

Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Viladrau

Doc. 11 AGENDA
AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

“DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL ”

Abril de 2023



ÍNDEX

AGENDA	5
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	12
4. ACTUACIONS EN LA XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA.....	13
5. ACTUACIONS EN LA XARXA D'ENERGIA ELÈCTRICA	14
5.1 XARXA D'ALTA I MITJA TENSÍO	14
6. ACTUACIONS A LA XARXA DE COMUNICACIONS RADIOELÈCTRIQUES	15
7. ACTUACIONS EN EL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS	16
8. ACTUACIONS EN EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	17
9. DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT	18
9.1 DESENVOLUPAMENT DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ	18
9.2 DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS DE PMU EN SÒL URBÀ	18
9.3 DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	19
9.4 DISPOSICIONS PER A L'ORDENACIÓ TEMPORAL DEL DESENVOLUPAMENT DE SECTORS I POLÍGONS.....	21

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) La millora de la carretera de Vic (GI-250), entre Masvidal i Viladrau, de la que ja s'ha redactat el projecte per part de la Direcció General de Carreteres, del Departament de Territori i Sostenibilitat, amb un pressupost estimat d'11 milions d'euros.

Aquesta actuació incorpora la millora de l'accés de ponent a la instal·lació industrial de "Liquats Vegetals SA" i el POUM preveu la implantació d'una rotonda per millorar la seva connexió a la part de llevant.

- b) 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 Torreventosa 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 d'imputar, mitjançant contribucions especials o reparcel·lacions simplement econòmiques, a parcel·les que hi confronten 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 (2023-2028).

- 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-5 "Passeig de les Farigoles"
- PAU-6 "Carrer de les Piscines"

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 (2023-2028) i 3r (2035-2040).

- 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 voral.

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 (2035-2040).

- 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-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.
- PAU-1 “Prat de l'Orella-nord”, en l'acabament del c. de la Ginesta fins a la rotonda final, d'uns 50 m.

El seu cost formarà part del projecte de completar la urbanització del polígon, sens perjudici de la seva possible execució per fases.

Previst a l'Agenda pel període 1r (2023-2028).

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 (2035-2040).

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 (2035-2040).

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 Guilleries. 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.

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 2n (2029-2034) i 3r (2035-2040).

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

Aplicació de contribucions especials, o reparcel·lació simplement econòmica, a les parcel·les confrontants no incloses en cap 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 (2023-2028).

i) Urbanitzar el passeig dels Castanyers, des del passatge de Pomaret fins a la carretera de Vic, de 440 m, la prolongació del carrer Pomaret (85 m) i part del camí de les Casiques (42 m).

La seva execució està assignada a:

- PAU-7 “Passeig dels Castanyers – Passatge Pomaret”, en un tram de semi-vial del passeig dels Castanyers, d'uns 65 m, la prolongació del carrer Pomaret (85 m) i part del camí de les Casiques (42 m).
- PAU-19 “Passeig dels Castanyers-2”, en un tram de semi-vial del passeig dels Castanyers, d'uns 80 m.
- PAU-25 “Passeig dels Castanyers-3”, en un tram de semi-vial del passeig dels Castanyers, d'uns 75 m.
- SUD-1 “Els Castanyers”, en un tram de semi-vial del passeig dels Castanyers, 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 (2023-2028), 2n (2029-2034).

- 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, i el vial sense sortida, d'uns 70 m.

La seva execució està assignada a:

- PAU 8 "Pla de la Sanitat", en un tram d'uns 150 m del c. de les Ametistes i 70 m del carrer sense nom.
- PAU-9 "Can Pujol", en un tram de semi vial d'uns 150 m del c. de les Ametistes.

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 (2029-2034) i 3r (2035-2040).

- 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 (2029-2034).

- 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 (2035-2040).

- 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.

Previst a l'Agenda pel període 1r (2023-2028) el PAU 13, i 2n (2029-2034) el PAU 12.

- n)** Urbanitzar el passeig de les Guillerries, 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 3r (2035-2040).

- 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, d'uns 125 m.
- L'Ajuntament de Viladrau, en un tram d'uns 125 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 i l'aplicació de contribucions especials a les finques confrontants externes al polígon.

Previst a l'Agenda pel període 2n (2029-2034).

- 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:

- PMU-2 "Torrent de la Font Nova" en semi-vial, d'uns 125 m.

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 (2035-2040).

- q)** Urbanitzar la vialitat interna de l'àmbit 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 l'àmbit Puigtorrat, que serà unitari, sens perjudici de la seva possible execució per fases.

Previst a l'Agenda pel període 1r (2023-2028).

- r)** Urbanitzar el tram final del carrer del Coll de ses Pregàries, d'uns 145 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 (2029-2034).

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 (2023-2028).

b) Ampliació de l'EDAR existent de Viladrau

...

Previst a l'Agenda pel període 3r (2035-2040).

c) Construcció d'una nova EDAR per donar servei a l'àmbit de "Montfalcó"

- 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 fosses 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 pel període 3r (2035-2040).

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 d'un 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 a la resta de la vila.

Previst a l'Agenda pel període 1r (2023-2028).

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 LLIBRES PÚBLICS

- a) Parc del Sot de la Font Nova, a urbanitzar com a parc lineal des del vial que uneix el carrer de Mercè Torres amb la ctra. de Vic fins el torrent del Sot del Noguier.

Te una llargària total aproximada de 435 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, en un dels laterals.
- PMU-2 "Torrent de la Font Nova", en un tram d'uns 205 m, en un dels laterals, i d'uns 180 m als dos costats.
- PAU-15 "Sot de la Font Nova", en un tram d'uns 50 m.

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

Previst a l'Agenda pels períodes 2n (2029-2034) i 3r (2035-2040).

- b) Completar el parc lineal de l'Arboretum, prolongant-lo fins l'av. de la Verge de Montserrat, per llevant, i fins el torrent del Sot del Noguier, per ponent. Te una llargària total aproximada de 710 m, dels quals 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 65 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 (2029-2034) i 3r (2035-2040).

- c) Passeig de Ribera, a urbanitzar com a parc lineal resseguint la riba dreta del torrent del Sot del Noguier, 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 165 m.
- PMU-2 "Torrent de la Font Nova", en un tram d'uns 210 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 (2023-2028) i 3r (2035-2040).

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'obtidran 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 (2023-2028) i 2n (2029-2034) i 3r (2035-2040).

- 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), dels plans de millora urbana (PMU) dels plans parcials urbanístics en sòl urbanitzable delimitat (SUD) es preveu, en principi, per a tres períodes de sis anys cadascun: 2023-2028 el primer, 2029-2034 el segon i 2035-2040 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 2023-2028

NOM	Sup. (ha)	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre hab. pendents
PAU-1 "Prat de l'Orella-nord"	0,48	30,00	Compensació	7
PAU-5 "Passeig de les Farigoles"	0,90	15,53	Cooperació	7
PAU-7 "Passeig dels Castanyers – carrer Pomaret"	1,00	13,21	Compensació	5
PAU-13 "Carrer d'Arbúcies – Antic camí de Cal Mostatxo"	1,42	70,84	Compensació	41
PAU-17 "Mas Molins – Mas Segalàs"	0,45	33,32	Compensació	0
PAU-18 "Carrer d'Elisabet Martí"	0,59	2,95	Compensació	10
PAU-19 "Passeig dels Castanyers-2"	0,45	15,71	Cooperació	0
PAU-21 "Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles"	0,16	28,18	Compensació	1
PAU-22 "Puigtorrat"	0,30	39,20	Cooperació	10
PAU-23 "Carrer de la Ginesta"	0,41	12,84	Cooperació	0
PAU-25 "Passeig dels Castanyers-3"	0,55	45,04	Cooperació	6
Total				87

Període 2029-2034

NOM	Superfície (ha)	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre hab. pendents
PAU-4 "Carrer del Pirineu"	1,63	14,55	Cooperació	16
PAU-10 "Av. V. de Montserrat - Sot d'en Miquel"	0,79	21,97	Cooperació	4
PAU-12 "Carrer d'Arbúcies"	0,25	29,07	Cooperació	15
PAU-15 "Sot de la Font Nova"	0,57	51,55	Cooperació	6
PAU-16 "Tancat d'en Sert"	0,75	19,73	Cooperació	3
PAU-26 "Carrer de la Rectoria"	0,25	17,52	Compensació	1
PAU-27 "Coll de ses Pregàries"	1,10	7,14	Cooperació	4
Total				49

Període 2035-2040

NOM	Superfície (ha)	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre hab. pendents
PAU-2 "Carrer de Girona"	1,28	15,96	Cooperació	12
PAU-3 "Antic camí de les Índies"	0,36	18,60	Cooperació	0
PAU-6 "Carrer de les Piscines"	0,51	19,67	Cooperació	3
PAU-8 "Pla de la Sanitat"	2,22	13,33	Cooperació	4

PAU-9 "Can Pujol"	2,79	20,88	Cooperació	4
PAU-11 "Carrer de les Planes"	0,73	21,70	Cooperació	4
PAU-14 "Zona Industrial"	0,43	39,06	Cooperació	0
PAU-20 "Pla de Montfalcó"	1,39	21,61	Cooperació	6
PAU-24 "Fàbrica Vella"	0,88	13,69	Cooperació	0
Total				33

9.2 DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS 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 2023-2028

NOM	Superfície (ha)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre d'habitatges pendents
PMU-1 "Sot del Torrent"	1,13	0,58	56,02	Cooperació	23
Total					23

Període 2035-2040

NOM	Superfície (ha)	Edificabilitat neta (m ² st/m ² s)	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre d'habitatges pendents
PMU-2 "Torrent de la Font Nova"	2,82	0,60	66,27	Comp. bàsica	30
Total					30

9.3 DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

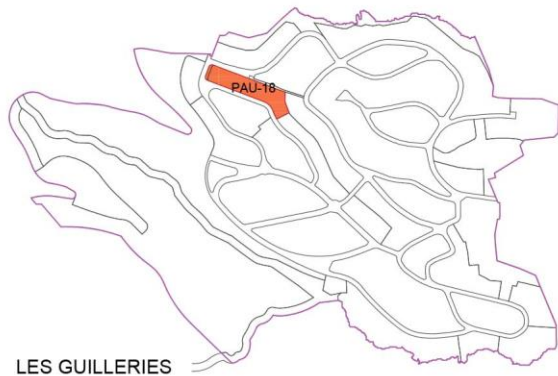
Atenent a les característiques, situació i interdependència dels sectors de sòl urbanitzable delimitat, entre ells mateixos o entre ells i la resta d'actuacions previstes, l'agenda de desenvolupament que es determina és:

Període 2029-2034

NOM	Superfície (ha)	Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	Ús	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre d'habitatges
SUD-1 "Els Castanyers"	1,18	0,35	Residencial	42,97	Comp. bàsica	24
Total						24

