen un marc pressupostari pels propers anys que es resumeix en el quadre següent, on es compara la situació recent amb la prospectiva pressupostària obtinguda que s'ha dividit en dos sexennis.

Les dades mostren un positiu i creixent estalvi net. L'actual nivell d'endeutament afecta la càrrega financera del pressupost en els propers anys, però, si es compleixen les previsions sobre ingressos i despeses del marc pressupostari previst anteriorment, **es podrà fer front a les necessitats inversores i disminuir alhora la càrrega financera.**

---

<sup>10</sup> S'han aplicat unes condicions en quant a tipus d'interès i durada dels crèdits que es poden considerar actualment de mercat, amb uns tipus del 3,5% anual i una durada de 7 anys, i s'ha aplicat el criteri de quotes constants que marca la normativa. Són tipus d'interès elevats en l'actual conjuntura, però cal tenir en compte que són previsions a 16 anys on es previsible un augment dels tipus d'interès.



**Previsions del Compte financer de l'ajuntament d'Argentona**

(Mitjana anual del període en milers euros corrents)

Concepte	2012-16	2017-24	2025-30
1.Ingressos corrents	13.631	22.371	20.814
2.Despeses corrents	10.741	16.512	14.512
3.Estalvi corrent (1-2)	2.890	5.859	6.302
4. Despeses capital financeres	1.046	810	0
<b>5. ESTALVI NET (3-4)</b>	<b>1.845</b>	<b>5.049</b>	<b>6.302</b>
6.Contribucions especials i quotes d'urbanització	0	0	0
7.Transferències de capital	261	0	0
8.Alienació d'inversions	4	659	0
9.Ingressos de capital no financers(6+7+8)	264	659	0
<b>10.AUTOFINANÇAMENT(5+9)</b>	<b>2.109</b>	<b>5.708</b>	<b>6.302</b>
11.Inversions	1.449	1.170	727
12.Transferències de capital	8	0	0
<b>13.DESPESES CAPITAL NO FINANCERES (11+12)</b>	<b>1.456</b>	<b>1.170</b>	<b>727</b>
14.Capacitat o necessitat de finançament (10-13)	653	4.537	5.575
15.Variació d'actius financers	0	0	0
16.Endeutament	438	0	0
17. Saldo financer	438	0	0
	1.334	0	0

Font: Programa econòmic financer.

**Es tracta per tant d'un pla d'inversions assumible financerament per l'Ajuntament i que a més compleix amb la normativa d'estabilitat pressupostària.** De fet, segons el marc pressupostari dissenyat, i les estimacions d'ingressos previstes de les operacions derivades del POUM, es poden fer les inversions previstes en el programa d'actuacions previst, en un entorn d'estalvi net positiu, una disminució de l'endeutament en valors absoluts i una disminució de la càrrega financera.



## 5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 5.1 Concepte de sostenibilitat

L'informe de sostenibilitat econòmica pondera l'impacte que les actuacions previstes en el POUM tindrà sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Per tant, avalua si un cop **complimentat la totalitat del pla**, els nous ingressos que es generaran seran suficients per finançar les noves necessitats.

L'informe de sostenibilitat se circumscriu a ingressos i despeses corrents, ja que tot el tema de la inversió s'ha tractat en l'apartat anterior.

#### Sostre residencial programat

<u>Sectors urbanitzables</u>	<u>m2 sostre residencial</u>	<u>potencial habitatges</u>	<u>% habitatges protegits</u>
SUD 1 El Collell	46.500	400	30%
<b>Total</b>	<b>46.500</b>	<b>400</b>	<b>30%</b>
 <u>Sòl Urbà</u>			
PA 3 Can Cabot 2	5.625	20	---
PA 6 La Plana	1.040	3	---
PA 8 Can Serra del Puig	5.429	15	---
PA 10 Mas Cavaller	1.669	3	---
PA 12 Can Cirés	893	3	---
PA 17 Dalipà 2	469	2	---
PA 18 Rocar d'en Serra	912	4	---
PA 19 Sant Ramon	689	2	---
PA 20 C/ Sant Jaume	300	3	---
<b>Total Sòl Urbà</b>	<b>17.025</b>	<b>55</b>	<b>---</b>
 <u>Sòl Urbà Plans de Millora Urbana</u>			
PMU 1 Plaça del Cementiri	1.179	13	---
PMU 2 Forn d'en Guardià	3.281	32	30%
PMU 3 Sant Crist	2.711	42	100%
<b>Total Sòl Urbà Plans de Millora Urbana</b>	<b>7.171</b>	<b>87</b>	<b>52%</b>

Font: Ajuntament d'Argentona.

La revisió del planejament implica un evident impacte econòmic pel municipi d'Argentona. El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials amb un total de 542 habitatges que, juntament amb el procés de transformació de segona a primera residència possibiliten un augment de població fins assolir una xifra compresa entre els 1.000 i els 4.300 habitants l'any 2030.

Per tant, també tindran un impacte important sobre les finances públiques del municipi<sup>11</sup>. Pel que fa a la recaptació dels diversos impostos i taxes que recapta l'ajuntament.

- Impostos directes que recauen sobre el contribuent en funció de la seva renda o riquesa: Impost Bens Immobles, Impost d'activitats econòmiques, etc.
- Impostos indirectes, que són aquells vinculats a la producció i el consum, i que en el cas de l'administració municipals giren bàsicament entorn a l'Impost sobre Construcció i Obres.
- Taxes, és a dir, utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local, així com per la prestació de serveis públics o la realització d'activitats administratives de competència local que es refereixin a la de manera particular als subjectes passius, els afectin o els beneficiïn.
- Transferències corrents, ja que una part dels ingressos de l'ajuntament procedeixen de transferències d'altres administracions, que es donen bàsicament en funció del nombre d'habitants i també de la capacitat de les diferents administracions donants.

D'altra banda, l'increment de població derivat dels nous desenvolupaments comporta un increment de població, d'habitatges i d'equipaments, el que té incidència en els costos dels serveis que ha d'assumir l'Ajuntament. A més, també tindrà efectes indirectes, ja que la necessitat de gestionar aquest augment de serveis incidirà per exemple en la dimensió de les plantilles i per tant en les despeses de personal.

A nivell de pressupost, les partides afectades serien les següents:

- Despeses de personal
- Compra de bens i serveis
- Transferències corrents

## 5.2 Ingressos corrents que aporta el POUM

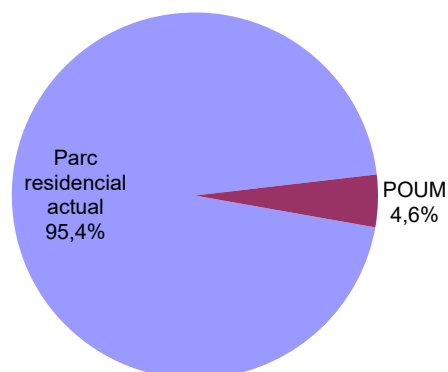
**Impost sobre bens immobles. IBI.** Es tracta de l'Impost municipal més important i grava la propietat dels béns immobles, tant de naturalesa rústica com urbana i de característiques especials així com les concessions administratives sobre els propis immobles o sobre els serveis públics al que es troben efectes. La base de l'Impost és el valor del bé, el del sòl més el de les construccions, i que es determina mitjançant el cadastre.

---

<sup>11</sup> En l'annex 3 s'expliquen les característiques dels diferents impostos i dels serveis que assumeixen els ajuntaments, per tal de veure els efectes que tindrà el POUM.

En els darrers anys aquest impost ha significat entre el 65 i el 72% dels impostos totals que cobra el municipi.

**Aportació del nou planejament a la recaptació de l'IBI**  
(total període 2019-2024)



Font: Model econòmic-financer

Per fer la previsió de futur s'ha tingut en compte el desenvolupament urbanístic que aporta el nou planejament. S'ha aplicat una inflació del 1,5% com element per actualitzar les quotes.

Per aquesta memòria de sostenibilitat s'ha utilitzat com referència l'any 2024, és a dir, un cop finalitzat el primer sexenni d'execució, i en el que es preveu un increment del 2,9% en el nombre d'habitatges respecte a l'actualitat. Com ja s'ha comentat anteriorment, el que s'ha fet es considerar que els nous habitatges generats pel POUM abonaran un IBI similar a la mitjana actual, una hipòtesi que es pot considerar molt conservadora.

Utilitzant aquesta hipòtesi, el POUM aportaria, l'any 2024, en termes absoluts, al voltant de 455.691 euros. Això significa un increment del 6,9% respecte la recaptació que tindria aquest impost sense el nou planejament, i que es correspon amb el creixement del parc residencial previst en aquest mateix període. S'ha d'entendre aquesta xifra com una mitjana anual d'aplicació per aquest estudi, ja que òbviament, i com passa amb la resta d'ingressos i de despeses que es comentaran, aquesta xifra no és constant, sinó que serà creixent a mesura que es posin en marxa les actuacions immobiliàries previstes en el planejament.

**L'ICIO (impost sobre construccions i obres)** grava la construcció de nous immobles. Els darrers anys ha representat entre el 5,9% i el 0,4% dels ingressos impositius del municipi, amb un descens motivat per la crisi immobiliària. El pes d'aquest impost és menor que el del IBI, però el seu impacte recaptatori es concentra en els nous

desenvolupaments urbanístics, ja que és on es faran les noves construccions. Si es considera que un 70% de les obres precedeixen de les actuacions del POUM, i el 30% restant d'actuacions sobre el parc ja construït,<sup>12</sup> això implica per l'any 2024 uns 120.699 euros d'ingressos nous procedents de l'ICIO. Aquesta xifra igualment que en el cas anterior s'adopta en aquest estudi com a previsió de mitjana anual.

La **resta d'impostos** representa actualment un 32,7% dels impostos del municipi. La seva estimació futura depèn de factors diversos. Per exemple, l'**impost de vehicles de tracció mecànica**, depèn fonamentalment del nombre de vehicles i per tant de l'augment de població, que s'haurà incrementat previsiblement en un 11,4% el 2024, mentre que l'**IVTNU (plusvàlua)** depèn de les transaccions, i com s'ha esmentat en l'apartat anterior la seva recaptació baixarà a curt termini, i finalment l'**IAE (impost activitats econòmiques)**, la recaptació està condicionada pel tipus d'empresa que s'instal·li ja que només el paguen les empreses d'una certa dimensió. La previsió que s'ha fet ha estat únicament en funció del nombre d'habitatges, que s'haurà incrementat previsiblement un 3,5% el 2024. D'aquesta manera, el POUM aportarà el 2024 al voltant de **943.460 euros**.

Les **taxes** són contrapartides a la prestació de serveis. El POUM comporta l'arribada de nova població que s'instal·la en les noves àrees previstes. En aquest cas s'ha suposat que el cost de la taxa per cada habitant és el mateix independentment que visqui en un zona urbana ja existent o en una de les noves previstes en el POUM. Per tant, el nou planejament aportarà ingressos en funció dels habitants que hi visquin. Cal tenir en compte que, com ja s'ha comentat anteriorment, la memòria social preveu un creixement demogràfic del 1,7% anual de mitjana, el que explica l'increment de la recaptació per aquest motiu que s'estima en poc més de 305.000 €.

Finalment, les **transferències corrents** tindran una evolució molt semblant, ja que depenen bàsicament del volum de població. Cal tenir en compte que en el cas de les transferències procedents de la Generalitat hi ha una part fixa per afavorir als municipis petits, mentre que en el cas de les que venen de l'Estat la quantia per persona augmenta a partir d'uns certs nivells de població. Tenint en compte tot això, es pot estimar que el POUM aportarà uns ingressos per aquest concepte 467.000 euros.

---

<sup>12</sup> Aquesta distribució percentual correspon a una estimació pròpia en base a les dades de recaptació de l'ICIO dels anys 2010-2012, del parc d'habitatge existent i de la construcció de nous habitatges cadascun dels anys. S'ha fet un model que minimitza la diferència entre el valor del ICIO per habitatge en els anys considerats. El valor mínim s'obté si es considera que un 75% de la recaptació de l'ICIO procedeix dels nous habitatges, i un 25% de la rehabilitació dels existents. Atès que les previsions del POUM redueixen el ritme inversor, i que previsiblement es donarà un augment de la rehabilitació s'ha baixat el percentatge de recaptació del ICIO dels nous habitatges a un 70%. Novament una hipòtesi conservadora per garantir la viabilitat del planejament.

