

DOCUMENT VI

**Agenda i viabilitat economica i financera.
Sostenibilitat economica**

Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)
Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.015)

Marc Gras, economista

Juliol 2020

ÍNDEX

AGENDA I VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA	6
1. Agenda.....	6
1.1. Polígons i Sectors en el sòl urbà.....	6
1.2. Sectors en sòl urbanitzable.....	7
1.3. Altres actuacions urbanístiques previstes en el POUM	7
2. Avaluació econòmica i financera.....	10
2.1. Macromagnituds econòmiques i financeres del POUM	10
2.2. Viabilitat econòmica i financera del POUM	13
2.2.1. Introducció	13
2.2.2. Criteris metodològics	14
2.2.3. Fitxes viabilitat econòmica i financera sòl urbà.....	23
PAU 01 - Can Busquets	23
PAU 02 - Placeta Doctor Isern	24
PAU 03 - Entorn Camp de Fútbol Vell.....	25
PAU 04.1 - Carrer Mata.....	26
PAU 04.2 - Carrer Mata.....	27
PAU 05 - Pla de l'Atmeller	28
PAU 06 - Ronda Monestir Industrial	29
PAU 07 - Connexió amb el nucli de Mata.....	30
PAU 08 - Derivació C/ Puig Colomer.....	31
PAU 09 - Can Laqué	32
PAU 10 - Carrer de les Pedreres.....	33
PAU 11 – Guèmol	34
PAU 12.1 Servites	35
PAU 12.2 Servites	36
PAU 13.1 - Can Trull Vell	37
PAU 13.2 - Can Trull Vell	38
PAU 14 - Molí del Canyer / Ronda Fortià	39
PAU 15 - Molí del Canyer / Cooperativa	40
PAU 16 - Carrer Sant Roc.....	41
PAU 17 - Carrer d'En Fesol.....	42
PAU 18 - Camí dels Prats	43
PAU 19 -Puig Colomer	44

PAU 20.1 - Països Catalans.....	45
PAU 20.2 - Països Catalans.....	46
PAU 20.3 - Països Catalans.....	47
PAU 22 - Carrer Catalunya.....	48
SMU1 - Carrer Blanquers.....	49
SMU2 - Mas Palau	50
SMU3 – Providència.....	51
SMU4 - Can Costa	52
SMU5.1 – Nutrex.....	53
SMU5.2 – Agrienergia	54
SMU5.3.A - Can Juncà.....	55
SMU5.3.B - Can Juncà.....	57
SMU6 - La Puda.....	58
SMU7 - Ampliació Barri de l'Atmeller	59
SMU8 - Front Estany.....	60
2.2.4. Fitxes viabilitat econòmica i financera sòl urbanitzable delimitat	61
SUD 1 - Les Arcades.....	61
SUD 2 - Hortes sota Monestir 1.....	62
SUD 3 - Hortes sota Monestir 2.....	63
SUD 4 - Canaleta Central.....	64
SUD 5 – Canaleta	65
SUD 6 - Industrial Est.....	66
SUD 7 - Accés Nord	67
SUD 8 - Les Arcades 2.....	68
SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	69
1. Introducció.....	69
2. El POUM de Banyoles.....	69
2.1. Càrregues urbanístiques.....	72
3. La hisenda municipal de Banyoles.....	73
3.1. L'ingrés corrent municipal	73
3.2. La despesa corrent municipal	75
3.3. L'ingrés de capital municipal.....	77
3.4. La despesa de capital municipal	78

3.5.	Ràtios Econòmics i financers	81
	El compte financer	81
	La càrrega financera	82
	Les fonts de finançament de la inversió.....	82
3.6.	Els ingressos urbanístics i immobiliaris.....	83
3.7.	Conclusions de la Hisenda Municipal de Banyoles.....	84
4.	Impacte econòmic del POUM de Banyoles en la Hisenda Municipal	85
4.1.	Impacte econòmic del POUM de Banyoles en l'ingrés corrent	85
	L'impost directe sobre béns immobles	85
	L'impost directe sobre Activitats Econòmiques	86
	L'impost sobre els Vehicles de Tracció Mecànica	86
	L'impost sobre l'Increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana	86
	L'impost indirecte sobre construccions, instal·lacions i obres	87
	Taxes i altres ingressos.....	88
4.2.	Impacte econòmic del POUM de Banyoles en la despesa corrent	88
	La Despesa en personal	88
	La Despesa en béns corrents i serveis	89
4.3.	Impacte econòmic del POUM de Banyoles en l'ingrés de capital	91
4.4.	Impacte econòmic del POUM de Banyoles en la despesa de capital	92
4.5.	Balanç econòmic i financer del POUM de Banyoles	93

AGENDA I VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

1. Agenda

El contingut de l'Agenda del POUM de Banyoles s'afronta amb l'objectiu de donar contingut a l'article 59 apartat 1.e de DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Tot i així, l'agenda es redacta de manera indicativa sens perjudici del que estableixi, si s'escau, un futur Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) o l'actualització cada sis anys de l'agenda en cas de que no es redacti un PAUM.

En aquest sentit, l'agenda distribueix el conjunt d'actuacions previstes en el POUM en els sexennis previstos de vigència del POUM. Els apartats següents mostren el sexenni previst de desenvolupament de cadascun dels polígons i sectors i la seva modalitat de gestió urbanística prevista.

1.1. Polígons i Sectors en el sòl urbà

El POUM preveu vint-i-set Polígons d'Actuació Urbanística en el sòl urbà i onze Sectors de Millora Urbana. El desenvolupament d'aquests polígons i sectors es preveu al llarg dels sexennis de la següent taula.

Agenda dels Polígons d'Actuació Urbanística en el sòl urbà

Instrument Urbanístic	Nom	Règim jurídic	Sistema d'actuació	Sexenni	Sexenni	Sexenni
				Avantprojecte d'urbanització	Projecte d'urbanització	Projecte de reparcel·lació
PAU 01	Can Busquets	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 02	Placeta Doctor Isern	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 03	Entorn Camp de Fútbol Vell	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 04.1	Carrer Mata	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 04.2	Carrer Mata	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 05	Pla de l'Ametller	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 06	Ronda Monestir Industrial	sòl urbà	Cooperació	-	1	1
PAU 07	Connexió amb el nucli de Mata	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 08	Derivació C/ Puig Colomer	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 09	Can Laqué	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 10	Carrer de les Pedreres	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 11	Guèmol	sòl urbà	Cooperació	-	1	1
PAU 12.1	Servites	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 12.2	Servites	sòl urbà	Cooperació	-	2	2
PAU 13.1	Can Trull Vell	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 13.2	Can Trull Vell	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 14	Molí del Canyer / Ronda Fortià	sòl urbà	Cooperació	-	1	1
PAU 15	Molí del Canyer / Cooperativa	sòl urbà	Cooperació	-	1	1
PAU 16	Carrer Sant Roc	sòl urbà	Cooperació	-	1	1
PAU 17	Carrer d'En Fesol	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	2	2
PAU 18	Cami dels Prats	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 19	Puig Colomer	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 20.1	Països Catalans	sòl urbà	Cooperació	-	1	1
PAU 20.2	Països Catalans	sòl urbà	Cooperació	-	1	1
PAU 20.3	Països Catalans	sòl urbà	Cooperació	-	1	1
PAU 22	Carrer Catalunya	sòl urbà	Compensació Bàsica	-	1	1
PAU 24	Plaça Perpinyà 8	sòl urbà	Compensació Bàsica	1	1	1

