

Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Viladrau

AGENDA AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

“APROVACIÓ INICIAL”

Abril del 2018



ÍNDEX

1. AGENDA

1. CONSIDERACIONS GENERALS.....	7
2. ACTUACIONS EN LA XARXA VIÀRIA	8
2.1 XARXA BÀSICA TERRITORIAL	8
2.2 XARXA VIÀRIA MUNICIPAL.....	8
3. ACTUACIONS EN LA XARXA DE SANEJAMENT	13
4. ACTUACIONS EN LA XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA	14
5. ACTUACIONS EN LA XARXA D'ENERGIA ELÈCTRICA	15
5.1 XARXA D'ALTA I MITJA TENSÍO	15
6. ACTUACIONS A LA XARXA DE COMUNICACIONS RADIOELÈCTRIQUES.....	16
7. ACTUACIONS EN EL SISTEMA D'ESPais LLIURES PÚBLICS.....	17
8. ACTUACIONS EN EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	18
9. DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT	19
9.1 DESENVOLUPAMENT DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ	19
9.2 DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR DE PMU EN SÒL URBÀ	20
9.3 DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	20
9.4 DISPOSICIONS PER A L'ORDENACIÓ TEMPORAL DEL DESENVOLUPAMENT DE SECTORS I POLÍGONS.....	23

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	27
1.1 Sectors i polígons objecte d'anàlisi de viabilitat	27
1.2 Metodologia.....	27
1.3 Resultats de l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera.....	35
2. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA POLÍGONS I SECTORS.....	36
2.1 Fitxes viabilitat econòmica i financera sòl urbà	36
2.2 Fitxes viabilitat econòmica i financera en el sòl urbanitzable delimitat	54

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Marc legal d'aplicació	59
2. El POUM de Viladrau	60
2.1 Paràmetres urbanístics del POUM de Viladrau.....	60
1. La hisenda municipal de Viladrau	63
1.1 L'ingrés corrent municipal	63
1.2 La despesa corrent municipal	65
1.3 L'ingrés de capital municipal	67
1.4 La despesa de capital municipal	69
1.5 Ràtios Econòmics i financers.....	70

1.6	Els ingressos urbanístics i immobiliaris	74
1.7	Conclusions de la Hisenda Municipal de Viladrau	75
2.	Impacte econòmic del POUM de Viladrau en la Hisenda Municipal	76
2.1	Impacte econòmic del POUM de Viladrau en l'ingrés corrent	76
2.3	Impacte econòmic del POUM de Viladrau en l'ingrés de capital.....	81
2.4	Impacte econòmic del POUM de Viladrau en la despesa de capital.....	82

1. AGENDA

1. CONSIDERACIONS GENERALS

El Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, determina en l'art. 58.1.d) que els POUM

“Determinen els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'esser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.”

I en l'art. 59.1.e), estableix que els POUM han de contenir, entre la seva documentació,

“L'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.”

L'agenda pel desenvolupament del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Viladrau preveu el seu desenvolupament en el decurs de 18 anys, mitjançant la distribució de les actuacions en **tres períodes o etapes de 6 anys**.

Tot i això és important assenyalar que aquest planejament urbanístic general no té per objectiu, en qualsevol cas, que aquest desenvolupament s'executi en un període determinat de temps.

L'objectiu és que, si el desenvolupament demogràfic, social i econòmic del municipi és dinàmic, aquest **disposi del planejament i les previsions per a seqüenciar ordenadament el creixement**, amb l'anticipació necessària, amb equilibri dotacional i aprofitant les oportunitats per millorar la qualitat del medi urbà i del medi rural.

Si el dinamisme fos més moderat, o fins i tot escàs, el planejament no s'hauria de desenvolupar tot, **evitant el creixement “per se”**.

Per això la previsió de divuit anys és indicativa, ja que l'agenda interrelaciona les actuacions i les condiciona, i la vigència del POUM és indefinida, fins que una revisió del mateix la substitueixi abans o després d'aquest termini.

La formulació dels plans derivats i dels instruments de gestió urbanística faran constar la seva adequació a l'agenda o, alternativament, inclouran la justificació de la no adequació.

En aquest darrer cas, l'Ajuntament tindrà capacitat discrecional per acceptar o no la justificació, de forma que la no adequació a l'agenda pot motivar la suspensió o la denegació de la tramitació.

Les avaluacions econòmiques són orientatives i **les previsions d'actuacions i de finançament que s'atribueixen a altres administracions no són vinculants per a aquestes**.

S'ha prioritzat el desenvolupament del sòl urbà sobre el del sòl urbanitzable, per raons obvies. Així, en primera etapa no hi ha previst el desenvolupament de sòl urbanitzable i, per altre part, agafant com a referència el nombre d'habitatges, el conjunt d'actuacions de compleció del nucli urbà supera, en cada etapa les actuacions en sol urbanitzable.

Les etapes s'han previst d'anys naturals i de sexennis successius, però es contarán per anys complets a partir del moment en que el POUM sigui executiu.

2. ACTUACIONS EN LA XARXA VIÀRIA

2.1 XARXA BÀSICA TERRITORIAL

Es proposen les següents actuacions:

- a) Completar les obres de millora de la carretera de la Fullaca (BV-5251). Es tracta d'una actuació de la Diputació de Barcelona, compromesa des de feia uns anys i que s'ha començat a executar en el decurs de la redacció del POUM per a la seva aprovació inicial. Es refereix al tram que va des del pont d'en Fàbregues fins a la seva connexió amb l'Eix Transversal (C-25).

El projecte en execució s'identifica com a *Projecte de condicionament i eixamplament de la carretera BV-5251, entre els PK 0+100 i 2+630 i de la carretera GIP-5251, entre els PK 0+000 i 0+280, TM de Sant Sadurní d'Osormort i Viladrau.*

- b) La millora de la carretera de Vic (GI-250), entre Masvidal i Viladrau, de la que se n'està fent l'estudi previ per part de la Direcció General de Carreteres, del Departament de Territori i Sostenibilitat, amb un pressupost estimat de 5 milions d'euros.

Aquesta actuació haurà d'incorporar dues rotondes en sengles accessos a la instal·lació industrial de "Liquats Vegetals SA"

- c) Fora del terme municipal de Viladrau, però d'interès estratègic per a la vila, la variant de la ctra. BV-5303, al seu pas per Balenyà, que ha de facilitar la connexió per carretera amb la C-17 i amb Barcelona. Obra igualment compromesa pel DGC, de la que ja està redactat el projecte.

2.2 XARXA VIÀRIA MUNICIPAL

En la xarxa viària existent es proposen les següents actuacions:

- a) Completar la xarxa viària en l'àrea central del nucli urbà, al sud del nucli antic, connectant els carrers de Guerau de Liost i Sant Segimon mitjançant el tram que manca del primer, El carrer dels Vernets amb el de Torroventosa i el carrer del Matagalls amb el dels Vernets.

La seva execució està assignada a:

- PMU-1 "Sot del Torrent", amb un semi-tram del c. Guerau de Liost i un altre semi-tram del c. dels Vernets que s'han imputar, mitjançant contribucions especials o reparcel·lacions simplement econòmiques, a parcel·les que hi confronten façana i que no formen part de l'àmbit del pla de millora urbana.

Llevat aquests semi trams, el seu cost formarà part del projecte d'urbanització del sector.

Previst a l'Agenda pel període 1er (2019-2024).

- b) Completar l'obertura (en el que es refereix a completar l'amplària del vial) del passeig de les Farigoles, mitjançant un projecte unitari a executar per trams, en funció dels diferents processos de gestió urbanística que s'enduguin.

La seva execució està assignada a:

- PAU-21 "Carretera de Vic – Passeig de les Farigoles"
- PAU-22 "Puigtorrat"
- PAU-2 "Carrer de Girona"
- PAU-3 "Antic camí de les Índies"
- PAU-5 "Passeig de les Farigoles"

Cada un d'aquests polígons haurà d'assumir la part corresponent en funció de la superfície de passeig que te incorporada i de les obres d'urbanització pendents en el dit àmbit.

Previst a l'Agenda pels períodes 1r (2019-2024) i 3r (2030-2036).

- c) Prolongar el carrer del Camí de Vic, capçant-lo amb una rotonda dimensionada per a camions i autocars, i dotant d'aparcament per a aquest tipus de vehicles ambdós vials.

La seva execució està assignada a:

- SUD-2 "Mas dels Segalàs"

El seu cost forma part del pressupost del projecte d'urbanització del sector.

Previst a l'Agenda pel període 3r (2031-2036).

- d)** Completar el carrer de la Ginesta amb l'eixamplament del seu darrer tram actual i la prolongació d'un darrer tram més de 15 m amb l'espai de gir al final.

La seva execució està assignada a:

- PAU-1 "Prat de l'Orella", en el semi-vial de la prolongació d'uns 15 m.
- PAU-23 "Carrer de la Ginesta", en l'eixamplament del darrer tram actual i l'entroncament amb l'altre tram de carrer, que segueix cap al nord amb el mateix nom.

El seu cost formarà part del projecte de completar la urbanització d'ambdós polígons, que serà unitari, sens perjudici de la seva possible execució per fases.

Previst a l'Agenda pel període 1r (2019-2024).

- e)** Obertura de vial, amb capçal de gir, al nord del carrer de Girona.

La seva execució està assignada a:

- PAU-2 "Carrer de Girona"

El seu cost formarà part del projecte de completar la urbanització del polígon.

Previst a l'Agenda pel període 3r (2031-2036).

- f)** Urbanitzar el passatge de les Farigoles, en un recorregut de 60 m amb capçal de gir al final, urbanitzar el tram viari entre les parcel·les i la zona verda situada davant de la zona esportiva, i completar la urbanització del carrer de les Piscines.

La seva execució està assignada a:

- PAU-3 "Antic camí de les Índies"

El seu cost formarà part del projecte de completar la urbanització del polígon.

Previst a l'Agenda pel període 3r (2031-2036).

- g)** Urbanitzar el carrer del Pirineu, en un recorregut de 325 m, entre el tram urbanitzat, sobre les piscines i el pavelló poliesportiu, i el carrer de les Guillerries. Completar el tram urbanitzat amb la implantació dels serveis que hi manquen.

La seva execució està assignada a:

- PAU-4 "Carrer del Pirineu".
- PAU-14 "Zona Industrial".
- Contribucions especials, o reparcel·lacions simplement econòmiques, de les parcel·les confrontants no incloses en els àmbits poligonals.
- Ajuntament de Viladrau, en la part de semi vial que limita amb sòl no urbanitzable.

El seu cost formarà part del projecte de completar la urbanització del carrer, que serà un projecte unitari, sens perjudici de l'execució per fases.

Previst a l'Agenda pel període 1r (2019-2024) i 3r (2031-2036).

- h)** Urbanitzar el carrer del Dr. Ariet, des del límit del sòl urbà fins la carretera de Vic, d'uns 730 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU-6 "Font dels Castanyers", en un tram d'uns 85 m.

Aplicació de contribucions especials, o reparcel·lació simplement econòmica, a les parcel·les confrontants no incloses en l'àmbit poligonal.

El seu cost formarà part del projecte d'urbanització del carrer, que serà un projecte unitari, sens perjudici de la possible execució per fases.

Previst a l'Agenda pel període 1r (2019-2024).

- i) Urbanitzar el passeig dels Castanyers, des del passatge de Pomaret fins a la carretera de Vic, de 440 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU 6 "Font dels Castanyers", en un tram de semi-vial d'uns 50 m.
- PAU-7 "Passeig dels Castanyers – Passatge Pomaret", en un tram de semi-vial d'uns 65 m.
- PAU-19 "Passeig dels Castanyers-2", en un tram de semi-vial d'uns 80 m.
- PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3", en un tram de semi-vial d'uns 75 m.
- SUD-1 "Els Castanyers", en un tram de semi-vial d'uns 225 m.

Contribucions especials, o reparcel·lació simplement econòmica, a les parcel·les confrontants no incloses en els àmbits poligonals ni en el sector.

El seu cost formarà part dels projectes d'urbanització del carrer, un per a cada un dels dos trams en que es programa l'execució.

Previst a l'Agenda pel període 1r (2019-2024), 2n (2025-2030) i 3r (2031-2036).

- j) Urbanitzar el carrer de les Ametistes, des del carrer de Ramon Bofill de fins a trobar, novament, el mateix carrer, d'uns 345 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU 8 "Pla de la Sanitat", en un tram d'uns 150 m.
- PAU-9 "Can Pujol", en un tram de semi vial d'uns 150 m.

Contribucions especials, o reparcel·lacions simplement econòmiques, a les parcel·les confrontants no incloses en els àmbits poligonals.

El seu cost formarà part dels projectes d'urbanització del carrer, un per a cada un dels dos trams en que es programa l'execució.

Previst a l'Agenda pel període 2n (2025-2030) i 3r (2031-2036).

- k) Urbanitzar l'avinguda de la Verge de Montserrat, des de l'avinguda de Marcos Redondo fins al carrer de les Ametistes, d'uns 565 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU-10 "Avinguda Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel", en la vorera i serveis d'un tram d'uns 300 m.

Contribucions especials, o reparcel·lació simplement econòmica, a les parcel·les confrontants incloses les de l'àmbit poligonal esmentat.

El seu cost formarà part del projecte d'urbanització del carrer, que serà unitari, sens perjudici de la seva possible execució per fases.

Previst a l'Agenda pel període 2n (2025-2030).

- l) Urbanitzar el carrer de les Planes, des de l'avinguda de Marcos Redondo fins al final, amb un espai de gir al seu extrem est, d'uns 565 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU-11 "carrer de les Planes", en un tram de semi-vial d'uns 160 m.

Contribucions especials, o reparcel·lació simplement econòmica, a les parcel·les confrontants no incloses en l'àmbit poligonal esmentat.

El seu cost formarà part del projecte d'urbanització del carrer, que serà unitari, sens perjudici de la seva possible execució per fases.

Previst a l'Agenda pel període 3r (2031-2036).

- m) Completar la urbanització del carrer d'Arbúcies, des del passatge d'en Serrallonga a l'antic camí de Cal Mostatxo, amb dos trams d'eixamplament de vorera i la urbanització completa des del final del tram actualment urbanitzat, al davant del Cementiri, fins la seva conversió en camí rural, amb trams d'aproximadament 105, 123 i 95 m, respectivament.

La seva execució està assignada a:

- PAU-12 “Carrer d’Arbúcies”, en l’eixamplament de vorera i serveis que s’escaiguin, d’un tram d’uns 105 m.
- PAU-13 “Carrer d’Arbúcies – Antic camí de Cal Mostatxo”, en l’eixamplament de vorera i serveis que s’escaiguin d’un tram d’uns 123 m i en la urbanització del tram final del carrer d’Arbúcies, d’uns 95 m.

El seu cost formarà part dels projectes d’urbanització de cada un dels dos polígons concernits. El projecte d’urbanització del PAU- 13, a més, incorporarà urbanitzar el vial intern que es genera, paral·lel al c. d’Arbúcies.

Previst a l’Agenda pel període 1r (2019-2024) el PAU 12, i 2n (2025-2030) el PAU 13.

- n)** Urbanitzar el passeig de les Guílleries, des del carrer del Pirineu fins al costat nord de la “fàbrica vella”, amb un espai de gir al seu extrem, d’uns 275 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU-14 “Zona Industrial”, en un tram d’uns 66 m i 65 més de semi-vial.
- PAU-24 “Fàbrica Vella”, en un tram d’uns 65 m de semi-vial i 144 més d’urbanització completa.

El seu cost formarà part del projecte d’urbanització del carrer, que serà unitari, sens perjudici de la seva possible execució per fases.

Previst a l’Agenda pel període 1r (2019-2024).

- o)** Urbanitzar el nou carrer que ha de creuar el sot de la Font Nova, des de la carretera de Vic fins al carrer de Mercè Torres, d’uns 125 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU-15 “Sot de la Font Nova”, en semi-vial, uns 125.
- PAU-26 “Carretera de Vic – Can Capella”, en un tram d’uns 50 m de semi-vial.
- L’Ajuntament de Viladrau, en un tram d’uns 75 m de semi-vial.

El seu cost formarà part del projecte d’urbanització del carrer, que serà unitari, sens perjudici de la seva possible execució per fases.

Previst a l’Agenda pels períodes 1r (2019-2024) i 2n (2025-2030).

- p)** Completar la urbanització de la prolongació de l’avinguda del Montseny, des de l’entroncament del carrer de Sant Segimon fins a la carretera de Vic, d’uns 125 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU-18 “Camp de futbol”, en semi-vial, uns 125.
- SUD-2 “Mas dels Segalàs”, en un tram d’uns 50 m de semi-vial.

Contribucions especials, o reparcel·lació simplement econòmica, a les parcel·les confrontants no incloses en l’àmbit poligonal.

El seu cost formarà part del projecte d’urbanització del carrer, que serà unitari, sens perjudici de la seva possible execució per fases.

Previst a l’Agenda pel període 3r (2031-2036).

- q)** Urbanitzar la vialitat interna de Puigtorrat, entre el passeig de les Farigoles i la carretera de Vic, d’uns 125 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU-22 “Puigtorrat”, en la part de vials i semi-vials inclosos al seu àmbit (la part de voreres de la carretera de Vic o del passeig de les Farigoles ja ha estat considerada, a efectes d’aquesta descripció programàtica, en l’actuació global del respectiu vial).

Contribucions especials, o reparcel·lació simplement econòmica, a les parcel·les confrontants no incloses en l’àmbit poligonal esmentat.

El seu cost formarà part del projecte d’urbanització del conjunt de carrers interiors de Puigtorrat, que serà unitari, sens perjudici de la seva possible execució per fases.

Previst a l’Agenda pel període 1r (2019-2024).

r) Urbanitzar un trencall nou del carrer del Coll de ses Pregàries, d'uns 80 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU-27 "Coll de ses Pregàries", en la totalitat de l'actuació.

El seu cost formarà part del projecte d'urbanització del polígon.

Previst a l'Agenda pel període 2n (2025-2030).

3. ACTUACIONS EN LA XARXA DE SANEJAMENT

Les actuacions a la xarxa viària exposades en l'apartat 2, comportaran també, en general, aquelles actuacions en xarxes de serveis que s'han de millorar o implantar en els processos d'urbanització o d'acabament de la urbanització. Les que s'exposen a continuació es refereixen, conseqüentment, a les que son alienes a aquestes obres d'urbanització -cas de les actuacions a) i b)- o que actuaran com a marc de referència de les implantacions de la seva pròpia xarxa -cas de l'actuació c)-.

a) Nova EDAR per a l'empresa "Liquats Vegetals SA".

...

Previst a l'Agenda pel període 1r (2019-2024).

b) Ampliació de l'EDAR existent de Viladrau

...

Previst a l'Agenda pel període 3r (2031-2036).

c) Desenvolupament del Pla de sanejament, que està actualment en procés de redacció, amb:

- Actuacions necessàries per tal de garantir que no es produiran abocaments al medi en temps sec ni amb una dilució inferior a la recomanada.
- Implantació de nous eixos que permetin la connexió de tots els habitatges del nucli urbà a la xarxa, eliminant foses sèptiques i conduint totes les aigües residuals a l'EDAR.
- Extensió de la xarxa pluvial i conversió de xarxes unitàries problemàtiques en separatives.
- Augment de la capacitat hidràulica de determinades conduccions insuficients.
- Construcció de pous en eixos que no en disposen per tal de facilitar el coneixement i el manteniment

Previst a l'Agenda pels períodes 1r (2019-2024), 2n (2025-2030) i 3r (2031-2036).

4. ACTUACIONS EN LA XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA

Les actuacions a la xarxa viària exposades en l'apartat 2, comportaran, com s'ha esmentat en l'apartat anterior, aquelles actuacions en xarxes de serveis que s'han de millorar o implantar en els processos d'urbanització o d'acabament de la urbanització. Les que s'exposen a continuació es refereixen, consegüentment, a les que són alienes a aquestes obres d'urbanització

a) Construcció de segon dipòsit acumulador regulador per a l'abastament a la zona industrial.