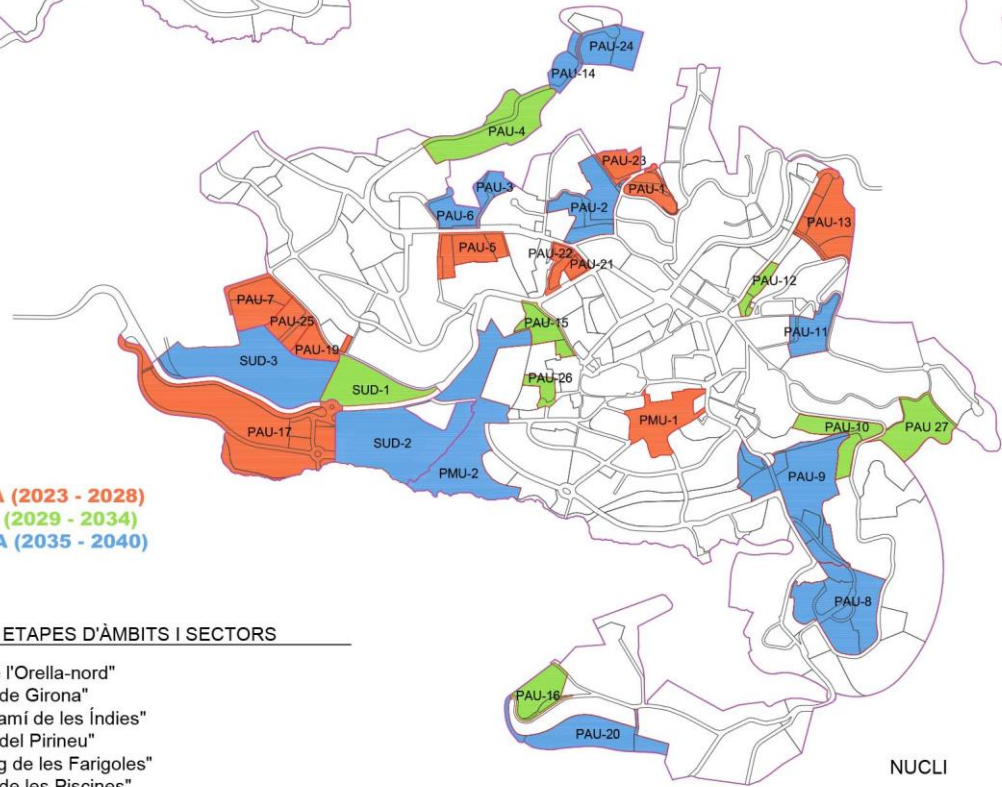
Període 2035-2040

NOM	Superfície (ha)	Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	Ús	Cessions (% total)	Sistema d'actuació	Nombre d'habitatges
SUD-2 "Mas dels Segalàs"	2,74	0,362	Terciari	35,14	Comp. bàsica	0
SUD-3 "Les Casiques"	2,93	0,2745	Residencial	32,86	Cooperació	19
Total						19



LES GUILLERIES

MASMIQUEL I CASADEVALL



PRIMERA ETAPA (2023 - 2028)
SEGONA ETAPA (2029 - 2034)
TERCERA ETAPA (2035 - 2040)

DISTRIBUCIÓ PER ETAPES D'ÀMBITS I SECTORS

- PAU-1** "Prat de l'Orella-nord"
- PAU-2** "Carrer de Girona"
- PAU-3** "Antic camí de les Índies"
- PAU-4** "Carrer del Pirineu"
- PAU-5** "Passeig de les Farigoles"
- PAU-6** "Carrer de les Piscines"
- 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-11** "Carrer de les Planes"
- PAU-12** "Carrer d'Arbúcies"
- PAU-13** "Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo"
- PAU-14** "Zona Industrial"
- PAU-15** "Sot de la Font Nova"
- PAU-16** "Tancat d'en Sert"
- PAU-17** "Mas Molins - Mas Segalàs"
- PAU-18** "Carrer d'Elisabet Martí"
- PAU-19** "Passeig dels Castanyers-2"
- PAU-20** "Pla de Montfalcó"
- PAU-21** "Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles"
- PAU-22** "Puigtorrat"
- PAU-23** "Carrer de la Ginesta"
- PAU-24** "Fàbrica Vella"
- PAU-25** "Passeig dels Castanyers-3"
- PAU-26** "Carrer de la Rectoria"
- PAU-27** "Coll de ses Pregàries"

- PMU-1** "Sot del Torrent"
- PMU-2** "Torrent de la Font Nova"

- SUD-1** "Els Castanyers"
- SUD-2** "Mas dels Segalàs"
- SUD-3** "Les Casiques"

NUCLI

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 de 2023

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Avaluació econòmica i financera del POUM de Viladrau



Abril 2023

Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.068)
Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)

Abril 2023

ÍNDEX

1.	Avaluació econòmica i financera	4
1.1.	Sectors i polígons objecte d'anàlisi de viabilitat	4
1.2.	Metodologia	4
	<i>El cost financer</i>	6
	<i>Costos d'edificació</i>	7
	<i>Preus de venda</i>	8
1.3.	Resultats de l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera	11
2.	Viabilitat econòmica i financera polígons i sectors	12
2.1.	Fitxes viabilitat econòmica i financera sòl urbà	13
	<i>PAU 2 Carrer de Girona</i>	13
	<i>PAU 3 Antic Camí de les Índies</i>	14
	<i>PAU 4 Carrer del Pirineu</i>	15
	<i>PAU 5 Passeig de les Farigoles</i>	16
	<i>PAU 11 Carrer de les Planes</i>	18
	<i>PAU 12 Carrer d'Arbúcies</i>	19
	<i>PAU 13 Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo</i>	20
	<i>PAU 14 Zona Industrial</i>	21
	<i>PAU 15 Sot de la Font Nova</i>	22
	<i>PAU 21 Carretera de Vic – Passeig de les Farigoles</i>	23
	<i>PAU 22 Puigtorrat</i>	24
	<i>PAU 24 Fàbrica Vella</i>	25
	<i>PAU 25 Passeig dels Castanyers 3</i>	26
	<i>PAU 26 Carretera de Vic - Can Capella</i>	27
	<i>PAU 27 Coll de ses Pregàries</i>	28
	<i>PMU-1 Sot del Torrent</i>	29
	<i>PMU-2 Torrent de la Font Nova</i>	30
2.2.	Fitxes viabilitat econòmica i financera en el sòl urbanitzable delimitat	31
	<i>SUD 1 Els Castanyers</i>	31
	<i>SUD 2 Mas dels Segalàs</i>	32
	<i>SUD-3 Les Casiques</i>	33

1. Avaluació econòmica i financera

1.1. Sectors i polígons objecte d'anàlisi de viabilitat

En el present capítol s'aborda la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons dels que cal garantir-la, amb l'objectiu demostrar la seva viabilitat en termes de rendibilitat, i seguint la normativa de caràcter bàsic i aplicable a tot l'Estat establerta a l'apartat 5 de l'article 22, *evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. El nivell de detall amb el que s'han abordat tots els components de cost i d'ingrés encaixen, tant amb els continguts econòmics establerts en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, com en els continguts establerts en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme referent a les figures de planejament general, com pel que ha vingut establint també el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya i la jurisprudència del Tribunal Suprem pel que fa als continguts dels estudis d'avaluació econòmica i financera dels instruments de planejament general, sens perjudici de que els posteriors instruments de planejament derivat puguin analitzar i concretar amb més detall les previsions inicials incloses en el planejament general en funció del caràcter dinàmic i de les vicissituds per les que discorri l'execució del POUM de Viladrau.

Cal destacar que alguns dels polígons i sectors del POUM procedeixen de les normes subsidiàries 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 del POUM no aborda "ex novo" l'avaluació econòmica i financera d'aquests polígons. En aquesta situació es troben el PAU 1 "Prat de l'Orella", 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 18 "Carrer d'Elisabet Martí", PAU 19 "Passeig dels Castanyers 2", PAU 20 "Pla de Montfalcó" i PAU 23 "Carrer de la Ginesta".

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'apravà el Text refós de la Llei d'urbanisme endegà un nou marc en el procés de transformació urbanística del territori. Aquest marc s'ha anat veient alterat amb les modificacions successives d'aquest Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Aquests nous escenaris determinen 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 pertorqui, 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 real·lotjament.
- 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 específiques.¹ 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 assoleixin 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 del sòl mitjançant el mètode 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 \cong 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.

- 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.

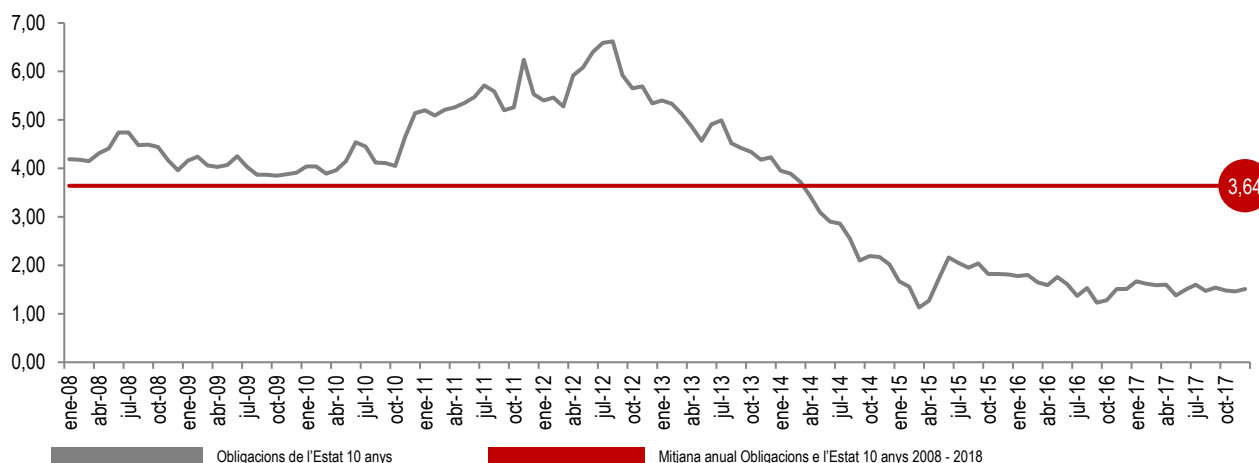
¹ Aquelles supòsits establerts en l'article 70.2.a de la Llei 1/2010.

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

El cost financer

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.

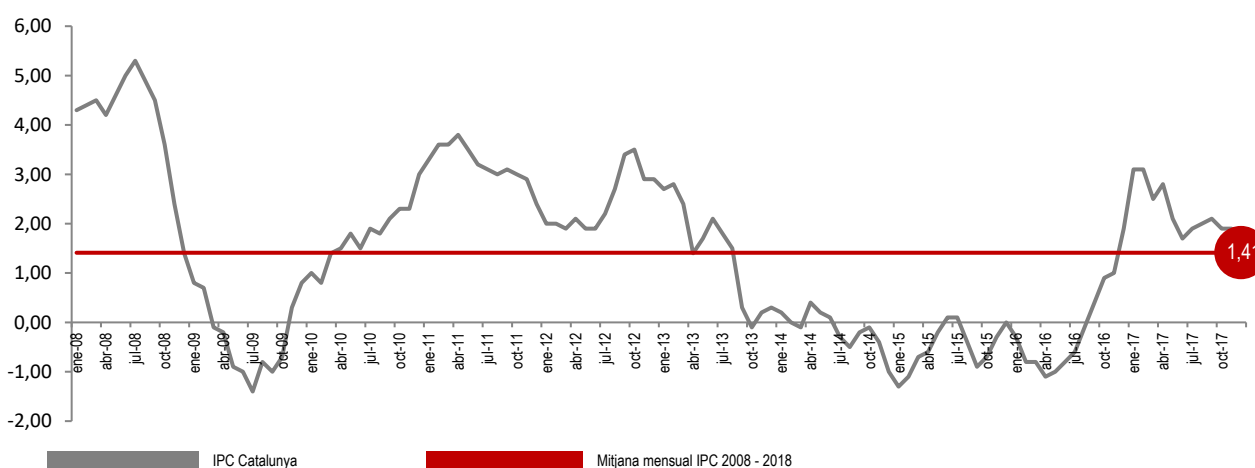
Deute de l'Estat: Obligacions de l'Estat a 10 anys [Tipus d'interès mig anual en %]



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	3,64	8	11,64	1,41	10,23
Habitatge segona residència	3,64	12	15,64	1,41	14,23
Edificis oficines	3,64	10	13,64	1,41	12,23
Edificis comercials	3,64	12	15,64	1,41	14,23
Edificis industrials	3,64	14	17,64	1,41	16,23
Places aparcament	3,64	9	12,64	1,41	11,23
Hotels	3,64	11	14,64	1,41	13,23
Residències estudiants i 3ª edat	3,64	12	15,64	1,41	14,23
Altres	3,64	12	15,64	1,41	14,23

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

* Inclou % Benefici Industrial i Despeses Generals

Font: Elaboració pròpia a partir de dades preus publicats a la revista EMEDOS 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 aïllats, el 23% van ser unifamiliars adossats 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 als que mostra Viladrau, com 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 Sadurní d'Osona (4%, 21% i 75%) tenen la tipologia plurifamiliar en bloc com la més predominant.