Font: Font-Viñolas Arquitectes SLP

Agenda dels Plans de Millora Urbana en el sòl urbà

Instrument Urbanístic	Nom	Règim jurídic	Sistema d'actuació	Sexenni Avanç de Pla	Sexenni PMU	Sexenni Projecte d'urbanització	Sexenni Projecte de reparcel·lació
SMU1	Carrer Blanquers	sòl urbà	compensació bàsica	1	3	3	3
SMU2	Mas Palau	sòl urbà	compensació bàsica	-	2	2	2
SMU3	Providència	sòl urbà	compensació bàsica	-	1	1	1
SMU4	Can Costa	sòl urbà	compensació bàsica	1	3	3	3
SMU5.1	Nutrex	sòl urbà	compensació bàsica	1	3	3	3
SMU5.2	Agrienergia	sòl urbà	compensació bàsica	1	3	3	3
SMU5.3.A	Can Juncà	sòl urbà	compensació bàsica	1	3	3	3
SMU5.3.B	Can Juncà	sòl urbà	compensació bàsica	1	3	3	3
SMU6	La Puda	sòl urbà	compensació bàsica	-	2	2	2
SMU7	Ampliació Barri de l'Atmeller	sòl urbà	compensació bàsica	-	2	2	2
SMU8	Front Estany	sòl urbà	cooperació	-	1	1	1

Font: Font-Viñolas Arquitectes SLP

1.2. Sectors en sòl urbanitzable

El POUM incorpora vuit sectors en sòl urbanitzable delimitat i dos sectors en sòl urbanitzable no delimitat. L'agenda proposada per desenvolupar el planejament referent al sòl urbanitzable es plasma en la taula següent.

Agenda del sòl urbanitzable delimitat i sòl urbanitzable no delimitat

Instrument Urbanístic	Nom	Règim jurídic	Sistema d'actuació	Sexenni Avanç de Pla	Sexenni PP	Sexenni Projecte d'urbanització	Sexenni Projecte de reparcel·lació
SUD 1	Les Arcades	sòl urbanitzable delimitat	compensació bàsica	-	2	2	2
SUD 2	Hortes sota Monestir 1	sòl urbanitzable delimitat	cooperació	1	2	2	2
SUD 3	Hortes sota Monestir 2	sòl urbanitzable delimitat	cooperació	1	2	2	2
SUD 4	Canaleta Central	sòl urbanitzable delimitat	cooperació	1	1	1	1
SUD 5	Canaleta	sòl urbanitzable delimitat	cooperació	1	1	1	1
SUD 6	Industrial Est	sòl urbanitzable delimitat	compensació bàsica	-	1	1	1
SUD 7	Accés Nord	sòl urbanitzable delimitat	compensació bàsica	-	3	3	3
SUD 8	Les Arcades 2	sòl urbanitzable delimitat	compensació bàsica	-	1	1	1
SUND 1	Font Pudosa	sòl urbanitzable no delimitat	compensació bàsica	-	3	3	3
SUND 2	Connexió Porquers	sòl urbanitzable no delimitat	compensació bàsica	-	3	3	3

Font: Font-Viñolas Arquitectes SLP

1.3. Altres actuacions urbanístiques previstes en el POUM

El POUM estableix tot un seguit d'actuacions en infraestructures, algunes d'elles vinculades al desenvolupament de polígons i sectors i unes altres no vinculades a cap polígon ni sector urbanístic. Tal com s'estableix a la normativa urbanística del POUM, el cost de les mateixes es preveu finançar en part per l'Ajuntament de Banyoles i en part pels sectors implicats, o bé íntegrament per l'Ajuntament de Banyoles, en funció de l'actuació corresponent.

En total, es preveuen un total de divuit actuacions, de les quals 6 estan vinculades al desenvolupament de sectors de sòl urbanitzable delimitat, 8 actuacions estan vinculades a expropiacions, 1 partida es troba vinculada al soterrament de la línia elèctrica del C/ Ronda Monestir i 3 actuacions estan vinculades a la redacció de projectes. A la següent taula s'adjunta l'agenda prevista per a cadascuna de les actuacions.

Infraestructures vinculades al desenvolupament de sectors i polígons i altres inversions previstes en el POUM