Es tracta d'evitar que les puntes de consum industrial afectin el normal subministrament de la resta de la vila.

Previst a l'Agenda pel període 1r (2019-2024).

5. ACTUACIONS EN LA XARXA D'ENERGIA ELÈCTRICA

5.1 XARXA D'ALTA I MITJA TENSIÓ

Les actuacions a la xarxa viària exposades en l'apartat 2 comportaran, com s'ha indicat, aquelles actuacions en xarxes de serveis que s'han de millorar o implantar en els processos d'urbanització o d'acabament de la urbanització. El que s'exposa a continuació es refereixen als criteris amb els que la xarxa de distribució d'energia elèctrica s'incorporarà a les programacions d'urbanització de la xarxa viària.

a) Actuacions en sòl urbà consolidat:

Aquests àmbits disposen de xarxa elèctrica en molts casos amb línies aèries, penjades de pals o esteses per les façanes dels edificis.

Totes les actuacions que es plantegin de renovació de línies per part de la companyia, o de renovació de la urbanització per part de l'Ajuntament, inclouran el soterrament de línies o, com a mínim, els creuaments de vials.

La seva execució està assignada a ENDESA i a l'Ajuntament, sens perjudici de que aquest pugui aplicar contribucions especials als propietaris directament beneficiats per la renovació urbanística.

L'avaluació del cost es farà en cada cas en el projecte de l'actuació corresponent.

b) Actuacions d'implantació de xarxes de distribució als àmbits de desenvolupament del sòl urbà i del sòl urbanitzable:

Estan assignades als polígons i sectors de desenvolupament en funció de les seves pròpies necessitats.

El seu cost s'inclourà al dels projectes d'urbanització i serà finançat totalment pels propietaris i/o promotors.

L'avaluació del cost de la xarxa es farà en cada cas en el projecte d'urbanització del polígon o sector corresponent.

6. ACTUACIONS A LA XARXA DE COMUNICACIONS RADIOELÈCTRIQUES

Les actuacions a la xarxa viària exposades en l'apartat 2, comportaran també, en general, aquelles actuacions en xarxes de serveis que s'han de millorar o implantar en els processos d'urbanització o d'acabament de la urbanització. El que s'exposa a continuació es refereixen als criteris amb els que la xarxa de distribució d'energia elèctrica s'incorporarà a les programacions d'urbanització de la xarxa viària.

- a) Actuacions en sòl urbà consolidat. Aquests àmbits disposen generalment de línies aèries de telefonia penjades de pals o de les façanes dels edificis:
- Totes les actuacions que es plantegin de renovació de línies per part de la companyia o de renovació de la urbanització per part de l'Ajuntament inclouran el soterrament de línies o, com a mínim, els creuaments de vials.
 - La seva execució està assignada a TELEFONICA i a l'Ajuntament, sens perjudici de que aquest pugui aplicar contribucions especials als propietaris directament beneficiats per la renovació urbanística.
 - L'avaluació del cost es farà en cada cas en el projecte de l'actuació corresponent.
- b) Actuacions d'implantació de xarxes de distribució als àmbits de desenvolupament del sòl urbà i del sòl urbanitzable:
- Estan assignades als polígons i sectors de desenvolupament en funció de les seves pròpies necessitats.
 - El seu cost s'inclourà al dels projectes d'urbanització i serà finançat totalment pels propietaris i/o promotors.
 - Les xarxes a implantar es refereixen a les canalitzacions i caixes de distribució. Les línies correspon executar-les i finançar-les a la companyia que es faci càrrec del servei.
 - Les canalitzacions disposaran sempre de dos conductes més dels necessaris pel servei de telecomunicacions, en previsió d'altres serveis o de serveis municipals futurs.
 - L'avaluació del cost de la xarxa es farà en cada cas en el projecte d'urbanització del polígon o sector corresponent.

7. ACTUACIONS EN EL SISTEMA D'ESPais LLIURES PÚBLICS

- a)** Parc del Sot de la Font Nova, a urbanitzar com a parc lineal des de el carrer de Mercè Torres fins a la riera Major. Te una llargària total aproximada de 535 m, amb amplàries diverses de entre 20 i 70 m.

La seva execució està assignada a:

- SUD-2 "Mas dels Segalàs", en un tram d'uns 205 m.
- PAU-18 "Camp de Futbol", en un tram d'uns 180 m.
- PAU-15 "Sot de la Font Nova", en un tram d'uns 50 m.
- Ajuntament, en un tram d'uns 100 m.

El seu cost vindrà determinat i formarà part dels respectius projectes d'urbanització.

Previst a l'Agenda pels períodes 1r (2019-2024) i 2n (2025-2030) i 3r (2031-2036).

- b)** Completar el parc lineal de l'Arboretum, prolongant-lo fins el Coll de ses Pregàries, per llevant, i fins a la riera Major, per ponent. Te una llargària total aproximada de 840 m, uns 400 m ja són existents, amb amplàries diverses, d'entre 20 i 25 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU-9 "Can Pujol", en un tram d'uns 220 m.
- PAU-10 "Avinguda de la Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel", en un tram d'uns 50 m.
- PAU-27 "Coll de ses Pregàries", en un tram d'uns 210 m.
- Ajuntament, en un tram d'uns 25 m.

El seu cost vindrà determinat i formarà part dels respectius projectes d'urbanització.

Previst a l'Agenda pels períodes 2n (2025-2030) i 3r (2031-2036).

- c)** Passeig de Ribera, a urbanitzar com a parc lineal resseguint la riba dreta de la riera Major, entre l'extrem de l'Arboretum i pràcticament el Moli Vell, ja en sòl no urbanitzable. Te una llargària total aproximada d'uns 750 m, amb una amplària-tipus d'entre 7 i 10 m, i algun eixamplament de fins a 18 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU-17 "Mas Molins – Mas Segalàs", en un tram d'uns 235 m.
- SUD-2 "Mas dels Segalàs", en un tram d'uns 375 m.
- Ajuntament, en un tram d'uns 140 m.

El seu cost vindrà determinat i formarà part dels respectius projectes d'urbanització.

Previst a l'Agenda pels períodes 1r (2019-2024) i 2n (2025-2030) i 3r (2031-2036).

8. ACTUACIONS EN EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS

- a) Actuacions d'obtenció de sòl qualificat com a Sistema d'Equipaments Comunitaris. Consisteixen bàsicament en els sòls qualificats o que així es qualifiquin, i que formin part dels àmbits de desenvolupament de sòl urbà i sòl urbanitzable.

Aquests espais, determinats de manera precisa, o indicativa, en els plànols d'ordenació del POUM, s'obtindran per cessió gratuïta en el marc de la gestió urbanística dels corresponents plans i projectes de reparcel·lació.

Previst a l'Agenda pels períodes 1r (2019-2024) i 2n (2025-2030) i 3r (2031-2036).

- b) Actuacions de construcció d'equipaments.

Els sòls actualment existents, els sòls que es qualifiquen directament per aquest POUM i els sòls que es qualifiquen a títol indicatiu, però que en qualsevol cas qualificaran els planejaments derivats, excedeixen en nombre i superfície els mínims legalment exigibles i les necessitats objectives identificables actualment. Cobreixen, per tant, per un costat les previsions de necessitats generades pels nous creixements, i per altre costat les previsibles noves necessitats que es generin en el futur com a conseqüència d'un bon desenvolupament social.

En general, serà l'Ajuntament l'agent a qui correspondrà la identificació, gestió i promoció dels equipaments, però el seu finançament, correspondrà a:

- Departament d'Ensenyament, cas d'equipaments docents, etc.
- Departament de Salut, cas d'equipaments d'assistència sanitària obligatòria, etc.
- Departament d'Interior, cas d'equipaments de protecció civil, bombers, cossos de seguretat, etc.
- Ajuntament de Viladrau, cas d'instal·lacions esportives, cíviques, culturals, administratives, de serveis, etc, sens perjudici de la concurrència d'altres administracions en aquest finançament.

Els costos de les actuacions es determinaran en els corresponents projectes.

9. DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

9.1 DESENVOLUPAMENT DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ

El desenvolupament del POUM mitjançant l'execució dels polígons d'actuació urbanística (PAU), del pla de millora urbana (PMU) dels plans parcials urbanístics en sòl urbanitzable delimitat es preveu, en principi, per a tres períodes de sis anys cada un 2019-2024 el primer, 2025-2030 el segon i 2031-2036 el tercer, que s'entendran ajustats de dates a l'entrada en vigor del POUM.

L'Ajuntament revisarà l'agenda cada sis anys, ajustant-la al desenvolupament real efectuat i a les circumstàncies que hi puguin concórrer.

Atenent les característiques, situació i interdependència dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, entre ells mateixos o entre ells i la resta d'actuacions previstes, l'agenda de desenvolupament que es determina és:

Període 2019-2024

NOM	Superfície (ha)	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre d'habitatges
PAU-1 "Prat de l'Orella"	2,27	28,58	Cooperació	20
PAU-6 "Font dels Castanyers"	0,91	4,42	Cooperació	3
PAU-12 "carrer d'Arbúcies"	0,25	29,07	Cooperació	15
PAU-14 "Zona Industrial"	0,43	39,27	Cooperació	0
PAU-15 "Sot de la Font Nova"	0,59	56,53	Cooperació	6
PAU-17 "Mas Molins – Mas Segalàs"	4,55	35,16	Comp. bàsica	0
PAU-21 "Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles"	0,17	26,25	Cooperació	1
PAU-22 "Puigtorrat"	0,30	39,23	Cooperació	10
PAU-23 "Carrer de la Ginesta"	0,41	13,21	Cooperació	0
PAU-24 "Fàbrica Vella"	0,57	22,28	Cooperació	0
Total				55

Període 2025-2030

NOM	Superfície (ha)	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre d'habitatges
PAU-9 "Can Pujol"	2,79	22,05	Cooperació	4
PAU-10 "Av. V. de Montserrat - Sot d'en Miquel"	0,78	21,96	Cooperació	4
PAU-13 "Carrer d'Arbúcies – Antic c. de Cal Mostaxo"	1,45	60,88	Cooperació	34
PAU-16 "Tancat d'en Sert"	0,71	15,25	Cooperació	3
PAU-26 "Carretera de Vic – Can Capella"	0,25	20,46	Cooperació	4
PAU-27 "Coll de ses Pregàries"	1,02	40,63	Cooperació	4
Total				50

Període 2031-2036

NOM	Superfície (ha)	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre d'habitatges
PAU-2 "Carrer de Girona"	1,55	15,58	Cooperació	5
PAU-3 "Antic camí de les Índies"	0,87	14,47	Cooperació	2
PAU-4 "Carrer del Pirineu"	0,88	8,79	Cooperació	5
PAU-5 "Passeig de les Farigoles"	0,93	13,46	Cooperació	7
PAU-7 "Passeig dels Castanyers-Carrer Pomaret"	0,91	4,42	Cooperació	5
PAU-8 "Pla de la Sanitat"	2,21	11,19	Cooperació	4

PAU-11 "Carrer de les Planes"	0,72	22,23	Cooperació	4
PAU-18 "Camp de futbol"	2,00	60,45	Cooperació	16
PAU-19 "Passeig dels Castanyers-2"	0,45	15,43	Cooperació	0
PAU-20 "Pla de Montfalcó"	1,40	21,48	Cooperació	6
PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3"	0,38	28,17	Cooperació	3
Total				58

9.2 DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR DE PMU EN SÒL URBÀ

Atenent les característiques i situació del sector de pla de millora urbana, en sòl urbà no consolidat, i la interdependència amb la resta d'actuacions previstes, l'agenda de desenvolupament que es determina és:

Període 2019-2024

NOM	Superfície (ha)	Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre d'habitatges
PMU-1 "Sot del Torrent"	1,13	0,54	56,02	Cooperació	19
Total					19

9.3 DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

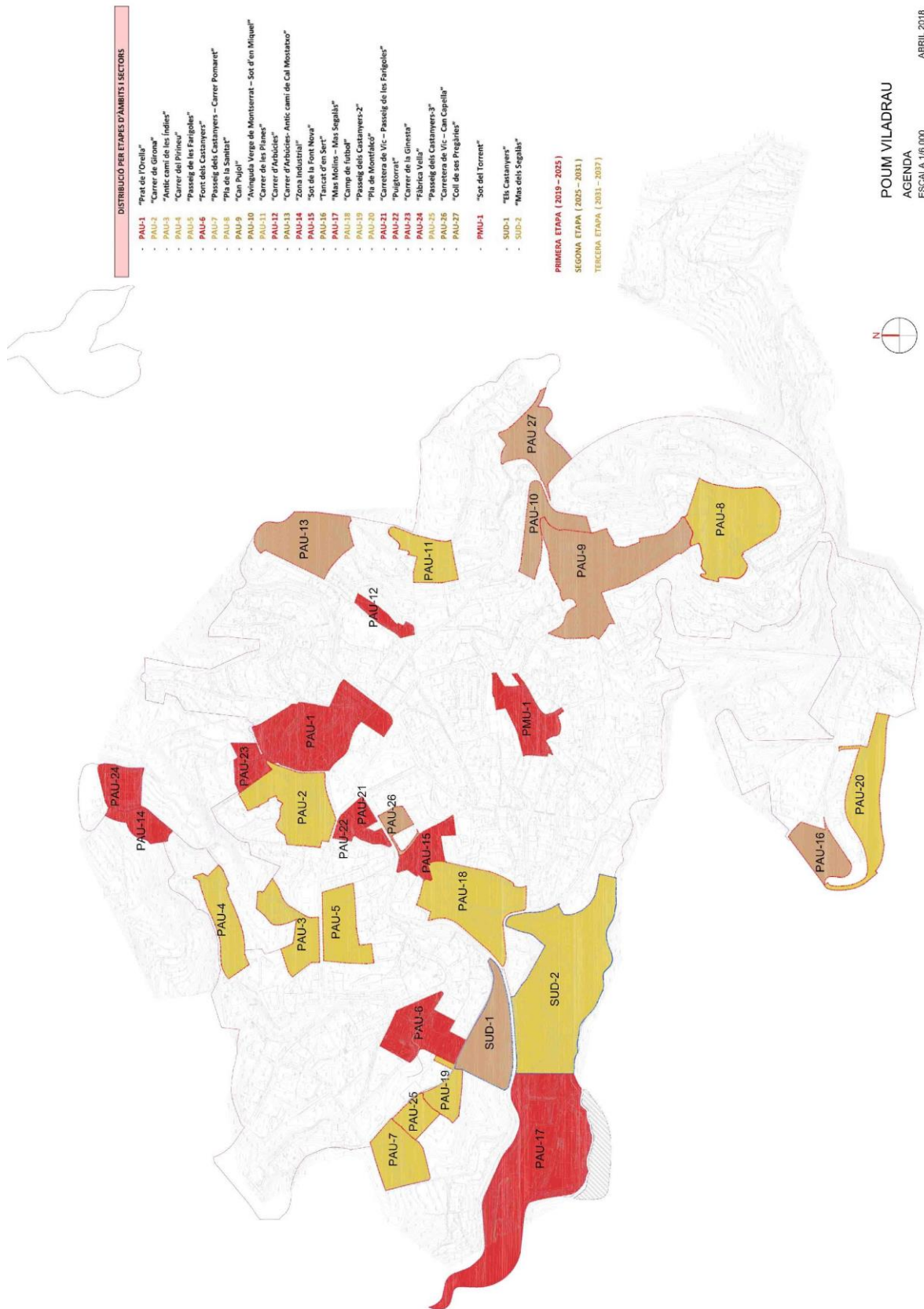
Atenent a les característiques, situació i interdependència dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, entre ells mateixos o entre ells i la resta d'actuacions previstes, l'agenda de desenvolupament que es determina és:

Període 2025-2030

NOM	Superfície (ha)	Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	Ús	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre d'habitatges
SUD-1 "Els Castanyers"	1,30	0'30	Residencial	15,00	Comp. bàsica	24
Total						24

Període 2031-2036

NOM	Superfície (ha)	Edificabilitat bruta (m²st/m²s)	Ús	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre d'habitatges
SUD-2 "Mas dels Segalàs"	4,34	0,22	Mixta	55,27	Comp. bàsica	27
Total						27



9.4 DISPOSICIONS PER A L'ORDENACIÓ TEMPORAL DEL DESENVOLUPAMENT DE SECTORS I POLÍGONS

En compliment de l'art. 58.1.d) del TRLU, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i dels arts. 65.1.c) i 76.2 del RLU, s'ha confegit la programació que es conté en els apartats anteriors 9.1, 9.2 i 9.3, però també com a objectiu estratègic del POUM, que es deriva dels primers punts dels apartats 7.2 OBJECTIUS i 7.3 CRITERIS, de la Memòria Justificativa.

Per això, recollint possibilitats que es contenen en els articles legals ressenyats i, d'acord amb els objectius i criteris d'aquest pla i amb les consideracions exposades a l'apartat 1 d'aquesta AGENDA, s'estableix:

1. El desenvolupament del planejament derivat que es determina en aquest POUM, així com els seus instruments de gestió i execució urbanística, es farà en l'etapa (1a, 2a o 3a) que tingui assignada, segons aquesta AGENDA.

L'anticipació a l'etapa corresponent requerirà una justificació suficient, però en qualsevol cas, la no adscripció a l'etapa corresponent serà motivació suficient per a que l'Ajuntament denegui la seva tramitació, si ho creu oportú.

2. L'AGENDA es revisarà cada 6 anys, moment en què es programarà una etapa successiva si s'ha esgotat (en temps) l'anterior, i sigui quin sigui el grau de desenvolupament real que s'hagi esdevingut.

La revisió comportarà el canvi d'etapa d'aquelles actuacions que hom consideri convenient.

3. Els indicadors per a l'anàlisi i la justificació de l'oportunitat de les actuacions, el seu avançament, o les revisions de l'AGENDA seran:

a) De creixement:

- Grau d'execució de la urbanització del planejament aprovat.
- Grau d'execució de l'edificació del planejament executat.
- Grau d'ocupació de l'edificació del planejament executat.

b) De població:

- Segons el moviment del padró municipal d'habitants i les característiques d'aquest canvi demogràfic.
- Segons els indicadors disponibles de la generació de segona residència i de creixement del nombre d'habitants en caps de setmana i períodes de vacances.

c) De recursos:

- Disponibilitat de recursos per a finançar l'actuació amb tots els continguts que s'assenyalen a la fitxa respectiva, tant dins com fora de l'àmbit, amb la qualitat que es requereixi.

d) De desenvolupament econòmic:

- Aquest indicador es tindrà en compte en la revisió de l'Agenda, i ha de servir per a contrastar que el desenvolupament urbanístic residencial i el desenvolupament urbanístic per a activitats terciàries i industrials van prou compassades.

e) De recursos hídrics i energètics:

- Les revisions de l'Agenda comportaran la revisió que sobre aquests recursos es fa en el POUM.
- Els planejaments derivats hauran d'acreditar, en cada cas, la disponibilitat certa d'aquests recursos, en el moment que es sotmetin a tràmit, aportant certificats dels òrgans gestors o companyies subministradores, segons sigui el cas.

4. Els sòls destinats a habitatge de protecció pública hauran d'iniciar la seva construcció, com a màxim, en el termini de dos anys des de l'acabament de les obres d'urbanització del sector o polígon corresponent, i hauran d'estar acabats, com a màxim, en el termini de tres anys a comptar de la concessió de la llicència d'obres (art. 68.2.h) del RLU).

5. Per tal que aquestes dependències intersectorials, no suposin la paralització del procés, cas d'inactivitat de la iniciativa privada en un sector o polígon determinat, l'Ajuntament podrà requerir als propietaris per què en el termini màxim de 6 mesos presentin els corresponents instruments de planejament i/o gestió urbanística, segons sigui el cas, transcorregut el qual es considerarà canviat el sistema d'actuació. Aquesta darrera circumstància ha de figurar en el requeriment.