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 que 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, núm. 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 plurifamiliars 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 que s'exclou degut a que es pot afirmar que és un habitatge que es troba fora condicions de mercat.

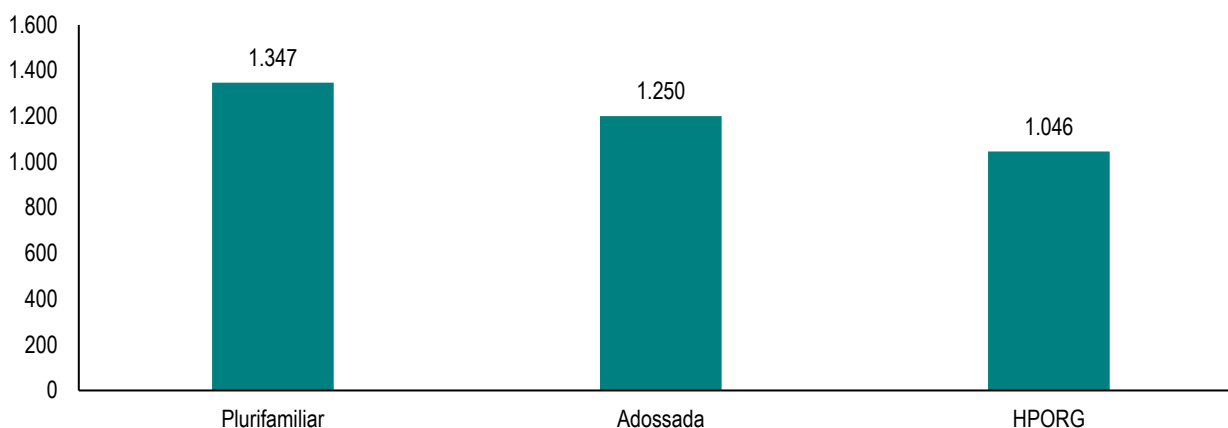
Adicionalment, s'han identificat dos testimonis d'habitatges plurifamiliars recentment reformats i amb acabats de qualitat. Aquests dos testimonis tenen un valor en venda de 1.636 i de 1.800 €/m² construït, respectivament. Tenint en compte aquestes quatre ofertes, de l'estudi de mercat se'n deriva un 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 que 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 són 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, segons el Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge de 1.394,72 €². 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, estimem 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 que 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.

² Tot i que el Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer incrementa els preus màxims dels mòduls d'HPO a Catalunya, per criteris de prudència i per mantenir la funció social de l'HPO al municipi de Viladrau, la present avaluació econòmica i financera pren com a referència els preus Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge.

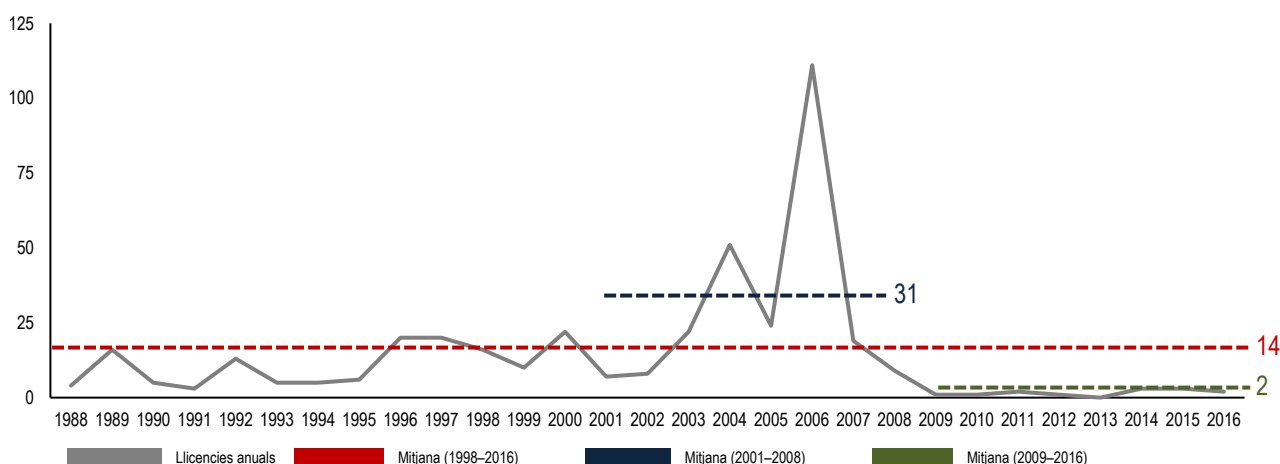
Pel què fa a la resta de sostre dedicat a activitats econòmiques, el POUM preveu el desenvolupament de 9.868 m² de st. en el SUD 2 “Mas Els Segalàs”:

“Al bell mig del sector es proposa un àrea destinada al desenvolupament d’activitats econòmiques, que inclou les actuals instal·lacions de turisme rural al Mas Els Segalàs, la nau industrial existent i el sòl situat al sud i a l'oest del mateix. Aquest àmbit es preveu per a usos terciaris, comercials, d'emmagatzematge, esportius, docents, etc. Es contempla una petita zona industrial adjacent al PMU-17, però en cap cas es permetran 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 3a. Tenint en compte les dues categories (A13 i 3a) el valor de repercussió del sostre comercial és de 147 €/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 nous habitatges anuals, mentre que durant el període 2009-2016 el nombre de CFOs anuals concedits va minvar fins als 2 habitatges anuals.

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 ritme 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 (m ²)				12.773
Sistemes (m ²)				2.039
Viari	942	Equipaments		0
Espais Lliures	1.065	Sistema hidrològic		0
Aparcaments	0	Serveis tècnics		33
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes		0
Sòl privat (m ²)				10.734
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		19
			Total habitatges Aïllats (N)	14
			Total habitatges altres tipologies (N)	5
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,42
Sostre total (m ²)				5.367
Sostre residencial				5.367
Sostre habitatge renda lliure				
	Unifamiliar aïllat			4.246
	Unifamiliar Adossat			0
	Unifamiliar Arrenglerat			1.121
	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		448	
Implantació de serveis		0	1
Pavimentació		111.850	
Jardineria		6.390	
Altres despeses		6.000	
		<u>148.688</u>	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	1.015.398	2
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246		
Solar Comercial	0	941.916	-
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat			
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	
Valor venda €/m ² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347	1.358.975	3
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	67	4

PAU 3 Antic Camí de les Índies

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			3.618
Sistemes (m ²)			673
Viari	673	Equipaments	0
Espais Lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			2.945
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 (m ² sostre / m ² sòl)			0,33
Sostre total (m ²)			1.178
Sostre residencial			1.178
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			1.178
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	21.000	
Indemnitzacions	0	
Enderrocs i moviment de terres	350	
Implantació de serveis	0	1
Pavimentació	39.708	
Jardineria	0	
Altres despeses	3.000	
	64.058	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	1.007	
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	0	1
Cost habitatge plurifamiliar	0	
Cost HPO règim general	0	
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar Unifamiliar aïllada	0	
Solar Comercial	0	0
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	0
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Habitatge unifamiliar adossat	1.250	
Habitatge unifamiliar arrenglerat	0	
Habitatge plurifamiliar	0	2
HPO règim general	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	29	3

PAU 4 Carrer del Pirineu

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			16.261
Sistemes (m ²)			2.367
Viari	2.367	Equipaments	0
Espais Lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			13.895
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	22
		Total habitatges Aïllats (N)	22
		Total habitatges altres tipologies (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,43
Sostre total (m ²)			6.947
Sostre residencial			6.947
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			6.947
Unifamiliar Adossat			0
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	15.000	
Indemnitzacions	0	
Enderrocs i moviment de terres	350	
Implantació de serveis	0	1
Pavimentació	239.027	
Jardineria	0	
Altres despeses	3.000	
	<u>257.377</u>	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0	
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	0	1
Cost habitatge plurifamiliar	0	
Cost HPO règim general	0	
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar Unifamiliar aïllada	246	
Solar Comercial	0	
Total	1.541.056	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	0
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Habitatge unifamiliar adossat	0	
Habitatge unifamiliar arrenglerat	0	
Habitatge plurifamiliar	0	1
HPO règim general	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	64	2

PAU 5 Passeig de les Farigoles

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			8.991
Sistemes (m ²)			1.396
Viari	1.396	Equipaments	0
Espais Lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			7.594
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	10
		Total habitatges Aïllats (N)	4
		Total habitatges altres tipologies (N)	6
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,35
Sostre total (m ²)			3.179
Sostre residencial			3.179
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			1.488
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arrenglerat			1.691
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	0	1
Pavimentació	112.686	
Jardineria	0	
Altres despeses	3.000	
	131.036	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0	
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	2
Cost habitatge plurifamiliar	0	
Cost HPO règim general	0	
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar Unifamiliar aïllada	246	
Solar Comercial	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	0
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Habitatge unifamiliar adossat	0	
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347	
Habitatge plurifamiliar	0	3
HPO règim general	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORIZZO TEMPORAL (Anualitats)
10%	54	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 6 Carrer de les Piscines

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			5.061
Sistemes (m ²)			995
Viari	995	Equipaments	0
Espais Lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			4.066
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	6
		Total habitatges Aïllats (N)	6
		Total habitatges altres tipologies (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0.50
Sostre total (m ²)			2.033
Sostre residencial			2.033
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			2.033
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	350	
Implantació de serveis	0	1
Pavimentació	78.836	
Jardineria	0	
Altres despeses	3.000	
	<u>88.186</u>	

	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre (PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246		
Solar Comercial	0	501.012	-

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	66	3

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: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				7.289
Sistemes (m ²)				1.582
Viari	1.033	Equipaments		0
Espais Lliures	549	Sistema hidrològic		0
Aparcaments	0	Serveis tècnics		0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes		0
Sòl privat (m ²)				5.707
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 (m ² sostre / m ² sòl)				0,31
Sostre total (m ²)				2.283
Sostre residencial				2.283
Sostre habitatge renda lliure				
Unifamiliar aïllat				2.283
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	350	
Implantació de serveis	0	1
Pavimentació	112.000	
Jardineria	3.294	
Altres despeses	0	
	<u>130.644</u>	