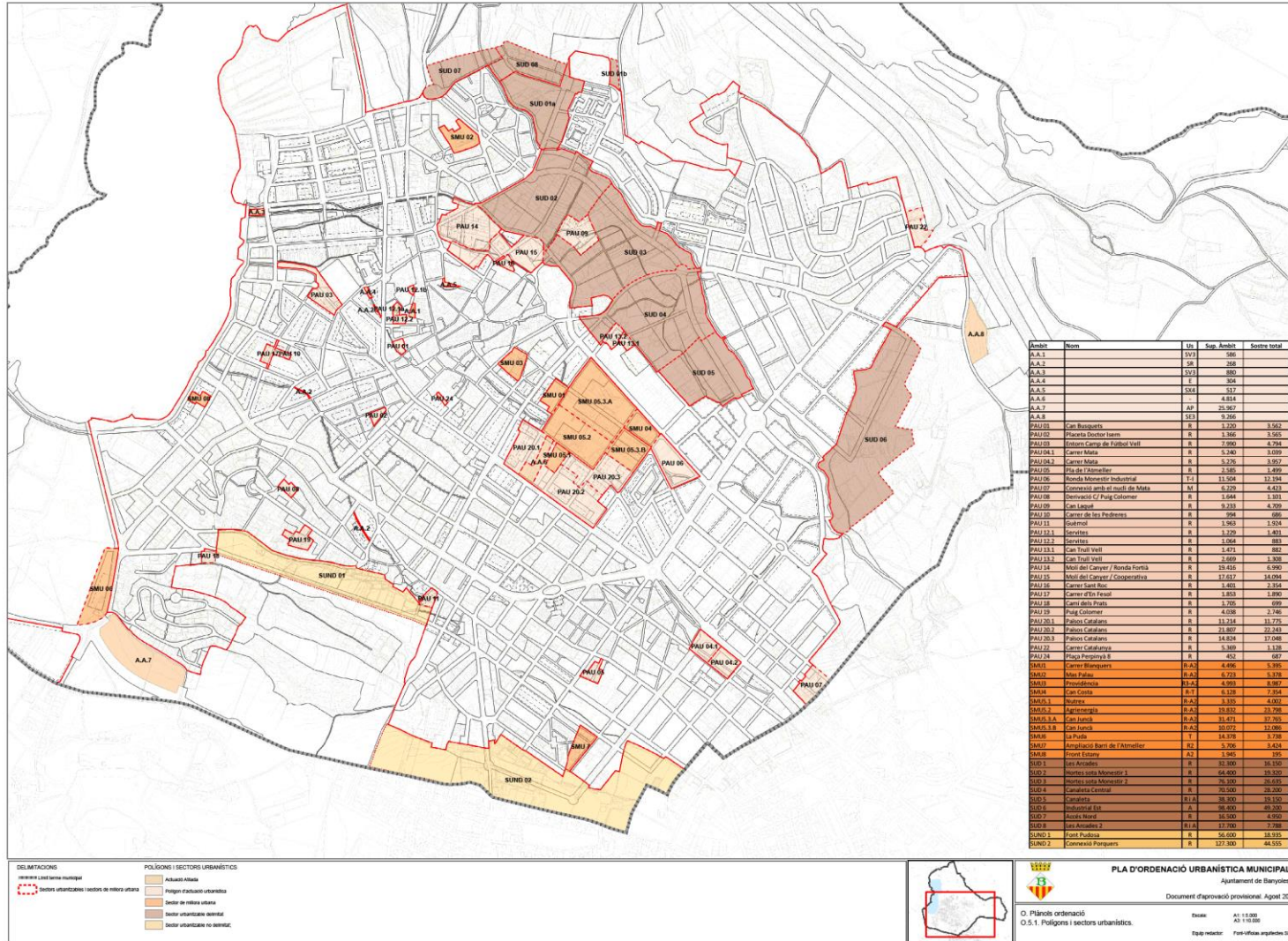
Actuació	Sexenni previst
Expropiacions	
A.A.1	1
A.A.2	1 i 2
A.A.3	2
A.A.4	1
A.A.5	2
A.A.6	1
A.A.7	1
A.A.8	3
Obres	
SUD 1 Pont i vial estructurant	1
SUD 2 Pont i vial estructurant	2
SUD 3 Pont i vial estructurant	2
SUD 4 Pont i vial estructurant	1
SUD 5 Pont i vial estructurant	1
SUD 7 Pont + 50% giratori	3
Soterrament línia elèctrica C/ Ronda Monestir	2
Redacció de projectes	
Avanç del projecte d'urbanització ¹	1
Avant projecte vial estructurant ²	1
Pla Especial riera Canaleta PEU	1

¹ PAU 20.1, 20.2, 20.3, SMU 1, 5.1, 5.2, 5.3, 4

² SUD 2, 3, 4 i 5

Font: Font-Viñolas Arquitectes SLP

Plànol de les actuacions a càrrec de l'Ajuntament i dels polígons i sectors del POUM Banyoles



Font: Font-Viñolas Arquitectes SLP

2. Avaluació econòmica i financera

L'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme inclou l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar com un dels documents integrants dels plans d'ordenació urbanística municipal.

El present document aborda l'avaluació econòmica i financera de les actuacions urbanístiques determinades en el POUM de Banyoles, i ho fa des de dos punts de vista distints:

1. En el primer capítol s'aborden les macromagnituds econòmiques del POUM en termes de cost de les actuacions segons el tipus de les mateixes (sector i polígons d'iniciativa privada i actuacions amb participació o d'iniciativa municipal), agents responsables (privats o Ajuntament de Banyoles), sexennis previstos (primer, segon o tercer sexenni) i detall per grans masses de cost (costos d'urbanització sectors i polígons, indemnitzacions, protecció inundabilitat, etc.).
2. En el segon capítol s'aborda la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors d'iniciativa privada amb l'objectiu d'analitzar i garantir la seva viabilitat.

El nivell de detall amb el que s'han abordat totes les components de cost i d'ingrés encaixen, tant amb els continguts econòmics 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 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 Banyoles.

Per tant, els continguts econòmics i financers per analitzar tant les macromagnituds com la viabilitat econòmica i financera dels polígons i sectors del POUM il·lustren de manera prou detallada tant l'escenari de mercat com els paràmetres particulars tant dels costos com dels ingressos esperats.

2.1. Macromagnituds econòmiques i financeres del POUM

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

A l'hora de calcular els costos econòmics de la inversió total en urbanització prevista en cada actuació s'ha tingut en compte l'escandall de costos subministrat per l'Equip Redactor del POUM¹ i que s'adjunten en les següents taules.

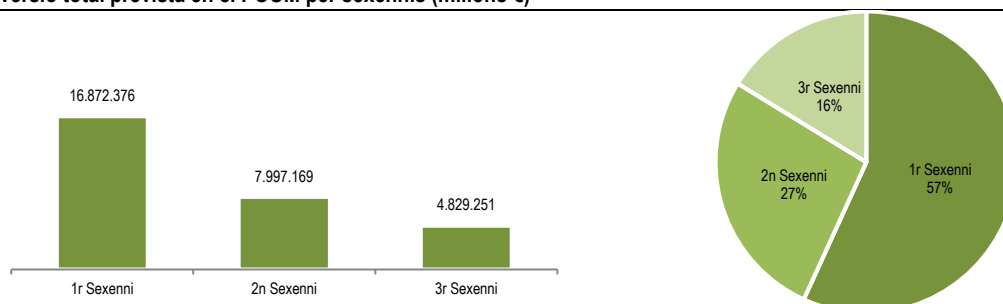
A mode de resum, destaquem:

- La inversió total prevista en el POUM suma un total de 29.698.796 € tenint en compte la càrrega urbanística que aglutinen els polígons i sectors previstos en el POUM i aquelles actuacions de transformació urbanística no vinculades a cap polígon ni sector a càrrec de l'Ajuntament de Banyoles.
- D'aquest volum total, un 57% (16.872.376 €) es preveu en el primer sexenni de vigència del Pla, un 27% (7.997.169 €) en el segon sexenni de vigència del Pla i el 16% restant (4.829.251 €) en el tercer sexenni de vigència del POUM.

¹ Font-Viñolas Arquitectes SLP.