6. L'Ajuntament pot modificar puntualment, de manera justificada, disposicions de l'AGENDA per raons de polítiques d'habitatge o de concurrència de circumstàncies sobrevingudes que alterin el normal desenvolupament socioeconòmic del municipi.

Viladrau, abril del 2018

2. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1.1 Sectors i polígons objecte d'anàlisi de viabilitat

En les taules que segueixen s'adjunta l'avaluació econòmica del conjunt d'actuacions de transformació urbanística que inclou el Pla, desglossant el seu cost econòmic, la seva agenda prevista i l'agent responsable del finançament de l'actuació segons el cas (Ajuntament o privats).

Alguns dels polígons del POUM procedeixen de les NNSS de planejament vigents i estan en procés de finalització de la seva execució urbanística, fet que justifica mantenir i no alterar els termes econòmics de la seva execució i, en conseqüència, l'estudi econòmic i financer de la revisió del POUM no aborda "ex novo" la viabilitat econòmica i financera d'aquests polígons. En aquesta situació es troben el PAU 1 Prat de l'Orella, PAU 6 Font dels Castanyers, PAU 7 Passeig dels Castanyers – Carrer Pomaret, PAU 8 Pla de la Sanitat, PAU 9 Can Pujol, PAU 10 Avinguda Verge de Montserrat – Sot d'en Miquel, PAU 16 Tancat d'en Sert, PAU 17 Mas Molins – Mas Segalàs, PAU 19 Passeig dels Castanyers 2 i PAU 20 Pla de Montfalcó.

Tota la resta de sectors i polígons previstos en la present proposta de POUM son objecte d'anàlisi de viabilitat econòmica i financera tant es formulin en sòl urbà com en sòl urbanitzable delimitat.

1.2 Metodologia

L'Aprovació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprovà el Text refós de la Llei d'urbanisme endegà un nou marc en el procés de transformació urbanística del territori. Aquest marc s'ha vist alterat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

El nou escenari determina les mesures que afecten i alteren les càrregues i beneficis derivades del procés de transformació urbanística dels sectors i polígons urbanístics que delimita un POUM. En concret, i en el cas del sòl classificat com a sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat, el propietaris:

Tenen el deure de repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic,

Han de cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals de titularitat pública inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en que siguin compresos els terrenys o en què estiguin adscrits per a l'obtenció de sòl.

Han de costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti.

Tenen el deure d'edificar els solars en els terminis i les condicions establerts pel planejament urbanístic, i executar també en els terminis establerts la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

Tenen el deure de conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el POUM, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

Han d'incórrer en les despeses d'urbanització que engloben la totalitat de les obres d'urbanització, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats, el cost dels avantprojectes, 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 i les operacions jurídiques derivats de la gestió urbanística, les indemnitzacions procedents de l'extinció de drets reals o personals, i les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament.

Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic, els propietaris d'àmbits en el sòl urbà no consolidat han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte algunes finalitats específiques¹ i amb algunes excepcions concretes.

Per la seva banda, els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen el deure de cedir a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector en aquells casos en assolixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 3/2012. En la resta de casos, la cessió de l'aprofitament urbanístic en els sòls urbanitzables continuarà sent del 10%.

La doctrina econòmica ha vingut desenvolupant l'anàlisi de fluxos a l'hora d'avaluar un projecte d'inversió com és la transformació d'un territori. De manera sintètica, l'anàlisi de fluxos incorpora costos, ingressos i temps. Aquests tres conjunts de components seran informats i situats en el temps de transformació urbanística de cadascun dels polígons i sectors objecte d'avaluació. La seqüència temporal de costos i ingressos es formula d'acord amb els valors vigents en el moment de formular el POUM.

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'anàlisi de viabilitat dels sectors i polígons objecte de treball individualitzat han estat els següents:

El mètode emprat per analitzar la viabilitat econòmica i financera dels distints polígons i sectors ha estat el del valor residual dinàmic de fluxos descomptats, amb l'objectiu d'analitzar i garantir la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors delimitats pel POUM des d'un punt de vista de mercat, i mitjançant els següents indicadors econòmics i financers:

VAN

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1+r_t)^t}$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial del pla d'etapes previst $\equiv$ Valor del sòl brut (€/m² de sòl brut).

C_t = Saldo anual previst segons pla d'etapes.

r_t = Taxa real de descompte o taxa d'actualització real que es determina $TA_r = TLLR + PR - IPC$

On:

$TLLR$ = Taxa Lliure de Risc aplicable al sector o polígon.

PR = Prima de risc a aplicar segons ús urbanístic previst i determinat en la Orden ECO/805/2003.

IPC = Índex de Preus del Consum.

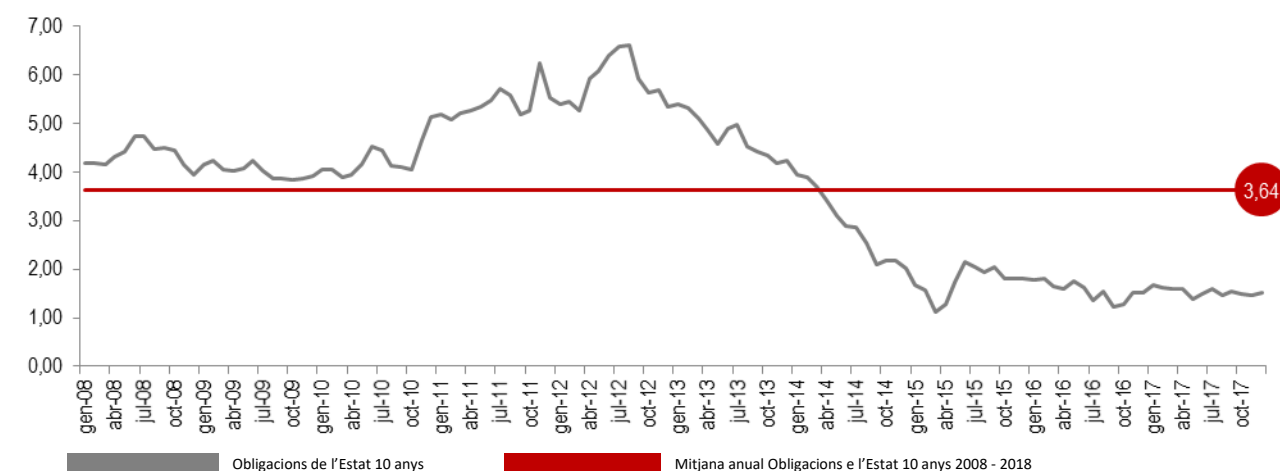
¹ Aquelles supòsits establerts en l'article 70.2.a de la Llei 1/2010.

Un tracte metodològicament diferent és el que reben els sectors i polígons destinats a habitatge unifamiliar aïllat o a usos industrials/terciaris per que son mercats en els que els consumidors finals son els qui escullen i encarreguen el projecte edificatori i gestionen la seva execució. En aquests dos mercats, la viabilitat de sectors i polígons es determina en funció que els valors de mercat del sòl urbanitzat puguin suportar els costos de transformació o, el que és el mateix, la càrrega urbanística. En aquests sectors i polígons, el cicle de producció del sòl i entrada en el mercat es redueix al cicle de transformació del sòl.

Entrem ja a il·lustrar els paràmetres per a avaluar la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons del POUM.

L'evolució de la taxa lliure de risc entre els anys 2008 i 2018, si prenem com a referència el deute de l'estat referent al rendiment de les obligacions a 10 anys, ha assolit un màxim del 6,62% l'any 2012 i un mínim del 1,13% l'any 2015. Als efectes del present estudi es pren com a referència de taxa lliure de risc la mitjana durant aquest període (3,64%) a fi i efecte d'establir un comportament aïllat de períodes excepcionals d'endeutament car i períodes també excepcionals d'endeutament barat.

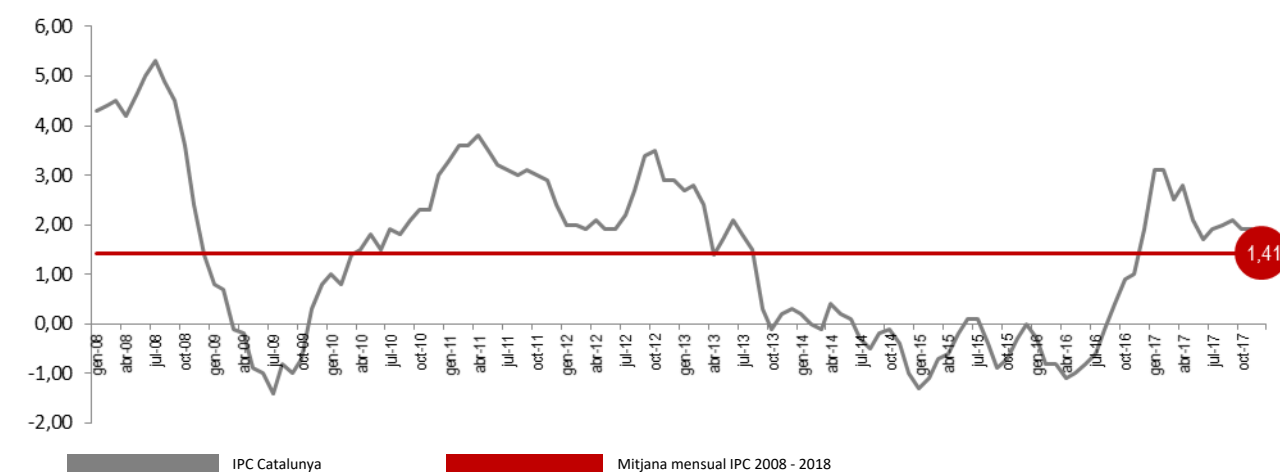
Deute de l'Estat: Obligacions de l'Estat a 10 anys [Tipus interès mig anual en %]



Font: Banco de Espanya.

Pel que fa a la inflació (IPC), a fi i efecte de no circumscriure la viabilitat econòmica dels sectors a les particularitats conjunturals de cada moment, també prenem com a inflació prevista la mitjana del període 2008 – 2018 amb un IPC equivalent al 1,41%.

Evolució IPC a Catalunya [Variació interanual en %]



Font: Idescat.

Sota aquest marc de treball, el cost de capital dels diferents usos previstos tenint en compte la Orden ECO/805/2003 i la Orden EHA/301/2007 és igual al que s'inclou en la següent taula resum.

Taxa d'actualització real dels diferents usos urbanístics previstos

Ús urbanístic	Taxa lliure de risc (%)	Prima de risc (%)	Taxa nominal (%)	IPC (%)	Taxa real (%)
Habitatge primera residència	4,2	8	12,2	2,5	9,7
Habitatge segona residència	4,2	12	16,2	2,5	13,7
Edificis oficines	4,2	10	14,2	2,5	11,7
Edificis comercials	4,2	12	16,2	2,5	13,7
Edificis industrials	4,2	14	18,2	2,5	15,7
Places aparcament	4,2	9	13,2	2,5	10,7
Hotels	4,2	11	15,2	2,5	12,7
Residències estudiants i 3ª edat	4,2	12	16,2	2,5	13,7
Altres	4,2	12	16,2	2,5	13,7

Font: Elaboració pròpia a partir de la Orden ECO/805/2003 i Orden EHA/301/2007.

Pel que fa als costos unitaris de transformació urbanística de cada sector i polígon objecte d'anàlisi, aquests han estat subministrats per l'equip redactor del POUM de Viladrau.

Costos d'edificació

Respecte als costos de construcció de l'habitatge de renda lliure i de protecció oficial s'han tingut en compte els costos €/m² de la taula següent. Es parteix dels preus publicats a la revista EMEDOS, publicació tècnica especialitzada en costos de construcció, per a aquells usos dels que se n'avalua la viabilitat econòmica agafant el cicle complet de transformació (sòl i edificació) que son l'ús d'habitatges en totes les tipologies llevat de la unifamiliar aïllada. Els costos unitaris publicats per EMEDOS s'han ajustat un 20% a la baixa atesos els costos d'edificació de mercat i l'escàs nivell d'activitat edificatòria en el municipi.

Per a l'habitatge unifamiliar aparellat es parteix de la tipologia *casa unifamiliar pareada de PB (garage), 2 pisos y buhardilla (302m²)*.

Per a l'habitatge plurifamiliar arreglerat (regulat amb la clau R7.2) cal aclarir que es tracta d'habitatges agrupats en parcel·la única i indivisible i poca alçada reguladora per evitar alçades que puguin trencar el paisatge urbà de Viladrau. Aquesta tipologia semblant a un bloc ajagut (d'aquí que se la consideri plurifamiliar), coincideix des del punt de vista constructiu, amb la tipologia d'habitatge unifamiliar aparellat a la que s'hi afegeix més extensió en horitzontal. Per tant, s'assimila a la tipologia *casa unifamiliar pareada de PB (garage), 2 pisos y buhardilla (302m²)*.

El POUM solament preveu una actuació amb tipologia d'habitatge plurifamiliar de PB+3P quin cost es correspon a la mitjana de les tipologies edificio de viviendas entre medianeras (75 m²), *edificio de viviendas entre medianeras con garaje en el sótano (105 m²)* i *edificio de viviendas entre medianeras con garaje en el sótano (210 m²)*.

Per a la tipologia d'habitatge protegit de règim general es parteix dels costos d'edificació de la tipologia d'habitatge plurifamiliar lliure amb un decrement del 10% ja que els mateixos requeriments tècnics d'un habitatge lliure son d'aplicació a un habitatge protegit i la diferència de cost deriva quasi exclusivament de la qualitat de les instal·lacions i acabats.

Costos edificació usos urbanístics previstos al POUM de Viladrau [€/m2 construït – IVA no inclòs]

	Htge Unifamiliar Adossat M² st.	Htge Plurifamiliar M² st.	HPO RG M² st.
Cost BASE* (€/M2 construït)	987	954	858
Cost ajustat (▽ 20%) (€/M2 construït)	790	763	687
Seguretat i salut (2%)	16	15	14
Cost PEC (€/M2 construït)	805	778	700
Cost promoció (% PEC) (€/M2 construït)	201	195	175
TOTAL (€/m² construït)	1.007	973	875

* Inclou % Benefici Industrial i Despeses Generals

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Butlletí Econòmic de la Construcció III trimestre 2017.

Preus de venda

En relació als preus de venda dels diferents productes finalistes, ja s'ha dit amb anterioritat que aquests es tenen en compte quan es tracta de sectors i polígons amb ús d'habitatge i tipologia unifamiliar aparellada, plurifamiliar arrencada i plurifamiliar en bloc. En canvi, en els sectors i polígons amb ús d'habitatge unifamiliar aïllat o ús d'activitat econòmica industrial o terciària, l'ingrés es determina a partir dels preus de mercat del sòl urbanitzat.

Dit això, s'ha realitzat un estudi de mercat *ad hoc* al municipi de Viladrau i, pel que fa a l'habitatge amb protecció oficial, s'han aplicat els preus publicats per la Generalitat de Catalunya per als mòduls d'habitatge protegit:

Tenint en compte les diferents tipologies que preveu el POUM per a l'ús residencial lliure, en l'estudi de mercat s'ha segmentat el mercat residencial en les categories plurifamiliar i unifamiliar adossat.

El municipi de Viladrau es caracteritza per ser un mercat dominat per la tipologia residencial aïllada, seguida de la tipologia unifamiliar adossada i, marginalment, el plurifamiliar en bloc. Així doncs, entre els anys 1999 – 2016, el 61% del total d'habitatges acabats al municipi de Viladrau van ser unifamiliars aïllades, el 23% van ser unifamiliars adossades i el 16% van ser del tipus plurifamiliars en bloc. Pel que fa als municipis amb els que Viladrau comparteix sistema urbà (Sistema urbà Osona Est), hi ha municipis on els percentatges són semblants que a Viladrau, com en el municipi de Rupit i Pruit (57%, 23% i 20%), Tavertet (17%, 74% i 9%) i Vilanova de Sau (71%, 29%, 0%), mentre que a municipis com Espinelves (21%, 31%, 48%) i Sant Sadurn d'Osona (4%, 21% i 75%) tenen la tipologia plurifamiliar en bloc com la més important.

El predomini aclaparador de la tipologia unifamiliar aïllada configura un paisatge urbà amb identitat pròpia però alhora fa molt difícil que la joventut pugui resoldre l'accés a l'habitatge en el mateix Viladrau. Aquesta dificultat deriva tant de la inadequació de la tipologia a les necessitats dels joves com del fet que la forta vocació de Viladrau com a segona residència encareix els preus de l'habitatge per a qui els vol com a primera residència. El POUM aposta per mantenir la imatge del paisatge urbà però possibilitant els petits grups de cases adossades que tant poden formalitzar-se com a unifamiliars adossades o com a plurifamiliars, sense superar mai l'envolupant pròpia de la tipologia unifamiliar.

Pel què fa als valors en venda al municipi de les diferents tipologies residencials lliures que hem descrit, malgrat no existeixi estadística oficial de preus al municipi de Viladrau, s'ha valorat cada producte immobiliari mitjançant la realització d'un estudi de mercat *ad hoc*.

Pel que fa a l'habitatge de renda lliure plurifamiliar, ja s'ha esmentat anteriorment que ha estat un producte poc habitual de manera que avui no hi ha pràcticament oferta d'obra nova i el poc que hi ha correspon a habitatges de segona mà.

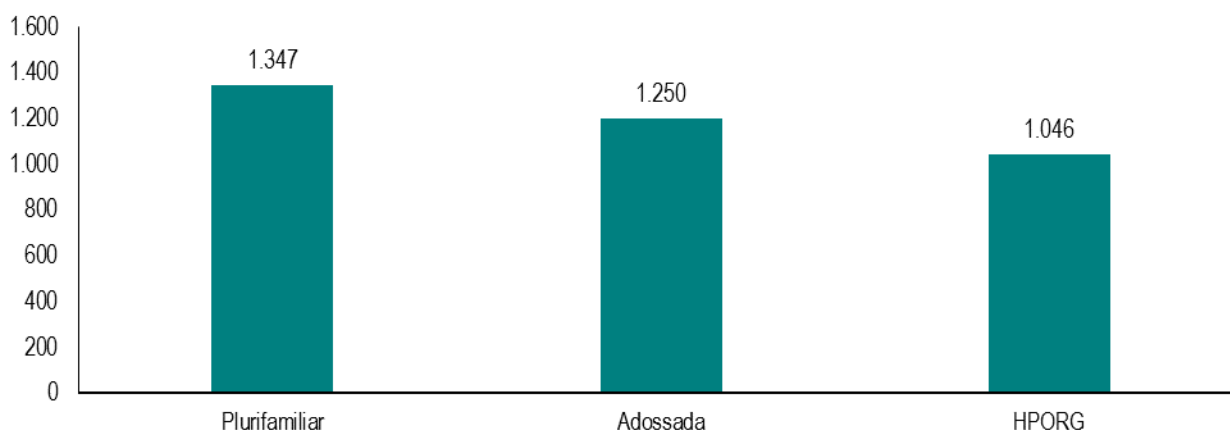
Durant la realització de l'estudi de mercat, s'ha localitzat tant sols una promoció d'habitatges d'obra nova al Passeig de la Pietat, 2, on actualment hi ha tres habitatges en oferta amb un valor mitjà en venda de 1.128 €/m² construït. Així doncs, aquesta promoció que comptava amb onze habitatges plurifamiliar en venda i que ara tant sols en resten tres al mercat, de les quals un se situa actualment per sota dels costos de construcció dels habitatges plurifamiliars i, per aquest motiu, s'exclou degut a que pot afirmar que és una promoció que es troba fora condicions de mercat. Addicionalment, s'han identificat dos testimonis d'habitatges plurifamiliars recentment reformats i amb acabats de qualitat. Aquests dos testimonis tenen un valor en venda de 1.636 i de 1.800 €/m² construït, respectivament. Tenint en compte aquestes quatre ofertes, de l'estudi de mercat se'n deriva un valor de 1.497 €/m² construït. Es tracta d'un valor que va referit a la superfície dels habitatges però, en termes urbanístics, cal transformar aquell valor en €/m² st. incorporant els elements comuns (10% del sostre total computable), de manera que el valor en venda de l'ús plurifamiliar reformat a nou és de 1.347 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Pel què fa a l'habitatge de renda lliure unifamiliar adossat d'obra nova, s'han localitzat 2 ofertes en el mercat situades al Passeig de la Pietat 2. El valor en oferta sí que se situa per sobre dels costos de construcció i per tant aquests dos testimonis s'utilitzen per a la determinació del valor en venda del sostre unifamiliar adossat d'obra nova, que és equivalent a 1.250 €/m² construït. En el cas dels habitatges unifamiliars, no s'aplica descompte per elements comuns donat que la totalitat del sostre de l'edificació és d'ús privatiu.