### 5.3 Despeses corrents a les que obliga el POUM

La posada en marxa del nou planejament implica que l'ajuntament s'ha de fer càrrec dels serveis i el manteniment pels nous residents i les noves àrees. Tot això implicarà un increment de les despeses.

Aquests nous serveis a més incidiran en temes com el personal, ja que l'ajuntament s'haurà d'adequar a la nova dimensió dels serveis que presta.

Per tant, l'estimació que s'ha fet ha estat la de mantenir la **despesa per habitant** al mateix nivell que l'actual en termes constants (amb un increment del 1,4% en valors corrents degut a la inflació), i aplicar aquests criteris a les noves zones dissenyades pel POUM.

Atès, el creixement demogràfic que aporta el POUM, que s'acaba de comentar en l'apartat anterior, el resultat és que les despeses corrents s'incrementarien en 1 milió d'euros anuals de mitjana.

Es lògic pensar que degut a aquest augment de població es produiran economies d'escala que abarateixin el cost dels serveis per càpita, però això quedarà compensat, i de fet així ha passat en els darrers anys, per un augment de la qualitat dels serveis. D'altra banda, tot nou servei que es volgués donar afectaria tant a les àrees consolidades com a les noves zones definides pel POUM, per tant caldria buscar formes de finançament adequades.

### 5.4 Sostenibilitat del POUM

Si es comparen els ingressos i les despeses que s'han estimat en l'apartat anterior s'obté el balanç que representa per l'administració local la posada en marxa del POUM.

#### **Balanç d'ingressos i despeses corrents motivat pel nou planejament**

<u>Ingressos</u>	<u>milions € el 2024</u>	<u>Despeses</u>	<u>milions € el 2024</u>
IBI	455.691		
ICIO	120.699		
Resta impostos	367.070	Personal	383.874
Taxes	305.441	Compra bens i serveis	533.542
Transferències	466.994	Transferències	30.568
	-----		-----
Total ingressos	1.715.896	Total despeses	947.984

Font: Model econòmic financer

Per tant, els ingressos corrents derivats del POUM cobreixen les despeses que comporta generant un superàvit net del voltant del 81% de les despeses.

Es pot concloure per tant que el POUM és **econòmicament sostenible**, més si es té en compte que les hipòtesis que s'han utilitzat per a la previsió dels ingressos i les despeses han estat marcades per criteris de prudència com s'ha comentat al llarg de tot l'estudi.



## 6. UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

### 6.1 Les actuacions considerades

Com ja s'ha comentat a l'inici d'aquest informe, l'objectiu d'aquest apartat no és fer un estudi de mercat de les promocions derivades del nou planejament urbanístic, ni de la rendibilitat esperada pels operadors.

Es tracta en canvi de fer una aproximació global que tingui en compte de manera genèrica, els preus i costos associats al procés de promoció urbanística, inclosos els costos d'urbanització, i en funció d'aquestes dades, valorar si es viable portar a terme la promoció d'aquest sòl. Insistir en que l'anàlisi es fa de manera global i conjunta, sense atendre a condicions particulars.

Les actuacions considerades s'agrupen en tres tipologies: Polígons d'Actuació Urbanística, Plans de Millora Urbana i Sectors Urbanístics Delimitats.

Si s'observen les actuacions previstes en el POUM, una bona part corresponen a reurbanitzacions on els habitatges ja estan construïts, i per tant s'entén que en aquest casos no cal fer una justificació econòmica des del punt de vista privat.

D'altra banda, algunes de les actuacions es troben en antigues urbanitzacions que, degut a les seves característiques i època d'implantació, entren en els supòsits que preveu la "*Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics*" i el que es fa és delimitar-les per obtenir les cessions pendents de sistemes urbanístics i completar les obres d'urbanització. És el cas dels polígons d'actuació *PA 1-Can Raimí, PA 2-Can Cabot 1, PA 14-Can Guri, PA 15-Passeig Burriac 1, PA 16-Passeig Burriac 2, i PA 18-Dalipà 3*

Altres actuacions es fan en polígons on ja estan implantades les actuacions residencials o industrials, i el que cal és acabar les obres d'urbanització. És el cas *dels PA 5-Les Escomes i PA 7-Dalipà 1.*

Pel que fa al *PA 9-Passatge de la Ben Plantada*, no s'ha d'urbanitzar, només cedir zona verda, mentre que al *PA 13-Serra Lladó* només cal cedir la peça d'equipament.

Els Plans de Millora Urbana tenen diferents característiques. El PMU1-Plaça de Cementiri, el PMU2- Forn d'en Guardià, i el PMU3- Sant Crist, tenen un caire residencial.

El PMU4-ANTIGA VELCRO, no té aprofitament privat sinó que es tracta d'un àmbit de desenvolupament per a equipaments públics.

Finalment, la major part del nou potencial d'habitatges se centra en dos sectors, l'ARE el Cros i el SUD 1 – El Collell, que és també on se situen les reserves més importants de sòl per habitatge protegit.

Atès tot això, l'anàlisi de viabilitat econòmica se centrarà en les següents actuacions:

## **POLÍGONS ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

### PA 3 - Can Cabot 2

- . 3.869 m<sup>2</sup> vials
- . Costos urbanització: 696.420 €
- . Sostre total 5.625 m<sup>2</sup>
- . Habitatges: 20 habitatges unifamiliar aïllats
- . Sostre net (90%, ja que el 10% s'ha de cedir a ajuntament): 5.062,50 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 137,56 €/m<sup>2</sup>st<sup>13</sup>

### PA 4 - Ampliació Polígon Nord

- . 2.379 m<sup>2</sup> equipaments
- . Vialitat: 205 m<sup>2</sup>
- . Sist. Inf. ferroviària: 1.402 m<sup>2</sup>
- . Costos urbanització: 36.900 €
- . Protecció risc inundació: 150.000 €
- . Sostre total: 8.436 m<sup>2</sup>
- . Industrial subzona 8a
- . Sostre Net: 7.592,4 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització 4,86 €/m<sup>2</sup>st

### PA 6 - La Plana

- . 656 m<sup>2</sup> vials
- . Costos urbanització: 118.080 €
- . Sostre Total: 1.040 m<sup>2</sup>
- . Habitatges: 3 unifamiliar aïllats
- . Sostre net: 936 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 126,15 €/m<sup>2</sup>st

### PA 8 - Can Serra del Puig

- . 2.411 m<sup>2</sup> vials
- . Costos urbanització: 433.980 €
- . Sostre total: 5.428,8 m<sup>2</sup>
- . Habitatges: 15 unifamiliar aïllats
- . Sostre net: 4.885,92 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 88,82 €/m<sup>2</sup>st

---

<sup>13</sup> La repercussió dels costos dels sectors (urbanització de vials, zones verdes, indemnitzacions ....) serà sobre el 90% del sostre possible, ja que el 10% del sostre restant, que s'ha de cedir a l'ajuntament com a aprofitament urbanístic no participa en els costos d'urbanització. Aquesta nota és aplicable a totes les actuacions analitzades.

PA 10 - Mas Cavaller

- . 843 m<sup>2</sup> Vialitat
- . Costos urbanització: 151.740 €
- . Sostre total: 1.668,8 m<sup>2</sup>
- . Habitatges: 3 unifamiliar aïllats
- . Sostre net: 1.598,8 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 101,03 €/m<sup>2</sup>st

PA 11 - Can Baladia

- . 869 m<sup>2</sup> vials
- . 1.205 m<sup>2</sup> espais lliures.
- . Costos urbanització: 192.570 €
- . Sostre total: 2.985,6 m<sup>2</sup>
- . Hoteler i restauració
- . Sostre net: 2.865,6 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 71,67 €/m<sup>2</sup>st

PA 12 - Can Cirés

- . 452 m<sup>2</sup> vials
- . Costos urbanització: 81.360 €
- . Sostre total: 893 m<sup>2</sup>
- . Habitatges: 2 unifamiliar aparellats, 1 unif. aïllat
- . Sostre net: 803,7 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 101,23 €/m<sup>2</sup>st

PA 17 - Dalipà 2

- . 519 m<sup>2</sup> vials
- . 1.940 m<sup>2</sup> equipaments
- . Costos urbanització: 0 €
- . Sostre total: 468,5 m<sup>2</sup>
- . Habitatges: 2 unifamiliar aïllats
- . Sostre net: 421,65 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 0 €/m<sup>2</sup>st

PA 19 - Rocar d'en Serra

- . 327 m<sup>2</sup> vials
- . 2.367 m<sup>2</sup> espais lliures
- . costos urbanització: 0 €
- . Sostre total: 912 m<sup>2</sup>
- . Habitatges: 4
- . Sostre net: 854 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 0 €/m<sup>2</sup>st

PA 20 - Sant Ramon

- . 199 m<sup>2</sup> vials
- . Costos urbanització: 35.820 €
- . Sostre total: 688,8 m<sup>2</sup>
- . Habitatges: 2 unifamiliar aïllats
- . Sostre net: 619,9 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 57,78 €/m<sup>2</sup>st

PA 21 - c/ Sant Jaume

- . 443 m<sup>2</sup> vials
- . Costos urbanització: 23.400 €
- . Sostre total: 300 m<sup>2</sup>
- . Habitatges: 3
- . Sostre net: 270 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 78,00 €/m<sup>2</sup>st

## PLANS DE MILLORA URBANA

### PMU-1 Plaça del Cementiri

- . 97 m<sup>2</sup> vials
- . Costos urbanització: 17.460 €
- . Sostre total: 2.955 m<sup>2</sup>
- . Habitatges potencials: 13
- . Industrial i magatzems
- . Indemnitzacions: 267.840 €
- . Repercussió costos urbanització: 5,91 €/m<sup>2</sup>st

### PMU-2 Forn del Guardià

- . 1.728 m<sup>2</sup> vials
- . Costos urbanització: 212.370 €
- . Sostre total: 3.281 m<sup>2</sup>
- . Sostre net: 2.952,9 m<sup>2</sup>
- . Habitatges potencials: 32
- . Habitatges de protecció oficial: 11
- . Indemnitzacions: 91.080 € (industrial i magatzems) 110.000 € (residencial)
- . Repercussió costos urbanització: 71,92 €/m<sup>2</sup>st

### PMU-3 Sant Crist

- . 1.042,6 m<sup>2</sup> de vial i 2.606,5 m<sup>2</sup> d'espais lliures
- . Costos urbanització: 265.863 €
- . Sostre total: 2.711 m<sup>2</sup>
- . Sostre net: 2.439,9 m<sup>2</sup>
- . Habitatges potencials: 42
- . Habitatges protecció oficial: 42
- . Indemnitzacions: 75.000 € (magatzem) 45.000 € (industrial)
- . Repercussió costos urbanització: 108,96 €/m<sup>2</sup>st

## SECTORS URBANITZABLES DELIMITATS

### Sector SUD 1 - El Collell

- . 18.674 m<sup>2</sup> de vial
- . Costos urbanització: 6.520.805 €
- . Costos externs del sector: 3.260.000 €
- . Sostre total: 46.500 m<sup>2</sup>
- . Potencial habitatges: 400
- . Habitatges protegits: 121
- . Sostre net: 41.850 m<sup>2</sup>
- . Repercussió costos urbanització: 155,81 €/m<sup>2</sup>st

## 6.2 Anàlisi de la viabilitat econòmica-financera

Per avaluar la viabilitat de l'operació, cal tenir en compte les possibles fonts d'ingressos i de costos.

Com a costos de l'operació immobiliària s'han considerat els següents:

- . Costos d'urbanització
- . Costos de construcció dels habitatges, i sostre per activitats productives

Els ingressos seran:

- . Venda dels habitatges
- . Venda del sostre per activitats productives

Com es pot veure, en el cas dels ingressos de l'operació, s'ha considerat l'opció de la venda, no la del lloguer. Novament es tracta d'una opció que facilita l'obtenció de la viabilitat global i, a més, cal tenir en compte que les operacions de lloguer que es puguin generar tindran unes condicions que estaran relacionades amb el preu de mercat dels habitatges i locals.

Tots aquests costos i ingressos fan referència a la globalitat de l'operació. Posteriorment se separaran entre l'operació de construcció i la de propietat del sòl, que és la rellevant a efectes d'aquest informe

Tot imputant els costos i ingressos de cada àmbit es procedeix a fer el càlcul de la viabilitat econòmica de cada sector i a calcular les xifres de la promoció immobiliària. A partir d'aquestes dades s'ha obtingut el valor de repercussió del sòl.