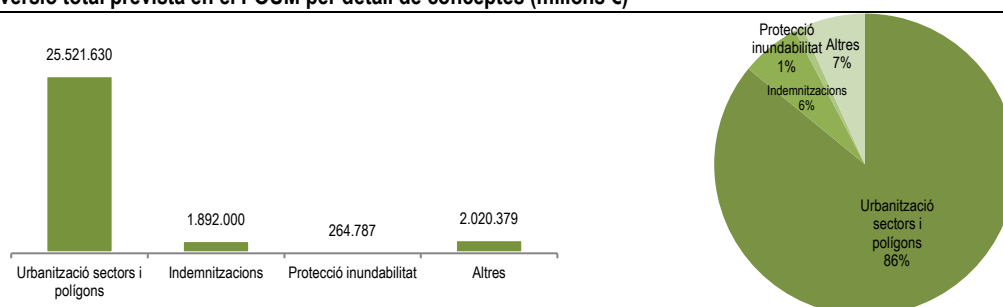
- Si tenim en compte el detall per conceptes, un 86% es preveu en despeses d'urbanització interna dels sectors (25.521.630 €), un 6% de les càrregues totals es preveuen en indemnitzacions (1.892.000 €) i el 1% en despeses vinculades a protecció de inundabilitat (264.787 €) i un 7% es preveu en altres despeses (2.020.379 €), que inclouen expropiacions, el soterrament de la línia elèctrica C/ Ronda Monestir i la redacció de projectes.
- De la inversió total prevista en el POUM, un 84% (25.079.917 €) es preveu sigui finançada pels privats derivat de la transformació urbanística dels polígons i sectors i un 16% (4.618.879 €) sigui finançada per l'Ajuntament de Banyoles amb la seva capacitat d'autofinançament i/o concertació de nou endeutament així com de les transferències de capital rebudes d'altres administracions amb caràcter finalista.

Inversió total prevista en el POUM per sexennis (milions €)



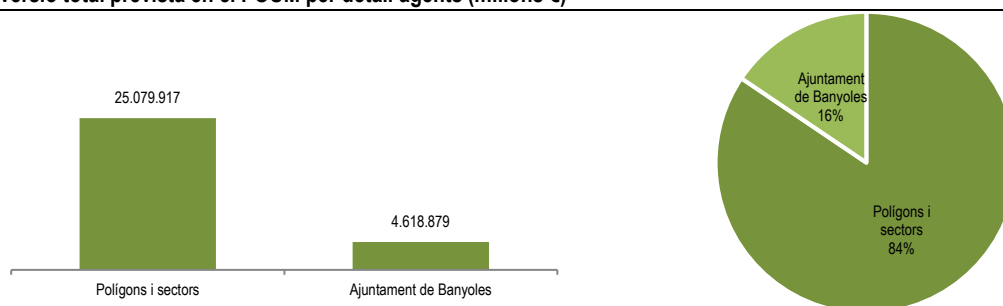
Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ajuntament de Banyoles

Inversió total prevista en el POUM per detall de conceptes (milions €)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ajuntament de Banyoles

Inversió total prevista en el POUM per detall agents (milions €)



Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Ajuntament de Banyoles

Macromagnituds econòmiques i financeres POUM Banyoles

Id	Denominació	Mòdul Vialitat (€/m2)	Cost Vialitat (€)	Mòdul espais lliures (€/m2)	Cost espais lliures (€)	Connexions infraestructures (15%)	Costos Complementaris ¹ (10%)	Admissió i gestió (10%)	Urbanització (€ totals)	Indemnitzacions (€ totals)	Protecció innundabilitat (€ totals)	Ponts i vialitat estructurant (€ totals)	Costos transformació urbanística (€ totals)	1er sexenni (€)	2n sexenni (€)	3r sexenni (€)	Agent responsable
PAU 01	Can Busquets	240	36.720	20	0	5.508	0	4.223	46.451	0	0	0	46.451	46.451	0	0	Can Busquets
PAU 02	Placeta Doctor Isern	180	34.200	60	9.302	6.525	0	5.003	55.031	0	0	0	55.031	55.031	0	0	Placeta Doctor Isern
PAU 03	Entorn Camp de Fútbol Vell	150	132.750	40	119.754	37.876	0	29.038	319.418	40.000	0	0	359.418	359.418	0	0	Entorn Camp de Fútbol Vell
PAU 04.1	Carrer Mata	60	182.698	40	39.363	33.309	0	25.537	280.907	0	0	0	280.907	280.907	0	0	Carrer Mata
PAU 04.2	Carrer Mata	90	225.739	40	38.916	39.698	0	30.435	334.788	0	0	0	334.788	334.788	0	0	Carrer Mata
PAU 05	Pla de l'Ametller	120	86.280	20	0	12.942	0	9.922	109.144	0	0	0	109.144	109.144	0	0	Pla de l'Ametller
PAU 06	Ronda Monestir Industrial	90	330.660	20	27.420	53.712	0	41.179	452.971	0	0	0	452.971	452.971	0	0	Ronda Monestir Industrial
PAU 07	Connexió amb el nucli de Mata	120	208.200	20	0	31.230	0	23.943	263.373	0	0	0	263.373	263.373	0	0	Connexió amb el nucli de Mata
PAU 08	Derivació C/ Puig Colomer	180	48.960	20	0	7.344	0	5.630	61.934	30.000	0	0	91.934	91.934	0	0	Derivació C/ Puig Colomer
PAU 09	Can Laqué	150	116.100	20	0	17.415	0	13.352	146.867	0	0	0	146.867	146.867	0	0	Can Laqué
PAU 10	Carrer de les Pedreres	120	26.671	40	0	4.001	0	3.067	33.739	0	0	0	33.739	33.739	0	0	Carrer de les Pedreres
PAU 11	Guèmol	90	31.377	40	0	4.706	0	3.608	39.691	0	15.000	0	54.691	54.691	0	0	Guèmol
PAU 12.1	Servites	240	16.546	40	8.838	3.807	0	2.919	32.110	92.000	0	0	124.110	124.110	0	0	Servites
PAU 12.2	Servites	150	0	40	26.880	4.032	0	3.091	34.003	150.000	0	0	184.003	0	184.003	0	Servites
PAU 13.1	Can Trull Vell	150	38.400	20	0	5.760	0	4.416	48.576	0	0	0	48.576	48.576	0	0	Can Trull Vell
PAU 13.2	Can Trull Vell	150	138.000	20	0	20.700	0	15.870	174.570	0	0	0	174.570	174.570	0	0	Can Trull Vell
PAU 14	Molí del Canyer / Ronda Fortià	150	589.800	40	19.520	91.398	0	70.072	770.790	80.000	0	0	850.790	850.790	0	0	Molí del Canyer / Ronda Fortià
PAU 15	Molí del Canyer / Cooperativa	180	1.029.600	40	94.480	168.612	0	129.269	1.421.961	150.000	0	0	1.571.961	1.571.961	0	0	Molí del Canyer / Cooperativa
PAU 16	Carrer Sant Roc	120	14.760	40	9.400	3.624	0	2.778	30.562	70.000	0	0	100.562	100.562	0	0	Carrer Sant Roc
PAU 17	Carrer d'En Fesol	150	76.825	20	0	11.524	0	8.835	97.184	0	0	0	97.184	0	97.184	0	Carrer d'En Fesol
PAU 18	Camí dels Prats	90	18.090	40	4.880	3.446	0	2.642	29.057	0	0	0	29.057	29.057	0	0	Camí dels Prats
PAU 19	Puig Colomer	90	52.560	20	0	7.884	0	6.044	66.488	30.000	0	0	96.488	96.488	0	0	Puig Colomer
PAU 20.1	Països Catalans	120	340.320	20	0	51.048	0	39.137	430.505	300.000	0	0	730.505	730.505	0	0	Països Catalans
PAU 20.2	Països Catalans	120	675.840	40	286.280	144.318	0	110.644	1.217.082	150.000	0	0	1.367.082	1.367.082	0	0	Països Catalans
PAU 20.3	Països Catalans	120	390.480	40	2.160	58.896	0	45.154	496.690	0	0	0	496.690	496.690	0	0	Països Catalans
PAU 22	Carrer Catalunya	120	0	40	121.220	18.183	0	13.940	153.343	0	0	0	153.343	153.343	0	0	Carrer Catalunya
PAU 24	Plaça Perpinyà 8	150	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Plaça Perpinyà 8
SMU1	Carrer Blanquers	120	97.114	40	39.565	14.567	9.711	16.096	177.052	300.000	0	0	477.052	0	0	477.052	Carrer Blanquers
SMU2	Mas Palau	90	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Mas Palau
SMU3	Providència	90	0	40	59.916	8.987	5.992	7.490	82.385	0	0	0	82.385	82.385	0	0	Providència
SMU4	Can Costa	120	257.376	40	0	38.606	25.738	32.172	353.892	0	0	0	353.892	0	0	353.892	Can Costa
SMU5.1	Nutrex	120	220.110	40	0	33.017	22.011	27.514	302.651	0	0	0	302.651	0	0	302.651	Nutrex
SMU5.2	Agrienergia	120	285.581	30	178.488	42.837	28.558	53.546	589.010	0	0	0	589.010	0	0	589.010	Agrienergia
SMU5.3.A	Can Juncà	120	830.834	30	283.239	124.625	83.083	132.178	1.453.960	0	0	0	1.453.960	0	0	1.453.960	Can Juncà
SMU5.3.B	Can Juncà	120	265.901	30	90.648	39.885	26.590	42.302	465.326	0	0	0	465.326	0	0	465.326	Can Juncà
SMU6	La Puda	90	0	10	81.236	12.185	8.124	10.154	111.699	0	0	0	111.699	0	111.699	0	La Puda
SMU7	Ampliació Barri de l'Atmeller	120	191.722	40	15.977	28.758	19.172	25.563	281.192	0	0	0	281.192	0	281.192	0	Ampliació Barri de l'Atmeller
SMU8	Front Estany	60	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Front Estany
SUD 1	Les Arcades	60	56.460	30	290.700	81.900	54.600	102.966	586.626	50.000	56.000	453.000	1.145.626	0	1.145.626	0	Les Arcades
SUD 2	Hortes sota Monestir 1	80	630.400	30	483.000	90.000	60.000	186.340	1.449.740	150.000	34.780	480.000	2.114.520	0	2.114.520	0	Hortes sota Monestir 1
SUD 3	Hortes sota Monestir 2	80	623.840	30	570.750	199.776	133.184	223.555	1.751.105	150.000	56.400	571.500	2.529.005	0	2.529.005	0	Hortes sota Monestir 2
SUD 4	Canaleta Central	80	736.000	30	528.750	198.600	132.400	218.375	1.814.125	150.000	54.048	494.000	2.512.173	2.512.173	0	0	Canaleta Central
SUD 5	Canaleta	80	139.600	30	402.150	92.940	61.960	117.665	814.315	0	18.559	240.000	1.072.874	1.072.874	0	0	Canaleta
SUD 6	Industrial Est	90	1.328.400	15	295.200	199.260	132.840	195.570	2.151.270	0	0	0	2.151.270	2.151.270	0	0	Industrial Est
SUD 7	Accés Nord	80	528.000	20	39.600	79.200	52.800	69.960	769.560	0	30.000	0	799.560	0	0	799.560	Accés Nord
SUD 8	Les Arcades 2	90	250.579	20	35.400	37.587	25.058	34.862	383.486	0	0	0	383.486	383.486	0	0	Les Arcades 2
TOTAL									20.684.630	1.892.000	264.787	2.238.500	25.079.917	14.175.235	6.463.229	4.441.453	

¹ Aportació infraestructures en alta

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Font-Viñolas Arquitectes SLP

Macromagnituds econòmiques i financeres POUM Banyoles a càrrec Ajuntament de Banyoles

Actuació	€ total	1r sexenni (€)	2n sexenni (€)	3r sexenni (€)	Agent Responsable
A.A.1	86.370	86.370			Ajuntament
A.A.2	300.000	150.000	150.000		Ajuntament
A.A.3	158.400		158.400		Ajuntament
A.A.4	48.640	48.640			Ajuntament
A.A.5	74.040		74.040		Ajuntament
A.A.6	1.027.230	1.027.230			Ajuntament
A.A.7	77.901	77.901			Ajuntament
A.A.8	27.798			27.798	Ajuntament
SUD 1	453.000	453.000			Ajuntament
SUD 2	480.000		480.000		Ajuntament
SUD 3	571.500		571.500		Ajuntament
SUD 4	494.000	494.000			Ajuntament
SUD 5	240.000	240.000			Ajuntament
SUD 7	360.000			360.000	Ajuntament
Soterrament línia elèctrica C/ Ronda Monestir	100.000		100.000		Ajuntament
Avanç del projecte d'urbanització	40.000	40.000			Ajuntament
Avanç del projecte vial estructurant	40.000	40.000			Ajuntament
Pla Especial riera Canaleta PEU	40.000	40.000			Ajuntament
TOTAL	4.618.879	2.697.141	1.533.940	387.798	

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Font-Viñolas Arquitectes SLP

2.2. Viabilitat econòmica i financera del POUM

En aquest capítol s'adjunta la viabilitat econòmica i financera dels nous polígons i sectors en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat que incorpora el POUM. És a dir, la justificació de la viabilitat econòmica i financera individualitzada es concentra en aquells polígons i sectors de nova delimitació que inclou el Pla.

En aquest sentit, no s'avalua la viabilitat econòmica i financera del PAU 24 Plaça de Perpinyà, al tractar-se d'un polígon provinent d'una modificació de pla general i que únicament manca donar compliment al deure de cessió de l'increment de de l'aprofitament i les cessions de sistemes. Així doncs, el POUM es limita a recollir i a incorporar el polígon, que ja ha demostrat la seva viabilitat econòmica en el moment de tramitar la modificació de pla general.