Com es pot observar, el mercat de Viladrau opera amb preus més elevats en pisos dins d'una baixa densitat o, el que és el mateix, amb conjunts plurifamiliars configurats morfològicament com a habitatges arrencats en horitzontal, que no pas l'habitatge unifamiliar aparellat. Per aquesta raó, i per que els pisos son en valors absoluts més barats que els habitatges unifamiliars, el POUM introdueix els pisos respectant l'envolupant pròpia de la unifamiliar adossada.

Pel que fa als preus de venda dels habitatges de protecció oficial, Viladrau forma part de la denominada ZONA C. El preu màxim de l'habitatge protegit en règim general €/m² útil en aquesta zona és de 1.394,72 €. Si volem comparar el preu m² de l'habitatge lliure amb el de protecció oficial hem d'utilitzar un coeficient de conversió entre m² útils/construïts amb elements comuns que, en aquest cas, estímem en un coeficient equivalent al 0,75 (1.046,04 €/m² construït amb elements comuns). Amb aquest criteri, i tenint en compte l'estudi de mercat realitzat *ad hoc* al municipi de Viladrau, el preu màxim dels pisos dels habitatges de règim general es troben per sota dels preus de mercat lliure, amb el que la seva funció social queda garantida.

Contrast PVP habitatge Viladrau (€/m² construït amb elements comuns)



Font: Estudi de mercat *ad hoc* i Generalitat de Catalunya

Pel què fa a l'habitatge unifamiliar aïllat, la promoció immobiliària a Viladrau es limita a la transformació del sòl i posar parcel·les en el mercat. El comprador de la parcel·la és l'usuari final i el qui encarrega i promou l'habitatge unifamiliar aïllat que s'ajusta a al seu gust, el seu programa i les seves possibilitats econòmiques. Per aquesta raó, l'indicador de valor que es pren com a referència per a determinar la viabilitat econòmica dels sòls en transformació destinats a habitatge unifamiliar aïllat és el preu de venda de les parcel·les urbanitzades. En aquest sentit, el valor en venda de les parcel·les destinades a habitatge lliure unifamiliar aïllat al municipi de Viladrau, és de 103 €/m² sòl, amb un valor de repercussió m² sòl/m² sostre de 246 €.

Un comportament semblant del mercat el trobem a l'hora d'estructurar la transformació dels sectors i polígons destinats a activitat econòmica. És bo no posar barreres a una nova possible oferta de sòl per a activitats industrials en el municipi però qualsevol actuació en aquest àmbit serà una iniciativa singular amb característiques singulars ja que no hi ha massa crítica ni localització amb avantatges comparatius que puguin configurar mercat (quelcom més que operacions aïllades). Aquest context obliga a diferenciar el paper de qui transforma el sòl i ven parcel·les urbanitzades, de qui té la iniciativa de tirar endavant un negoci (usuari finalista) i decideix una ubicació. La viabilitat econòmica dels sectors i polígons destinats a activitat econòmica s'avalua en funció de que els preus de mercat del sòl urbanitzat pugui suportar els costos i les càrregues de transformació del sòl.

Actualment, com es deia, no hi ha oferta de naus industrials ni oficines a Viladrau, raó per la que s'han cercat a l'entorn més immediat del municipi de Viladrau els valors en venda d'aquest ús. Així doncs, als voltants de Viladrau, concretament als municipis de Vic i Tona s'ha pogut localitzar oferta de sòl urbanitzat industrial al mercat amb un valor en oferta d'entre 160 €/m² sòl i 180 €/m² sòl. Evidentment, aquests valors es troben molt per sobre dels valors als que el sòl industrial pot assolir en un municipi com Viladrau, degut a que l'accessibilitat al municipi no és ni de lluny la mateixa que poden tenir Vic i Tona, fet que dificulta la implantació d'empreses al municipi. Això, però, no vol dir que el municipi necessiti d'un poc sostre industrial per a garantir les necessitats de la població del municipi i de les empreses que hi ha instal·lades a Viladrau. En aquest sentit, es considera que el sòl industrial es pot situar a la meitat del valor que assoleix a municipis com Vic i Tona, als voltants de 75 €/m² sòl urbanitzat, i que es desenvoluparà en funció de les necessitats del municipi.

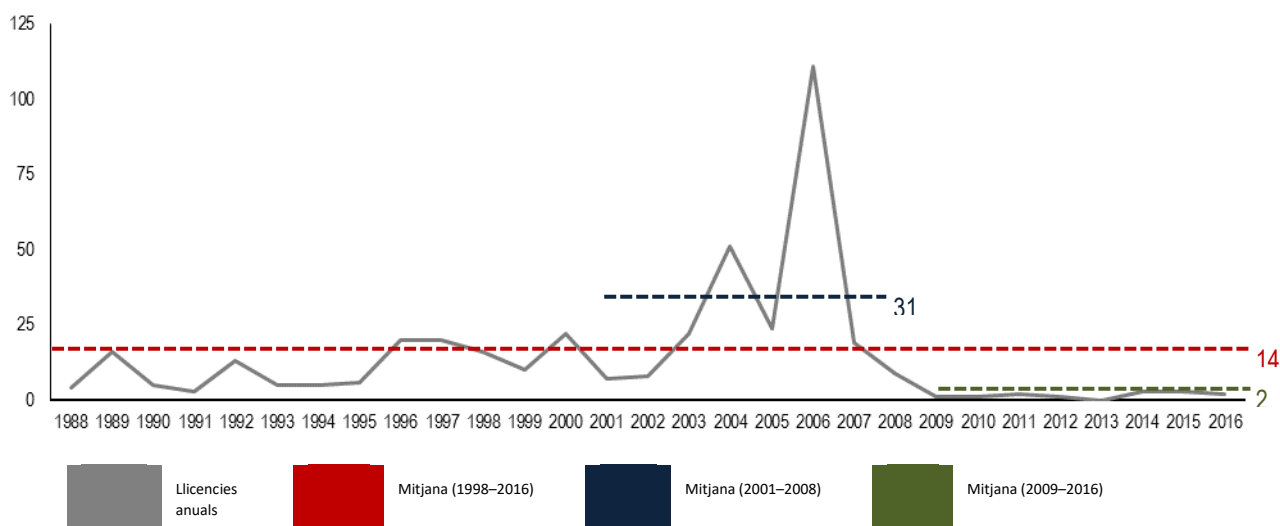
Pel què fa a la resta de sostre dedicat a activitats econòmiques, el POUM preveu el desenvolupament de 5.227 m² de st. en el SUD 2 "Mas Els Segalàs":

"Al bell mig del sector es proposa un àrea destinada al desenvolupament d'activitats econòmiques, que inclou el sòl del Mas els Segalàs i el sòl situat al sud i l'oest del mateix. Aquests àmbits es preveuen per a usos terciaris, comercials, d'emmagatzematge, esportius, docents, etc., en cap cas industrials ni per a habitatges."

S'ha de tenir en compte però, que degut a les particularitats del municipi de Viladrau (municipi de baixa densitat amb un únic nucli comercial al centre del municipi que conté uns pocs establiments comercials) no hi ha mercat al municipi que permeti valorar pel mètode de comparació aquest nou sostre previst al POUM, ni per quantitat ni per tipologia. Així doncs, s'ha utilitzat com a font per a valorar aquest sostre els valors de repercussió del sostre comercial publicats per l'Agència Tributària de Catalunya l'any 2018. En aquest sentit, l'Agència Tributària classifica al municipi de Viladrau dins el grup A13. Tenint en compte que al municipi no existeix cap establiment comercial d'aquestes dimensions i la localització d'aquest sòl, que se situa a tocar de la carretera GI-520 (una de les principals vies de comunicació del municipi) i propera al centre històric, és força adient, a efectes de valoració el present informe de viabilitat situa aquest sòl en la categoria d'ubicació 2a. Tenint en compte les dues categories (A13 i 2a) el valor de repercussió del sostre comercial és de 206 €/m² sostre.

- Pel que fa als ritmes de construcció i els ritmes d'absorció del potencial residencial del POUM de Viladrau, es formula la hipòtesi a partir dels ritmes observats durant els darrers 29 anys.

Llicències d'habitatges a Viladrau [1988 – 2016]



Font: Equip redactor

Al llarg dels darrers 29 anys, l'Ajuntament de Viladrau ha atorgat llicències d'obres per a un total de 409 nous habitatges que representen una mitjana anual de 14,1 habitatges/any. Aquest agregat temporal presenta un comportament clarament diferenciat per períodes; així doncs durant el període comprès entre els anys 2001 i 2008 la mitjana de CFOs va ser de 31 anuals, mentre que durant el període 2009-2016 el nombre de CFOs anuals concedits va minvar fins als 2.

Amb aquestes referències i, per raons de prudència, es considera que en un context de mercat immobiliari normalitzat, Viladrau pot absorbir un volum de 10 habitatges/any. A l'hora d'establir, però, un ritmes edificatori i de vendes de cada polígon i sector del municipi de Viladrau, es considera que es pugin desenvolupar simultàniament diversos sectors al municipi, amb el que els ritmes de construcció de cada sector als efectes de la present viabilitat se situen en els 5 habitatges/any.

D'altra banda, tenint en compte la magnitud del mercat de Viladrau i l'actual estat del mercat immobiliari, es formula la viabilitat sota criteris de prudència, és a dir, que els petits promotors sols podran emprendre operacions de transformació de sòl i edificació en la mesura que tinguin compromès a l'inici part del producte final. Així doncs, els ritmes de transacció s'equiparen als ritmes de construcció amb una anualitat addicional. No es tracta d'un escenari voluntarista sinó que és el que estan fixant les entitats financeres per comprometre finançament al promotor. En definitiva, es tracta de situar l'activitat immobiliària en unes condicions operatives de menor risc.

Així doncs, sota aquestes hipòtesis de partida s'analitza la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons d'actuació urbanística que incorpora el POUM amb els condicionants següents:

S'avalua la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors assumint el 100% de la càrrega urbanística i havent deduït la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant lliure de càrregues.

Els paràmetres urbanístics incorporats en l'anàlisi són els definits en les diferents fitxes de cada àmbit de sòl urbà i sòl urbanitzable delimitat definits per l'equip redactor del POUM.

S'avalua la viabilitat dels sectors incorporant la reserva de sostre per habitatge en algun règim de protecció oficial (Règim General i Preu Concertat) en aquells polígons i sectors que així ho determini el POUM.

1.3 Resultats de l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera

L'anàlisi dels fluxos d'ingrés i despesa dels diferents sectors i polígons elaborat d'acord amb totes les hipòtesis d'ingrés, despesa i temps definits a les pàgines anteriors, genera un VAN que en tots els sectors i polígons és de signe positiu, és a dir, tots els sectors i polígons garanteixen un Valor de Repercussió del Sòl brut aportat de signe positiu.

Això significa que la transformació de tots els sectors i polígons tenen una capacitat de generar riquesa suficient com per remunerar el sòl i, alhora, garantir una remuneració dels recursos invertits d'entre el 10% i el 16% real anual.

Remuneració del sòl aportat i remuneració dels recursos aplicats són vasos comunicants: a major taxa d'actualització, menor VAN i menor remuneració del sòl. A menor taxa d'actualització, major VAN i major valor del sòl aportat. A ningú se li escapa que la prima de risc definida a la *Orden ECO/805/2003* supera àmpliament qualsevol rendiment en el mercat fix o variable, raó per la que, en termes de mercat, el valor residual del sòl aportat en tots els sectors i polígons del POUM és molt superior a el que figura en el present document.

Per totes aquestes raons, el present POUM garanteix la viabilitat econòmica i financera de tots els sectors i polígons que incorpora.

2. VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA POLÍGONS I SECTORS

2.1 Fitxes viabilitat econòmica i financera sòl urbà

PAU 2 Carrer de Girona

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			15.461
Sistemes (m²)			2.409
Viari	1.523	Equipaments	0
Espais lliures	863	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	24
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			13.052
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	15
		Total habitatges Aïllats (N)	10
		Total habitatges altres tipologies (N)	5
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,44
Sostre total (m²)			5.769
Sostre residencial			5.769
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			4.645
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arrenglerat			1.123
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		24.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		27.344	
Implantació de serveis		93.240	1
Pavimentació		92.192	
Jardineria		3.366	
Altres despeses		6.000	
		246.112	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0	1.017.799	2
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007		
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246	1.030.414	-
Solar Comercial	0		
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347	1.362.189	3
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	55	4

PAU 3 Antic Camí de les Índies

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			8.704
Sistemes (m²)			1.260
Viari	1.260	Equipaments	0
Espais lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			7.445
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	8
		Total habitatges Aïllats (N)	5
		Total habitatges altres tipologies (N)	3
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,45
Sostre total (m²)			3.385
Sostre residencial			3.385
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			2.034
Unifamiliar Adossat			1.351
Unifamiliar Arrenglerat			0
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		19.500	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		9.100	
Implantació de serveis		52.032	1
Pavimentació		60.800	
Jardineria		0	
Altres despeses		3.000	
		144.432	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	1.007	1.223.687	1
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	0		
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246	451.188	-
Solar Comercial	0		
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	1.250		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	0	1.519.248	2
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	49	3

PAU 4 Carrer del Pirineu

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			8.810
Sistemes (m²)			774
Viari	774	Equipaments	0
Espais lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			8.036
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	9
		Total habitatges Aïllats (N)	5
		Total habitatges altres tipologies (N)	4
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,50
Sostre total (m²)			4.018
Sostre residencial			4.018
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			2.197
Unifamiliar Adossat			1.821
Unifamiliar Arreglerat			0
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		15.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		350	
Implantació de serveis		37.274	1
Pavimentació		40.900	
Jardineria		0	
Altres despeses		3.000	
		96.524	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	1.007	1.649.669	1
Cost edificació habitatge unifamiliar arreglerat	0		
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246	487.330	-
Solar Comercial	0		
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	1.250		
Habitatge unifamiliar arreglerat	0	2.048.119	2
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	64	3

PAU 5 Passeig de les Farigoles

Sistema actuació: ---

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			9.379
Sistemes (m²)			1.262
Viari	1.262	Equipaments	0
Espais lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			8.117
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	10
		Total habitatges Aïllats (N)	2
		Total habitatges altres tipologies (N)	8
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,40
Sostre total (m²)			3.247
Sostre residencial			3.247
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			783
Unifamiliar Adossat			724
Unifamiliar Arrenglerat			1.739
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		15.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		7.818	
Implantació de serveis		44.930	1
Pavimentació		58.378	
Jardineria		0	
Altres despeses		3.000	
		129.476	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	1.007		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	2.231.918	2
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246		
Solar Comercial	0	173.729	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	1.250		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347		
Habitatge plurifamiliar	0	2.923.601	3
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	49	4

Els sectors i/o polígons amb d'ús residencial lliure unifamiliar aïllat s'avaluen mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquest fet respon a que les operacions immobiliàries en aquest ús respon més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

PAU 11 Carrer de les Planes

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			7.221
Sistemes (m²)			1.605
Viari	1.062	Equipaments	0
Espais lliures	543	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			5.616
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	5
		Total habitatges Aïllats (N)	5
		Total habitatges altres tipologies (N)	0
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,40
Sostre total (m²)			2.246
Sostre residencial			2.246
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			2.246
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			0
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		15.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		3.410	
Implantació de serveis		56.060	1
Pavimentació		56.300	
Jardineria		3.260	
Altres despeses		0	
		134.030	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre (PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246	498.297	-
Solar Comercial	0		
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arreglerat	0	0	-
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	40	2

El PAU 12 és un sector quines obres d'urbanització ja estan pràcticament executades, raó per la que els costos d'urbanització pendent d'executar son mínims.

PAU 12 Carrer d'Arbúcies

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			2.540
Sistemes (m²)			738
Viari	61	Equipaments	677
Espais lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			1.802
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	15
		Total habitatges Aïllats (N)	1
		Total habitatges altres tipologies (N)	14
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			1,38
Sostre total (m²)			2.486
Sostre residencial			2.486
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			126
Unifamiliar Adossat			2.360
Unifamiliar Arreglerat			0
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		6.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		350	
Implantació de serveis		0	1
Pavimentació		2.387	
Jardineria		0	
Altres despeses		3.000	
		11.737	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	1.007		
Cost edificació habitatge unifamiliar arreglerat	0	2.138.582	3
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246		
Solar Comercial	0	27.838	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	1.250		
Habitatge unifamiliar arreglerat	0	2.655.121	4
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	122	5

PAU 13 Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			14.521
Sistemes (m²)			8.841
Viari	3.081	Equipaments	875
Espais lliures	4.885	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			5.680
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	34
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	34
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,69
Sostre total (m²)			3.905
Sostre residencial			3.905
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			671
Unifamiliar Arrenglerat			2.411
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			823
HPO règim general			823
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		30.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		21.874	
Implantació de serveis		178.852	1
Pavimentació		213.340	
Jardineria		29.310	
Altres despeses		6.000	
		479.376	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	1.007		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	3.440.566	7
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	875		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	1.250		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347		
Habitatge plurifamiliar	0	4.452.792	8
HPO règim general	1.046		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	18	9

El sectors amb ús predominant industrial s'han avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquests tipus d'operacions responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

PAU 14 Zona Industrial

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			4.291
Sistemes (m²)			1.685
Viari	975	Equipaments	0
Espais lliures	710	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			2.606
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	0
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,60
Sostre total (m²)			1.563
Sostre residencial			0
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			0
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			1.563

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)	
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió	18.000		
Indemnitzacions	0		
Enderrocs i moviment de terres	6.920		
Implantació de serveis	56.600	1	
Pavimentació	51.880		
Jardineria	4.260		
Altres despeses	3.000		
	118.598		
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre (PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0	0	-
Solar Comercial	0		
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	75	175.883	-
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arreglerlat	0	0	-
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
16%	7	2

PAU 15 Sot de la Font Nova

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			5.910
Sistemes (m²)			3.340
Viari	625	Equipaments	0
Espais lliures	2.715	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			2.569
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	6
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	6
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,50
Sostre total (m²)			1.285
Sostre residencial			1.285
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			450
Unifamiliar Arrenglerat			834
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		18.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		6.665	
Implantació de serveis		36.280	1
Pavimentació		33.030	
Jardineria		16.290	
Altres despeses		3.000	
		62.566	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	1.007		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	1.163.846	2
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	1.250		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347		
Habitatge plurifamiliar	0	1.518.141	3
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	28	4

PAU 18 Camp de Futbol

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			20.048
Sistemes (m²)			12.119
Viari	958	Equipaments	0
Espais Lliures	11.161	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			7.929
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	16
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	16
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,40
Sostre total (m²)			3.171
Sostre residencial			3.171
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arrenglerat			3.171
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		30.000	
Indemnitzacions		100.000	
Enderrocs i moviment de terres		5.410	
Implantació de serveis		82.100	1
Pavimentació		29.860	
Jardineria		66.966	
Altres despeses		3.000	
		317.336	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	2.873.338	4
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347	3.845.582	5
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	14	6

Els sectors i/o polígons amb d'ús residencial lliure unifamiliar aïllat s'avaluen mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquest fet respon a que les operacions immobiliàries en aquest ús respon més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