	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre (PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246	506.349	-
Solar Comercial	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	41	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 (m ²)			2.540
Sistemes (m ²)			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 (m ²)			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 (m ² sostre / m ² sòl)			0,98
Sostre total (m ²)			2.486
Sostre residencial			2.486
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			126
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arrenglerat			2.360
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	
Enderrocs i moviment de terres		350	1
Pavimentació		2.379	
		11.729	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	2.138.582	3
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246		
Solar Comercial	0	27.838	-
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat			
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	
Valor venda €/m ² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347	2.862.209	4
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	180	5

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

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			14.248
Sistemes (m ²)			11.760
Viari	1.340	Equipaments	1.667
Espais Lliures	7.591	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	1.142	Serveis tècnics	20
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			4.155
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	41
		Total habitatges Aïllats (N)	4
		Total habitatges altres tipologies (N)	37
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,43
Sostre total (m ²)			6.134
Sostre residencial			6.134
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			1.605
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			0
Plurifamiliar			2.862
Sostre habitatge protegit			1.667
HPO règim general			1.667
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	508	
Implantació de serveis	50.000	1
Pavimentació	225.498	
Jardineria	45.546	
Altres despeses	6.000	
	357.552	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0	
Cost edificació habitatge unifamiliar arreglerat	0	8
Cost habitatge plurifamiliar	973	
Cost HPO règim general	875	
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar Unifamiliar aïllada	246	
Solar Comercial	0	
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	0
Valor venda €/m ² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Habitatge unifamiliar adossat	0	
Habitatge unifamiliar arreglerat	0	
Habitatge plurifamiliar	1.327	9
HPO règim general	1.046	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	68	10

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 (m ²)				4.290
Sistemes (m ²)				1.676
Viari	962	Equipaments		0
Espais Lliures	714	Sistema hidrològic		0
Aparcaments	0	Serveis tècnics		0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes		0
Sòl privat (m ²)				2.615
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 (m ² sostre / m ² sòl)				0,37
Sostre total (m ²)				1.569
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				1.569

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	18.000	
Indemnitzacions	0	
Enderrocs i moviment de terres	350	
Implantació de serveis	0	1
Pavimentació	56.758	
Jardineria	4.284	
Altres despeses	3.000	
	<u>82.392</u>	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	75	176.495

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
16%	14	2

PAU 15 Sot de la Font Nova

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			5.663
Sistemes (m ²)			2.920
Viari	625	Equipaments	0
Espais Lliures	2.295	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			2.744
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 (m ² sostre / m ² sòl)			0,24
Sostre total (m ²)			1.372
Sostre residencial			1.372
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			450
Unifamiliar Arrenglerat			921
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		350	
Implantació de serveis		0	1
Pavimentació		75.625	
Jardineria		13.770	
Altres despeses		3.000	
		110.745	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	1.007		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	1.242.822	2
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat			
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	
Valor venda €/m ² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	1.250		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347		
Habitatge plurifamiliar	0	1.623.843	3
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	25	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 21 Carretera de Vic – Passeig de les Farigoles

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.564
Sistemes (m ²)			441
Viari	247	Equipaments	0
Espais Lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	194	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			1.123
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	1
		Total habitatges Aïllats (N)	1
		Total habitatges altres tipologies (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,29
Sostre total (m ²)			449
Sostre residencial			449
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			449
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	9.594	
Jardineria	11.446	
Altres despeses	0	
	<u>29.390</u>	

	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre (PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	246	110.755	-
Solar Comercial	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	41	2

PAU 22 Puigtorrat

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			3.010
Sistemes (m ²)			1.180
Viari	1.140	Equipaments	0
Espais Lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	40	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			1.830
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	17
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	17
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,72
Sostre total (m ²)			2.169
Sostre residencial			2.169
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arrenglerat			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	350	
Implantació de serveis	0	1
Pavimentació	137.816	
Jardineria	0	
Altres despeses	3.000	
	<u>165.166</u>	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0	
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	4
Cost habitatge plurifamiliar	0	
Cost HPO règim general	0	
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar Unifamiliar aïllada	0	
Solar Comercial	0	0
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	0
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Habitatge unifamiliar adossat	0	
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347	
Habitatge plurifamiliar	0	5
HPO règim general	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORIZZO TEMPORAL (Anualitats)
10%	95	6

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 (m ²)				8.777
Sistemes (m ²)				1.201
Viari	1.201	Equipaments		0
Espais Lliures	0	Sistema hidrològic		0
Aparcaments	0	Serveis tècnics		0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes		0
Sòl privat (m ²)				7.576
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 (m ² sostre / m ² sòl)				0,78
Sostre total (m ²)				6.823
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				6.823

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	9.000	
Indemnitzacions	0	
Enderrocs i moviment de terres	350	
Implantació de serveis	0	1
Pavimentació	70.859	
Jardineria	0	
Altres despeses	1.500	
	<u>81.709</u>	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat (PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	75	
	<u>511.377</u>	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
16%	35	2

PAU 25 Passeig dels Castanyers 3

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			5.452
Sistemes (m ²)			2.456
Viari	929	Equipaments	0
Espais Lliures	1.527	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			2.996
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 (m ² sostre / m ² sòl)			0,30
Sostre total (m ²)			1.648
Sostre residencial			1.648
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			1.648
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		350	
Implantació de serveis		0	1
Pavimentació		91.922	
Jardineria		9.162	
Altres despeses		1.500	
		111.934	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arreglerat	1.007	1.492.850	2
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m² sòl urbanitzat			
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arreglerat	1.347	1.997.982	3
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORIZZO TEMPORAL (Anualitats)
10%	41	4

PAU 26 Carrer de la Rectoria

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			2.451
Sistemes (m ²)			429
Viari	429	Equipaments	0
Espais Lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			2.022
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	2
		Total habitatges Aïllats (N)	2
		Total habitatges altres tipologies (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,33
Sostre total (m ²)			809
Sostre residencial			809
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			809
Unifamiliar Adossat			0
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	350	
Implantació de serveis	0	1
Pavimentació	50.622	
Jardineria	0	
Altres despeses	1.500	
	61.472	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0	
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	0	1
Cost habitatge plurifamiliar	0	
Cost HPO règim general	0	
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar Unifamiliar aïllada	246	
Solar Comercial	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	0
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Habitatge unifamiliar adossat	0	
Habitatge unifamiliar arrenglerat	0	
Habitatge plurifamiliar	0	1
HPO règim general	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

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

PAU 27 Coll de ses Pregàries

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			10.967
Sistemes (m ²)			784
Viari	784	Equipaments	0
Espais Lliures	0	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	0
Protecció de sistemes	0	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			10.184
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 (m ² sostre / m ² sòl)			0,23
Sostre total (m ²)			2.546
Sostre residencial			2.546
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			2.546
Unifamiliar Adossat			0
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	350	
Implantació de serveis	0	1
Pavimentació	92.512	
Jardineria	0	
Altres despeses	1.500	
	<u>103.362</u>	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0	
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	0	1
Cost habitatge plurifamiliar	0	
Cost HPO règim general	0	
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar Unifamiliar aïllada	246	
Solar Comercial	0	627.476
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	0
Valor venda €/m ² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Habitatge unifamiliar adossat	0	
Habitatge unifamiliar arrenglerat	0	
Habitatge plurifamiliar	0	1
HPO règim general	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	39	2

PMU-1 Sot del Torrent

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			11.280
Sistemes (m ²)			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 (m ²)			4.961
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	23
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	23
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,26
Sostre total (m ²)			2.882
Sostre residencial			2.882
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arreglerat			2.281
Plurifamiliar			0
Sostre habitatge protegit			601
HPO règim general			601
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	350	
Implantació de serveis	50.000	1
Pavimentació	234.619	
Jardineria	24.840	
Altres despeses	3.000	
	357.809	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0	
Cost edificació habitatge unifamiliar arreglerat	1.007	5
Cost habitatge plurifamiliar	0	
Cost HPO règim general	875	
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar Unifamiliar aïllada	0	
Solar Comercial	0	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Habitatge unifamiliar adossat	0	
Habitatge unifamiliar arreglerat	1.347	
Habitatge plurifamiliar	0	6
HPO règim general	1.046	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	19	7

PMU-2 Torrent de la Font Nova

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			28.156
Sistemes (m ²)			18.659
Viari	2.818	Equipaments	2.073
Espais Lliures	11.283	Sistema hidrològic	2.125
Aparcaments	0	Serveis tècnics	61
Protecció de sistemes	299	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			9.497
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)*			4,77%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	30
		Total habitatges Aïllats (N)	0
		Total habitatges altres tipologies (N)	30
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,20
Sostre total (m ²)			5.698
Sostre residencial			5.698
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			0
Unifamiliar Adossat			0
Unifamiliar Arrenglerat			5.698
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	45.000	
Indemnitzacions	0	
Enderrocs i moviment de terres	1.050	
Implantació de serveis	50.000	1
Pavimentació	305.498	
Jardineria	69.492	
Altres despeses	6.000	
	477.040	

	COST UNITARI (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	5.462.573	7
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor venda €/m ² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347	7.310.929	8
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
(%)		
10%	19	9

* D'acord amb la fitxa normativa del PMU 2 Torrent de la Font Nova, a aquest sector se li transfereix l'edificabilitat del PA-25 atès que les condicions orogràfiques impossibiliten la seva materialització. Tenint en compte que aquest sostre transferit ja ha complert amb els deures i obligacions de la propietat i la cessió de l'aprofitament urbanístic va ser substanciat en el projecte de reparcel·lació formulat i inscrit al registre, el sostre transferit (3.887,2 m²) es troba exempt d'efectuar la cessió d'aprofitament urbanístic. Així doncs, la cessió d'aprofitament urbanístic pendent d'efectuar en el PMU es correspon al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic (1.810,83 m²), el que equival a una cessió d'aprofitament urbanístic del 4,77% de la totalitat del sostre del PMU 2.

2.2. Fitxes viabilitat econòmica i financera en el sòl urbanitzable delimitat

SUD 1 Els Castanyers

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				11.792
Sistemes (m ²)				5.068
Viari	2.251	Equipaments		0
Espais Lliures	1.931	Sistema hidrològic		0
Aparcaments	0	Serveis tècnics		0
Protecció de sistemes	886	Altres sistemes		0
Sòl privat (m ²)				6.722
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		24
		Total habitatges Aïllats (N)		0
		Total habitatges altres tipologies (N)		24
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,35
Sostre total (m ²)				4.127
Sostre residencial				4.127
Sostre habitatge renda lliure				
Unifamiliar aïllat				0
Unifamiliar Adossat				0
Unifamiliar Arrenglerat				4.127
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		420	
Implantació de serveis		120.000	1
Pavimentació		260.327	
Jardineria		11.586	
Altres despeses		3.000	
		<u>436.333</u>	
	COST UNITARI (€/m²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0		
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	1.007	3.739.382	5
Cost habitatge plurifamiliar	0		
Cost HPO règim general	0		
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m ² de sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar Unifamiliar aïllada	0		
Solar Comercial	0	0	-
Valor venda €/m ² sòl urbanitzat			
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Solar industrial	0	0	
Valor venda €/m ² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))			
Habitatge unifamiliar adossat	0		
Habitatge unifamiliar arrenglerat	1.347	5.004.667	6
Habitatge plurifamiliar	0		
HPO règim general	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	27	7