2.2.1. Introducció

L'Aprovació del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprovà el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant LUC) endegà un nou marc en el procés de transformació urbanística del territori. Aquest marc s'ha vist modificat per successives modificacions legislatives fins a l'actual marc urbanístic vigent.

Aquest marc legislatiu suposa mesures que afecten 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 (article 43 i 44 de la LUC) i sòl urbanitzable delimitat (articles 44 i 45 de la LUC), el propietari:

- 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 reallojament.
- 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 lliure de càrregues urbanístiques dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte algunes finalitats a que fa referència l'article 70.2.a de la LUC, amb algunes excepcions concretes.
- 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 lliure de càrregues urbanístiques 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 delimitats continuarà sent del 10%.

Per a determinar la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons previstos en el POUM cal doncs analitzar els costos de transformació, els beneficis del planejament, i el temps que requereix el cicle complet de la tramitació dels instruments de planejament fins a la posta en el mercat dels productes finals acabats; en definitiva, el cicle complet de transformació, execució urbanística i edificació². Es tracta doncs d'aplicar la metodologia d'anàlisi d'inversions amb el seu retorn i amb els terminis de temps necessaris per a la culminació del cicle complet d'execució urbanística.

2.2.2. Criteris metodològics

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, estableix en la seva disposició transitòria tercera que les regles de valoració que en ella es contenen seran aplicables a tots els expedients inclosos dins del seu àmbit material d'aplicació que s'iniciïn a partir de l'entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de maig, de Suelo, llevat dels supòsits concrets que exclou. En concret, en el punt 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, s'estableix que ...la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación...*

²L'execució urbanística és el conjunt de procediments establerts per a la transformació de l'ús del sòl, i especialment per a la urbanització d'aquest, d'acord amb el planejament urbanístic i respectant el règim urbanístic aplicable a cada classe de sòl. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part integrant de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés (article 116 de la LUC).

Viabilitat econòmica en termes de rendibilitat significa el % de retorn que és capaç de generar un projecte d'inversió. En consonància amb la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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 en termes de rendibilitat. 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:

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

VAN

$$VAN = C_0 + \sum \frac{C_t}{(1 + TAR_t)^t} = \text{Valor residual del sòl brut (expressat en €/m}^2\text{)}$$

On:

C_0 = Inversió moment inicial.

C_t = Saldo anual de costos i ingressos previstos segons el calendari d'execució urbanística.

r_t = Taxa d'actualització anual real resultat d'aplicar la normativa hipotecària de la Orden ECO/805/2003 i de la Orden EHA/301/2007.

Taxa Actualització Real [TAR]

$$TAR = TLLR + PR - IPC$$

On:

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

PR = Prima de risc a aplicar segons ús urbanístic previst i resultat d'aplicar la normativa hipotecària de la Orden ECO/805/2003³ i de la Orden EHA/301/2007⁴.

IPC = Índex de Preus del Consum.

³ Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

⁴ Orden EHA/301/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

PAYBACK DESCOMPTAT

Calcular el moment de retorn de la inversió dins del cicle temporal global de transformació urbanística de l'actuació (des de l'inici de redacció del planejament derivat fins al final de la comercialització del producte immobiliari resultant):

$$P = n$$

On:

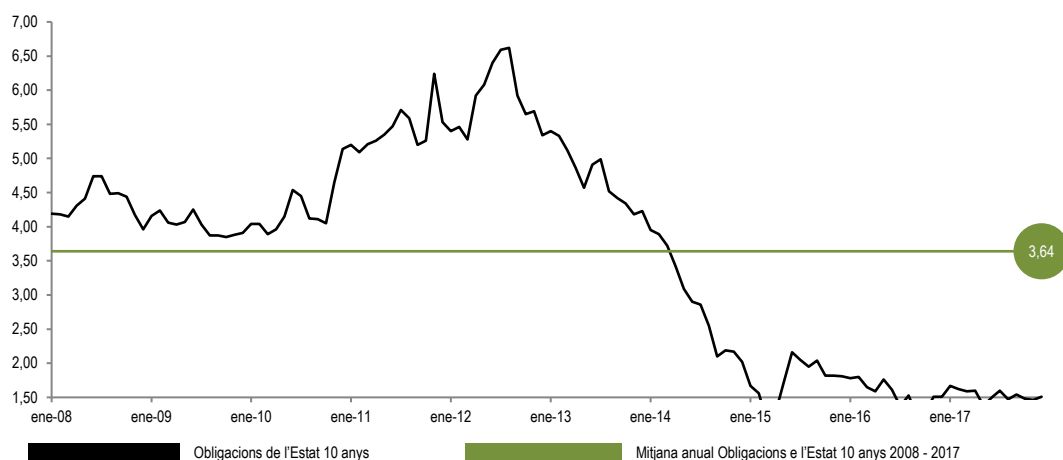
n = nombre de períodes (anualitats) que transcorren des del desemborsament inicial fins al període que s'ha recuperat aquest desemborsament mitjançant els fluxos de caixa corresponents.

Avaluar la viabilitat dels sectors i polígons en termes reals (sense incloure l'efecte inflació) garantint com a mínim un retorn equivalent a la taxa d'actualització real (r) resultat d'aplicar la normativa hipotecària de la Orden ECO/805/2003 i de la Orden EHA/301/2007:

Tanmateix, cal posar de relleu que els sectors i/o polígons amb ús predominant industrial i terciari i oficines s'avaluaran 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 aquests dos usos urbanístics responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats. Així doncs, l'estudi de mercat i la viabilitat econòmica i financera d'aquests sectors i polígons inclosos en el POUM s'ha centrat en la comercialització de solars urbanitzats a partir dels preus de repercussió del sòl €/m² de sostre urbanitzat.

2. Els costos de capital per a determinar la taxa d'actualització real a aplicar en cadascun dels sectors i polígons objecte d'avaluació es prenen a partir de les dades publicades pel Banco de España. L'evolució de la taxa lliure de risc entre els anys 2008 i 2017, si prenem com a referència el deute de l'estat referent al rendiment de les obligacions a 10 anys, ha assolit un màxim del 5,7% l'any 2012 i un mínim del 1,1% l'any 2015. Als efectes del present estudi es pren com a referència de taxa lliure de risc la mitjana durant aquest període (3,64%) a fi i efecte d'establir un comportament aïllat de períodes excepcionals d'endeutament car i períodes també excepcionals d'endeutament barat.