PAU 21 Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			1.670
Sistemes (m²)			438
Viari	228	Equipaments	0
Espais lliures	210	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			1.232
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	1
		Total habitatges Aïllats (N)	1
		Total habitatges altres tipologies (N)	0
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,40
Sostre total (m²)			493
Sostre residencial			493
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			493
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			0
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		8.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		350	
Implantació de serveis		0	1
Pavimentació		8.892	
Jardineria		1.260	
Altres despeses		0	
		18.502	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre (PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246	109.282	-
Solar Comercial	0		
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arreglerat	0	0	-
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	44	2

PAU 22 Puigtorrat

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			3.046
Sistemes (m²)			1.195
Viari	1.075	Equipaments	0
Espais Lliures	120	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			1.851
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	17
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	17
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			1,18
Sostre total (m²)			2.169
Sostre residencial			2.169
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			2.169
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		24.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		7.635	
Implantació de serveis		62.401	1
Pavimentació		58.100	
Jardineria		2.160	
Altres despeses		3.000	
		157.296	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arreglerat	1.007	1.965.075	4
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0	0	-
Solar Comercial	0		
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arreglerat	1.347	2.629.992	5
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	82	6

Els sectors i/o polígons amb d'ús residencial lliure unifamiliar aïllat s'avaluen mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquest fet respon a que les operacions immobiliàries en aquest ús respon més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

PAU 23 Carrer de la Ginesta

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			4.109
Sistemes (m²)			543
Viari	543	Equipaments	0
Espais lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			3.566
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	4
		Total habitatges Aïllats (N)	4
		Total habitatges altres tipologies (N)	0
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,50
Sostre total (m²)			1.783
Sostre residencial			1.783
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			1.783
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			0
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		12.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		350	
Implantació de serveis		26.143	1
Pavimentació		28.700	
Jardineria		0	
Altres despeses		1.500	
		68.693	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre (PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246	439.421	-
Solar Comercial	0		
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arreglerat	0	0	-
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	73	2

El sectors amb ús predominant industrial s'han avaluat mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquests tipus d'operacions responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

PAU 24 Fàbrica Vella

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			5.747
Sistemes (m²)			1.280
Viari	1.280	Equipaments	0
Espais lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			4.466
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)	0
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	0
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,80
Sostre total (m²)			3.573
Sostre residencial			0
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			0
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			3.573

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)	
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió	9.000		
Indemnitzacions	0		
Enderrocs i moviment de terres	4.895		
Implantació de serveis	37.150	1	
Pavimentació	33.825		
Jardineria	0		
Altres despeses	1.500		
	86.370		
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre (PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0	0	-
Solar Comercial	0		
Valor venda €/m² sòl urbanitzat (PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	75	301.479	-
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arreglerlat	0	0	-
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
16%	26	2

PAU 25 Passeig dels Castanyers 3

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			3.751
Sistemes (m²)			1.057
Viari	468	Equipaments	0
Espais Lliures	589	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			2.694
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	3
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	3
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,40
Sostre total (m²)			1.078
Sostre residencial			1.078
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			1.078
Unifamiliar Arreglerat			0
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		9.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		1.543	
Implantació de serveis		14.535	1
Pavimentació		24.820	
Jardineria		3.534	
Altres despeses		1.500	
		54.932	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	1.007		
Cost edificació habitatge unifamiliar arreglerat	0	976.358	1
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	1.250		
Habitatge unifamiliar arreglerat	0	1.212.181	2
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	26	3

PAU 26 Carretera de Vic - Can Capella

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			2.470
Sistemes (m²)			505
Viari	505	Equipaments	0
Espais lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			1.964
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	4
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	4
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,40
Sostre total (m²)			786
Sostre residencial			786
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			786
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		9.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		1.630	
Implantació de serveis		10.450	1
Pavimentació		27.510	
Jardineria		0	
Altres despeses		1.500	
		50.090	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arreglerat	1.007	711.870	1
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arreglerat	1.347	952.744	2
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	47	3

PAU 27 Coll de ses Pregàries

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			10.217
Sistemes (m²)			4.151
Viari	633	Equipaments	0
Espais Lliures	3.519	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			6.066
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	4
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	4
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,30
Sostre total (m²)			1.820
Sostre residencial			1.820
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			1.820
Unifamiliar Arrenglerat			0
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		9.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		4.390	
Implantació de serveis		33.090	1
Pavimentació		30.130	
Jardineria		21.114	
Altres despeses		1.500	
		99.224	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	1.007		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	0	1.648.655	1
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	1.250		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	0		
Habitatge plurifamiliar	0	2.046.859	2
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	16	3

PMU-1 Sot del Torrent

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			11.280
Sistemes (m²)			6.319
Viari	2.179	Equipaments	0
Espais Lliures	4.140	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m²)			4.961
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	19
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	19
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,54
Sostre total (m²)			2.681
Sostre residencial			2.681
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arrenglerat			2.281
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			401
HPO règim general			401
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		45.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		22.010	
Implantació de serveis		126.490	1
Pavimentació		114.730	
Jardineria		46.629	
Altres despeses		3.000	
		357.859	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	2.382.026	4
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	875		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347	3.142.717	5
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	1.046		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	15	6

2.2 Fitxes viabilitat econòmica i financera en el sòl urbanitzable delimitat

SUD 1 Els Castanyers

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			13.031
Sistemes (m²)			6.385
Viari	0	Equipaments	0
Espais lliures	2.346	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	4.040
Sòl privat (m²)			6.646
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	24
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	24
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,30
Sostre total (m²)			3.909
Sostre residencial			3.909
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			3.909
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			0
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		41.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		24.878	
Implantació de serveis		246.630	1
Pavimentació		122.250	
Jardineria		14.712	
Altres despeses		3.000	
		452.470	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arreglerat	1.007	3.345.112	5
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arreglerat	1.347	4.476.989	6
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	18	7

SUD 2 Mas Dels Segalàs

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m²)			43.354
Sistemes (m²)			23.845
Viari	0	Equipaments	0
Espais lliures	8.671	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	15.174
Sòl privat (m²)			19.509
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Ús predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)	27
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	27
Edificabilitat bruta (m² sostre / m² sòl)			0,22
Sostre total (m²)			9.538
Sostre residencial			4.335
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			4.335
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			0
HPO règim general			0
Sostre comercial			5.202
Sostre industrial			0

PARÀMETRES ECONÒMICS

		TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Despeses instruments planejament i gestió		63.000	
Indemnitzacions		0	
Enderrocs i moviment de terres		50.429	
Implantació de serveis		483.783	1
Pavimentació		263.880	
Jardineria		54.024	
Altres despeses		6.000	
		921.116	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arreglerat	1.007	3.709.617	6
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	206	910.947	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m² x m² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	-
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m² x m² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arreglerat	1.347	4.964.831	7
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	11	8

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. MARC LEGAL D'APLICACIÓ

La Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (en endavant DL 1/2010) defineix a l'article 57 els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) i en determina els continguts mínims. A la seva vegada, l'article 59 determina la documentació mínima que ha de contenir el POUM i que inclou, entre d'altres, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

El present treball aborda la sostenibilitat econòmica del POUM de Viladrau, analitzant l'estat de la hisenda municipal de Viladrau i l'impacte que provocarà el desenvolupament del POUM de Viladrau en la hisenda local.

El present informe, es centra doncs en l'anàlisi de la hisenda local del municipi de Viladrau per tal de definir en quina situació es troba la hisenda local i explorar les fortaleeses i debilitats de la hisenda municipal a través de l'anàlisi de les partides pressupostàries directament vinculades al seu desenvolupament. Per a calcular l'impacte que el desenvolupament del POUM en la hisenda local del municipi, s'estimen els increments i decrements, entre d'altres, dels ingressos municipals derivats dels impostos directes via IBIs, IAEs, els impostos sobre vehicles de tracció mecànica, els impostos indirectes via ICIOs, la despesa corrent en personal, la despesa en béns i serveis, etc.

2. EL POUM DE VILADRAU

2.1 Paràmetres urbanístics del POUM de Viladrau

S'adjunta una taula resum amb les característiques específiques i paràmetres urbanístics corresponents als polígons i sectors que incorpora el POUM i que s'han tingut en compte en el present informe de sostenibilitat econòmica.

Entre Polígons d'Actuació Urbanística, Plans de Millora Urbana i Plans Parciais Urbanístics, el POUM engloba un total de 36,8 ha. de sòl que es tradueixen en 119.859 m² de sostre distribuït en diferents usos urbanístics (31% activitat econòmica i 69% residencial).

En concret, el sostre residencial equival a un total de 83.082 m² (equivalent a un potencial total de 238 nous habitatges) i el sostre destinat a activitats econòmiques equival a un total de 36.778 m².

Pel que fa al sostre residencial inclòs en els Polígons d'Actuació Urbanística, en els Plans de Millora i en els Plans Parciais Urbanístics, un ±99% es preveu sostre residencial lliure i un ±1% es preveu en algun règim de protecció (Habitatges Preu Concertat, Habitatge Protecció Oficial règim general i/o Habitatge Protecció règim especial).

Polígons i sectors POUM

Nom polígon/Sector	Règim Jurídic	Ús principal	Sup. Total (m2)	SISTEMES								EDIFICABILITATS					HABITATGES			
				Vialitat	Espais	Equip.	Servei	Serveis	Protecció	Aparcament	Altres	Sostre	Sostr	Sostrel	Sostre	Sostr	Hab.	Hab.	Hab.	Total
				liures			Hidrològic	Tècnics	Sistemes		Sistemes	total	AE	residencia	Lliure	HPO	existents	Lliures	Protegits	Hab. (N)
Prat de l'Orella	SÒL URBÀ	Residencial	22.673	4.788	323	0	1.370	0	0	0	0	8.096	0	8.096	8.096	0	5	25	0	20
Carrer de Girona	SÒL URBÀ	Residencial	15.461	1.523	863	0	0	24	0	0	0	5.769	0	5.769	5.769	0	10	15	0	5
Antic Camí de les Índies	SÒL URBÀ	Residencial	8.704	1.260	0	0	0	0	0	0	0	3.385	0	3.385	3.385	0	6	8	0	2
Carrer del Pirineu	SÒL URBÀ	Residencial	8.810	774	0	0	0	0	0	0	0	4.018	0	4.018	4.018	0	4	9	0	5
Passeig de les Farigoles	SÒL URBÀ	Residencial	9.379	1.262	0	0	0	0	0	0	0	3.247	0	3.247	3.247	0	3	10	0	7
Font dels Castanyers	SÒL URBÀ	Residencial	11.647	1.557	1.028	0	0	0	0	0	0	3.625	0	3.625	3.625	0	4	7	0	3
Passeig dels Castanyers - carrer Pomaret	SÒL URBÀ	Residencial	9.102	403	0	0	0	0	0	0	0	3.480	0	3.480	3.480	0	1	6	0	5
Pla de la Sanitat	SÒL URBÀ	Residencial	21.480	1.764	749	0	0	0	0	0	0	6.403	0	6.403	6.403	0	6	10	0	4
Can Pujol	SÒL URBÀ	Residencial	28.775	1.454	1.832	3.059	0	0	0	0	0	5.114	0	5.114	5.114	0	4	11	0	7
Avinguda Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel	SÒL URBÀ	Residencial	7.862	525	1.202	0	0	0	0	0	0	2.454	0	2.454	2.454	0	1	5	0	4
Carrer de les Planes	SÒL URBÀ	Residencial	7.221	1.062	543	0	0	0	0	0	0	2.246	0	2.246	2.246	0	1	5	0	4
Carrer d'Arbúcies	SÒL URBÀ	Residencial	2.540	61	0	677	0	0	0	0	0	2.486	0	2.486	2.486	0	0	15	0	15
Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo	SÒL URBÀ	Residencial	14.521	3.081	4.885	875	0	0	0	0	0	3.905	0	3.905	3.082	823	0	26	8	34
Zona Industrial	SÒL URBÀ	Activitat econòmica	4.291	975	710	0	0	0	0	0	0	1.563	1.563	0	0	0	0	0	0	0
Sot de la Font Nova	SÒL URBÀ	Residencial	5.910	625	2.715	0	0	0	0	0	0	1.285	0	1.285	1.285	0	0	6	0	6
Tancat d'en Sert	SÒL URBÀ	Residencial	7.080	477	603	0	0	0	0	0	0	1.800	0	1.800	1.800	0	1	4	0	3
Mas Molins - Mas Segalàs	SÒL URBÀ	Activitat econòmica	45.497	6.886	5.277	0	0	1.106	1.399	1.315	0	26.439	26.43	0	0	0	0	0	0	0
Camp de Futbol	SÒL URBÀ	Residencial	20.048	958	1	0	0	0	0	0	0	3.171	0	3.171	3.171	0	0	16	0	16
Passeig dels Castanyers 2	SÒL URBÀ	Residencial	4.476	333	357	0	0	0	0	0	0	1.893	0	1.893	1.893	0	4	4	0	0
Pla de Montfalcó	SÒL URBÀ	Residencial	14.020	1.162	1.851	0	0	0	0	0	0	1.651	0	1.651	1.651	0	0	6	0	6
Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles	SÒL URBÀ	Residencial	1.670	228	210	0	0	0	0	0	0	493	0	493	493	0	0	1	0	1
Puigtorrat	SÒL URBÀ	Residencial	3.046	1.075	120	0	0	0	0	0	0	2.169	0	2.169	2.169	0	7	17	0	10
Carrer de la Ginesta	SÒL URBÀ	Residencial	4.109	543	0	0	0	0	0	0	0	1.783	0	1.783	1.783	0	4	4	0	0
Fàbrica Vella	SÒL URBÀ	Activitat econòmica	5.747	1.280	0	0	0	0	0	0	0	3.573	3.573	0	0	0	0	0	0	0
Passeig dels Castanyers 3	SÒL URBÀ	Residencial	3.751	468	589	0	0	0	0	0	0	1.078	0	1.078	1.078	0	0	3	0	3
Carretera de Vic - Can Capella	SÒL URBÀ	Residencial	2.470	505	0	0	0	0	0	0	0	786	0	786	786	0	0	4	0	4
Coll de ses Pregàries	SÒL URBÀ	Residencial	10.217	633	3.519	0	0	0	0	0	0	1.820	0	1.820	1.820	0	0	4	0	4
Sot del Torrent	SÒL URBÀ	Residencial	11.280	2.179	4.140	0	0	0	0	0	0	2.681	0	2.681	2.281	401	0	15	4	19
Els Castanyers	SUD ¹	Residencial	13.031	0	2.346	0	0	0	0	0	4.040	3.909	0	3.909	3.909	0	0	24	0	24
Mas Dels Segalàs	SUD ¹	Activitat econòmica	43.354	0	8.671	0	0	0	0	0	15.174	9.538	5.202	4.335	4.335	0	0	27	0	27
TOTAL			368.170	37.842	53.691	4.611	1.370	1.130	1.399	1.315	19.213	119.859	36.778	83.082	81.858	1.224	61	287	12	238

¹SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

FONT: Elaboració pròpia a partir de dades equip redactor

1. LA HISENDA MUNICIPAL DE VILADRAU

Amb la finalitat d'estimar el balanç econòmic municipal, realitzem una radiografia de l'evolució de la Hisenda Municipal de Viladrau en l'últim quinquenni disponible (2012 - 2016).

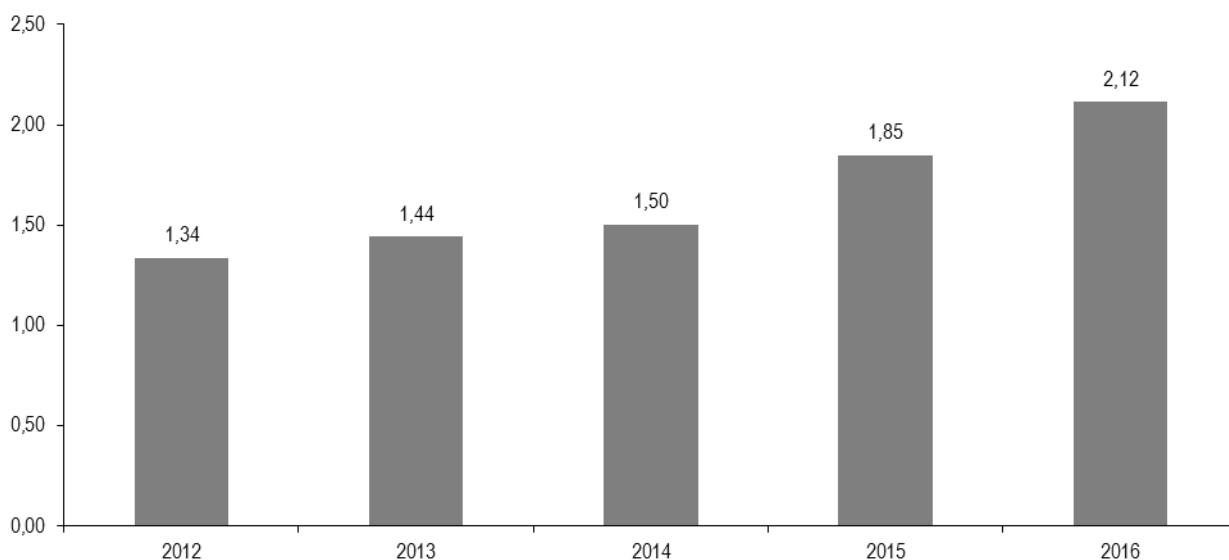
1.1 L'ingrés corrent municipal

Durant el darrer quinquenni, l'ingrés corrent municipal ha assolit un increment del 58%, passant d'obtenir 1,33 milions d'euros l'any 2012 a 2,11 milions l'any 2016. Aquest creixement s'aconsegueix de manera progressiva, si bé el ritme de creixement s'accelera durant els últims dos anys. En termes generals, doncs, es pot observar que el comportament de la hisenda municipal pel què fa als ingressos corrents manifesta una evolució positiva durant el quinquenni analitzat.

Si ens fixem en les dades per habitant, veiem com la variació de l'ingrés segueix la mateixa evolució, però en termes per càpita assoleix un creixement major que en termes absoluts, degut al decreixement demogràfic que ha viscut el municipi en l'últim quinquenni, ha estat del 5%.

L'ingrés per habitant al municipi de Viladrau passa de 1.230 € a 2.054 € anuals de l'any 2012 a l'any 2016, el que es tradueix en un increment del 67% en els darrers 5 anys.