Per fer-ho, s'ha utilitzat el mètode residual estàtic. El **RD 1492/2011**, estableix que cal utilitzar, específicament, el **mètode residual estàtic** que aprova el reglament de valoracions de la llei del sòl pels Plans Parcial (article 22 que regula com obtenir el valor residual del sòl en zones no edificades), en base a la formulació següent :

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On: **VRS** és el Valor de repercussió del sòl urbanitzat en €/m<sup>2</sup> edificable de l'ús considerat.

**Vv** és el valor en venda del m<sup>2</sup> d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat significatiu amb €/m<sup>2</sup> edificable.

**K** és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la

materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K, que té com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït a un mínim de 1,20 o augmentat fins un màxim de 1,50 d'acord amb els criteris establerts en el propi RD 1492/2011.

**Vc** és el valor de la construcció (€/m<sup>2</sup>) edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de les obres, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs, els honoraris del projecte i direcció d'obres, etc.

En sòl no urbanitzat, un cop obtingut el valor del sòl urbanitzat VRS, el següent pas és trobar el valor del sòl abans del procés d'urbanització, el que s'aconsegueix, segons especifica l'esmentat RD, utilitzant la següent fórmula.

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

On: **VSo** és el valor del sòl abans del procés d'urbanització.

**VS** és el valor del sòl urbanitzat no edificat (Correspon al VRS de l'equació anterior)

**G** són els costos d'urbanització i altres càrregues.

**TLR** és la taxa lliure de risc mesurar en tant per ú, i **PR** és la prima de risc de l'operació mesurada en tant per ú. Aquestes taxes remuneren el risc de l'operació pel promotor, ja que s'estableix una prima de risc superior a la que seria una taxa d'interès sense risc.

Pel que fa a la TLR, el propi reglament estableix que, a efectes de determinació del benefici de la promoció, aquesta sigui la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys. Per la PR, un annex del propi reglament fixa aquesta prima de risc en funció dels usos i tipologies de l'ordenació urbanística.

El resultat final és el valor residual del sòl abans d'iniciar tot el procés. Si aquest valor és positiu vol dir que l'operació és viable, i si a més supera el valor del sòl per als usos industrials aprovats abans de la modificació que es proposa, vol dir que és beneficiós pels propietaris actuals, ja que l'operació paga tots els seus costos, els beneficis dels promotors immobiliaris i de sòl, les cessions a l'administració local, i aporta una plusvàlua pels propietaris inicials del sòl.

En definitiva, el mètode residual estàtic es configura com una metodologia estàndard, que la normativa estableix com a referència en el planejament urbanístic. No estableix un horitzó temporal per calcular el valor residual del sòl en els projectes objecte d'avaluació. En canvi, té en compte un component de finançament inclòs en el coeficient K, i en les TLR i PR on s'està incorporant un cost del diner.

### 6.3 Magnituds i hipòtesis de l'operació

Per avaluar la viabilitat del sector cal tenir en compte els beneficis i les carregues derivats del planejament urbanístic previst.

Costos d'execució de les obres d'urbanització. Els diferents costos de les obres d'urbanització de cada sector s'han extret del document elaborat per l'equip redactor i son els següents:

	<b>COSTOS</b>		<b>Cost Urbanització</b>
	<b>URBANITZACIÓ</b>	<b>m<sup>2</sup> sostre</b>	<b>/m<sup>2</sup> sostre</b>
PACAN CABOT 2	696.420 €	5.625,00	123,81 €/m <sup>2</sup>
PAAMPL.POL.NORD	36.900 €	8.436,00	22,16 €/m <sup>2</sup>
PALA PLANA	118.080 €	1.040,00	113,54 €/m <sup>2</sup>
PACAN SERRA DEL PUIG 1	433.980 €	5.428,80	79,94 €/m <sup>2</sup>
PAMAS CAVALLER	151.740 €	1.668,80	90,93 €/m <sup>2</sup>
PACAN BALADIA	192.570 €	2.985,60	64,50 €/m <sup>2</sup>
PACAN CIRES	81.360 €	893,00	91,11 €/m <sup>2</sup>
PADALIPÀ 2	0 €	468,50	0,00 €/m <sup>2</sup>
PAROCAR D'EN SERRA	0 €	912,00	0,00 €/m <sup>2</sup>
PASAN RAMON	35.820 €	688,80	52,00 €/m <sup>2</sup>
PA20 C/SANT JAUME	23.400 €	300,00	78,00 €/m <sup>2</sup>
PMU 1 PLAÇA CEMENTIRI	17.460 €	1.955,00	145,93 €/m <sup>2</sup>
PMU 2 FORN D'EN GUARDIÀ	212.370 €	3.281,00	126,01 €/m <sup>2</sup>
PMU 3 SANT CRIST	265.863 €	2.711,00	142,33 €/m <sup>2</sup>
SUD 2 EL COLLELL	<u>6.520.805 €</u>	<u>46.500,00</u>	<u>210,34 €/m<sup>2</sup></u>
<b>TOTAL</b>	<b>8.786.768 €</b>	<b>82.893,50</b>	<b>154,24 €/m<sup>2</sup></b>

També s'han tingut en compte altres costos dels diferents sectors (protecció i risc d'inundació, indemnitzacions i altres costos externs), extrets del document elaborat per l'equip redactor.

Costos de construcció dels diferents productes a edificar. La valoració dels costos de construcció dels productes immobiliaris previstos s'ha elaborat a partir de les dades que utilitza l'Agència Tributària de Catalunya per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya<sup>14</sup>.

Com explica l'Agència Tributària de Catalunya, les diferents construccions es valoren a partir del mòdul M, que expressa el cost del m<sup>2</sup> d'una construcció d'ús residencial

<sup>14</sup> Valors bàsics per immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors, 2018. Agència Tributària de Catalunya.

plurifamiliar de categoria mitjana. Aquests costos de construcció incorporen el d'execució material, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, els honoraris dels tècnics, les llicències i les assegurances del procés d'edificació.

La determinació del mòdul M es realitza a partir de les informacions publicades a la revista número 165 de la publicació "EME DOS, Agenda de la Construcción", corresponent al 3r trimestre de 2017, a les quals se'ls aplica un seguit de conceptes (despeses del constructor, benefici industrial i honoraris, llicències i assegurances) per fixar un valor en  $M = 800 \text{ €/m}^2$ .

A partir del mòdul unitari  $M=800 \text{ €/m}^2$ , per determinar els costos de construcció dels diferents tipus d'immobles, la metodologia de l'Agència Tributària de Catalunya aplica dos coeficients que permeten diferenciar valors per tipologies d'usos i qualitats de les construccions.<sup>15</sup>

En el cas d'Argentona, el cost del residencial plurifamiliar correspondria al mòdul base M, mentre que s'aplicarien els coeficients corresponents a la resta de tipologies, amb els següents resultats:

**Valors de les construccions  
segons la tipologia i qualitat d'edificació a considerar (en  $\text{€/m}^2$  construït)**

	<u>M (<math>\text{€/m}^2\text{c}</math>)</u>	<u>C. Tipològic</u>	<u>C. Qualitat</u>	<u>TOTAL (<math>\text{€/m}^2\text{c}</math>)</u>
Residencial	800	1,00	1,00	800
No residencial/ industrial	800	0,40	1,00	320
No residencial/ hotelier/comercial	800	1,30	1,00	1040

Font: Agència Tributària de Catalunya

L'aplicació del mètode estàtic incorpora el coeficient K, que pondera la totalitat de les despeses del procés de construcció, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K té com a caràcter general un valor de 1,40.

<sup>15</sup> Aquests coeficients s'han elaborat a partir del quadre de coeficients de valors de les construccions del Reial decret 1020/93, de l'anàlisi de diferents estudis tècnics especialitzats (la revista EME DOS, el BEC i CONSTRUC), dels preus de referència de visats del COAC, dels costos de construcció d'edificis tipus dels "Preus de referència d'obra nova d'edificació" de l'ITEC i els "Indicadors de referència de costos de l'edificació d'habitatge protegit de Catalunya" del Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016.



Rendibilitat mínima exigida al projecte: Pel que fa a la Taxa lliure de Risc (TLR), el propi reglament estableix que, a efectes de determinació del benefici de la promoció, aquesta sigui la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys. S'ha utilitzat el tipus mitjà del rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys: 0,107%. (BOE 4 de maig de 2018).

Per la Prima de Risc (PR), un annex del propi reglament fixa aquesta prima de risc en funció dels usos de l'ordenació urbanística. En el cas que hi hagi diversos usos, la PR es pondera en funció de la superfície destinada a cada un dels usos. Així, per l'ús residencial s'aplica la prima del 8% i per l'ús no residencial s'aplica, per prudència, el 12%, la més elevada entre els diferents usos que pot englobar.

Ingressos del projecte. Per calcular els ingressos s'ha elaborat una anàlisi del mercat immobiliari.<sup>16</sup>

Per tal d'avaluar els preus del residencial s'han utilitzat bàsicament les dades oficials procedents del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que xifra el preu/m<sup>2</sup> de l'habitatge lliure d'obra nova a Argentona en 2.060 €/m<sup>2</sup> construït, l'any 2017.<sup>17</sup>

En el cas dels habitatges de protecció s'han considerat els preus oficials, és a dir, 1.940 €/m<sup>2</sup> útil pels habitatges de règim general, que són els que s'han considerat en aquest estudi. Aquests mòduls es fixen sobre m<sup>2</sup> útils mentre que, en canvi, tots els càlculs de l'operació es fan sobre m<sup>2</sup> construïts. Utilitzant un coeficient de conversió útil/construït amb zones comuns de 0,75, el mòdul aplicat al model és de 1.455,36 €/m<sup>2</sup> per l'HPO.

Per avaluar el preu de venda dels edificis no residencials, s'ha consultat l'informe *Coyuntura Inmobiliaria No Residencial*, de l'empresa Forcadell,<sup>18</sup> que dona informació de l'oferta i els preus d'aquesta tipologia d'usos que inclou edificis hotelers, comercials i naus industrials.

Aquest informe, que contempla bones perspectives de mercat, estima un preu de venda genèric de 1.400 €/m<sup>2</sup> per aquest producte, de segona mà, a la perifèria de Barcelona, on es localitza la centralitat de Mataró/Maresme. Com a perspectiva d'absorció, l'Informe

---

<sup>16</sup> Veure Annex 3: Anàlisi del mercat immobiliari a Argentona

<sup>17</sup> Compravendes d'habitatges a Argentona, any 2017, font: Departament de Territori i Sostenibilitat de la generalitat de Catalunya.

<sup>18</sup> Veure: Informe del Mercat immobiliari, 2º semestre 2017, Forcadell Consultores Inmobiliarios

Forcadell avança que l'oferta disponible a la ciutat de Barcelona és manifestament insuficient per a la demanda existent. D'aquí que, segons afirma, les grans operacions properes es produiran, molt probablement, a la perifèria, que disposa de l'espai necessari.

D'altra banda, l'Informe Forcadell xifra un preu de venda de les naus industrials de 841 €/m<sup>2</sup> a la zona de Mataró/Maresme, on es localitza l'àmbit d'Argentona.

Per tal d'establir una comparativa entre el mix de productes que analitza l'informe Forcadell i els usos hotelers i comercials que es proposen a Argentona, hem considerat que les naus industrials suposen un terç del producte i la resta (hotels i comercial), els altres dos terços. Per tant, el preu mig ponderat resultant de l'ús no residencial i no industrial és de 1.680 €/m<sup>2</sup>, que es pot aproximar a 1.700 €/m<sup>2</sup> si tenim també en compte que es tracta d'una oferta d'obra nova.

**En coherència amb aquests criteris, els preus de venda utilitzats son els següents:**

**Preus de venda dels productes immobiliaris a edificar**

Habitatge lliure	2.060 €/m <sup>2</sup> construït
Habitatge HPO	1.455 €/m <sup>2</sup> construït
Hoteler/Comercial	1.700 €/m <sup>2</sup> construït
Nau industrial	841 €/m <sup>2</sup> construït

Font: Elaboració pròpia a partir de diferents fonts.

## 6.4 Resultats

Aplicant el mètode estàtic als valors explicats a l'apartat anterior, s'obté el valor residual del sòl, que és el paràmetre bàsic per determinar si l'operació és a priori viable.

Els resultats obtinguts són positius en totes les zones considerades. La promoció immobiliària permet pagar els costos de construcció, els d'urbanització i el benefici industrial del promotor immobiliari, i a més genera un valor residual del sòl positiu.