SUD 2 Mas dels Segalàs

Sistema actuació: Compensació bàsica

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				27.412
Sistemes (m ²)				9.632
Viari	3.989	Equipaments		1.531
Espais Lliures	3.667	Sistema hidrològic		0
Aparcaments	0	Serveis tècnics		0
Protecció de sistemes	445	Altres sistemes		0
Sòl privat (m ²)				17.780
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				15%
Ús predominant: Activitat econòmica		Total habitatges (N)		0
		Total habitatges Aïllats (N)		0
		Total habitatges altres tipologies (N)		0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,36
Sostre total (m ²)				9.923
Sostre residencial				0
Sostre habitatge renda lliure				
Unifamiliar aïllat				0
Unifamiliar Adossat				0
Unifamiliar Arrenglerat				0
Plurifamiliar				0
Sostre habitatge protegit				0
HPO règim general				0
Sostre comercial				9.046
Sostre industrial				877

PARÀMETRES ECONÒMICS

	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística		
Despeses instruments planejament i gestió	45.000	
Indemnitzacions	0	
Enderrocs i moviment de terres	959	
Implantació de serveis	120.000	1
Pavimentació	442.779	
Jardineria	24.672	
Altres despeses	6.000	
	639.410	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0	
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	0	1
Cost habitatge plurifamiliar	0	
Cost HPO règim general	0	
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar Unifamiliar aïllada	0	
Solar Comercial	147	
Valor venda €/m² sòl urbanitzat		
(PVP €/m ² x m ² sòl privat x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar industrial	75	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Habitatge unifamiliar adossat	0	
Habitatge unifamiliar arrenglerat	0	
Habitatge plurifamiliar	0	2
HPO règim general	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
14%	43	2

SUD-3 Les Casiques

Sistema actuació: Cooperació

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			29.335
Sistemes (m ²)			9.639
Viari	3.987	Equipaments	1.772
Espais Lliures	3.000	Sistema hidrològic	0
Aparcaments	0	Serveis tècnics	344
Protecció de sistemes	536	Altres sistemes	0
Sòl privat (m ²)			20.133
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)*			12,50%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	28
		Total habitatges Aïllats (N)	28
		Total habitatges altres tipologies (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,27
Sostre total (m ²)			8.053
Sostre residencial			8.053
Sostre habitatge renda lliure			
Unifamiliar aïllat			8.053
Unifamiliar Adossat			0
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	45.000	
Indemnitzacions	0	
Enderrocs i moviment de terres	1.050	
Implantació de serveis	50.000	1
Pavimentació	456.747	
Jardineria	21.216	
Altres despeses	6.000	
	580.013	
	COST UNITARI (€/m²)	TEMPS (Anualitats)
Costos d'edificació		
(Cost x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Cost edificació habitatge unifamiliar adossat	0	
Cost edificació habitatge unifamiliar arrenglerat	0	1
Cost habitatge plurifamiliar	0	
Cost HPO règim general	0	
Valor de repercussió del sòl urbanitzat €/m² de sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Solar Unifamiliar aïllada	246	
Solar Comercial	0	
Valor venda €/m² sostre		
(PVP €/m ² x m ² sostre x (1- % Cessió aprofitament urbanístic))		
Habitatge unifamiliar adossat	0	
Habitatge unifamiliar arrenglerat	0	1
Habitatge plurifamiliar	0	
HPO règim general	0	

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	31	2

* D'acord amb la fitxa normativa del SUD 3, els deures de cessió d'aprofitament urbanístic d'aquest sector es corresponen al 10% de l'aprofitament urbanístic de la part corresponent a l'anterior sector SUD-5 "Els Castanyers" definit per les NSP (4.026,50 m²) i del 15% de l'aprofitament urbanístic en la part que correspon a l'antic veïnat de "Les Casiques" (4.026,50 m²), el que equival a una cessió d'aprofitament urbanístic del 12,50% de la totalitat del sostre del SUD 3.

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2.613

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9.068

Barcelona, abril 2023

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Sostenibilitat Econòmica i Financera del POUM de Viladrau



Abril 2023

Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.068)
Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)

Abril 2023

ÍNDEX

1. Marc legal d'aplicació	4
2. El POUM de Viladrau	4
2.1. Paràmetres urbanístics del POUM de Viladrau	4
3. La hisenda municipal de Viladrau	6
3.1. L'ingrés corrent municipal	6
3.2. La despesa corrent municipal	7
3.3. L'Ingrés de capital municipal	10
3.4. La despesa de capital municipal	11
3.5. Ràtios Econòmics i financers	13
<i>El compte financer</i>	13
<i>La càrrega financera</i>	14
<i>Les fonts de finançament de la inversió</i>	15
3.6. Els ingressos urbanístics i immobiliaris	16
3.7. Conclusions de la Hisenda Municipal de Viladrau	16
4. Impacte econòmic del POUM de Viladrau en la Hisenda Municipal	17
4.1. Impacte econòmic del POUM de Viladrau en l'ingrés corrent	17
<i>L'impost directe sobre béns immobles</i>	17
<i>L'impost directe sobre Activitats Econòmiques</i>	18
<i>L'impost sobre els Vehícles de Tracció Mecànica</i>	18
<i>L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres</i>	19
<i>Taxes i altres ingressos</i>	19
<i>Transferències corrents</i>	20
4.2. Impacte econòmic del POUM de Viladrau en la despesa corrent	20
<i>La Despesa en personal</i>	20
<i>La Despesa en béns corrents i serveis</i>	20
4.3. Impacte econòmic del POUM de Viladrau en l'ingrés de capital	22
<i>L'ingrés per alienació d'inversions</i>	22
4.4. Impacte econòmic del POUM de Viladrau en la despesa de capital	23
4.5. Balanç econòmic i financer del POUM de Viladrau	23

1. Marc legal d'aplicació

El Text refós de la Llei d'urbanisme Catalunya (en endavant DL 1/2010) defineix a l'article 57 els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) i en determina els seus continguts mínims. A la seva vegada, l'article 59 del mateix decret determina la documentació mínima que ha de contenir el POUM i que inclou, entre d'altres, l'informe de sostenibilitat econòmica del POUM.

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 Municipal.

El present informe, se centra doncs en l'anàlisi de la Hisenda Municipal del municipi de Viladrau per tal de definir en quina situació es troba la Hisenda Municipal i explorar les fortaleses i debilitats de la hisenda municipal a través de l'anàlisi de les partides pressupostàries directament vinculades al desenvolupament del POUM. Per a calcular l'impacte que el desenvolupament del POUM tindrà en la Hisenda Municipal 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 Parcial Urbanístics, el POUM engloba un total de 37,39 ha. de sòl que es tradueixen en 131.759 m² de sostre distribuït en diferents usos urbanístics (34% activitat econòmica i 66% residencial).

En concret, el sostre residencial equival a un total de 86.851 m² (equivalent a un potencial total de 265 nous habitatges) i el sostre destinat a activitats econòmiques equival a un total de 44.908 m².

Pel que fa al sostre residencial inclòs en els Polígons d'Actuació Urbanística, en els Plans de Millora i en els Plans Parcial Urbanístics, un ±97% es preveu sostre residencial lliure i un ±3% es preveu en algun règim de protecció oficial.

Polígons i sectors POUM

Nom polígon/Sector	Règim Jurídic	Ús principal	Sup. Total (m2)	SISTEMES								EDIFICABILITATS					HABITATGES			
				Vialitat	Espais Lliures	Equipaments	Servei Hidrològic	Serveis Tècnics	Protecció Sistemes	Aparcament	Altres Sistemes	Sostre total (m2)	Sostre AE (m2)	Sostre residencial (m2)	Sostre Lliure (m2)	Sostre HPO (m2)	Hab. existents	Hab. Lliures	Hab. Protegits	Total habitatges (N)
Prat de l'Orella - Nord	SUC ¹	Residencial	4.804	1.020	346	0	0	0	75	0	0	2.090	0	2.090	2.090	0	0	7	0	7
Carrer de Girona	SUNC ²	Residencial	12.773	942	1.065	0	0	33	0	0	0	5.367	0	5.367	5.367	0	7	12	0	19
Antic Camí de les Índies	SUNC ²	Residencial	3.618	673	0	0	0	0	0	0	0	1.178	0	1.178	1.178	0	3	0	0	3
Carrer del Pirineu	SUNC ²	Residencial	16.261	2.367	0	0	0	0	0	0	0	6.947	0	6.947	6.947	0	6	16	0	22
Passeig de les Farigoles	SUNC ²	Residencial	8.991	1.396	0	0	0	0	0	0	0	3.179	0	3.179	3.179	0	3	7	0	10
Carrer de les Piscines	SUC ¹	Residencial	5.061	995	0	0	0	0	0	0	0	2.033	0	2.033	2.033	0	3	3	0	6
Passeig dels Castanyers - carrer Pomaret	SUC ¹	Residencial	9.981	1.318	0	0	0	0	0	0	0	3.465	0	3.465	3.465	0	1	5	0	6
Pla de la Sanitat	SUC ¹	Residencial	22.156	2.205	749	0	0	0	0	0	0	6.444	0	6.444	6.444	0	6	4	0	10
Can Pujol	SUC ¹	Residencial	27.871	1.391	3.412	0	0	0	0	1.017	0	3.895	0	3.895	3.895	0	4	4	0	8
Avinguda Verge de Montserrat - Sot d'en Miquel	SUC ¹	Residencial	7.862	310	1.418	0	0	0	0	0	0	2.454	0	2.454	2.454	0	1	4	0	5
Carrer de les Planes	SUNC ²	Residencial	7.289	1.033	549	0	0	0	0	0	0	2.283	0	2.283	2.283	0	1	4	0	5
Carrer d'Arbúcies	SUNC ²	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	SUNC ²	Residencial	14.248	1.340	7.591	1.667	0	20	0	1.142	0	6.134	0	6.134	4.467	1.667	0	28	13	41
Zona Industrial	SUNC ²	Activitat econòmica	4.290	962	714	0	0	0	0	0	0	1.569	1.569	0	0	0	0	0	0	0
Sot de la Font Nova	SUNC ²	Residencial	5.663	625	2.295	0	0	0	0	0	0	1.372	0	1.372	1.372	0	0	6	0	6
Tancat d'en Sert	SUC ¹	Residencial	7.475	872	603	0	0	0	0	0	0	1.800	0	1.800	1.800	0	1	3	0	4
Mas Molins - Mas Segalàs	SUC ¹	Activitat econòmica	44.462	7.548	3.938	0	0	1.075	2.253	0	0	26.593	26.593	0	0	0	0	0	0	0
Carrer d'Elisabet Martí	SUC ¹	Residencial	5.946	0	176	0	0	0	0	0	0	2.020	0	2.020	2.020	0	0	10	0	10
Passeig dels Castanyers 2	SUC ¹	Residencial	4.500	350	357	0	0	0	0	0	0	1.896	0	1.896	1.896	0	4	0	0	4
Pla de Montfalcó	SUC ¹	Residencial	13.858	1.258	1.235	0	0	501	0	0	0	1.630	0	1.630	1.630	0	0	6	0	6
Carretera de Vic - Passeig de les Farigoles	SUC ¹	Residencial	1.564	247	0	0	0	0	0	194	0	449	0	449	449	0	0	1	0	1
Puigtorrat	SUC ¹	Residencial	3.010	1.140	0	0	0	0	0	40	0	2.169	0	2.169	2.169	0	7	10	0	17
Carrer de la Ginesta	SUC ¹	Residencial	4.125	530	0	0	0	0	0	0	0	1.798	0	1.798	1.798	0	4	0	0	4
Fàbrica Vella	SUNC ²	Activitat econòmica	8.777	1.201	0	0	0	0	0	0	0	6.823	6.823	0	0	0	0	0	0	0
Passeig dels Castanyers 3	SUNC ²	Residencial	5.452	929	1.527	0	0	0	0	0	0	1.648	0	1.648	1.648	0	0	6	0	6
Carrer de la Rectoria	SUC ¹	Residencial	2.451	429	0	0	0	0	0	0	0	809	0	809	809	0	1	1	0	2
Coll de ses Pregàries	SUC ¹	Residencial	10.967	784	0	0	0	0	0	0	0	2.546	0	2.546	2.546	0	0	4	0	4
Sot del Torrent	SUNC ²	Residencial	11.280	2.179	4.140	0	0	0	0	0	0	2.882	0	2.882	2.281	601	0	15	8	23
Torrent de la Font Nova	SUNC ²	Residencial	28.156	2.818	11.283	2.073	2.125	61	299	0	0	5.698	0	5.698	5.698	0	0	30	0	30
Els Castanyers	SUD ³	Residencial	11.792	2.251	1.931	0	0	0	886	0	0	4.127	0	4.127	4.127	0	0	24	0	24
Mas Dels Segalàs	SUD ³	Activitat econòmica	27.412	3.989	3.667	1.531	0	0	445	0	0	9.923	9.923	0	0	0	0	0	0	0
Les Casiques	SUD ³	Residencial	29.335	3.987	3.000	1.772	0	344	536	0	0	8.053	0	8.053	8.053	0	9	19	0	28
Total			373.970	47.149	49.994	7.720	2.125	2.034	4.495	2.392	0	131.759	44.908	86.851	84.583	2.268	61	244	21	326

¹ SÒL URBÀ CONSOLIDAT² SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT³ SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Font: Elaboració pròpia a partir de dades equip redactor

3. 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).