Ingrés corrent Ajuntament de Viladrau (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades la Sindicatura de comptes

Ingrés corrent per habitant a Viladrau

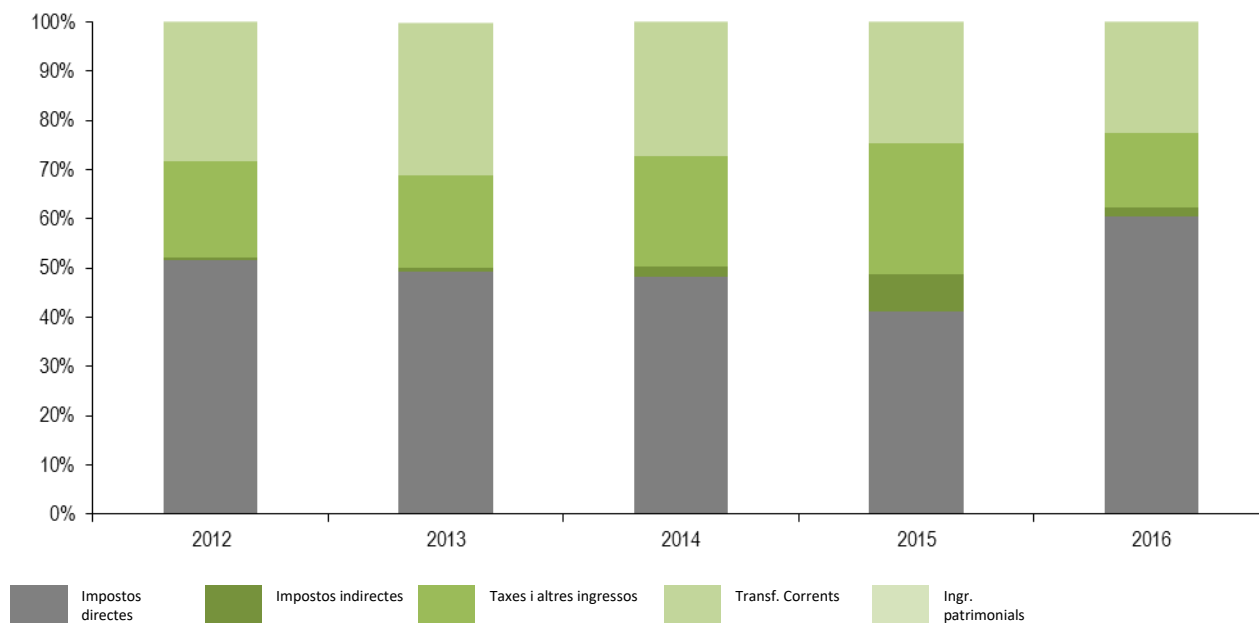
€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Ingrés corrent	1.336.949	1.441.432	1.501.697	1.848.264	2.115.617	58,24%
Habitants Viladrau	1.087	1.065	1.037	1.035	1.030	-5,24%
Ingrés corrent / habitant	1.230	1.353	1.448	1.786	2.054	67,00%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Sindicatura de comptes i Idescat

Pel que fa a la composició de l'ingrés corrent, aquesta roman amb molta estabilitat durant el quinquenni analitzat. Durant el període comprès entre 2012 i 2016 predominen clarament els impostos directes, que durant tot el quinquenni se situen per sobre del 41% del total d'ingressos corrents, passant de representar el 52% l'any 2012 al 60% l'any 2016. L'altre gran partida que compona els ingressos corrents són les transferències corrents, que se situen entre el 22 i el 28% del total dels ingressos durant el període disponible i que segueixen una tendència decreixent. Les taxes i altres ingressos se situen entre el 15% i el 26% del total d'ingressos corrents. Aquestes tres partides representen el 98% del total d'ingressos corrents obtinguts per la hisenda municipal de Viladrau l'any 2016.

El pes relatiu del capítol Impostos indirectes ha estat residual en tots els anys analitzats però amb una tendència creixent fins l'any 2015. Aquest capítol està format únicament per l'impost de Construccions, Instal·lacions i Obres que és un tribut que grava la construcció, instal·lació i obra que requereix llicència municipal. Els ingressos patrimonials, per la seva part, tenen un caràcter pràcticament nul durant el període analitzat.

Composició ingrés corrent Ajuntament de Viladrau



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Sindicatura de comptes

La composició de l'ingrès corrent en termes per càpita segueix la mateixa línia que en termes absoluts però lleugerament augmentat degut a que aquests augments es veuen afectats pel decrement demogràfic. Es pot observar com les partides més importants que componen els ingressos corrents municipals han gaudit de grans creixements i on ressalta especialment la partida d'impostos indirectes, que augmenta més de 6 vegades com a conseqüència de la reactivació del mercat immobiliari.

Composició Ingrés corrent per habitant a Viladrau

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Impostos Directes	636	667	699	735	1.241	95,26%
Impostos Indirectes	6	9	30	137	41	597,78%
Taxes i Altres Ingressos	240	255	325	475	310	29,06%
Transferències Corrents	347	416	391	438	462	33,04%
Ingressos Patrimonials	1	6	2	1	0	-75,72%
Ingressos Corrents	1.230	1.353	1.448	1.786	2.054	67,00%

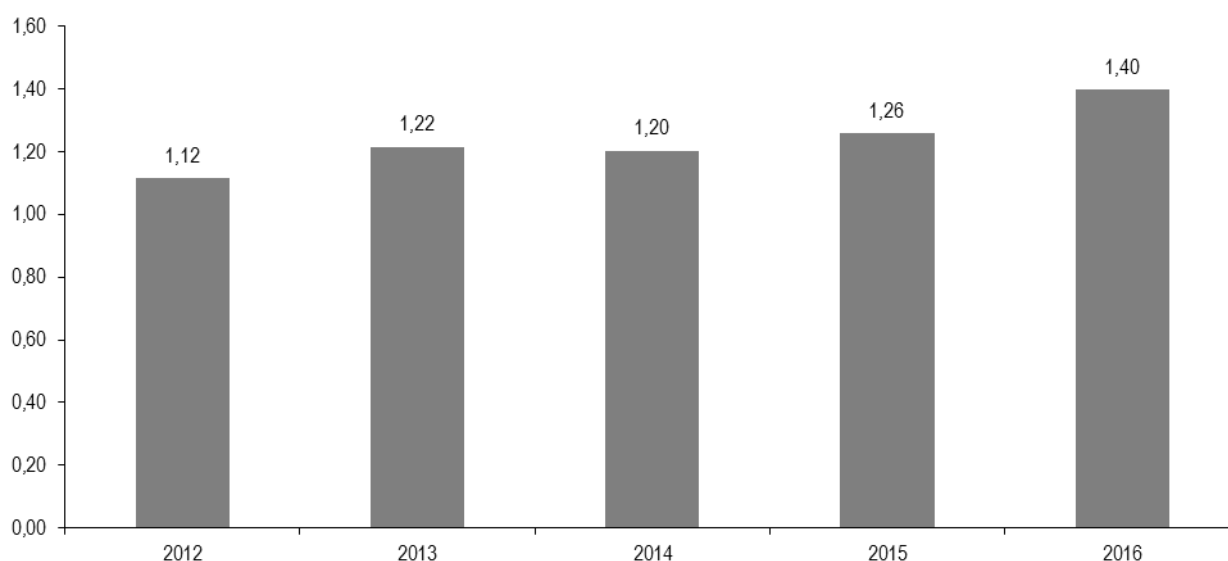
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

1.2 La despesa corrent municipal

Al llarg del període 2012 - 2016, la despesa corrent augmenta un 25%, passant dels 1,11 milions d'euros l'any 2012 als 1,39 milions d'euros l'any 2016. Aquest augment de la despesa corrent durant el quinquenni analitzat, inferior al creixement dels ingressos corrents, ha suposat un superàvit corrent creixent durant tots els anys analitzats de l'entorn dels 300.000 d'euros anuals entre els anys 2012 – 2014, mentre que els anys 2015 i 2016 aquest s'ha doblat (ha oscil·lat entre els 221.600 euros l'any 201 i els 718.040 euros de l'any 2016, any en que s'aconsegueix el màxim superàvit corrent). Des de el punt de vista de la hisenda municipal, el desenvolupament del nou POUM de Viladrau no només hauria de garantir que aquest superàvit corrent continuï si no que hauria de permetre incrementar-lo. Com veurem més endavant, l'estalvi corrent positiu constitueix un pilar fonamental per a abordar nous reptes d'inversió que, ben segur, portarà afegits el nou POUM.

Es pot observar com la despesa corrent es manté força estable durant els anys analitzats, amb una lleugera tendència al creixement, si bé pateix una petita caiguda l'any 2014.

Despesa corrent Ajuntament de Viladrau (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

Pel que fa a les xifres per habitant, aquest augment de la despesa s'ha vist incrementada pel decrement demogràfic. Durant el període analitzat, la despesa corrent per habitant ha augmentat un 32%.

Despesa corrent per habitant a Viladrau

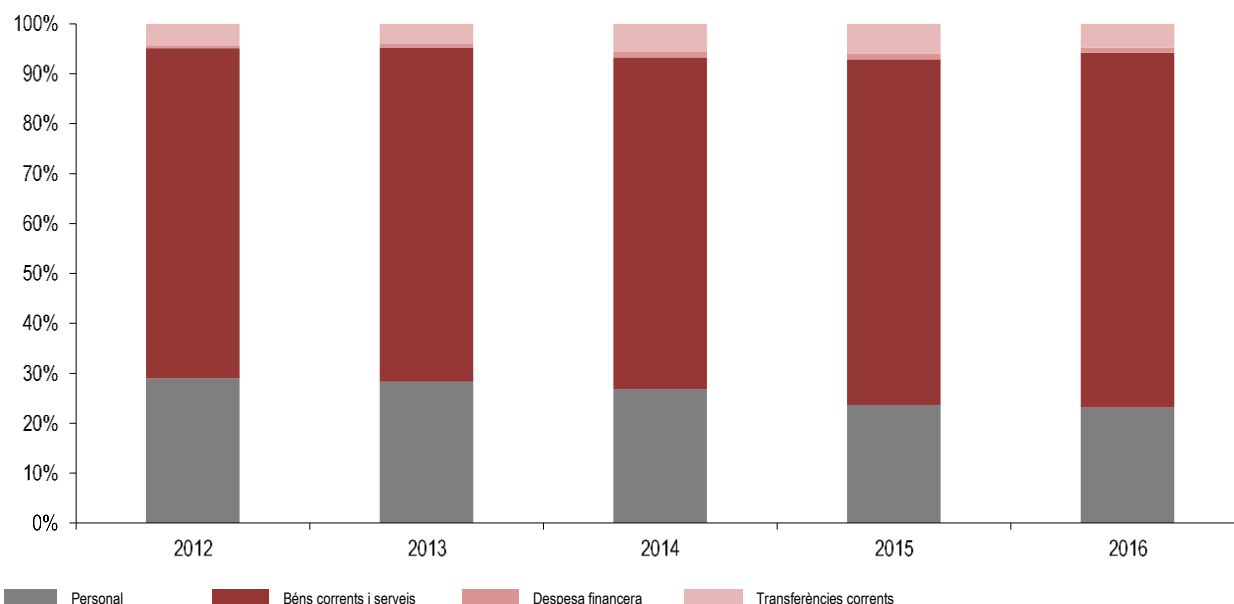
€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Despesa corrent (milers €)	1.115.349	1.215.544	1.204.414	1.257.857	1.397.577	25,30%
Habitants Viladrau	1.087	1.065	1.037	1.035	1.030	-5,24%
Despesa corrent / habitant	1.026	1.141	1.161	1.215	1.357	32,24%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

Pel que fa a la composició de la despesa corrent al llarg del quinquenni analitzat, la partida de Personal ha estat la única partida que ha sofert un ínfim decrement durant el quinquenni analitzat. La partida de Béns corrents i serveis, la més important dins les despeses corrents, ha augmentat un 35%, passant dels 738.160 € als 994.131 €. Les Despeses financeres i les Transferències corrents, tot i que pateixen forts augments percentuals, del 135% i del 37% respectivament, tenen un caràcter residual i representen conjuntament tan sols el 6% del total de la despesa corrent del municipi de Viladrau l'any 2016.

Així doncs l'evolució de les despeses corrents deriven fonamentalment de les partides de Béns corrents i serveis, que representa el 71% del total de la despesa corrent l'any 2016 (pes que es manté estable durant el quinquenni analitzat, oscil·lant entre el 66 i 71%) i les despeses de Personal, que representen entre el 23 i el 29% del total de despeses corrents durant els anys estudiats. Aquestes dues partides representen conjuntament el 94% del total de despeses corrents l'any 2016.

Composició despesa corrent Ajuntament de Viladrau (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

Pel què fa a la composició de la despesa corrent per habitant, totes les partides es comporten de la mateixa manera que en termes absoluts, si bé els % de variació es veuen modificats pel decrement demogràfic.

Despesa corrent per habitant a Viladrau

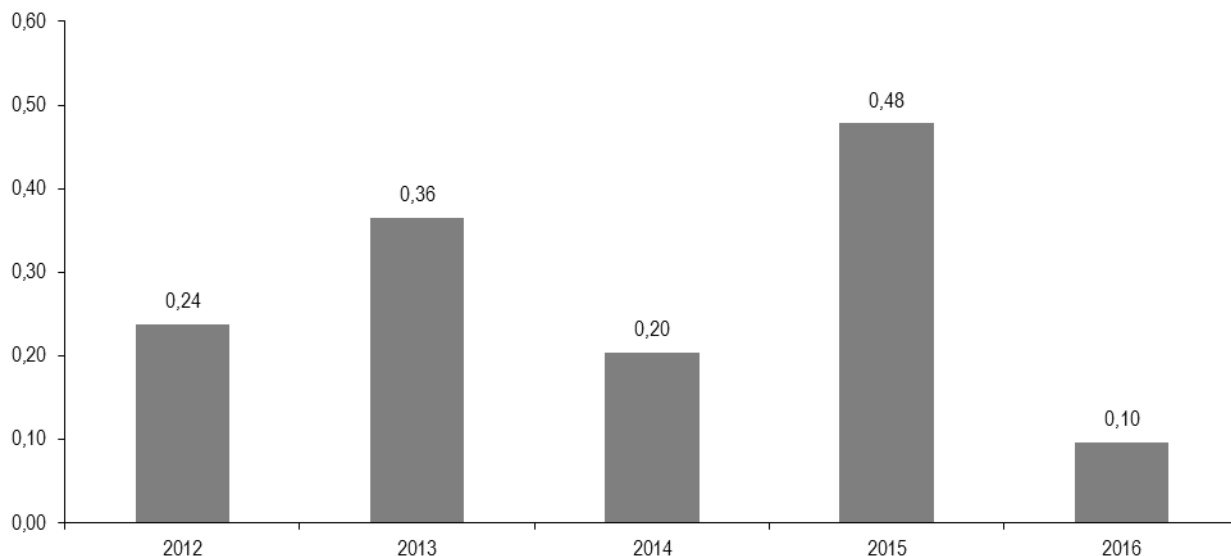
€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Despesa personal per habitant	297	323	311	287	313	5,47%
Despesa béns corrents i serveis per habitant	679	764	772	842	965	42,13%
Despesa financera per habitant	6	9	14	13	14	148,79%
Transferències corrents per habitant	44	45	64	74	64	45,20%
Despesa corrent per habitant	1.026	1.141	1.161	1.215	1.357	32,24%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

1.3 L'Ingrés de capital municipal

Al llarg d'aquests anys, l'ingrés de capital no ha manifestat una tendència clara, si no que ha encadenat augments i decrements, formant una figura de dents de serra, si bé en la totalitat del període la caiguda ha estat del 59%.

Ingrés de capital Ajuntament de Viladrau (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

Ingrés de capital per habitant a Viladrau

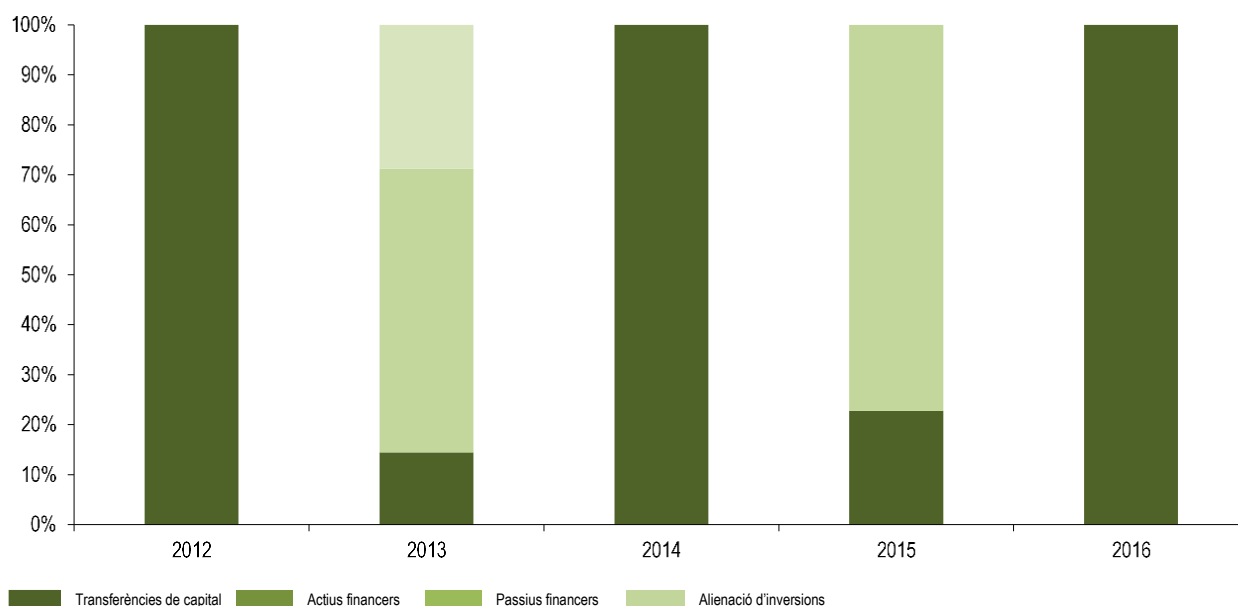
€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Ingrés de capital	237.460	364.970	204.000	477.979	96.726	-59,27%
Habitants Viladrau	1.087	1.065	1.037	1.035	1.030	-5,24%
Ingrés capital per habitant	218	343	197	462	94	-57,01%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

L'ingrés de capital s'ha fonamentat al llarg de tot el període en les transferències de capital i la concertació de nou endeutament, mentre que l'alienació d'inversions i els actius financers tenen un caràcter nul en la composició dels ingressos de capital en el període analitzat. Un comportament propi d'una conjuntura macroeconòmica llastrada per la inactivitat i la caiguda de preus de l'immobiliari.

El pes del capítol transferències de capital rebudes de diferents administracions (Estat, Generalitat de Catalunya, Diputació, etc.) ha patit moltes variacions durant el període analitzat. Per compensar aquestes variacions de les transferències de capital, la hisenda municipal ha utilitzat puntualment el nou endeutament. D'altra banda. Cal dir que la dràstica i continuada reducció de les transferències de capital no és un fet singular de la hisenda de Viladrau sinó que és una constant en el conjunt de les administracions públiques locals i determina un nou marc de finançament que s'ha de basar en els recursos propis (estalvi corrent positiu). Val a dir que la concertació de finançament aliè té conseqüències sobre la càrrega financera municipal tota vegada que cal amortitzar l'endeutament contret més la despesa financera vinculada.

Composició ingrés de capital Ajuntament de Viladrau (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes

La composició dels ingressos de capital per habitant reflexa el comportament que s'ha exposat amb anterioritat, lleument augmentat pel decrement demogràfic.

Composició ingrés de capital per habitant a Viladrau

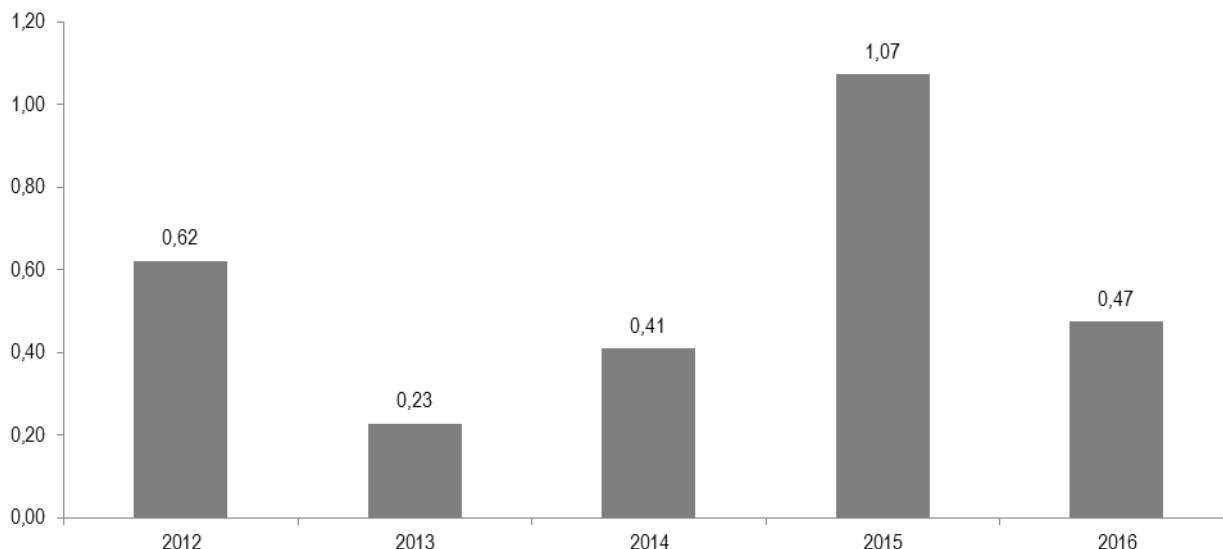
€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Alienació d'inversions per habitant	0	97	0	0	0	---
Transferències de capital per habitant	218	49	188	100	89	-59,27%
Actius financers per habitant	0	0	0	0	0	---
Passius financers per habitant	0	191	0	340	0	---
Ingrés de capital per habitant	218	336	188	440	89	-59,27%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura e Comptes i Idescat

3.4 La despesa de capital municipal

La despesa de capital (despesa corresponent a inversions reals, transferències de capital, actius financers i passius financers), ha manifestat un comportament creixent al llarg dels anys estudiats, coincidint amb el creixement de la partida d'inversions reals, que és el màxim exponent de les despeses de capital.