Els costos d'urbanització i d'altres costos dels diferents sectors (protecció i risc d'inundació, indemnitzacions i altres costos externs) són assumibles per l'operació.

Un indicador interessant en aquest sentit és veure quina seria la participació del propietari del sòl en els beneficis de l'operació, que es correspon al concepte utilitzat habitualment en promocions immobiliàries com és el de permuta. En aquest cas, en les diverses actuacions analitzades, la participació del propietari del sòl estaria entre el 44% i el 63%, és a dir, percentatges que es poden considerar força elevats.

Les dades dels preus, costos i valors residuals del sòl es mostren en €/m<sup>2</sup> de sostre.

### Resultats de l'anàlisi de viabilitat econòmica de les actuacions previstes al POUM

	<i>Total</i>	<i>Resid. lliure</i>	<i>Resid. HPO</i>	<i>No</i>			<i>Cessions</i>			
	<i>m2 sostre</i>	<i>m2 sostre</i>	<i>m2 sostre</i>	<i>Residencial</i>	<i>Vv*</i>	<i>Vc*</i>	<i>VRS</i>	<i>10%VRS</i>	<i>VS</i>	<i>Vso</i>
PA CAN CABOT 2	5.625	5.625	0	0	2.060,00	800,00	671,43	67,14	604,29	470,44
PA AMPL.POL.NORD	8.436	0	0	8.436	841,00	320,00	280,71	28,07	252,64	227,81
PA LA PLANA	1.040	1.040	0	0	2.060,00	800,00	671,43	67,14	604,29	481,54
PA CAN SERRA DEL PUIG 1	5.429	5.429	0	0	2.060,00	800,00	671,43	67,14	604,29	517,86
PA MAS CAVALLER	1.669	1.669	0	0	2.060,00	800,00	671,43	67,14	604,29	505,99
PA CAN BALADIA	2.986	0	0	2.986	1.700,00	1.040,00	174,29	17,43	156,86	84,55
PA CAN CIRES	893	893	0	0	2.060,00	800,00	671,43	67,14	604,29	505,79
PA DALIPÀ 2	469	469	0	0	2.060,00	800,00	671,43	67,14	604,29	604,29
PA ROCAR D'EN SERRA	912	912	0	0	2.060,00	800,00	671,43	67,14	604,29	604,29
PA SANT RAMON	689	689	0	0	2.060,00	800,00	671,43	67,14	604,29	548,07
PA 20 C/SANT JAUME	300	300	0	0	2.060,00	800,00	671,43	67,14	671,43	587,11
PMU 1 PLAÇA CEMENTIRI	1.955	1.179	0	776	1.917,10	895,26	474,10	47,41	474,10	314,02
PMU 2 FORN D'EN GUARDIÀ	3.281	2.297	984	0	1.878,61	770,00	571,86	57,19	514,68	378,45
PMU 3 SANT CRIST	2.711	0	2.711	0	1.455,36	700,00	339,54	33,95	305,59	151,72
SUD 2 EL COLLELL	46.500	32.550	13.950	0	1.878,61	770,00	571,86	57,19	514,68	287,28
TOTAL	82.894	53.051	17.645	12.198	1.878,32	814,03	527,63	---	527,63	359,97

\* Ponderats per m2 i ús

Font: Elaboració pròpia a partir de diferents fonts.

Tenint en compte aquests resultats, les actuacions previstes presenten a priori una viabilitat potencial positiva. Incidir en què es tracta d'una anàlisi genèrica i no un estudi de mercat específic de cada cas, que dependrà de les condicions i propostes efectuades en cada projecte i de la conjuntura existent en cada moment.

## 7. UNA VISIO DE CONJUNT

En els apartats anteriors s'han fet diversos anàlisis. D'un banda un estudi prospectiu de la viabilitat financera per a l'ajuntament de portar a terme el pla d'inversions previst pel POUM, i d'una altra una anàlisi de la sostenibilitat econòmica del Pla pel municipi ateses les despeses que generarà en el pressupost corrent municipal per atendre els nous serveis i els ingressos que s'obtindran dels nous desenvolupaments.

Per fer-ho cal elaborar tot un seguit d'hipòtesis sobre l'evolució de les finances municipals que s'han anat explicant al llarg de l'informe. En tots els casos s'han utilitzat hipòtesis conservadores, ja que l'objectiu és valorar la viabilitat de portar a terme les actuacions fins i tot en escenaris menys favorables.

Els resultats obtinguts mostren que el pla d'inversions és financerament assumible per l'ajuntament, ja que no representa un augment de la càrrega financera ni de l'endeutament a llarg termini, si bé caldrà tenir cura de la gestió financera en els propers anys.

D'altra banda, l'anàlisi de sostenibilitat mostra que els ingressos corrents que s'obtindran en els nous desenvolupaments superen les despeses corrents dels serveis que precisen amb el que es genera un estalvi net, similar al que ja s'obté actualment en el municipi i què és el que permet finançar les actuacions inversores.

Es tracta per tant d'un pla assumible pels pressupostos municipals, si bé com en tot projecte a llarg termini, caldrà fer un seguiment acurat de l'evolució dels ingressos i les despeses.

Finalment, les diferents zones considerades mostren una viabilitat potencialment positiva, en el sentit que el valor del producte final suporta els costos tant de la gestió de sòl com la immobiliària, inclosa una rendibilitat raonable, així com els costos d'urbanització i d'altres conceptes, generant-se un valor residual del sòl positiu.

**Annex 1: Hisenda municipal, font d'ingressos  
I serveis que dóna l'administració local**



## I. INGRESSOS DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL

Les Hisendes Locals estan constituïdes per:

- a) Els ingressos procedents del seu patrimoni i altres de dret privat.
- b) Els tributs propis classificats en taxes, contribucions especials i impostos i els recàrrecs exigibles sobre els impostos de les comunitats autònomes o altres entitats locals.
- c) Les participacions en els tributs de l'Estat i de les comunitats autònomes.
- d) Les subvencions.
- e) Els percebuts en concepte de preus públics.
- f) El producte de les operacions de crèdit.
- g) El producte de les multes i sancions en l'àmbit de les seves competències.
- h) Les altres prestacions de dret públic.

Als efectes de determinar l'impacte en les finances públiques de les actuacions revistes, en funció dels usos que es donin al sòl (residencial, industrial, comercial, ...) repercutiran en els ingressos a les arques municipals que s'obtindran així com en les despeses per prestació de serveis a les que caldrà fer front.

En el càlcul d'ingressos futurs cal tenir en compte que una part dels mateixos és puntual i d'altres són permanents donat que deriven de l'existència d'un patrimoni construït, privat i públic, del funcionament de l'activitat econòmica i dels residents. En tots els casos, però, l'import final depèn de les bases fiscals (dimensió del fet imposable) i del tipus de gravamen (preu), així com de les exempcions i bonificacions que fixa la Llei Municipal (DL 2/2003) i les ordenances fiscals de cada municipi.

Igualment, cal tenir present que en la fase d'urbanització i construcció són especialment rellevants els ingressos puntuals, mentre que una vegada construït i ocupat, els ingressos importants són els permanents (especialment, IBI).

### **a) Els ingressos procedents del seu patrimoni i altres de dret privat.**

Es tracta dels rendiments o productes de qualsevol naturalesa derivats del patrimoni de l'Ajuntament així com les adquisicions a títol d'herència, llegat o donació.

Els béns patrimonials, en tant que béns de propietat privada de l'Ajuntament, poden ser venuts o es poden hipotecar amb la limitació legal de destinar el producte que en pugui treure a despeses d'inversió i sempre i quan no estiguin afectes a l'ús o servei públic.

S'obtenen normalment com a conseqüència de cessions urbanístiques, d'expropiacions o donacions i en funció de les característiques dels mateixos, en cada cas el seu valor serà diferent.

A més dels béns patrimonials, els ajuntaments són titulars dels béns de domini públic, que són aquells béns destinats a un ús o a un servei públic carrers, voreres, parcs, places, edifici de l'Ajuntament, piscina municipal, escoles municipals, etc. , que no poden ser venuts ni embargats, ja que es més important en relació als mateixos és assegurar que serviran efectivament a l'ús o servei al que estan vinculats.

En alguns casos els béns de domini públic poden ser objecte d'aprofitament privatiu o especial per part de particulars mitjançant la corresponent concessió o autorització, segons els casos . Per exemple: Terrasses o quioscs.

En aquests casos, poden ser una font d'ingressos mitjançant taxes i això no obstant, els béns de domini públic es poden desafectar i posteriorment, vendre.

Els ingressos procedents de l'alienació o el gravamen de béns i drets que tinguin la consideració de patrimonials no es poden destinar a finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les sobrants de vies públiques no edificables o d'efectes no utilitzables en serveis municipal o provincials.

#### **b) Tributs propis classificats en taxes, contribucions especials i impostos.**

Les **taxes** s'estableixen per la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local, així com per la prestació de serveis públics o la realització d'activitats administratives de competència local que es refereixin a la de manera particular als subjectes passius, els afectin o els beneficiïn.

En tot cas, tenen la consideració de taxes, les prestacions patrimonials que estableixen les entitats locals per:

- . La utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local.



- . La prestació d'un servei públic o la realització d'una activitat administrativa en règim de dret públic de competència local que es refereixi de manera particular al subjecte passiu, l'afecti o el beneficiï quan els administrats no les hagin de sol·licitar o rebre de manera voluntària o quan no les presti o realitzi el sector privat.

Les taxes son d'aplicació voluntària però van lligades a la contraprestació d'un servei específic. A diferència dels Impostos, no existeixen tipus màxims ni mínims, per la qual cosa, dota d'autonomia tributària als governs municipals.

Això no obstant, quan es tracti de taxes per utilització privativa aprofitaments especials constituïts al sòl, subsòl o vol de les vies públiques municipals, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments que siguin d'interès general o afectin la generalitat del veïnat o a una part important, l'import d'aquelles, en tot cas i sense cap excepció.

En general, l'import de les taxes per la prestació d'un servei o per la realització d'una activitat no pot excedir, en el seu conjunt, el cost real o previsible del servei o l'activitat de què es tracti o, si no, del valor de la prestació rebuda.

Per determinar l'import esmentat s'han de prendre en consideració els costos directes i indirectes, inclusivament els de caràcter financer, amortització de l'immobilitzat i, si s'escau, les necessaris per garantir el manteniment i un desenvolupament raonable del servei o activitat per la prestació o realització del qual s'exigeix la taxa, tot això amb independència del pressupost o organisme que ho satisfaci. El manteniment i desenvolupament raonable del servei o activitat de què es tracti es calcula d'acord amb el pressupost i projecte aprovats per l'òrgan competent.

A diferència dels impostos, el rendiment dels quals no està vinculat a cap despesa determinada de l'Ajuntament o a cap servei municipal, les taxes i les contribucions especials, i en menor mesura els preus públics es justifiquen en serveis o activitats determinats de l'Ajuntament o en beneficis obtinguts de l'activitat o béns municipals, i el seu rendiment, tret del cas dels preus públics, s'ha d'aplicar a finançar les activitats o serveis que justifiquen.

Les taxes municipals més típiques son les de la brossa, les de clavegueres, les de tramitació de llicències, les certificacions o altres actuacions administratives o les d'utilització privada del subsòl o vol de la via pública per les empreses de serveis en xarxa.

Les taxes tenen limitació i d'acord amb l'article 21 del Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, les entitats locals no podran exigir taxes pels serveis següents:

- a) Abastiment d'aigües en fonts públiques.
- b) Enllumenat de vies públiques.
- c) Vigilància pública en general.
- d) Protecció civil.
- e) Neteja de la via pública.
- f) Ensenyança en els nivells d'educació obligatòria.

Igualment, l'Estat, les comunitats autònomes i les entitats locals no estaran obligats al pagament de les taxes per utilització privativa o aprofitament especial del domini públic pels aprofitaments inherents als serveis públics de comunicacions que exploten, directament i per tots els que immediatament interessin, la seguretat ciutadana o a la defensa nacional.

En aquest sentit, cal tenir en compte doncs, que només una petita part dels serveis mínims es pot finançar mitjançant taxes, atès que en la seva major part l'art. 21 del text refós d'Hisendes Locals impedeix aquest mitjà de finançament dels indicats serveis.