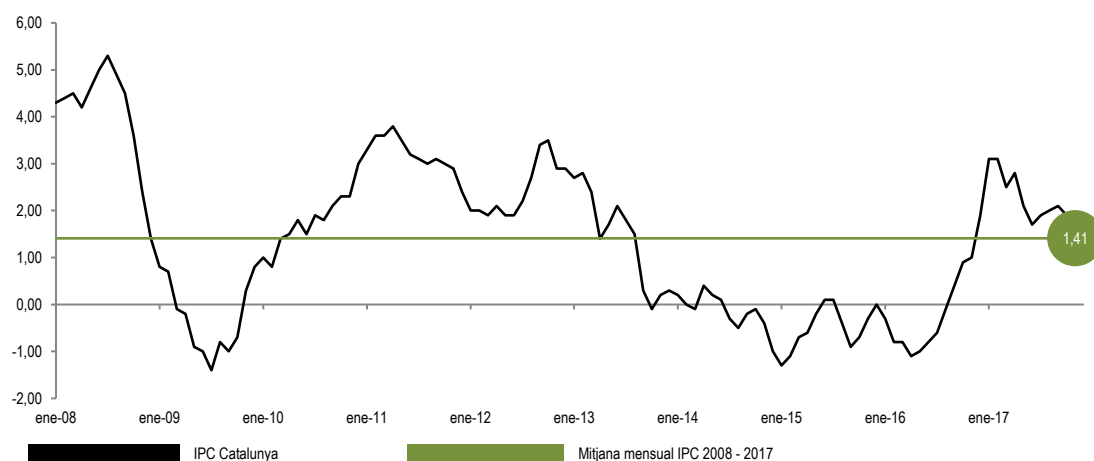
Deute de l'Estat: Obligacions de l'Estat a 10 anys [Tipus interès mig anual en %]



Font: Banco de Espanya.

Pel que fa a la inflació (IPC), a fi i efecte de no circumscriure la viabilitat econòmica dels sectors a les particularitats conjunturals de cada moment, també prenem com a inflació prevista la mitjana del període 2008 – 2017 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%
Terciari i oficines	3,64	10	13,64%	1,41%	12,23%
Comercial	3,64	12	15,64%	1,41%	14,23%
Industrial	3,64	14	17,64%	1,41%	16,23%

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

4. Avaluar la viabilitat econòmica i financera dels sectors incorporant la cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant lliure de càrregues i equivalent al 10% o al 15% de l'aprofitament de cadascun dels usos previstos en el polígon o sector objecte d'avaluació, segons cada cas.
5. 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.
6. Avaluar la viabilitat dels sectors incorporant la reserva de sostre per habitatge en aquells polígons i sectors que així ho determini el POUM.
7. Pel que fa als costos de transformació urbanística de cada sector i polígon objecte d'anàlisi, aquests han estat subministrats per l'Equip Redactor del POUM de Banyoles, i que s'adjunten de manera individualitzada per a cadascuna de les fitxes de viabilitat de cada sector i polígon objecte de treball.
8. A l'hora de definir els costos de construcció s'han contrastat les diferents fonts secundàries periòdicament publicades del sector. Partint de les dades publicades pel Butlletí Econòmic de la Construcció (en endavant BEC), aquestes s'han contrastat amb les darreres dades disponibles publicades per la guia per l'obtenció simplificada de pressupostos d'execució material del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), pels costos de construcció publicats pel Ministerio de Fomento, i per les dades publicades per la revista de la construcció Emedos agenda de la construcció.

Tal com mostren les taules i gràfics següents, la mitjana del cost de construcció de l'habitatge, en termes de Pressupost d'Execució Material (PEM), del conjunt de fonts consultades se situa un 20% per sota dels costos de construcció publicats pel BEC.

Habitatge plurifamiliar €/m² obra nova (PEM)

	2017
COAC <small>(habitatge plurifamiliar entremitgeres entre 50 m² i 150 m², de qualitat estàndard)</small>	742
Emedos <small>(Edifici d'habitatges entremitgeres de 105 m² amb garatge soterrani / Promig qualitat senzilla, mitja i alta, IV trimestre 2017)</small>	744
Ministerio de Fomento <small>(Visados Dirección de Obra vivienda familiar en bloque, 2016)</small>	520
Butlletí Econòmic de la Construcció <small>(Tipologia casa renda normal entremitgeres exclosos el 20% / IV trimestre 2017)</small>	941
Mitjana PEM €/m² habitatge plurifamiliar obra nova	737

Font: Elaboració pròpia a partir de dades publicades per COAC, Ministerio de Fomento, Emedos i Butlletí Econòmic de la Construcció.

Habitatge unifamiliar €/m² obra nova (PEM)

	2017	
	< 200 m ²	> 200 m ²
COAC <small>(habitatge unifamiliar entre 100 i 150 m² / més de 200 m², de qualitat estàndard)</small>	848	1.060
Emedos <small>(Casa unifamiliar aïllada < 200 m² i > a 200 m² amb garatge soterrani / Promig qualitat senzilla, mitja i alta / IV trimestre 2017)</small>	1.087	1.175
Ministerio de Fomento <small>(Visados Dirección de Obra nueva vivienda unifamiliar, 2016)</small>	655	655
Butlletí Econòmic de la Construcció <small>(Tipologia chalet normal 150 - 300 m² exclosos el 20% / IV trimestre 2017)</small>	1.134	1.134
Mitjana PEM €/m² habitatge unifamiliar obra nova	920	993

Font: Elaboració pròpia a partir de dades publicades per COAC, Ministerio de Fomento, Emedos i Butlletí Econòmic de la Construcció.

Així doncs, i a partir d'aquesta anàlisi, a l'hora de determinar els costos de construcció per tot el ventall d'usos previstos en el POUM, es parteix dels preus publicats al BEC, tot i que, tenint en compte el decalatge entre costos de mercat, els costos de referència disponibles i els costos de referència del BEC, s'estima que els costos reals de l'edificació poden ajustar-se avui un 20% a la baixa respecte als costos de referència que publica el BEC.

En la taula adjunta s'inclou el resum dels diferents costos de construcció més un 25% de cost addicional de gestió i promoció.

Costos edificació €/m² obra nova per usos urbanístics previstos al POUM

	PEM €/m ²	BI + DG (19% PEM)	Seguretat i Salut (2% PEM)	PEC €/m ²	Gestió i promoció (25% PEC)*	Total €/m ²
Unifamiliar Lliure ¹	907	172	22	1.101	275	1.376
Plurifamiliar Lliure ²	753	143	18	914	228	1.142
HPORG ³	579	110	14	703	176	878
Comercial PB ⁴	376	72	9	457	114	571

* Els costos de gestió i promoció inclouen honoraris tècnics, control de qualitat i escomeses, impostos i taxes, notaria i Registre de la Propietat, despeses d'administració del promotor, assegurances, etc.