Despesa de capital Ajuntament de Viladrau (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes

Despesa de capital per habitant a Viladrau

€/N	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Despesa de capital	621.414	227.047	408.832	1.072.561	474.374	-23,66%
Habitants Viladrau	1.087	1.065	1.037	1.035	1.030	-5,24%
Despesa capital per habitant	572	213	394	1.036	461	-19,44%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

La despesa de capital municipal cal desgranar-la amb la finalitat de poder deduir quina és la despesa anual en inversió real que ha realitzat la hisenda municipal de Viladrau. En termes absoluts, la despesa en inversió real ha passat dels 571.208 € l'any 2012 als 232.418 milions d'euros l'any 2016, el que suposa un decrement del -59%. La xifra mitjana d'inversió municipal al llarg d'aquests cinc anys ha estat de al voltant del mig milió d'euros anuals.

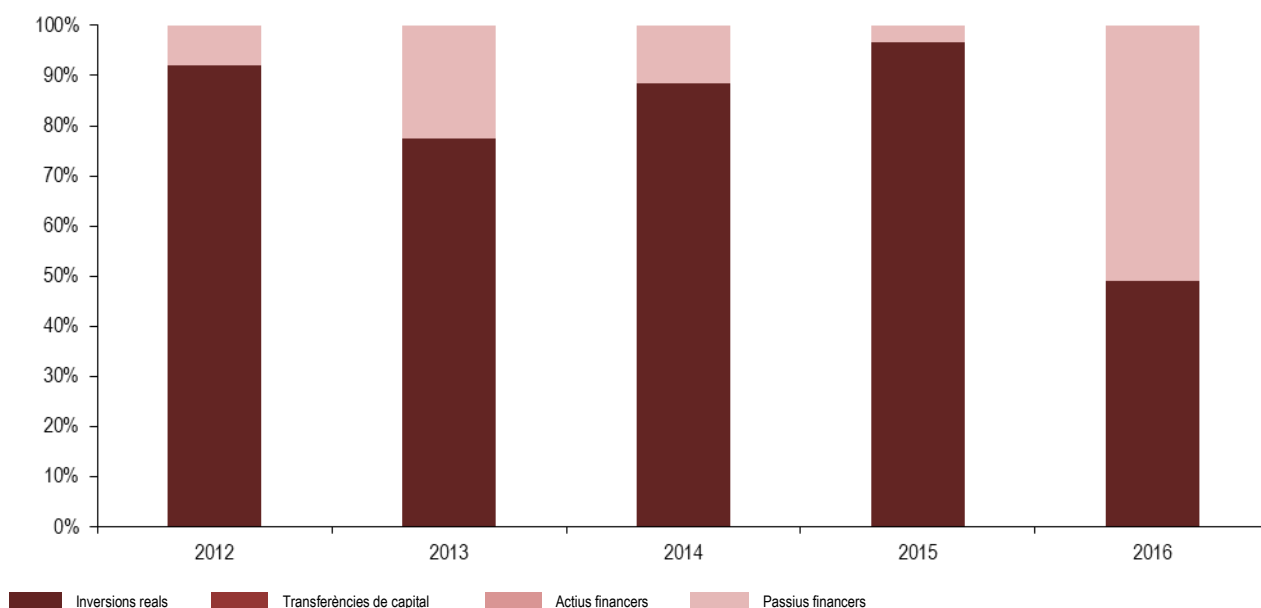
L'amortització del deute, per la seva part, s'ha mantingut a l'entorn del 50.000 euros anuals, si bé l'any 2016 aquesta es dispara fins als 241.955 €.

Les transferències de capital i els actius financers han estat nuls en aquest període, i per tant tota la despesa de capital s'ha fonamentat en inversió real i amortització del deute.

Entre les despeses en inversió més importants de l'any 2012 destaquen les inversions pel concepte de projectes complexes en administració general de la cultura (314.811 €) i en administració general d'habitatge i urbanisme (163.219 €). L'any 2013 les inversions van ser escasses i en total es van invertir prop de 176.025 €. L'any 2014 destaquen les inversions en vies públiques (307.147 €). L'any 2015 cal destacar la que fa referència a la millora d'accessos als nuclis de població (200.606 €), la de millora de les instal·lacions esportives (146.185 €), i la inversió vinculada a la coberta de l'edifici CCEN (577.429 €). L'any 2016, les inversions més importants van ser les de pavimentació de vies públiques (74.089 €) i la dedicada a equipaments culturals i museus (38.236 €).

Composició despesa de capital Ajuntament de Viladrau (%)

Composició despesa de capital Ajuntament de Viladrau (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

La composició de la despesa de capital per habitant reflexa l'estabilitat dels passius financers i la volatilitat de la despesa en inversió real.

Composició despesa de capital per habitant a Viladrau

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Inversions reals per habitant	525	165	349	1.003	226	-57,06%
Transferències de capital per habitant	0	0	0	0	0	---
Actius financers per habitant	0	0	0	0	0	---
Passius financers per habitant	46	48	45	33	235	408,60%
Despesa capital per habitant	572	213	394	1.036	461	-19,44%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

1.5 Ràtios Econòmics i financers

La gestió pressupostària passada determina la capacitat futura per assumir inversions, les vies possibles de finançament (autofinançament i/o endeutament, etc.) i, en definitiva, l'estat de les comptes municipals pel que fa a nivell d'equilibri pressupostari total. El compte financer i altres ràtios ens il·lustren l'estat econòmic i financer de la Hisenda Municipal i ens avancen els possibles efectes del desenvolupament del POUM de Viladrau.

El compte financer

El compte financer aflora ràtios que ens permeten determinar les possibilitats d'assumir inversions futures, les possibles fonts de finançament de les que disposa l'administració local, el seu nivell d'equilibri i el grau de sanejament per afrontar els reptes urbans que li pugui suposar la nova ciutat construïda que proposi el planejament urbanístic objecte de treball.

L'estalvi net corrent és positiu durant tots els anys considerats. Tanmateix, cal aclarir en aquest aspecte que l'estalvi net als efectes del que determina l'article 53 del RDL 2/2004² es calcula mitjançant la diferència entre els drets liquidats pels capítols u al cinc, tots dos inclosos, de l'estat d'ingressos, i de les obligacions reconegudes pels capítols u, dos i quatre de l'estat de despeses, minorada en l'import d'una anualitat teòrica d'amortització de l'operació projectada i de cadascun dels préstecs i emprèstits propis i avalats a tercers pendents de reembossament.

¹ RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

Compte financer

€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 - 16
Ingrés corrent	1.336.949,05	1.441.432,44	1.501.696,77	1.848.263,63	2.115.617,41	58%
Despesa corrent	1.115.348,50	1.215.544,22	1.204.414,32	1.257.856,88	1.397.576,58	25%
CE + QQUU	0,00	5.927,58	0,00	0,00	51.887,79	0%
Estalvi brut corrent	221.600,55	219.960,64	297.282,45	590.406,75	666.153,04	201%
(Ingrés corrent – Despesa corrent – CE - QQUU)						
Passius financers	50.205,84	51.022,45	47.014,97	34.669,69	241.955,22	382%
(Capítol IX despeses)						
Estalvi net corrent	171.394,71	168.938,19	250.267,48	555.737,06	424.197,82	147%
(Estalvi brut – passius financers)						
Ingressos de capital no financers						
(alienació d'inversions + transferències capital + CE + QQUU)	237.460,19	163.723,20	204.000,00	108.779,10	148.614,25	-37%
Autofinançament	408.854,90	332.661,39	454.267,48	664.516,16	572.812,07	40%
(Estalvi net corrent + Ingrés de capital no financer)						
Despeses de capital no financeres	571.208,39	176.024,70	361.816,99	1.037.891,76	232.418,55	-59%
(Capítol VI + Capítol VII)						
Capacitat / necessitat finançament	-162.353,49	156.636,69	92.450,49	-373.375,60	340.393,52	-310%
(Autofinançament – Despesa capital no financer)						
Variació neta actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
(Capítol VIII ingressos – Capítol VIII despeses)						
Endeutament	0,00	207.174,38	0,00	369.200,00	0,00	---
(Capítol IX ingressos)						
Saldo financer	0,00	207.174,38	0,00	369.200,00	0,00	---
(Variació neta actius financers + Endeutament)						
Dèficit o superàvit públic	-162.353,49	363.811,07	92.450,49	-4.175,60	340.393,52	-310%
(Capacitat / Necessitat finançament + Saldo financer)						
Crèdits gastats finançats amb Romanent	123.885,70	70.742,87	211.132,60	64.975,96	0,00	-100%
Desviació de finançament negativa de l'exercici	0,00	163.219,04	0,00	0,00	212.643,75	---
Desviació de finançament positiva de l'exercici	195.862,03	0,00	0,00	151.657,65	0,00	-100%
Resultat pressupostari ajustat	-234.329,82	597.772,98	303.583,09	-90.857,29	553.037,27	-336%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

La càrrega financera

La càrrega financera entre els anys 2012 i 2016 passa dels 56.414 € als 256.589 €. Tanmateix, el deute viu consolidat pendent d'amortitzar l'any 2016 se situa en els 854.000 € (a partir de les dades publicades pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas). En aquest sentit, la hisenda municipal de Viladrau ha vist com disminueix el rati de deute viu consolidat/Ingressos corrents de l'any anterior, passant d'un rati del 42% a un del 33%.

L'article 53.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004³, determinava que el nou endeutament contret, sumat al volum total de capital viu de les operacions de crèdit vigents a curt i a llarg termini, no podia generar en cap cas una ràtio d'endeutament municipal respecte a ingressos corrents liquidats l'any anterior major del 110%. S'ha de tenir en compte però, que la Ley 17/2012, de 27 de desembre, de Presupuestos Generales del Estado per a l'any 2013, estableix en la seva Disposició adicional septuagésima tercera el límit del 75% amb caràcter indefinit. La hisenda pública Viladrau mostra, doncs, un marge de maniobra suficient per afrontar les necessitats d'inversió que reclami el nou POUM respecte els límits legals establerts.

³ Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

Càrrega financera

€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 - 16
Despesa financera	6.207,81	9.759,39	14.298,54	13.421,67	14.634,27	136%
Passius financers	50.205,84	51.022,45	47.014,97	34.669,69	241.955,22	382%
Càrrega financera (CF)	56.414	60.782	61.314	48.091	256.589	355%
CF/ingressos corrents	4%	4%	4%	3%	12%	187%
Deute Viu Consolidat (DVC)*	408.000	567.628	520.628	854.000	608.847	49%
DVC / Ingressos Corrents		42%	36%	57%	33%	

* A 31 de desembre publicat pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Les fonts de finançament de la inversió

La inversió es pot finançar o bé per mitjà del finançament propi (estalvi net corrent i ingressos de capital no financers) o bé via endeutament. En aquest sentit, és important recalcar que l'evolució de l'estalvi net ha estat molt positiva i ha permès que la hisenda municipal no hagi hagut d'acudir al finançament aliè assíduament, si no que la concertació de nou endeutament ha estat puntual, només en els anys 2013 i 2015.

Degut a aquest augment de l'estalvi net, la situació del finançament de la inversió ha millorat en els anys objecte d'anàlisi. Cal dir també que l'any 2012 hi va haver un dèficit de finançament de -162.353 €, i que l'any 2015 de -4.176 €.

Cal remarcar que la liquidació del pressupost de l'any 2015 no compleix amb els objectius d'estabilitat pressupostària i regla de la despesa del ED 1463/2007, de 2 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de desenvolupament de la Llei d'estabilitat Pressupostària. Així doncs, no es va complir amb l'objectiu d'estabilitat pressupostària degut a la concertació d'una operació de crèdit per un import de 369.200 €, que té la consideració de préstec-pont i que es retornarà amb els ingressos de FEDER. La regla de la despesa no es compleix per l'increment de despesa d'inversió respecte el 2014, ja que es va modificar a mig exercici per incorporar-hi la despesa de "coberta de l'edifici del CCEN" i pel fet que en l'elaboració del pressupost del 2015 es va preveure que el sostre de la despesa computable seria superior al que finalment va ser. Tanmateix, el PEF elaborat per l'Ajuntament de Viladrau pels anys 2015-2017 preveu uns estalvis nets de 180.702 € l'any 2016 i de 263.351 € l'any 2017, amb el que l'Ajuntament de Viladrau ja compliria amb les regles d'estabilitat pressupostària.

Finançament de la inversió

€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 - 16
Inversió real	571.208	176.025	361.817	1.037.892	232.419	-59%
Transferències de capital atorgades	0	0	0	0	0	0%
Despesa Inversió	571.208	176.025	361.817	1.037.892	232.419	-59%
(Inversió real + Transferències de capital atorgades)						
Alienació inversions reals	0	105.000	0	0	0	0%
Variació neta actius financers	0	0	0	0	0	0%
Transferències de capital rebudes	237.460	52.796	204.000	108.779	96.726	-59%
Contribucions especials	0	5.928	0	0	51.888	0%
Ingressos de capital no financer	237.460	163.723	204.000	108.779	148.614	-37%
Superàvit/Dèficit compte capital	-333.748	-12.302	-157.817	-929.113	-83.804	-75%
(Ingressos inversió – Despesa inversió)						
Estalvi net corrent	171.395	168.938	250.267	555.737	424.198	147%
(- CE - QQUU)						
Endeutament	0	207.174	0	369.200	0	---
Superàvit/Dèficit de finançament	-162.353	363.811	92.450	-4.176	340.394	-310%
(Sup./Dèf. compte capital + ENC + endeutament)						
Crèdits gastats finançats amb Romanent	123.885,70	70.742,87	211.132,60	64.975,96	0,00	-100%
Desviació de finançament negativa de l'exercici	0,00	163.219,04	0,00	0,00	212.643,75	---
Desviació de finançament positiva de l'exercici	195.862,03	0,00	0,00	151.657,65	0,00	-100%
Resultat pressupostari ajustat	-234.329,82	597.772,98	303.583,09	-90.857,29	553.037,27	-336%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

1.6 Els ingressos urbanístics i immobiliaris

Un dels aspectes que en els darrers anys ha adquirit importància a l'hora d'avaluar la solvència i sostenibilitat econòmica de les Hisendes Municipals ha estat el grau de dependència dels pressupostos municipals vers els ingressos relacionats amb l'urbanisme i el sector de la construcció, doncs s'ha demostrat que els cicles immobiliaris infereixen molta inestabilitat en el flux d'aquests ingressos i és convenient interioritzar aquesta font de finançament com a extraordinària a fi d'evitar generar una estructura de despesa corrent basada en una component de finançament volàtil.

Així doncs, veure el grau de dependència d'aquests ingressos per afrontar la despesa ordinària anual que genera la ciutat avui consolidada és un indicador útil per avaluar la sostenibilitat econòmica futura de les finances locals.

En la taula adjunta s'indiquen una bateria d'indicadors que mostren el pes que els ingressos de caire urbanístic i immobiliari han tingut en el passat i tenen avui en les finances locals de l'Ajuntament de Viladrau⁴.

Durant els anys analitzats, es pot observar la poca dependència municipal vers els ingressos urbanístics (excloent l'IBI), cosa comprensible tenint en compte que estem en època de post-bombolla, que tot i augmentar lleugerament en els anys 2013 i 2015 es troba lluny de posar en risc la hisenda municipal.

En efecte, si no tenim en compte l'ingrés provinent de l'Impost de Béns Immobles (ingrés més important i fonamental en la recaptació pública de les administracions locals del nostre país) els ingressos urbanístics representen el 8% dels ingressos corrents de l'any 2016.

Pel que fa als ingressos puntuals immobiliaris, aquests representen el 5% dels ingressos totals no financers de l'any 2016 i financen el 8% de la despesa corrent d'aquest mateix any.

Des d'aquest punt de vista, tenint en compte el poc pes d'aquests ingressos específics en el quinquenni analitzat, podem dir que la despesa corrent de la hisenda municipal hauria de continuar en la línia de no dependència dels ingressos immobiliaris que han estat i seran molt cíclics.

Indicadors de dependència dels ingressos urbanístics i puntuals immobiliaris Ajuntament de Viladrau

	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Ingrés urbanístic (IBI inclòs)	622.443	754.969	682.849	833.388	1.290.813	107,38%
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,47	0,52	0,45	0,45	0,61	31,05%
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,40	0,47	0,40	0,43	0,58	47,58%
Ingrés urbanístic (sense incloure IBI)	58.964	171.941	90.933	292.724	168.381	185,57%
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,04	0,12	0,06	0,16	0,08	80,46%
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,04	0,11	0,05	0,15	0,08	103,22%
Ingrés immobiliari puntual	55.082	58.662	84.216	264.768	107.710	95,54%
Ingrés immobiliari puntual / Ingrés total no financer	0,03	0,04	0,05	0,14	0,05	39,16%
Ingrés Immobiliari puntual / Despesa corrent	0,05	0,05	0,07	0,21	0,08	56,06%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

³ Metodologia proposada per Puig Ventosa, Ignasi (coord.). *Sostenibilitat i finances municipals. Diagnòstic i propostes per als ens locals de Catalunya. Documents de Recerca. Consell Assessor per al Desenvolupament Sostenible i Generalitat de Catalunya, Departament de Vicepresidència, any 2009.*

1.7 Conclusions de la Hisenda Municipal de Viladrau

- La Hisenda Municipal ha presentat una capacitat recaptadora d'ingrés corrent suficient com per finançar la seva despesa corrent anual i generar un estalvi net positiu durant tots els anys analitzats, fet que posa de manifest una gestió responsable i la bona salut de la hisenda municipal de Viladrau.
- Tot i els augments dels ingressos immobiliaris dels últims anys, la hisenda municipal de Viladrau té suficients fonts d'ingressos com per garantir certa independència municipal d'aquests impostos i continuar amb un estalvi net positiu. En aquest sentit, els ingressos immobiliaris puntuals financen entre el 5% i 21% de les despeses corrents anuals entre els anys 2012 i 2016. Seria recomanable exposar el mínim possible l'estructura de la despesa corrent a una font de finançament que està demostrat ser molt cíclica.
- Pel que fa a les despeses financeres, la ràtio de càrrega financera / ingressos corrents s'ha mantingut molt estable al voltants del 3-4%, amb l'excepció de l'any 2016 que augmenta fins al 12% degut a l'augment de la despesa en amortització del deute d'aquest any. El deute viu consolidat ha augmentat un 49%, passant dels 408.000 € l'any 2012 als 608.847 € l'any 2016. Aquest augment del deute viu consolidat respon al nou endeutament puntual dels anys 2013 i 2015, i s'ha de tenir en compte l'esforç de l'any 2016 en amortització de deute, que provoca una disminució del deute viu consolidat del 29% entre el 2015 i el 2016.
- En aquest punt cal destacar que l'Ajuntament de Viladrau concentra el gruix del finançament de la inversió en recursos propis, i que recorre a l'endeutament puntualment quan aquests no són suficients per a fer front a les inversions. Concretament l'estalvi net de la hisenda municipal ha estat sempre positiu, i s'ha vist incrementat en més d'un 147% durant els anys 2012-2016.
- Aquest comportament en el finançament de la inversió municipal i el marge disponible per a concretar nou endeutament, (l'any 2016 el rati deute viu consolidat/ingressos corrents any anterior es situava en el 33%, quan el límit és el 75%) permet que en cas de ser necessari la hisenda pública de Viladrau pugui acudir al finançament extern per a tirar endavant les actuacions que reclami el nou POUM.
- En termes absoluts, la xifra mitjana d'inversió real municipal al llarg dels últims cinc anys ha estat de 475.872 € anuals aproximadament, balancejant-se sempre dins una forquilla d'entre 176.024 € i 1,07 milions d'euros.
- Per tant, l'estat de la hisenda municipal de Viladrau mostra una capacitat financera suficient per a garantir el desenvolupament del nou POUM. No obstant, caldrà posar molta atenció no solament als nous compromisos d'inversió derivats del nou POUM sinó al control de la despesa corrent associada a l'ampliació o creació de nous serveis ja que el manteniment de la política a favor d'un estalvi corrent positiu és condició indispensable per a poder finançar noves inversions.