L'índex de serveis el cost dels quals es pot satisfer mitjançant les taxes augmenta a mesura que augmenten els serveis mínims a prestar. Les més destacades serien:

- Recollida, tractament i eliminació d'escombraries.
- Ocupació del subsòl, el sòl i la volada de la via pública.
- Aprofitament especial del domini públic local, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministraments generals.
- L'obertura de sondatges o rases en terrenys d'ús públic i qualsevol remoguda en la via pública.
- Ocupació de terrenys d'ús públic amb mercaderies, materials de construcció, runes, tanques, puntals extintors bastides i altres instal·lacions anàlogues.
- Entrades de vehicles a través de les voreres i les reserves de via pública per aparcament, càrrega i descàrrega de mercaderies de qualsevol mena.
- Parades, barraques, casetes de venda en terrenys d'ús públic, indústries del carrer i ambulants i rodatge cinematogràfic.
- Aprofitament especial del domini públic, a favor d'empreses explotadores de serveis de subministrament d'interès general.

- Prestació de serveis esportius.
- Servei d'escola bressol. -Llicències i serveis urbanístics.
- Servei d'ajuda a domicili i altres serveis assistencials.
- Prestació de serveis d'intervenció integral de l'administració municipal en les activitats i instal·lacions.
- Utilització de la deixalleria.
- Expedició de documents administratius.
- Autotaxi i altres vehicles de lloguer.
- Prestació de serveis de cementiri, conducció de cadàvers i altres serveis fúnebres de caràcter local.

Atès que el pagament de les taxes va lligat a la prestació d'uns serveis concrets, el cost de la prestació dels serveis necessàriament s'ha de cobrir, sinó total, parcialment, amb el pagament de la taxa.

Les **contribucions especials**: (art. 28 a 37 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals), es poden aplicar per finançar obres públiques o per establir o ampliar serveis públics, de caràcter local, per les entitats respectives sempre que comportin un benefici particular o un increment del valor de béns particulars, i poden cobrir com a màxim el 90 % del cost de l'obra o inversió.

Complint els anteriors requisits, poden ser establertes discrecionalment per l'Ajuntament, sempre que es donin els requisits esmentats, que haurà de fixar els criteris de distribució, necessàriament objectius, entre els afectats, i hauran de ser satisfetes pels propietaris beneficiats singularment per l'obra o inversió de què es tracti.

Les quantitats recaptades per contribucions especials només es poden destinar a sufragar les despeses de l'obra o del servei pel qual s'hagin exigit.

En el pressupost corresponent a l'any vigent, no es contemplen i en el present informe no les hem considerat aquí per aplicació del criteri de prudència. La seva aplicació vindria a millorar el quadre que resulta d'aquest estudi.

Els **impostos**: (Articles 59-64, 66-75, 78-89, 92-96, 100-109 del text refós del real decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, corresponents als diferents impostos) es paguen sense rebre necessàriament contraprestació.

**Impost de béns immobles (IBI):** Es tracta de l'Impost municipal més important i grava la propietat dels béns immobles, tant de naturalesa rústica com urbana i de característiques especials així com les concessions administratives sobre els propis immobles o sobre els serveis públics al que es troben afectes.

La base de l'Impost és el valor del bé, el del sòl més el de les construccions, i que es determina mitjançant el cadastre.

En aquest sentit cal dir que el valor cadastral, d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, és el resultat de la suma del valor del sòl i del valor de la construcció. Per determinar el valor cadastral, s'aplicarà la corresponent ponència de valors, que recollirà els criteris, modes de valoració, planejament urbanístic i demés elements precisos per a dur a terme la determinació del valor cadastral.

Per a la determinació del valor cadastral es tindran en compte els següents criteris:

- 1) La localització de l'immoble, les circumstàncies urbanístiques que afectin el sòl i la seva aptitud per a la producció.
- 2) El cost d'execució material de les construccions, els beneficis de la contracta, honoraris professionals tributs que graven la construcció, l'ús, la qualitat i l'antiguitat edificatòria, així com el caràcter historicoartístic o altres condicions de les edificacions.
- 3) Les despeses de producció i beneficis de l'activitat empresarial de promoció, o els factors que corresponguin en els supòsits d'inexistència de la indicada promoció.
- 4) Les circumstàncies i valors de mercat.

Això no obstant, el valor cadastral dels immobles NO podrà superar el valor de mercat, entenent per valor de mercat el preu més probable pel que podria vendre's.

No estan subjectes a l'impost:

- a) Les carreteres, els camins, les altres vies terrestres i els béns del domini públic marítim-terrestre i hidràulic, sempre que siguin d'aprofitament públic i gratuït.
- b) Els següents béns immobles propietat d'aquest Ajuntament:
  - Els de domini públic afectes a ús públic.

- Els de domini públic afectes a un servei públic gestionat directament per l'Ajuntament i els béns patrimonials, excepte quan es tracti d'immobles cedits a tercers mitjançant contraprestació.

N'estan exempts els béns propietat de l'Estat, de les Comunitats Autònomes i de les entitats locals.

Dins de les bonificacions obligatòries, tenen dret a una bonificació del 50 % en la quota íntegra de l'Impost, durant els tres períodes impositius següents al de l'atorgament de la qualificació definitiva, els habitatges de protecció oficial i les que resultin equiparables a aquestes d'acord amb la normativa de la respectiva comunitat autònoma. Aquesta bonificació es concedirà a petició de l'interessat. Així mateix, els ajuntaments podran establir una bonificació de fins el 50 % en la quota íntegra de l'impost, aplicable transcorreguts els 3 períodes impositius.

En relació als habitatges de protecció oficial (HPO) es preveu una bonificació del 50 % de la quota durant els primers 3 anys. Es preveuen també bonificacions per situacions personals específiques tals com per a famílies nombroses que no es poden considerar.

**Impost d'Activitats Econòmiques**, grava l'exercici d'activitats econòmiques en el terme municipal. Si bé fins a la reforma de la Llei d'Hisendes Locals de 2002 afectava a tot tipus d'activitats empresarials, professionals o artístiques, actualment es limita només a les grans empreses, entenent com a grans empreses aquelles que tinguin un import net de la xifra de negocis (import de facturació (vendes o prestació de serveis), superior a 1.000.000€, IVA exclòs.

Les tarifes les fixa la legislació estatal per a cada tipus d'activitat empresarial i els ajuntaments tenen capacitat per incrementar les quotes, dins d'uns límits fixats per llei, que depenen de la grandària del municipi i també poden aplicar índex correctors en funció del tipus de zona de la ciutat o via pública on està radicada l'activitat.

Als efectes d'aquest impost es consideren activitats empresarials les ramaderes, quan tinguin caràcter independent, les mineres, industrials, comercials i de serveis. Per tant, no tenen aquesta consideració les activitats agrícoles, les ramaderes dependents, les forestals i pesqueres.

En funció del volum de negoci s'apliquen diferents coeficients de ponderació i en cap cas les quotes resultants d'aplicar les tarifes poden excedir del 15 % del benefici mitjà previst

de l'activitat gravada i per fixar-les s'ha de tenir en compte la superfície dels locals en que les activitats gravades es duquin a terme.

D'altra banda, es preveu un règim específic en el cas de centrals hidràuliques de producció d'energia elèctrica, en el cas de l'activitat de producció d'energia elèctrica a centrals nuclears i a les activitats que es duquin a terme en zones portuàries.

Si bé, la llei preveu unes bonificacions obligatòries i d'altres de potestatives, l'aplicació de les mateixes no es pot tenir en consideració fins que no s'implantïn les respectives empreses.

**Impost de vehicles de tracció mecànica**, grava la propietat dels vehicles aptes per a la circulació en vies públiques (cotxes, motos, camions...) sigui quina sigui la seva classe i categoria. Es basa en unes tarifes que fixen una quota en funció de la potència i de la classe i tipus de vehicles.

A més d'aquests impostos, que són obligatoris, la llei regula la facultat municipal d'exigir uns impostos no obligatoris. Les decisions sobre l'aplicació o no d'impostos potestatsius i la determinació dels tipus tributaris en tots aquells impostos en els que l'Ajuntament per incrementar-los o reduir-los, les prenen els ajuntaments mitjançant les ordenances fiscals, que han d'haver estat aprovades i publicades abans de l'inici de l'exercici econòmic en el que s'aplicaran.

Entre els impostos no obligatoris hi figuren:

**L'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.** S'aplica en el moment de la transmissió dels terrenys de qualsevol títol o de la constitució o transmissió de qualsevol dret real de gaudi o limitatiu del domini dels immobles o dels terrenys i grava l'increment del valor cadastral d'aquell sòl (no de la construcció, si n'hi ha) des del moment de la seva adquisició fins al de la seva venda, amb un màxim de vint anys.

No estan sotmesos a aquest impost els béns que tinguin la consideració de rústics a efectes de l'impost de béns immobles. Amb el desenvolupament del sector, en una primera fase s'estima que hi haurà ingressos inicials conseqüència de les transaccions a una primera venda. En aquest punt, posteriorment, una possible estimació no és calculable, ja que en ser propietats de primera adquisició (en el cas del sector) no podem calcular una fluctuació d'aquest valor de cara a les finances municipals.

**L'Impost sobre construccions, Instal·lacions i Obres.** Es tracta d'un tribut indirecte el fet imposable del qual està constituït per la realització, dins del terme municipal de qualsevol construcció, instal·lació i/o obra per a la qual s'exigeixi obtenir la llicència d'obres o urbanística corresponent, s'hagi obtingut o no la llicència sempre que l'expedició d'aquesta correspongui a l'ajuntament de la imposició.

La posada en marxa del nou planejament incideix en la xifra recaptada. La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, la instal·lació o l'obra, considerant el cost real i efectiu de l'obra serà el pressupost d'execució material que consta a la fitxa de característiques del projecte visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes, quedant-ne fora l'Impost sobre el valor afegit, les taxes, preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, en el seu cas, amb la construcció, instal·lació o obra, els honoraris de professionals i el benefici empresarial del contractista i les despeses generals.

La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen, que serà del 4 %; una bonificació del 90% a favor de les construccions, instal·lacions o obres que afavoreixin les condicions d'accés i habitabilitat dels discapacitats i una bonificació del 95% per a les construccions, instal·lacions o obres que siguin declarades d'especial interès o utilitat municipal per concórrer-hi circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment de l'ocupació que ho justifiquin.

### **c) Les participacions en els tributs de l'Estat i de les Comunitats Autònomes.**

Els Ajuntaments, també reben per imperatiu constitucional transferències de l'Estat i de la Generalitat, que suposen, com a mitjana, una quarta part dels ingressos dels ajuntaments.

Les transferències incondicionades de l'Estat als ajuntament, s'actualitzen en funció del creixement dels ingressos de l'Estat i cada any es concreta en els Pressupostos Generals de l'Estat.

La legislació d'hisendes locals també estableix els criteris de distribució d'aquesta participació entre tots els municipis de l'Estat, criteris que també es concreten cada any a la Llei de Pressupostos de l'Estat. Es tracta de criteris objectius, basats en factors que se suposa que són indicadors de la necessitat de despesa dels Ajuntaments, principalment la població. Les ciutats mitjanes i grans, reben més participació en els tributs de l'Estat per habitant que les poblacions petites, fet que obeeix a la consideració que les

obligacions i els serveis municipals són més onerosos, per habitant, com més gran és la població a la que serveixen.

La participació en els tributs de l'Estat es reflexa, dins dels capítols d'ingressos i juntament amb altres partides, en el capítol de les transferències corrents. Amb el desenvolupament del nou planejament aquest import creixerà en funció dels nous habitants.

La Generalitat de Catalunya també disposa d'una línia de transferències incondicionades als Ajuntaments: el Fons de cooperació local de Catalunya.

Els criteris de distribució que fixen els Pressupostos de la Generalitat de Catalunya per a aquestes participacions són també de caràcter objectiu, en funció dels indicadors de despesa, garantint a cada municipi una participació mínima, de manera, que aquesta distribució de fons beneficia els municipis petits. En tot cas, el Fons de Cooperació Local de la Generalitat de Catalunya beneficia els municipis més petits i demogràficament menys poblats. Tot allò que suposi un augment dels espais residencials implica, potencialment, un augment del cens del municipi, per la qual cosa la quantitat percebuda d'aquests fons, decreix la mitjana per habitant.

#### **d) Les subvencions**

D'altra banda, els Ajuntaments en funció de criteris o de programes determinats que els beneficiaris han de destinar a la finalitat concreta per la que s'atorga.

Algunes de les línies de subvenció son:

El Pla Únic d'Obres i Serveis que prioritza l'establiment d'obres o serveis dels municipis petits que pel seu compte no podrien arribar a cobrir el cost de moltes d'aquestes inversions.