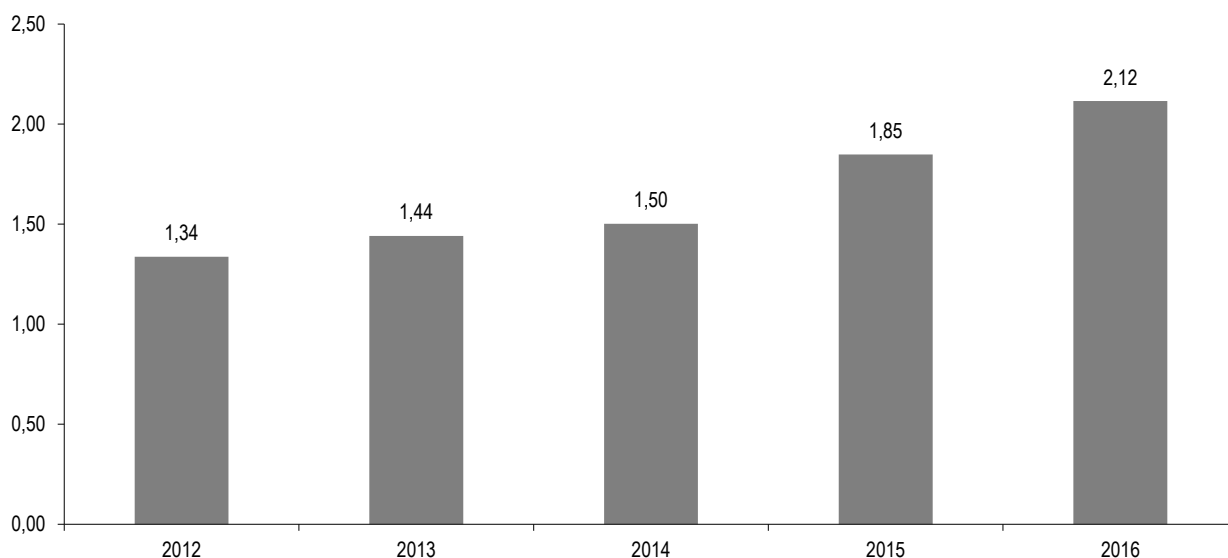
3.1. L'ingrés corrent municipal

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, es pot observar que el comportament de la hisenda municipal pel que 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, que 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%

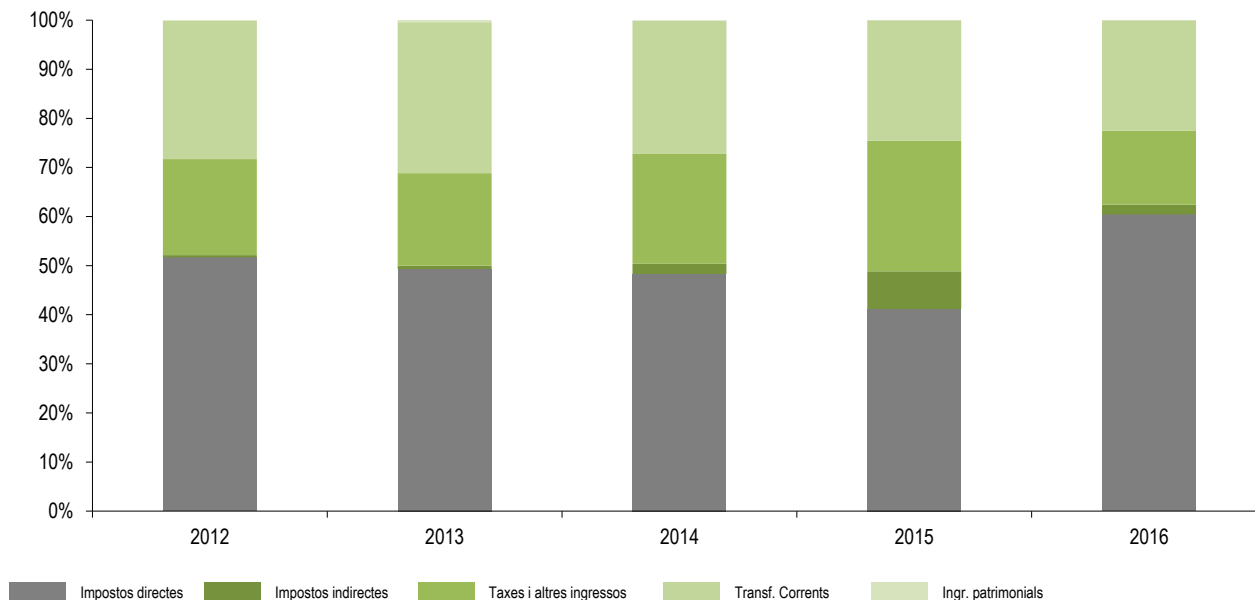
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Sindicatura de comptes i Idescat

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'altra gran partida que compona els ingressos corrents son 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, la instal·lació i l'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'ingrés 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 en termes percentuals, que augmenta més de 6 vegades entre els anys 2012 i 2016.

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

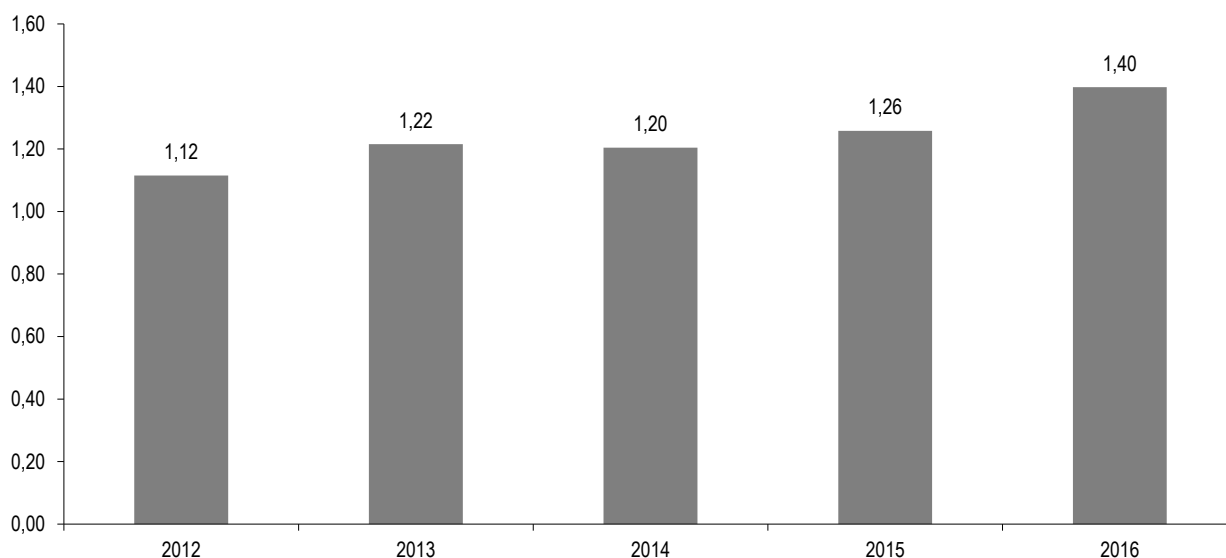
3.2. La despesa corrent municipal

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.

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

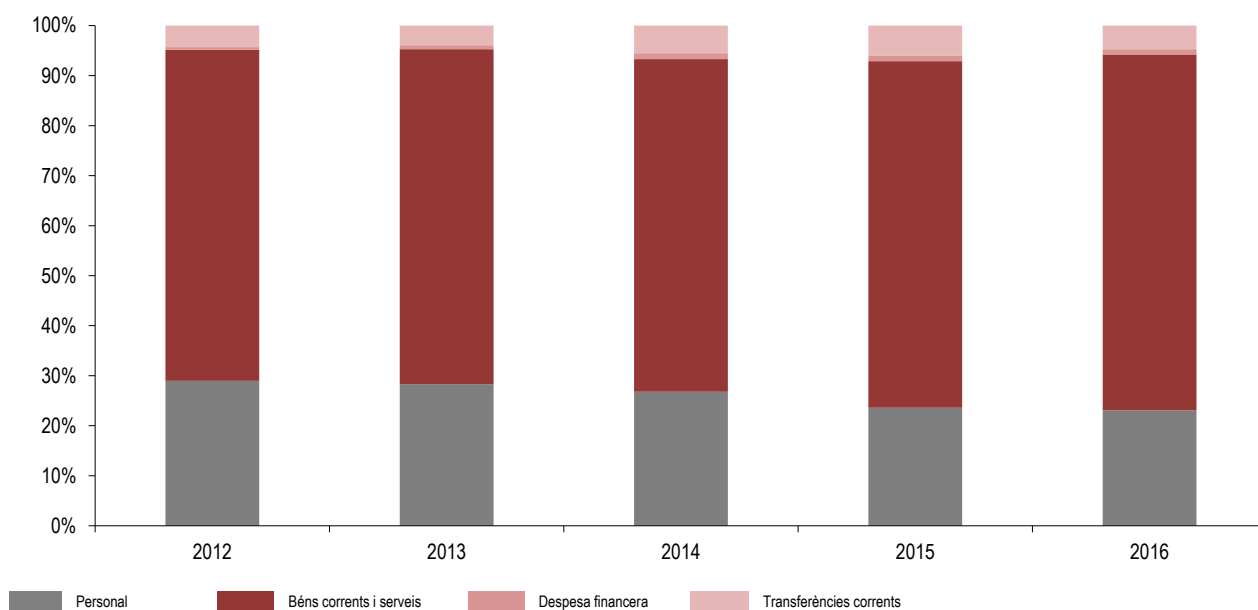
€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 - 16
Despesa corrent (milers €)	1.115.349	1.215.544	1.204.414	1.257.857	1.397.577	25,30%
Habitants Viladrau	1.087	1.065	1.037	1.035	1.030	-5,24%
Despesa corrent / habitant	1.026	1.141	1.161	1.215	1.357	32,24%