2. IMPACTE ECONÒMIC DEL POUM DE VILADRAU EN LA HISENDA MUNICIPAL

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament del POUM de Viladrau es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic del sector que incorpora el pla en els ingressos corrents, la despesa corrent i l'ingrés i la despesa de capital en cadascun dels capítols pressupostaris que tenen una vinculació directa amb el desenvolupament de la nova ciutat proposada.

2.1 Impacte econòmic del POUM de Viladrau en l'ingrés corrent

L'impost directe sobre béns immobles

Per tal de calcular l'ingrés potencial d'IBI derivat del desenvolupament del POUM de Viladrau, el present informe de sostenibilitat econòmica l'estima a partir de les liquidacions pressupostaries dels ingressos provinents de l'IBI urbà l'any 2016, el parc d'habitatges de Viladrau (2011) i el nombre d'habitatges nous pendants de construir previstos al POUM de Viladrau. En aquest sentit, s'estima que els 238 habitatges pendants de construir previstos al POUM de Viladrau generin un ingrés per el concepte d'IBI de 354.014 € anuals.

Ingressos potencials Impost Béns Immobles urbana derivats del POUM Viladrau

		2016
IBI urbana (€ totals)		1.109.642
Parc habitatges Viladrau (any 2011*)		746
IBI urbana (€/habitatge)		1.487,46
	Nous habitatges	Total
	(ut)	(€)
POUM Viladrau	238	354.014

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

L'impost directe sobre Activitats Econòmiques

Pel que fa a l'impost directe sobre activitats econòmiques, la Llei 51/2002, de 27 de desembre, de reforma de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, Reguladora de la Hisendes Locals va modificar l'articulat en matèria d'exempció de l'impost municipal que grava l'exercici d'activitats empresarials, professionals i artístiques.

Des del 1 de gener de 2003 les persones jurídiques amb una facturació anual neta inferior a 1 milió d'euros i totes les persones físiques, sense límit de facturació, estan exempts del pagament referit. Si a aquest fet li afegim que l'IAE es compon de tarifes municipals, provincials i nacionals, resulta incerta realitzar una estimació fiable sobre el potencial d'ingrés d'IAE que doni cobertura el POUM. Per criteris de prudència, la present sostenibilitat econòmica no estima l'ingrés derivat d'aquest impost i suposa doncs uns resultats conservadors en el balanç econòmic corrent del POUM.

L'impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica

L'ingrés potencial per l'Impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica derivat del desenvolupament del POUM de Viladrau s'ha calculat tenint en compte els ingressos recaptats per aquest impost l'any 2016, juntament amb el parc de vehicles del municipi de Viladrau l'any 2016, l'Índex de motorització⁵ i els nous habitants potencials derivats del POUM. Com es pot veure a la taula següent, el municipi de Viladrau compte amb un potencial ingrés de 38.895 € anuals per aquest concepte una vegada el POUM de Viladrau es trobi plenament desenvolupat.

⁴ Nombre total de vehicles/habitants

Ingressos potencials Impost vehicles tracció mecànica derivats del POUM Viladrau

	2016			
IVTM (€ totals)	64.246,44			
Parc de vehicles municipi de Viladrau (2016)	1.070,00			
IVTM (€/vehicle)	60			
Índex de motorització	1,04			
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Nous vehicles (N)	Total (€)
POUM Viladrau	238	624	648	38.895

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

L'impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana

Com a conseqüència de la transmissió de la propietat d'un immoble o de la constitució o transmissió de drets reals sobre immobles, és d'obligatorietat el pagament de l'Impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (en endavant IITVNU). El desenvolupament del POUM de Viladrau, doncs, comportarà un augment d'aquest impost que es derivarà de les transaccions dels nous immobles proposats al POUM.

El potencial augment del IITVNU derivat del desenvolupament del pla s'ha calculat a partir de les liquidacions pressupostaries d'aquest impost l'any 2016 i el parc d'habitatges de Viladrau (2011), que es tradueixen en un total de 88 €/ habitatge. Tenint en compte que el POUM proposa un augment de 238 habitatges, l'augment potencial de l'IITVNU derivat del desenvolupament del POUM de Viladrau serà de 20.908 €.

Ingressos potencials Impost Increment de Valor dels Terrens de Naturalesa Urbana

	2016
IIVTNU (€ totals)	65.535
Parc habitatges Viladrau (any 2011*)	746
IIVTNU (€/habitatge)	88

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres

L'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat del POUM de Viladrau s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal corresponent a aquest impost indirecte (ordenança fiscal núm. 5):

- La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra (PEM - Pressupost d'Execució Material). No formen part del seu cost 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, ni tampoc els honoraris professionals, el benefici empresarial del contractista, ni qualsevol altre concepte que no integri, estrictament, el cost d'execució material.
- Tal com s'esmenta en l'article 8 de l'ordenança fiscal, el tipus de gravamen a aplicar sobre la base imposable per obtenir la quota de l'impost se situa en el 2,58%.
- La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen.

Tal com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos puntuals potencials de 2,36 milions d'euros amb la totalitat del POUM desenvolupat i el 100% del nou sostre que proposa executat. Aquest import anirà aflorant tenint en compte les diferents etapes de transformació urbanística estimades.

	Sostre total (m2st)	PEM (m2st)	BI (€)	TI (%)	Total (€)
Habitatge Lliure Unifamiliar	52.389	933,12	48.884.934,41	2,58%	1.261.231,31
Habitatge Lliure Plurifamiliar	29.469	816,48	24.060.710,32	2,58%	620.766,33
HPO	1.224	816,48	999.363,36	2,58%	25.783,57
Locals Comercial	5.202	933,12	4.854.500,81	2,58%	125.246,12
Industrial	31.575	408,24	12.890.378,04	2,58%	332.571,75
TOTAL	119.859				2.365.599,08

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de l'Ordenança fiscal número 5 de Viladrau

Taxes i altres ingressos

Com a conseqüència del desenvolupament del POUM de Viladrau, es preveu que la població de Viladrau augmenti en 624 nous habitants. Si tenim en compte els ingressos per habitant liquidats per aquest concepte l'any 2016, els ingressos estimats per potencials sumen un total de 193.335 €.

Ingressos potencials Taxes i altres ingressos derivats del POUM Viladrau

	2016		
Taxes i Altres Ingressos (€ totals)			319.351
Habitants (N)			1.030
Taxes i Altres Ingressos (€ / habitant)			310
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Total (€)
Total POUM Viladrau €	238	624	193.335

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

Transferències corrents

Tenint en compte l'augment demogràfic que generarà el desenvolupament del POUM de Viladrau, s'espera un augment de les transferències corrents rebudes. En aquest sentit, s'estima que el desenvolupament del POUM generi uns ingressos potencials per aquest concepte de 287.800 €, derivats d'una ràtio de 462 €/ habitant.

Ingressos potencials Transferències corrents derivats del POUM Viladrau

	2016		
Transferències corrents (€ totals)			475.390
Habitants (N)			1.030
Transferències corrents (€ / habitant)			462
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Total (€)
Total €	238	624	287.800

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

2.2 Impacte econòmic del POUM de Viladrau en la despesa corrent

La despesa corrent futura vinculada al desenvolupament del POUM de Viladrau es concentra en la despesa anual municipal referent a la gestió i manteniment dels espais públics, vialitat, zones verdes i xarxes de serveis (despesa en béns corrents i serveis).

La Despesa en personal

El creixement de la despesa de personal com a conseqüència del desenvolupament del POUM de Viladrau s'estima a partir del cost d'aquest concepte en termes €/hab. l'any 2016 (313 €/hab.). Tal com mostra la taula, l'impacte del POUM en la despesa de personal s'estima en 195.450 € anuals un cop aquest hagi estat plenament executat.

Despeses potencials Personal derivats del POUM Viladrau

	2016		
Despesa Personal (€ totals)			322.845
Habitants (N)			1.030
Despesa Personal (€/habitant)			313
	Nous habitatges (N)	Nous habitants (N)	Total (€)
POUM Viladrau	238	624	195.450

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

La Despesa en béns corrents i serveis

A l'hora d'abordar l'impacte d'aquest capítol en la Hisenda Municipal, s'han tingut en compte aquelles despeses en béns i serveis directament vinculades al manteniment de la nova ciutat proposada en el POUM de Viladrau (despesa corrent anual en servei de manteniment del verd urbà, a la neteja viària, la despesa corrent anual en servei d'enllumenat públic, la despesa corrent anual en manteniment de la xarxa de clavegueram i la despesa corrent anual vinculada recollida d'escombraries i residus domèstics) així com les despeses indirectes vinculades a l'augment demogràfic.

Les despeses en manteniment del verd urbà es quantifiquen en un rati de 0,80 €/m²⁶. Amb el POUM completament executat i a ple rendiment s'estimen unes despeses de 42.953 € anuals per aquest concepte.

Despesa potencial corrent en manteniment de zones verdes del POUM Viladrau

	2016		
	€/m2	m² potencials	€
POUM Viladrau	0,80	53.690,86	42.953

Font: Elaboració pròpia a partir de dades equip redactor

Pel que fa a les despeses en el servei de neteja viària, es parteix d'una ràtio de 0,47 €/m² de vials i que, aplicada als nou viari previst en el POUM, suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 17.786 €⁷.

⁵ Font: Director de l'equip tècnic

⁶ Font: Director de l'equip tècnic

Despesa potencial corrent en neteja viari del POUM Viladrau

	2016		
	€/m2	m² potencials	€
POUM Viladrau	0,47	37.842,38	17.786

Font: Elaboració pròpia a partir de dades equip redactor

La despesa anual en clavegueram s'estima en un rati igual a 0,09 €/m2 de viari anual. A partir d'aquesta rati s'estima una potencial despesa per manteniment de la xarxa de clavegueram de 3.406 € anuals⁸.

Despesa potencial corrent en manteniment del clavegueram del POUM Viladrau

	2016		
	€/m2	m² potencials	€
POUM Viladrau	0,09	37.842,38	3.406

Font: Elaboració pròpia a partir de dades equip redactor

La despesa anual en manteniment de l'enllumenat públic s'estima a partir d'una ràtio equivalent a 0,57 €/m2 de viari. A partir d'aquest rati i de la superfície de nou viari que es preveu al POUM s'estima una despesa potencial anual en manteniment de l'enllumenat públic de 21.570 € anuals amb el POUM executat i a ple rendiment⁹.

Despesa potencial corrent en manteniment i consum de l'enllumenat del POUM Viladrau

	2016		
	€/m2	m² potencials	€
POUM Viladrau	0,57	37.842,38	21.570

Font: Elaboració pròpia a partir de dades equip redactor

Pel que fa a la neteja viaria i recollida de residus, el municipi de Viladrau assumeix una despesa equivalent a 0,26 €/kg de residus l'any 2016 que, aplicada als residus potencials que generaran els nous habitants provinents del desenvolupament del POUM, suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 107.160 €.

Despesa potencial corrent recollida residus derivada del POUM Viladrau

	2016		
Despesa recollida residus (€ totals)			177.008
Producció de residus anual municipi Viladrau (Kg)			685.970
Despesa €/kg de residus			0,26
Habitants Viladrau			1.030
Kg residus/Habitant			665,99
	Nous habitants (N)	Increment Potencial Residus (Kg)	Total (€)
POUM Viladrau	624	415.285	107.160

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ministerio de hacienda y función pública i Idescat

⁷ Font: Director de l'equip tècnic

⁸ Font: Director de l'equip tècnic

2.3 Impacte econòmic del POUM de Viladrau en l'ingrés de capital

L'Ingrés de capital futur vinculat directament al desenvolupament del sector es focalitza en els potencials ingressos de capital relatius a les alienacions d'inversions reals.

L'ingrés per alienació d'inversions

Com a conseqüència del desenvolupament del POUM, l'administració actuant veurà incrementat el seu patrimoni municipal en concepte de la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic dels polígons i sectors amb obligatorietat de cessió d'aprofitament.

Els ingressos derivats d'aquesta cessió obligatòria es computen dins el capítol Alienació d'inversions, donat que es tracta d'una cessió d'actius materials que poden ser posteriorment alienats quedant el resultat d'aquesta operació vinculat a allò que permeti el marc legal referent al Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge.

Quan la cessió de sòl es substitueix pel seu equivalent econòmic, els ingressos derivats de la cessió obligatòria es computarien dins el capítol 5, Ingressos patrimonials, classificat dins el conjunt d'ingressos corrents.

En funció de les necessitats i estratègies municipals, la clau urbanística dels aprofitaments urbanístics i el resultat econòmic de les seves alienacions, es permetrà destinar a unes finalitats concretes definides en l'article 160 de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i l'article 224 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Tenint en compte la multiplicitat d'escenaris possibles de recepció dels aprofitaments urbanístics, caldrà incorporar en cada cas específic, i en cada moment temporal (en fase de gestió urbanística) la qualitat d'aquest aprofitament urbanístic i vehicular, en la mesura del possible, aquests ingressos de capital cap al ventall de destins que permet el marc legal que regula el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Tanmateix, i a mode orientatiu per a aquesta anàlisi de sostenibilitat i a partir dels treballs de viabilitat econòmica i financera, estímem un valor de cessió d'aprofitament urbanístic total dels polígons i sectors previstos al POUM a l'administració actuant equivalent a 1.269.160 €.

Ingressos potencials alienació inversions POUM de Viladrau

	Denominació	VRS Urbanitzat (€ totals)	CESSIÓ AU	CESSIÓ AU €
PAU 2	Carrer de Girona	1.309.913	10%	130.991
PAU 3	Antic Camí de les Índies	681.657	10%	68.166
PAU 4	Carrer del Pirineu	797.062	10%	79.706
PAU 5	Passeig de les Farigoles	711.689	10%	71.169
PAU 11	Carrer de les Planes	502.280	10%	50.228
PAU 12	Carrer d'Arbúcies	392.544	10%	39.254
PAU 13	Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo	844.916	10%	84.492
PAU 14	Zona Industrial	195.425	10%	19.543
PAU 15	Sot de la Font Nova	273.940	10%	27.394
PAU 18	Camp de Futbol	703.081	10%	70.308
PAU 21	Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles	110.156	10%	11.016
PAU 22	Puigtorrat	480.837	10%	48.084
PAU 24	Fàbrica Vella	334.977	10%	33.498
PAU 25	Passeig dels Castanyers 3	181.009	10%	18.101
PAU 26	Carretera de Vic - Can Capella	198.236	10%	19.824
PAU 27	Coll de ses Pregàries	305.648	10%	30.565
PMU-1	Sot del Torrent	609.243	10%	60.924
SUD 1	Els Castanyers	831.371	15%	124.706
SUD 2	Mas Dels Segalàs	1.874.618	15%	281.193
TOTAL				1.269.160

Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades avaluació de viabilitat econòmica i financera del POUM de Viladrau

2.4 Impacte econòmic del POUM de Viladrau en la despesa de capital

Pel que fa a les despeses de capital vinculades al desenvolupament del POUM, aquestes es concentren en les inversions reals que ha d'afrontar l'administració en el procés d'execució urbanística dels sectors.

Pel que fa a les despeses de capital relatives a les inversions reals, el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística va modificar l'article 46 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme establint que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats.

En aquest sentit, el nou POUM de Viladrau no suposa cap increment de la despesa de capital per a la hisenda local de Viladrau.

2.5 Balanç econòmic i financer del POUM de Viladrau

Derivat dels apartats anteriors, es garanteix la sostenibilitat econòmica del POUM de Viladrau en base a les següents

- Pel que fa als ingressos corrents, assoleixen una xifra de 2.933.856 € amb la nova ciutat construïda que proposa el POUM ja plenament executada i amb el 100% del sostre consolidat. Aquest ingrés corrent es pot considerar com l'ingrés ordinari anual derivat de l'IBI d'urbana, l'impost sobre els vehicles de tracció mecànica i l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, amb unes xifres estimades de 354.014 € anuals, 38.895 € anuals i 20.908 € anuals, respectivament.
- Els ingressos corrents puntuals s'estimen en un total de 2.365.599 € i responen a l'ingrés provinent de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres derivats del procés d'edificació. Aquest import es distribuirà per les diferents anualitats previstes per al període d'edificació del sostre que proposa el POUM de Viladrau.
- El augmentos demogràfics vinculats al desenvolupament del POUM de Viladrau generarà un increment en la recaptació tributària per Taxes i altres ingressos. En aquest sentit, s'estima que aquests ingressos s'incrementin en 193.335 € anuals.
- Pel que fa al manteniment futur de la nova ciutat construïda, s'estima un total anual de 2.584.426 €; composta per la despesa en manteniment del verd urbà (42.953 €), la despesa en neteja viària (17.786 €), la despesa en clavegueram (3.406 €), la despesa en manteniment d'enllumenat públic (21.570 €) i la despesa en el servei de recollida de residus (107.160 €).
- Cal destacar que la capacitat d'autofinançament es veurà incrementada pels aprofitaments urbanístics que l'administració actuant rebrà en concepte de cessió obligatòria i gratuïta. A mode orientatiu, a partir dels resultats econòmics i financers dels treballs de viabilitat econòmica dels polígons i sectors amb l'obligatorietat de cessió d'aprofitament urbanístic previstos al POUM, s'estima un valor econòmic de cessió d'aprofitament urbanístic total equivalent a 1.269.160 €.
- En total, s'estima que el nou POUM incrementi l'estalvi brut corrent del municipi de Viladrau en 218.826,87 € anuals, un cop es trobi 100% executat.

BALANÇ DE LA SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL POUM DE VILADRAU

		Funcionament ordinari recurrent	Funcionament ordinari puntual
Impostos directes	413.817,11	413.817,11	0,00
Sobre el capital	413.817,11	413.817,11	0,00
<i>Impost béns immobles urbana</i>	354.014,45	354.014,45	0,00
<i>Impost Increment de Valor dels terrenys de Naturalesa Urbana</i>	20.907,98	20.907,98	0,00
<i>Impost vehicles de tracció mecànica</i>	38.894,67	38.894,67	0,00
Impostos indirectes	2.365.599,08	0,00	2.365.599,08
<i>Impost construccions, instal. i obres</i>	2.365.599,08	0,00	2.365.599,08
Taxes i Altres Ingressos	193.334,70	193.334,70	0,00
INGRÉS CORRENT	2.972.750,89	607.151,81	2.365.599,08
Despesa de Personal	195.449,94	195.449,94	0,00
Despesa corrent béns i serveis	192.875,00	192.875,00	0,00
<i>Manteniment zones verdes</i>	42.952,69	42.952,69	0,00
<i>Manteniment viari</i>	17.785,92	17.785,92	0,00
<i>Servei d'enllumenat</i>	21.570,16	21.570,16	0,00
<i>Servei de clavegueram</i>	3.405,81	3.405,81	0,00
<i>Servei de recollida d'escombraries i residus</i>	107.160,43	107.160,43	0,00
DESPESA CORRENT	388.324,94	388.324,94	0,00
Estalvi brut corrent	2.584.425,95	218.826,87	2.365.599,08

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2613

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9015

Barcelona, abril de 2018