Les subvencions amb càrrec als Pressupostos Generals de l'Estat per contribuir a les despeses del transport públic urbà de viatgers. Els destinataris d'aquestes subvencions són els Ajuntaments (o entitats metropolitanes titulars del servei de transport públic col·lectiu urbà de viatgers que tinguin l'obligació de prestar aquest servei (ajuntament de més de 50.000 habitants) o que, com que tenen més de 20.000 habitants, el prestin efectivament.



Els Ajuntaments de més de 20.000 habitants de Catalunya (i els consells comarcals, en relació amb la resta de municipis) cobreixen una part important de les despeses corrents dels serveis socials d'assistència primària de la seva titularitat amb les seves subvencions que reben de la Generalitat.

La Generalitat contribueix també amb subvencions a finançar escoles bressol municipals, tant per crear places de guarderia (subvencions a la inversió) i ajudar a finançar el seu manteniment (subvencions de despesa corrent). Les subvencions es distribueixen d'acord amb unes ràtios de percentatge per plaça fixades per la normativa de la Generalitat i en principi, la Generalitat cobreix una tercera part del cost d'aquest servei.

També acostumen a finançar-se amb subvencions, totalment o parcialment, amb subvencions finalistes: escoles d'adults, ensenyaments artístics, programes de foment de l'ocupació, educació ambiental, recollida selectiva de residus, dipòsits municipals de detinguts, programes d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, protecció civil, bombers, dispensaris municipals, etc.

#### **e) El producte de les operacions de crèdit.**

Les entitats locals, els seus organismes autònoms i els ens i les societats mercantils dependents poden concertar operacions de crèdit en totes les seves modalitats, tant a curt com a llarg termini, així com operacions financeres de cobertura i gestió del risc del tipus d'interès i del tipus de canvi per tal de finançar les seves inversions així com per substituir total o parcialment operacions preexistents. El crèdit es pot instrumentar mitjançant emissió pública del deute, contractació de préstecs o crèdits, qualsevol altra apel·lació al crèdit públic o privat i conversió i substitució total o parcial d'operacions preexistents.

Les operacions de crèdit s'ajustaran a les necessitats municipals de cada exercici sense que vinguin condicionades pel desenvolupament del sector.

## **II. DESPESES DE LES ADMINISTRACIONS LOCALS**

Dins dels capítols de despesa dels Pressupostos municipals, necessàriament s'hi ha de contemplar les despeses corresponents a la prestació dels serveis mínims necessaris, en relació al qual, caldrà considerar les despeses que assumeix directament el propi sector, corresponents a la implantació dels serveis i els costos de manteniment.

## 1. Serveis públics a prestar per l'administració local

D'acord amb el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en el seu article 66, s'estableix que el municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota mena d'activitats i prestar tots els serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i les aspiracions de la comunitat de veïns.

Per tant, en relació als serveis a prestar per part dels Ajuntaments, aquest vénen condicionats per dues variables:

- a) Les competències municipals.
- b) Serveis mínims que s'han de prestar en funció del nombre d'habitants.

**Competències municipals.** Els ens locals tenen competències, entre altres, en els àmbits de la sostenibilitat ambiental i la gestió territorial, de les infraestructures de mobilitat, de la connectivitat, dels abastaments energètics i de la gestió de recursos econòmics, amb l'abast que fixa la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya així com la legislació sectorial respectiva.

Igualment, el municipi té competències pròpies en les matèries següents:

- La seguretat en llocs públics.
- L'ordenació del trànsit de vehicles i de persones en les vies urbanes.
- La protecció civil, la prevenció i l'extinció d'incendis.
- L'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques; la promoció i la gestió d'habitatges; els parcs i els jardins, la pavimentació de vies públiques urbanes i la conservació de camins i vies rurals
- El patrimoni historicoartístic.
- La protecció del medi.
- Els abastaments, els escorxadors, les fires, els mercats i la defensa d'usuaris i de consumidors.
- La protecció de la salubritat pública.
- La participació en la gestió de l'atenció primària de la salut.
- Els cementiris i els serveis funeraris.
- La prestació dels serveis socials i la promoció i la reinserció socials.

- El subministrament d'aigua i l'enllumenat públic, els serveis de neteja viària, de recollida i tractament de residus, les clavegueres i el tractament d'aigües residuals.
- El transport públic de viatgers.
- Les activitats i les instal·lacions culturals i esportives, l'ocupació del lleure, el turisme.
- La participació en la programació de l'ensenyament i la cooperació amb l'administració educativa en la creació, la construcció i el manteniment dels centres docents públics; la intervenció en els òrgans de gestió dels centres docents i la participació en la vigilància del compliment de l'escolaritat obligatòria.

En el marc d'aquestes competències que li són pròpies, cada municipi ha de prestar necessàriament uns serveis mínims.

La citada Llei Municipal, (art. 67), estableix uns serveis mínims que s'han de prestar i que varien en funció del nombre d'habitants, i que cal tenir en compte, de manera que els municipis, independentment o associats, han de prestar, com a mínim, els serveis següents: Enllumenat públic, cementiri, recollida de residus, neteja viària, abastament domiciliari d'aigua potable, clavegueres, accés als nuclis de població, pavimentació i conservació de les vies públiques i control d'aliments i begudes.

### **Finançament de la implantació del serveis**

Quan es fan actuacions urbanístiques, són els propis sectors els que han de costejar i executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores, en la part, que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

Així mateix, també hauran de costejar, i si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada

El traçat, naturalesa i condicions tècniques de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telèfon, són assumides pel sector i es troben dins del projecte d'urbanització.

Els costos d'urbanització que fixa el Projecte d'Urbanització han d'incloure les obres relatives al sanejament, abastant els col·lectors de les aigües pluvials, els col·lectors de les aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració de les aigües residuals; la compactació i anivellament dels terrenys destinats a carrers o vies, abastant el pas de vianants i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Aquests costos no inclouen el cost d'escomeses de serveis de les companyies subministradores (aigua, gas, telèfon i electricitat), que seran a càrrec de cada propietari en fase d'edificació. A més, l'avaluació de costos anterior haurà d'incrementar-se amb les indemnitzacions de les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions, així com de les servituds i càrregues, drets d'arrendament i qualsevol altres, incompatibles amb l'ordenació (art. 114 TRLU). Serà el Projecte de Reparcel·lació el document de gestió que determini els valors abans esmentats.

D'acord amb l'art. 120 del RDL 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, mitjançant el qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'Urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els següents conceptes:

- La totalitat de las obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector del planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigides per l'execució i dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim del sòl.
- Les indemnitzacions procedents del trasllat forçós d'activitats.
- Els costos dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i dels plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivades dels instruments de gestió urbanística.

- Les despeses de gestió, degudament justificades sota els principis de proporcionalitat i no enriquiment injust.
- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de règim de sòl.
- Les despeses generades per l'efectivitat del dret al realotjament.

Les despeses d'urbanització, que inclouen la implantació de serveis i infraestructures bàsiques tals com enllumenat públic, xarxa per l'abastiment d'aigua potable, clavegueres, accessos als nuclis de població, etc, que l'Ajuntament està obligat a prestar es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor de les mateixes, i en tot cas, són assumides pel sector, sense repercussió en les finances municipals.

### **Manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis**

En quant a la prestació de serveis es pot realitzar de forma directa o indirecta, mitjançant les formules previstes en Reglament d'Obres i Serveis de les entitats locals, aprovat mitjançant el Decret 179/1995, de 13 de juny i en alguns casos juntament amb la gestió es realitza la corresponent concessió administrativa que inclou el manteniment de la infraestructura.

Així, temes com:

- Enllumenat públic.
- Recollida de residus.
- Servei d'abastiment d'aigua potable
- Xarxa de clavegueram
- Accés dels nuclis de població
- Manteniment de les vies públiques

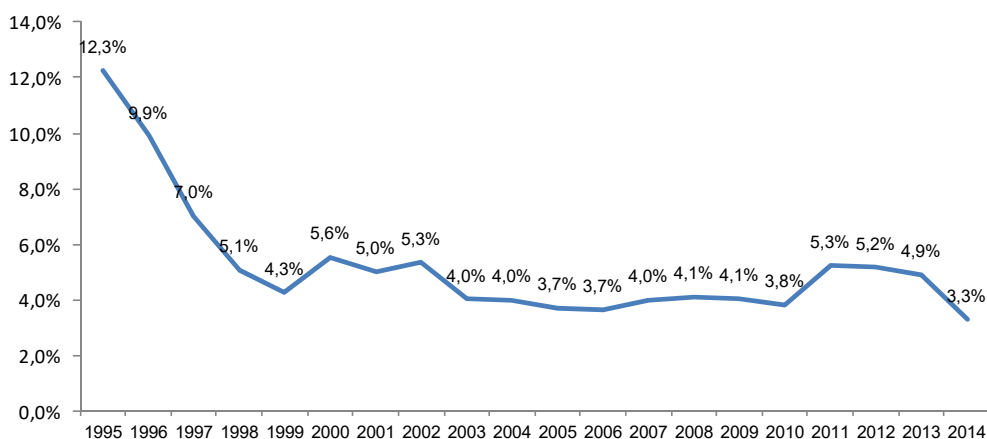
Han de ser assumides per l'administració local, fet que incidirà indirectament en altres partides pressupostàries com el personal. El fet que l'administració local en sigui la responsable no indica necessàriament que hagi d'assumir la seva gestió la que algunes d'elles es poden donar en regim de concessió.



## Annex 2: Els tipus d'interès del deute públic

El deute públic està format per tot un conjunt d'instruments diversos, alguns pensats en el curt termini i com instruments de regulació monetària, i altres a mig i llarg termini. En aquest exercici s'ha optat per utilitzar com a referència el bo a 10 anys, que és el més representatiu del deute públic a llarg termini. Per tant, el que més s'acosta a la idea de finançament de les infraestructures.

### Evolució del tipus d'interès del bo a 10 anys



Les dades corresponen al mes de març de cada any.  
 Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE.

El gràfic mostra com, a partir de l'adopció de l'Euro, l'any 1999 com a moneda de compte i el 2002 com a divisa única, els tipus d'interès s'han estabilitzat a nivells molt baixos respecte dels que hi havia hagut anteriorment.

La crisi financera va incrementar els tipus a partir del 2011, amb un màxim del 6,7% en juliol del 2012, per baixar progressivament fins assolir xifres molt baixes en el moment actual. Si es pren com a referència la mitjana dels darrers 10 anys, obtindrien un tipus del bo del 4,3%.

És difícil predir l'evolució a mig termini dels tipus d'interès del bo espanyol. En el cas que la situació econòmica global millori, s'estabilitzi la situació financera i es resolgui la crisi fiscal, hauria de produir-se una reducció del tipus d'interès. Encara que la conjuntura actual sigui desfavorable, les institucions que realitzen previsions econòmiques a llarg termini manegen la hipòtesi que estem en el pitjor de la crisi i que l'estabilització es produirà en els propers anys. Tractant-se d'una concessió a 30 anys, l'estabilització dels tipus a nivells baixos hauria de ser la hipòtesi més probable a mitjà i llarg termini.





### Annex 3: Anàlisi del mercat immobiliari a Argentona

Aquesta anàlisi del mercat immobiliari s'elabora per a la revisió del POUM d'Argentona. Per a la seva realització s'han consultat les publicacions i informacions d'institucions i empreses especialitzades en relació a l'evolució conjuntural als diferents àmbits geogràfics de referència i algunes variables clau (preus i tipologia).

Com que la majoria de fonts d'informació fan referència als m<sup>2</sup> construïts, es parlarà sempre d'aquests, sinó es diu expressament el contrari.

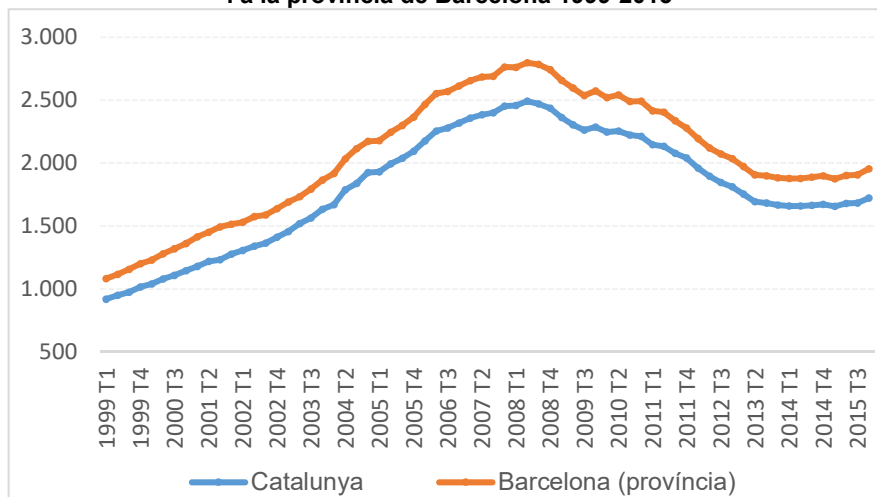
#### 1. Oferta d'habitatge

L'estudi de preus de l'oferta d'habitatge d'obra nova lliure s'ha fet prenent com a referència les dades oficials subministrades pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que publica preus específics per municipis.