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, el capítol de Personal ha estat l'única partida que ha sofert un ínfim decrement durant el quinquenni analitzat. El capítol de Béns corrents i serveis, el 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 dels capítols 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, tots els capítols 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

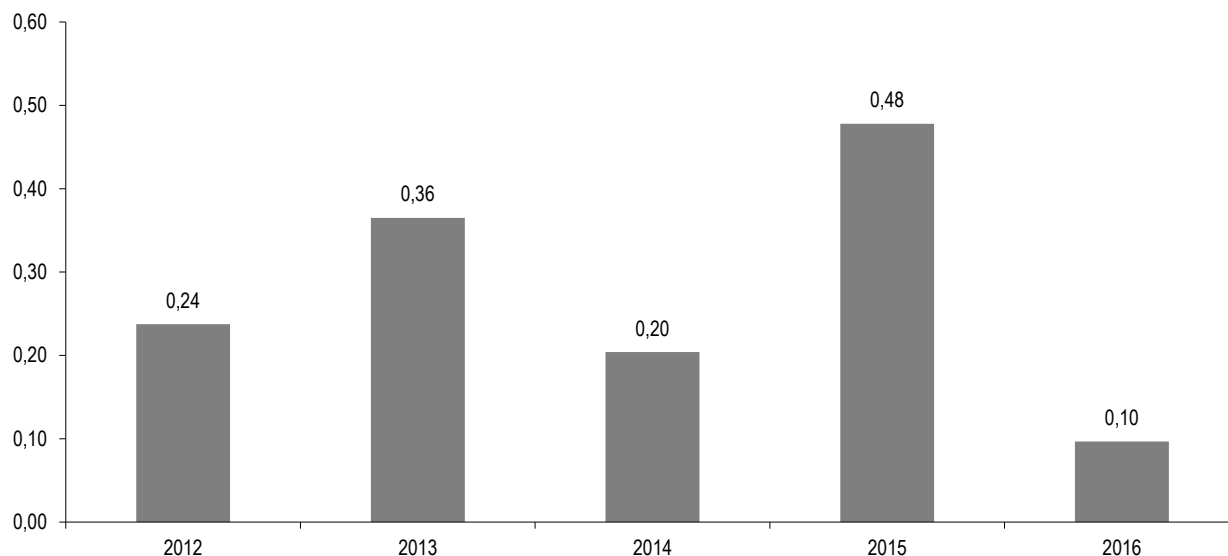
€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Despesa personal per habitant	297	323	311	287	313	5,47%
Despesa béns corrents i serveis per habitant	679	764	772	842	965	42,13%
Despesa financera per habitant	6	9	14	13	14	148,79%
Transferències corrents per habitant	44	45	64	74	64	45,20%
Despesa corrent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

3.3. L'Ingrés de capital municipal

Al llarg d'aquests anys, l'ingrés de capital no ha manifestat una tendència estable, si no que ha encadenat augments i decrements anuals, formant un comportament 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

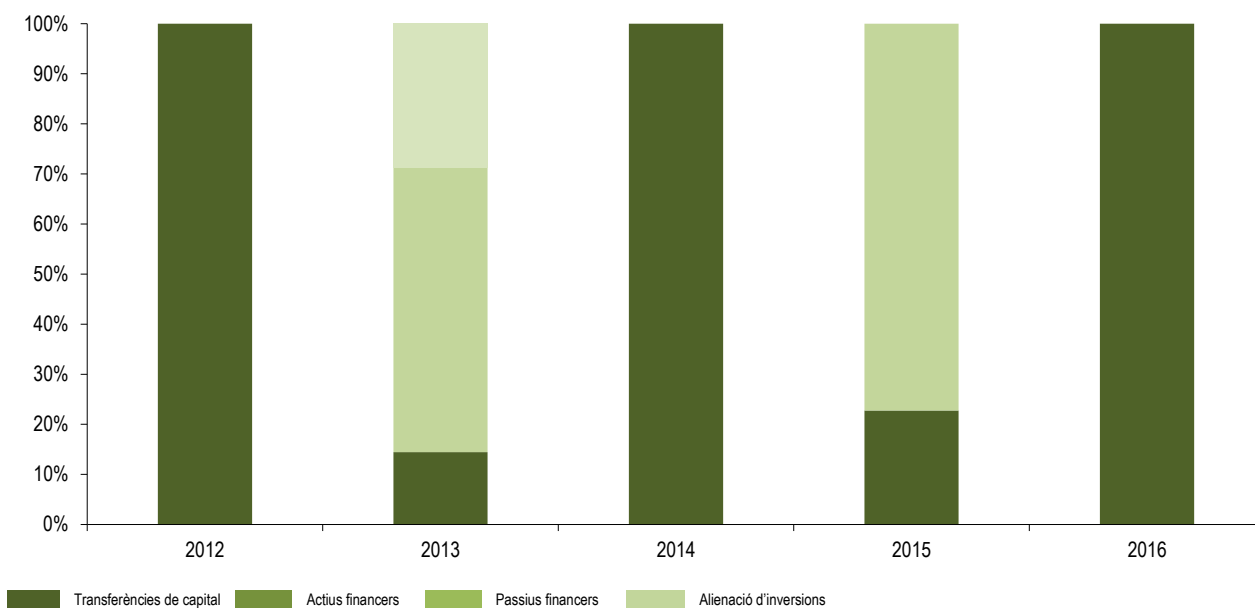
€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Ingrés de capital	237.460	364.970	204.000	477.979	96.726	-59,27%
Habitants Viladrau	1.087	1.065	1.037	1.035	1.030	-5,24%
Ingrés capital per habitant	218	343	197	462	94	-57,01%

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 analitzat, 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.

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 la concertació de nou endeutament. D'altre 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 basat en un major pes relatiu dels recursos propis (estalvi corrent positiu).

Composició ingress 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 ingress de capital per habitant a Viladrau

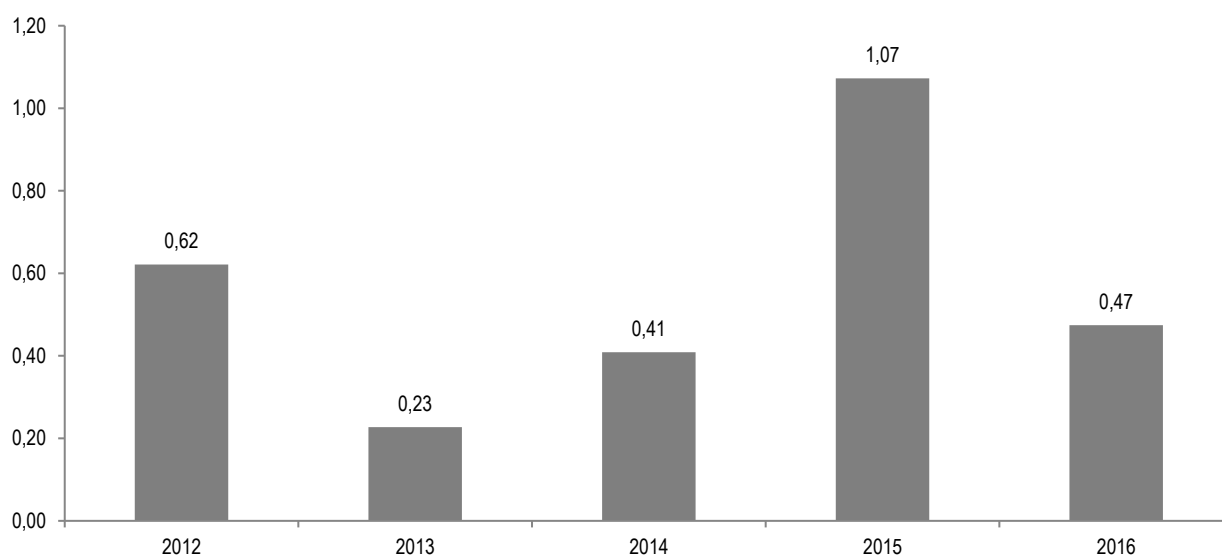
€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Alienació d'inversions per habitant	0	97	0	0	0	---
Transferències de capital per habitant	218	49	188	100	89	-59,27%
Actius financers per habitant	0	0	0	0	0	---
Passius financers per habitant	0	191	0	340	0	---
Ingrés de capital per habitant	218	336	188	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 irregular al llarg dels anys estudiats, assolint una xifra mínima l'any 2013 igual a 0,23 milions d'euros i un màxim de 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

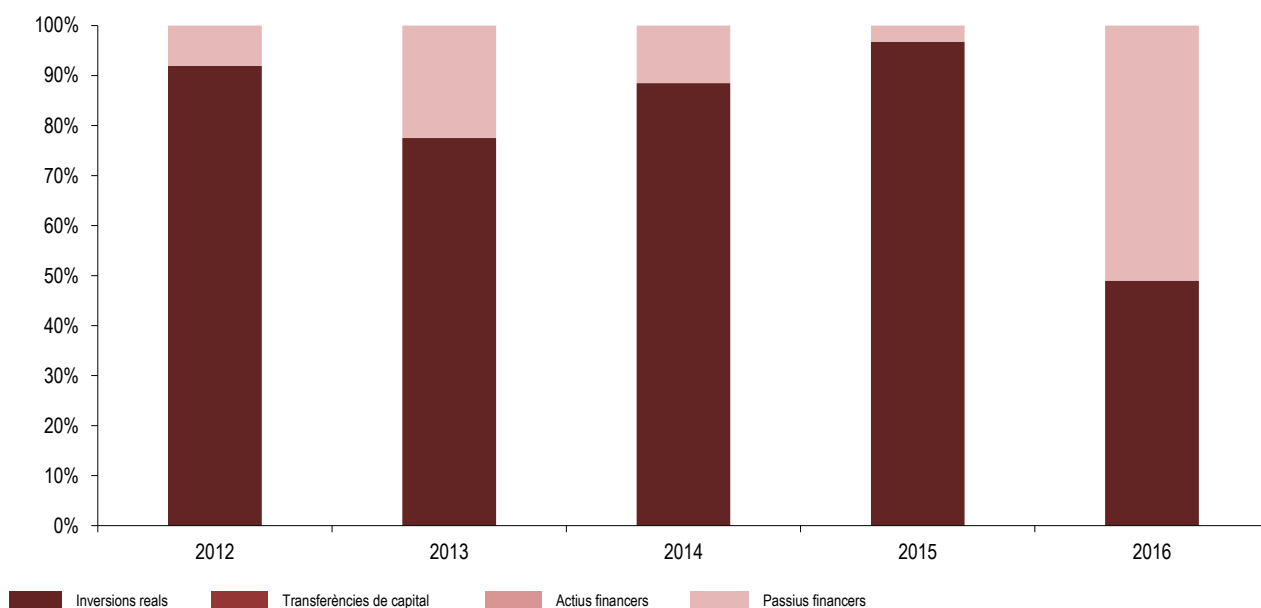
La despesa de capital municipal cal desgranar-la amb la finalitat de poder deduir quina és la despesa anual en inversió real que ha realitzat la hisenda municipal de Viladrau. En termes absoluts, la despesa en inversió real ha passat dels 571.208 € l'any 2012 als 232.418 milions d'euros l'any 2016, el que suposa un decrement del -59%. La xifra mitjana d'inversió municipal al llarg d'aquests cinc anys ha estat al voltant del 0,5 milions d'euros anuals.