##### 1.1. Evolució general del sector a Catalunya

La totalitat dels informes consultats constaten que, en el conjunt de l'Estat espanyol, des de 2014 s'observa estabilitat dels preus dels habitatges, en relació al comportament cíclic del període 1999-2013, primer amb una marcada tendència alcista fins l'any 2007 i després amb una clara tendència baixista fins l'any 2013, que va presentar el moment de major ajust.

**Evolució del preu (€/m<sup>2</sup>) de l'habitatge lliure a Catalunya i a la província de Barcelona 1999-2015**



Font: Ministeri de Foment via el 'Panel de Precios de Vivienda en España' (dades de taxacions realitzades, obtinguts de les diferents societats integrades a la "Asociación Española de Análisis de Valor").

Aquest procés d'estabilització es visualitza en diferents indicadors com el nombre de visats d'habitatges nous, el nombre d'hipoteques, la moderació en les reduccions de preus o amb algun lleuger increment respecte el 2013<sup>19</sup>.

**Evolució del preu de venda de l'habitatge a Catalunya 2004-2016**

	Habitatge nou lliure		Habitatge usat		Conjunt habitatges	
	Import (euros/m <sup>2</sup> )	Variació (en %)	Import (euros/m <sup>2</sup> )	Variació (en %)	Import (euros/m <sup>2</sup> )	Variació (en %)
2004	2.150		2.023		2.090	
2005	2.631	22,3	2.601	28,6	2.617	25,2
2006	2.834	7,7	3.015	15,9	2.938	12,3
2007	2.846	0,4	3.053	1,2	2.967	1,0
2008	2.855	0,3	2.910	-4,7	2.884	-2,8
2009	2.514	-11,9	2.680	-7,9	2.607	-9,6
2010	2.526	0,4	2.617	-2,4	2.578	-1,1
2011	2.335	-7,5	2.415	-7,7	2.382	-7,6
2012	1.948	-16,6	2.018	-16,5	1.991	-16,4
2013	1.670	-14,2	1.770	-12,3	1.736	-12,8
2014	1.645	-1,5	1.757	-0,7	1.728	-0,4
2015	1.763	7,2	1.786	1,6	1.782	3,1
2016	1.894	7,4	1.839	3,0	1.846	3,6

Font: SHIMU a partir de les dades facilitades pel Colegio de Registradores de España.

En grans nombres, el nivell de preus actual d'habitatges lliures es correspon als existents el 2003, amb ajustos superiors al 30% respecte el nivell més elevat, de l'any 2007. La magnitud d'aquest ajust, junt amb la millora conjuntural en el mercat de l'habitatge, sembla suficient per donar pas a una certa estabilitat de preus.

L'Informe continu sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, de Gener 2016, confirma que la construcció d'habitatges, amb 5.318 habitatges iniciats fins a novembre, manté la seva tendència creixent. Una xifra que representa un increment del 44,4% respecte al mateix període de l'any passat. Aquest creixement clarament positiu es manifesta a la major part del territori, amb l'excepció de la demarcació de Lleida on els inicis d'habitatges han baixat un -16,4%.

També continua creixent el nombre de persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial. L'any 2015 s'ha tancat amb 14.127 sol·licituds d'inscripció acceptades, sense comptar la ciutat de Barcelona, i ja consten com inscrits en el Registre un total de 83.347 unitats de convivència.

<sup>19</sup> Veure Índice de Precios de Vivienda (IPV) per CCAA, serie hasta el T2 de 2016, que indica un augment sostingut de la variació del preu trimestral de l'habitatge. Instituto Nacional de Estadística.

## 1.2. Evolució del mercat de l'habitatge a Argentona

L'evolució recent del mercat de l'habitatge a Argentona mostra un comportament similar al del conjunt de Catalunya. Segons les estadístiques de seguiment de les compravendes d'habitatge registrades a Catalunya, a Argentona s'han iniciat 16 habitatges nous, l'any 2016, i 8 habitatges nous el 2017.

### Evolutió dels habitatges iniciats i acabats a Argentona 2004-2017

	Habitatges iniciats	Habitatges acabats
2017	8	24
2016	16	6
2015	9	4
2014	6	6
2013	1	12
2012	11	8
2011	10	16
2010	12	24
2009	6	40
2008	13	118
2007	84	82
2006	103	65
2005	174	106
2004	68	136

Font: 1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge. 2010-2017: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Institut d'Estadística de Catalunya

Per tal d'avaluar els preus de transacció s'han utilitzat bàsicament les dades oficials procedents del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, que dona informació sobre el nombre de compravendes anual, la superfície mitjana dels habitatges i el preu.

### Nombre i característiques de les compravendes d'habitatges a Argentona 2016-2017

Any	Nre. Compravendes			Superfície mitjana (m <sup>2</sup> construïts)			Preu total (milers d'euros)		
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2.016	23	53	76	119,9	187,1	168,0	174,2	267,0	240,7
2.017	26	96	122	128,7	143,9	140,5	203,7	207,8	206,9

Font: Compravendes d'habitatges a Argentona, any 2016, Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

Segons aquest informe, el nombre de transaccions d'habitatges ha crescut en 2017 respecte el 2016, especialment els de segona mà. L'habitatge usat presenta un preu final superior, per la seva major dimensió.

Aquest informe xifra el preu/m<sup>2</sup> de l'habitatge lliure d'obra nova a Argentona en 2.060,90 €/m<sup>2</sup> construït, sense diferenciar entre habitatges unifamiliars, en filera o plurifamiliars.

**Preu de les transaccions d'habitatges a Argentona 2016-2017**

Any	Preu / m <sup>2</sup> construït		
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2.016	1.850,0	1.519,2	1.613,0
2.017	2.060,9	1.668,7	1.755,4

Font: Compravendes d'habitatges a Argentona, any 2016, Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

En el cas dels habitatges de protecció s'han considerat els preus oficials, és a dir, 1.940 €/m<sup>2</sup> útil pels habitatges de règim general, que són els que s'han considerat en aquest estudi. Aquests mòduls es fixen sobre m<sup>2</sup> útils mentre que, en canvi, tots els càlculs de l'operació es fan sobre m<sup>2</sup> construïts. Utilitzant un coeficient de conversió útil/construït amb zones comuns de 0,75, el mòdul aplicat al model és de 1.455,36 €/m<sup>2</sup> per l'HPO.

**2. Edificis no residencials**

Per avaluar el preu de venda dels edificis no residencials, s'ha consultat l'informe *Coyuntura Inmobiliaria No Residencial*, de l'empresa Forcadell,<sup>20</sup> que dona informació de l'oferta i els preus d'aquesta tipologia d'usos que inclou edificis terciaris, hotelers, comercials i naus industrials.

Aquest informe, que contempla bones perspectives de mercat, estima un preu de venda genèric de 1.400 €/m<sup>2</sup> per aquest producte, de segona mà, a la perifèria de Barcelona, on localitza l'àrea del Maresme/Mataró. Com a perspectiva d'absorció, l'Informe Forcadell avança que l'oferta disponible a la ciutat de Barcelona és manifestament insuficient per a la demanda existent. D'aquí que, segons afirma, les grans operacions properes es produiran, molt probablement, a la perifèria, que disposa de l'espai necessari.

D'altra banda, l'Informe Forcadell xifra un preu de venda de les naus industrials de 841 €/m<sup>2</sup> a la zona de Mataró/Maresme, on es localitza l'àmbit d'Argentona.

Per tal d'establir una comparativa entre el mix de productes que analitza l'informe Forcadell i els usos hotelers i comercials que es proposen a Argentona, hem considerat que les naus industrials suposen un terç del producte i la resta (hotels i comercial), els altres dos terços. Per tant, el preu mig ponderat resultant de l'ús no residencial i no

<sup>20</sup> Veure: Informe del Mercat immobiliari, 2º semestre 2017, Forcadell Consultores Inmobiliarios  
POUM Argentona

industrial és de 1.680 €/m<sup>2</sup>, que es pot aproximar a 1.700 €/m<sup>2</sup> si tenim també en compte que es tracta d'una oferta d'obra nova.

**En coherència amb aquests criteris, els preus de venda utilitzats son els següents:**

**Preus de venda dels productes immobiliaris a edificar**

Habitatge lliure	2.060 €/m <sup>2</sup> construït
Habitatge HPO	1.455 €/m <sup>2</sup> construït
Hoteler/Comercial	1.700 €/m <sup>2</sup> construït
Nau industrial	841 €/m <sup>2</sup> construït

Font: Elaboració pròpia a partir de diferents fonts.



**Annex 4: Quadres resum de la viabilitat de les actuacions previstes**

	<u><b>PA CAN CABOT 2</b></u>	<u><b>PA AMPL.POL.NORD</b></u>	<u><b>PA LA PLANA</b></u>
Superfície total	21.173 m <sup>2</sup>	12.422 m <sup>2</sup>	3.259 m <sup>2</sup>
USOS	RESIDENCIAL	ACTIVITATS	RESIDENCIAL
<u><b>Zones aprofitament</b></u>			
Residencial	5.625,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre
Residencial lliure	5.625,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre
Residencial HPO	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	0,00 m <sup>2</sup> sostre	8.436,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Total Sostre Zones</b>	<b>5.625,00</b> m <sup>2</sup> sostre	<b>8.436,00</b> m <sup>2</sup> sostre	<b>1.040,00</b> m <sup>2</sup> sostre
Vv Residencial lliure	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre
Vv Residencial HPO	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre
Vv No Residencial	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	841,00 m <sup>2</sup> sostre	841,00 m <sup>2</sup> sostre	841,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Vv ponderat</b>	<b>2.060,00</b> m <sup>2</sup> sostre	<b>841,00</b> m <sup>2</sup> sostre	<b>2.060,00</b> m <sup>2</sup> sostre
Vc Residencial lliure	800,00 m <sup>2</sup> sostre	800,00 m <sup>2</sup> sostre	800,00 m <sup>2</sup> sostre
Vc Residencial HPO	700,00 m <sup>2</sup> sostre	700,00 m <sup>2</sup> sostre	700,00 m <sup>2</sup> sostre
Vc No Residencial	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	320,00 m <sup>2</sup> sostre	320,00 m <sup>2</sup> sostre	320,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Vc ponderat</b>	<b>800,00</b> m <sup>2</sup> sostre	<b>320,00</b> m <sup>2</sup> sostre	<b>800,00</b> m <sup>2</sup> sostre
<b>K</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>
<b>VRS</b>	<b>671,43</b> €/m <sup>2</sup> sostre	<b>280,71</b> €/m <sup>2</sup> sostre	<b>671,43</b> €/m <sup>2</sup> sostre
Ingressos (€)	11.587.500,00 €	7.094.676,00 €	2.142.400,00 €
Cost construcció (€)	4.500.000,00 €	2.699.520,00 €	832.000,00 €
<b>VRS TOTAL</b>	<b>3.776.785,71</b> €	<b>2.368.105,71</b> €	<b>698.285,71</b> €
Cessions VRS	67,14 €/m <sup>2</sup> sostre	28,07 €/m <sup>2</sup> sostre	67,14 €/m <sup>2</sup> sostre
<b>VRS</b>	<b>604,29</b> €/m <sup>2</sup> sostre	<b>252,64</b> €/m <sup>2</sup> sostre	<b>604,29</b> €/m <sup>2</sup> sostre
C.Urbanització i altres càrreg	696.420 €	186.900 €	118.080 €
Cost Urbanització/m <sup>2</sup> sostre	123,81 €/m <sup>2</sup> sostre	22,16 €/m <sup>2</sup> sostre	113,54 €/m <sup>2</sup> sostre
TLR 0,00107	0,00107	0,00107	0,00107
PR	0,08	0,12	0,08
<b>Vso</b>	<b>470,44</b> €/m <sup>2</sup> sostre	<b>227,81</b> €/m <sup>2</sup> sostre	<b>481,54</b> €/m <sup>2</sup> sostre
<b>Valor cessions (€)</b>	<b>377.679</b> €	<b>236.811</b> €	<b>69.829</b> €

Agenda, avaluació econòmica financera i informe de sostenibilitat

	<b><u>PA CAN SERRA DEL PUIG 1</u></b>	<b><u>PA MAS CAVALLER</u></b>	<b><u>PA CAN BALADIA</u></b>
Superfície total	15.983 m <sup>2</sup>	5.015 m <sup>2</sup>	11.994 m <sup>2</sup>
USOS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	ACTIVITATS
<b><u>Zones aprofitament</u></b>			
Residencial	5.428,80 m <sup>2</sup> sostre	1.668,80 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre
Residencial lliure	5.428,80 m <sup>2</sup> sostre	1.668,80 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre
Residencial HPO	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	2.985,60 m <sup>2</sup> sostre
<b>Total Sostre Zones</b>	<b>5.428,80 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>1.668,80 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>2.985,60 m<sup>2</sup>sostre</b>
Vv Residencial lliure	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre
Vv Residencial HPO	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre
Vv No Residencial	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	841,00 m <sup>2</sup> sostre	841,00 m <sup>2</sup> sostre	841,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Vv ponderat</b>	<b>2.060,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>2.060,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>1.700,00 m<sup>2</sup>sostre</b>
Vc Residencial lliure	800,00 m <sup>2</sup> sostre	800,00 m <sup>2</sup> sostre	800,00 m <sup>2</sup> sostre
Vc Residencial HPO	700,00 m <sup>2</sup> sostre	700,00 m <sup>2</sup> sostre	700,00 m <sup>2</sup> sostre
Vc No Residencial	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	320,00 m <sup>2</sup> sostre	320,00 m <sup>2</sup> sostre	320,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Vc ponderat</b>	<b>800,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>800,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>1.040,00 m<sup>2</sup>sostre</b>
<b>K</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>
<b>VRS</b>	<b>671,43 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>671,43 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>174,29 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
Ingressos (€)	11.183.328,00 €	3.437.728,00 €	5.075.520,00 €
Cost construcció (€)	4.343.040,00 €	1.335.040,00 €	3.105.024,00 €
<b>VRS TOTAL</b>	<b>3.645.051,43 €</b>	<b>1.120.480,00 €</b>	<b>520.347,43 €</b>
Cessions VRS	67,14 €/m <sup>2</sup> sostre	67,14 €/m <sup>2</sup> sostre	17,43 €/m <sup>2</sup> sostre
<b>VRS</b>	<b>604,29 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>604,29 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>156,86 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
C.Urbanització i altres càrreg	433.980 €	151.740 €	192.570 €
Cost Urbanització/m <sup>2</sup> sostre	79,94 €/m <sup>2</sup> sostre	90,93 €/m <sup>2</sup> sostre	64,50 €/m <sup>2</sup> sostre
TLR 0,00107	0,00107	0,00107	0,00107
PR	0,08	0,08	0,12
<b>Vso</b>	<b>517,86 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>505,99 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>84,55 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
<b>Valor cessions (€)</b>	<b>364.505 €</b>	<b>112.048 €</b>	<b>52.035 €</b>



Agenda, avaluació econòmica financera i informe de sostenibilitat

	<b><u>PA CAN CIRES</u></b>	<b><u>PA DALIPÀ 2</u></b>	<b><u>PA ROCAR D'EN SERRA</u></b>
Superfície total	3.597 m <sup>2</sup>	3.396 m <sup>2</sup>	3.988 m <sup>2</sup>
USOS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<b><u>Zones aprofitament</u></b>			
Residencial	893,00 m <sup>2</sup> sostre	468,50 m <sup>2</sup> sostre	912,00 m <sup>2</sup> sostre
Residencial lliure	893,00 m <sup>2</sup> sostre	468,50 m <sup>2</sup> sostre	912,00 m <sup>2</sup> sostre
Residencial HPO	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Total Sostre Zones</b>	<b>893,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>468,50 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>912,00 m<sup>2</sup>sostre</b>
Vv Residencial lliure	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre
Vv Residencial HPO	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre
Vv No Residencial	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	841,00 m <sup>2</sup> sostre	841,00 m <sup>2</sup> sostre	841,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Vv ponderat</b>	<b>2.060,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>2.060,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>2.060,00 m<sup>2</sup>sostre</b>
Vc Residencial lliure	800,00 m <sup>2</sup> sostre	800,00 m <sup>2</sup> sostre	800,00 m <sup>2</sup> sostre
Vc Residencial HPO	700,00 m <sup>2</sup> sostre	700,00 m <sup>2</sup> sostre	700,00 m <sup>2</sup> sostre
Vc No Residencial	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	320,00 m <sup>2</sup> sostre	320,00 m <sup>2</sup> sostre	320,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Vc ponderat</b>	<b>800,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>800,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>800,00 m<sup>2</sup>sostre</b>
<b>K</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>
<b>VRS</b>	<b>671,43 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>671,43 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>671,43 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
Ingressos (€)	1.839.580,00 €	965.110,00 €	1.878.720,00 €
Cost construcció (€)	714.400,00 €	374.800,00 €	729.600,00 €
<b>VRS TOTAL</b>	<b>599.585,71 €</b>	<b>314.564,29 €</b>	<b>612.342,86 €</b>
Cessions VRS	67,14 €/m <sup>2</sup> sostre	67,14 €/m <sup>2</sup> sostre	67,14 €/m <sup>2</sup> sostre
<b>VRS</b>	<b>604,29 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>604,29 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>604,29 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
C.Urbanització i altres càrreg	81.360 €	0 €	0 €
Cost Urbanització/m <sup>2</sup> sostre	91,11 €/m <sup>2</sup> sostre	0,00 €/m <sup>2</sup> sostre	0,00 €/m <sup>2</sup> sostre
TLR 0,00107	0,00107	0,00107	0,00107
PR	0,08	0,08	0,08
<b>Vso</b>	<b>505,79 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>604,29 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>604,29 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
<b>Valor cessions (€)</b>	<b>59.959 €</b>	<b>31.456 €</b>	<b>61.234 €</b>

Agenda, avaluació econòmica financera i informe de sostenibilitat

	<b>PA SANT RAMON</b>	<b>PA 20 C/SANT JAUME</b>	<b>PMU 1 PLAÇA CEMENTIRI</b>
Superfície total	2.087 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup>	1.387 m <sup>2</sup>
USOS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	MIXT
<b>Zones aprofitament</b>			
Residencial	688,80 m <sup>2</sup> sostre	300,00 m <sup>2</sup> sostre	1.179,00 m <sup>2</sup> sostre
Residencial lliure	688,80 m <sup>2</sup> sostre	300,00 m <sup>2</sup> sostre	1.179,00 m <sup>2</sup> sostre
Residencial HPO	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	776,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Total Sostre Zones</b>	<b>688,80 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>300,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>1.955,00 m<sup>2</sup>sostre</b>
Vv Residencial lliure	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre
Vv Residencial HPO	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre
Vv No Residencial	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	841,00 m <sup>2</sup> sostre	841,00 m <sup>2</sup> sostre	841,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Vv ponderat</b>	<b>2.060,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>2.060,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>1.917,10 m<sup>2</sup>sostre</b>
Vc Residencial lliure	800,00 m <sup>2</sup> sostre	800,00 m <sup>2</sup> sostre	800,00 m <sup>2</sup> sostre
Vc Residencial HPO	700,00 m <sup>2</sup> sostre	700,00 m <sup>2</sup> sostre	700,00 m <sup>2</sup> sostre
Vc No Residencial	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	320,00 m <sup>2</sup> sostre	320,00 m <sup>2</sup> sostre	320,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Vc ponderat</b>	<b>800,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>800,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>895,26 m<sup>2</sup>sostre</b>
<b>K</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>
<b>VRS</b>	<b>671,43 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>671,43 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>474,10 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
Ingressos (€)	1.418.928,00 €	618.000,00 €	3.747.940,00 €
Cost construcció (€)	551.040,00 €	240.000,00 €	1.750.240,00 €
<b>VRS TOTAL</b>	<b>462.480,00 €</b>	<b>201.428,57 €</b>	<b>926.860,00 €</b>
Cessions VRS	67,14 €/m <sup>2</sup> sostre	0,00 €/m <sup>2</sup> sostre	0,00 €/m <sup>2</sup> sostre
<b>VRS</b>	<b>604,29 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>671,43 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>474,10 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
C.Urbanització i altres càrreg	35.820 €	23.400 €	285.300 €
Cost Urbanització/m <sup>2</sup> sostre	52,00 €/m <sup>2</sup> sostre	78,00 €/m <sup>2</sup> sostre	145,93 €/m <sup>2</sup> sostre
TLR 0,00107	0,00107	0,00107	0,00107
PR	0,08	0,08	0,10
<b>Vso</b>	<b>548,07 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>587,11 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>314,02 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
<b>Valor cessions (€)</b>	<b>46.248 €</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Agenda, avaluació econòmica financera i informe de sostenibilitat

	<b><u>PMU 2 FORN D'EN</u></b>	<b><u>PMU 3 SANT CRIST</u></b>	<b><u>SUD 2 EL COLLELL</u></b>
	<b><u>GUARDIÀ</u></b>		
Superfície total	13.614 m <sup>2</sup>	10.856 m <sup>2</sup>	142.300 m <sup>2</sup>
USOS	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
<b><u>Zones aprofitament</u></b>			
Residencial	3.281,00 m <sup>2</sup> sostre	2.711,00 m <sup>2</sup> sostre	46.500,00 m <sup>2</sup> sostre
Residencial lliure	2.296,70 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	32.550,00 m <sup>2</sup> sostre
Residencial HPO	984,30 m <sup>2</sup> sostre	2.711,00 m <sup>2</sup> sostre	13.950,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre	0,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Total Sostre Zones</b>	<b>3.281,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>2.711,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>46.500,00 m<sup>2</sup>sostre</b>
Vv Residencial lliure	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre	2.060,00 m <sup>2</sup> sostre
Vv Residencial HPO	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre	1.455,36 m <sup>2</sup> sostre
Vv No Residencial	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre	1.700,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	841,00 m <sup>2</sup> sostre	841,00 m <sup>2</sup> sostre	841,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Vv ponderat</b>	<b>1.878,61 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>1.455,36 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>1.878,61 m<sup>2</sup>sostre</b>
Vc Residencial lliure	800,00 m <sup>2</sup> sostre	800,00 m <sup>2</sup> sostre	800,00 m <sup>2</sup> sostre
Vc Residencial HPO	700,00 m <sup>2</sup> sostre	700,00 m <sup>2</sup> sostre	700,00 m <sup>2</sup> sostre
Vc No Residencial	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre	1.040,00 m <sup>2</sup> sostre
No Residencial	320,00 m <sup>2</sup> sostre	320,00 m <sup>2</sup> sostre	320,00 m <sup>2</sup> sostre
<b>Vc ponderat</b>	<b>770,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>700,00 m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>770,00 m<sup>2</sup>sostre</b>
<b>K</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>	<b>1,40</b>
<b>VRS</b>	<b>571,86 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>339,54 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>571,86 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
Ingressos (€)	6.163.712,85 €	3.945.480,96 €	87.355.272,00 €
Cost construcció (€)	2.526.370,00 €	1.897.700,00 €	35.805.000,00 €
<b>VRS TOTAL</b>	<b>1.876.282,03 €</b>	<b>920.500,69 €</b>	<b>26.591.622,86 €</b>
Cessions VRS	57,19 €/m <sup>2</sup> sostre	33,95 €/m <sup>2</sup> sostre	57,19 €/m <sup>2</sup> sostre
<b>VRS</b>	<b>514,68 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>305,59 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>514,68 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
C.Urbanització i altres càrreg	413.450 €	385.863 €	9.780.805 €
Cost Urbanització/m <sup>2</sup> sostre	126,01 €/m <sup>2</sup> sostre	142,33 €/m <sup>2</sup> sostre	210,34 €/m <sup>2</sup> sostre
TLR 0,00107	0,00107	0,00107	0,00107
PR	0,08	0,08	0,08
<b>Vso</b>	<b>378,45 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>151,72 €/m<sup>2</sup>sostre</b>	<b>287,28 €/m<sup>2</sup>sostre</b>
<b>Valor cessions (€)</b>	<b>187.628 €</b>	<b>92.050 €</b>	<b>2.659.162 €</b>