L'amortització del deute, per la seva part, s'ha mantingut entorn dels 50.000 euros anuals, si bé l'any 2016 aquesta pateix un increment puntual de 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 pels conceptes 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 inversió referent a la millora d'accessos als nuclis de població (200.606 €), a la 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 (%)



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

3.5. 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 afluïa 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 2/2004¹ 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 (Ingrés corrent – Despesa corrent – CE - QQUU)	221.600,55	219.960,64	297.282,45	590.406,75	666.153,04	201%
Passius financers (Capítol IX despeses)	50.205,84	51.022,45	47.014,97	34.669,69	241.955,22	382%
Estalvi net corrent (Estalvi brut – passius financers)	171.394,71	168.938,19	250.267,48	555.737,06	424.197,82	147%
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 (Estalvi net corrent + Ingrés de capital no financer)	408.854,90	332.661,39	454.267,48	664.516,16	572.812,07	40%
Despeses de capital no financeres (Capítol VI + Capítol VII)	571.208,39	176.024,70	361.816,99	1.037.891,76	232.418,55	-59%
Capacitat / necessitat finançament (Autofinançament – Despesa capital no financer)	-162.353,49	156.636,69	92.450,49	-373.375,60	340.393,52	-310%
Variació neta actius financers (Capítol VIII ingressos – Capítol VIII despeses)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Endeutament (Capítol IX ingressos)	0,00	207.174,38	0,00	369.200,00	0,00	---
Saldo financer (Variació neta actius financers + Endeutament)	0,00	207.174,38	0,00	369.200,00	0,00	---
Dèficit o superàvit públic (Capacitat / Necessitat finançament + Saldo financer)	-162.353,49	363.811,07	92.450,49	-4.175,60	340.393,52	-310%
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 disminuïa 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 2/2004², 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 addicional 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.

² 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 tenia la consideració de préstec-pont i que es preveia retornar amb els ingressos 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 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 Pla Econòmic Financer 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
Despesa Inversió						
(Inversió real + Transferències de capital atorgades)	571.208	176.025	361.817	1.037.892	232.419	-59%
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						
(Ingressos inversió – Despesa inversió)	-333.748	-12.302	-157.817	-929.113	-83.804	-75%
Estalvi net corrent (- CE - QQUU)	171.395	168.938	250.267	555.737	424.198	147%
Endeutament	0	207.174	0	369.200	0	---
Superàvit/Dèficit de finançament						
(Sup./Déf. compte capital + ENC + endeutament)	-162.353	363.811	92.450	-4.176	340.394	-310%
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

3.6. 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 generen molta inestabilitat en el flux d'aquests ingressos, i resulta 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 Viladrau³.

Durant els anys analitzats, es pot observar la poca dependència municipal vers els ingressos urbanístics (excloent l'IBI) 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, i 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

3.7. 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.

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.*

- Pel que fa a les despeses financeres, la ràtio de càrrega financera / ingressos corrents s'ha mantingut molt estable i al voltant 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.

4. 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.

4.1. 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 pendents de construir previstos al POUM de Viladrau. En aquest sentit, s'estima que els 265 habitatges pendents de construir previstos al POUM de Viladrau generin un ingrés per el concepte d'IBI de 394.176 € 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)	(€)
Total	265	394.176

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 motorització⁴ i els nous habitants potencials derivats del POUM. Com es pot veure a la taula següent, el municipi de Viladrau compta amb un potencial ingrés de 43.307 € anuals per aquest concepte una vegada el POUM de Viladrau es trobi plenament desenvolupat.

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	Nous habitants	Nous vehicles	Total
	(N)	(N)	(N)	(€)
Total	265	694	721	43.307

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

⁴ Nombre total de vehicles/habitants

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 2,61 milions d'euros amb la totalitat del POUM desenvolupat i el 100% del nou sostre que proposa el pla executat. Aquest import anirà aflorant tenint en compte les diferents etapes de transformació urbanística estimades.

Ingressos potencials ICIO derivats del POUM Viladrau

	Sostre total (m2st)	PEM (m2st)	BI (€)	TI (%)	Total (€)
Habitatge Lliure Plurifamiliar	2.862	816,48	2.336.765,76	2,58%	60.288,56
Habitatge Lliure Unifamiliar	81.721	933,12	76.255.676,81	2,58%	1.967.396,46
HPO	2.268	816,48	1.851.735,82	2,58%	47.774,78
Comercial	9.046	699,84	6.330.773,64	2,58%	163.333,96
Industrial	35.862	408,24	14.640.233,48	2,58%	377.718,02
Total	131.759				2.616.511,79

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 694 nous habitants. Si tenim en compte els ingressos per habitant liquidats per aquest concepte l'any 2016, els ingressos potencials estimats sumen un total de 215.268 €.

Ingressos potencials taxes i altres ingressos derivats del POUM Viladrau

	2016		Total
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	265	694	215.268

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 320.450 €, 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	Nous habitants	Total
	(N)	(N)	(€)
Total	265	694	320.450

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

4.2. 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 217.623 € 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	Nous habitants	Total
	(N)	(N)	(€)
Total	265	694	217.623

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 €/m²⁵. Amb el POUM completament executat i a ple rendiment s'estimen unes despeses de 39.995 € anuals per aquest concepte.

⁵ Font: Director de l'equip tècnic

Despesa potencial corrent en manteniment de zones verdes del POUM Viladrau

	€/m ²	m ² potencials	2016 €
Total	0,80	49.993	39.995

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 22.160 €⁶.

Despesa potencial corrent en neteja viari del POUM Viladrau

	€/m ²	m ² potencials	2016 €
Total	0,47	47.149	22.160

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 4.243 € anuals⁷.

Despesa potencial corrent en manteniment del clavegueram del POUM Viladrau

	€/m ²	m ² potencials	2016 €
Total	0,09	47.149	4.243

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 26.875 € anuals amb el POUM executat i a ple rendiment⁸.

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

	€/m ²	m ² potencials	2016 €
Total	0,57	47.149	26.875

Font: Elaboració pròpia a partir de dades equip redactor

Pel que fa a la neteja viària 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 119.317 €.

Despesa potencial corrent recollida residus derivada del POUM Viladrau

	Nous habitants (N)	Increment Potencial Residus (Kg)	2016 Total (€)
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
Total	694	462.397	119.317

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

⁶ Font: Director de l'equip tècnic⁷ Font: Director de l'equip tècnic⁸ Font: Director de l'equip tècnic

4.3. 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 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 el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i en el 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 d'avaluació econòmica i financera del POUM, estimem un valor de cessió d'aprofitament urbanístic total dels polígons i sectors previstos al POUM a l'administració actuant equivalent a 1.614.831 €.

Ingressos potencials alienació inversions POUM de Viladrau

	Denominació	VRS Urbanitzat (€ totals)	CESSIÓ AU	CESSIÓ AU €
PAU 2	Carrer de Girona	1.220.067	10%	122.007
PAU 3	Antic Camí de les Índies	197.873	10%	19.787
PAU 4	Carrer del Pirineu	1.553.374	10%	155.337
PAU 5	Passeig de les Farigoles	740.937	10%	74.094
PAU 11	Carrer de les Planes	510.396	10%	51.040
PAU 12	Carrer d'Arbúcies	573.985	10%	57.398
PAU 13	Carrer d'Arbúcies - Antic camí de Cal Mostatxo	1.579.522	10%	157.952
PAU 14	Zona Industrial	196.106	10%	19.611
PAU 15	Sot de la Font Nova	294.991	10%	29.499
PAU 24	Fàbrica Vella	568.196	10%	56.820
PAU 25	Passeig dels Castanyers 3	397.871	10%	39.787
PMU-1	Sot del Torrent	658.786	10%	65.879
PMU-2	Torrent de la Font Nova	1.117.570	4,77%	53.274
SUD 1	Els Castanyers	877.729	10%	87.773
SUD 2	Mas Dels Segalàs	2.663.284	15%	399.493
SUD 3	Les Casiques	1.800.641	12,50%	225.080
Total		14.951.329		1.614.831

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

4.4. 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 Municipal de Viladrau.

Pel que fa a les potencials inversions municipals derivades de l'execució d'obres corresponents a serveis urbanístics no inclosos en polígons o sectors sotmesos a planejament derivat, cal posar de manifest que el POUM no estableix cap obligació ni cap agenda específica per aquestes potencials actuacions. És a dir, el POUM no genera cap deure específic a l'administració local en aquest aspecte, i serà sota el criteri d'oportunitat i/o conveniència que es podran activar aquesta inversions municipals que, en tot cas, no formen part de cap deure del POUM i que es finançaran mitjançant les fonts disponibles en cada moment (contribucions especials, reparcel·lacions econòmiques, subvencions i fons d'altres administracions i/o fons europeus, etc.).

4.5. 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 conclusions:

- Pel que fa als ingressos corrents recurrents, assoleixen una xifra de 437.483 € 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 i l'impost sobre els vehicles de tracció mecànica, amb unes xifres estimades de 394.176 € anuals i 43.307 € anuals, respectivament.
- Els ingressos corrents puntuals s'estimen en un total de 2.616.512 € 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 augment demogràfic 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 215.268 € anuals.
- Pel que fa al manteniment futur de la nova ciutat construïda, s'estima un total anual de 430.213 €; composta per la despesa de personal (217.623 €), el manteniment del verd urbà (39.995 €), la despesa en neteja viària (22.160 €), la despesa en clavegueram (4.243 €), la despesa en manteniment d'enllumenat públic (26.875 €) i la despesa en el servei de recollida de residus (119.317 €).
- 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 d'avaluació econòmica i financera dels polígons i sectors amb l'obligatorietat de cessió d'aprofitament urbanístic previstos al POUM, s'estima un valor econòmic total de cessió d'aprofitament urbanístic equivalent a 1.614.831 €.
- En total, s'estima que el nou POUM incrementi l'estalvi brut corrent del municipi de Viladrau en 222.538 € anuals, amb el 100% del sostre previst en el POUM executat.

Balanç corrent POUM de Viladrau

		Funcionament ordinari recurrent	Funcionament Ordinari puntual
Impostos directes	437.482,85	437.482,85	0,00
Sobre el capital	437.482,85	437.482,85	0,00
<i>Impost béns immobles urbana</i>	394.175,76	394.175,76	0,00
<i>Impost vehicles de tracció mecànica</i>	43.307,09	43.307,09	0,00
Impostos indirectes	2.616.511,79	0,00	2.616.511,79
<i>Impost construccions, instal. i obres</i>	2.616.511,79	0,00	2.616.511,79
Taxes i Altres Ingressos	215.267,63	215.267,63	0,00
INGRÉS CORRENT	3.269.262,26	652.750,47	2.616.511,79
Despesa de Personal	217.622,83	217.622,83	0,00
Despesa corrent béns i serveis	212.589,90	212.589,90	0,00
<i>Manteniment zones verdes</i>	39.994,80	39.994,80	0,00
<i>Manteniment viari</i>	22.159,80	22.159,80	0,00
<i>Servei d'enllumenat</i>	26.874,65	26.874,65	0,00
<i>Servei de clavegueram</i>	4.243,37	4.243,37	0,00
<i>Servei de recollida d'escombraries i residus</i>	119.317,28	119.317,28	0,00
DESPESA CORRENT	430.212,73	430.212,73	0,00
Estalvi brut corrent	2.839.049,53	222.537,75	2.616.511,79

Font: Elaboració pròpia equip redactor

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2.613

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9.068

Barcelona, abril 2023