¹ Chalet normal 150 – 300 m²

² Tipologia BEC casa renta normal entre medianeras

³ Habitatge Protecció Oficial Règim General, Tipologia BEC vivienda plurifamiliar aislada, renta social altura B+4 plantas

⁴ Comercial en Planta Baixa 50% PEC Plurifamiliar Lliure

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

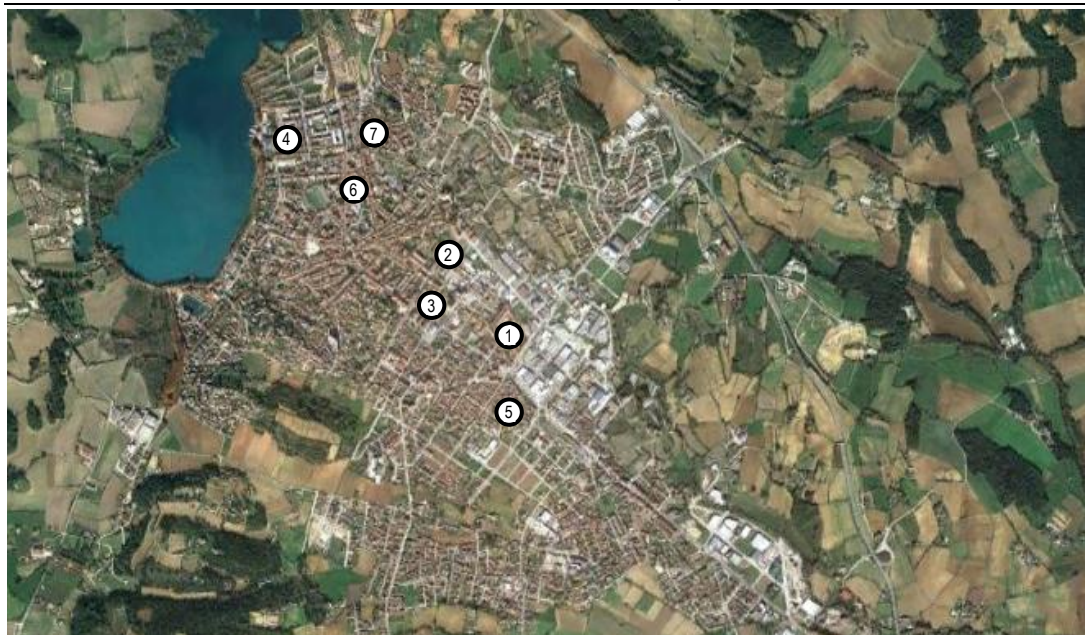
9. Referent als preus de venda dels diferents productes immobiliaris que inclouen els diferents sectors i polígons objecte de treball, la viabilitat econòmica i financera dels mateixos incorpora els preus de mercat dels productes immobiliaris resultants de l'estudi de mercat realitzat *ad hoc* i dels preus publicats per la Generalitat de Catalunya per als mòduls d'habitatge protegit.

Derivat de l'estudi de mercat s'ha pogut constatar que el mercat immobiliari del municipi compta amb algunes promocions en procés de construcció però amb tots els habitatges ja comercialitzats, altres promocions en fase de comercialització, i que bona part de la oferta del municipi prové d'habitatges construïts recentment, que es troben en un bon estat de conservació i/o reformats.

Així doncs, derivat de l'estudi de mercat s'ha pogut localitzar al mercat 7 promocions al municipi de Banyoles, majoritàriament de tipologia plurifamiliar (5 promocions de 7 localitzades) i que se situen en el centre del municipi, o molt properes al centre. Concretament, pel que fa a les promocions plurifamiliars, la promoció 1 se situa al carrer del Paper, núm. 1 (1.702 €/m² construït), la promoció 2 al carrer de la Constància, núm. 21 (1.692 €/m² construït) i la promoció 3 al carrer Abat Bonitus, núm. 18 (1.745 €/m² construït), la promoció 4 al carrer de la Llibertat, núm. 88 (2.214 €/m² construït) i la promoció 6 al carrer Francesc Macià, núm. 29 (2.187 €/m² construït).

El mercat d'habitatges unifamiliars, per la seva part, compta amb una promoció al carrer Mossèn Baldri Reixach (1.869 €/m² construït) i altres habitatges aïllats en construcció dispersos pel municipi, com el localitzat a la Ronda Fortia, núm. 33 (1.630 €/m² construït).

Situació de les promocions d'obra nova localitzades al municipi de Banyoles



Font: Elaboració pròpia equip redactor a partir de dades Estudi de mercat *ad hoc*

Els preus de mercat que es deriven de l'estudi de mercat de l'habitatge de renda lliure al municipi de Banyoles són:

- Preu HRLL unifamiliar obra nova (preu mig de venda): 1.774,59 €/m² sup. construïda.
- Preu HRLL plurifamiliar obra nova (preu mig de venda): 1.856,17 €/m² sup. construïda.

Tanmateix, cal dir que aquest valor d'equilibri que s'ha localitzat al mercat residencial de Banyoles, fa referència a la superfície dels habitatges però, en termes urbanístics, ens cal aplicar un valor a la totalitat del sostre computable de manera que cal transformar el valor en €/m² st. incorporant els elements comuns de l'edifici (10% del sostre total computable del sostre plurifamiliar). Per tant, el preu mig real de les dos tipologies considerades a l'estudi de mercat són:

- Preu HRLL unifamiliar obra nova (preu mig de venda): 1.774,59 €/m² sup. construïda.
- Preu HRLL plurifamiliar obra nova (preu mig de venda): 1.670,55 €/m² sup. construïda.

Pel que fa als preus de venda dels habitatges amb algun règim de protecció oficial, Banyoles forma part de la denominada ZONA B. El preu màxim de l'habitatge protegit en règim general per al municipi de Banyoles té un preu de 1.576,64 €/m² útil. 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 que, en aquest cas, estimem en un coeficient equivalent al 0,75 (1.182,48 €/m² construït amb elements comuns inclosos).

Pel que fa als usos comercials en PB, la ciutat de Banyoles compta amb un fort nucli comercial al centre del municipi, on el casc antic s'erigeix com el principal eix comercial, si bé també és cert que és a les zones perifèriques, concretament a la part sud-est del municipi, a tocar del polígon industrial de Banyoles, és on hi trobem els grans supermercats i grans superfícies comercials del tipus Dia, Bonpreu, Caprabo, Mercadona, Lidl, Condis, Aldi, etc.

De l'estudi de mercat de locals comercials en PB la mitjana de preus se situa en els 1.361,24 €/m² construït. Tanmateix, cal dir que aquest valor fa referència a la superfície dels locals comercials però, en termes urbanístics, ens cal aplicar un valor a la totalitat del sostre computable de manera que cal transformar el valor en €/m² st. incorporant els elements comuns (10% del sostre total computable). Així doncs, el valor dels locals comercials en PB al municipi de Banyoles és de 1.225,12 €/m² construït amb elements comuns inclosos.

Pel que fa a l'ús industrial, el nou POUM de Banyoles preveu el desenvolupament de 70.458 m² de sostre industrial. El 70% d'aquest sostre es preveu al SUD 6 Industrial est, que se situa al sud-est del terme municipal de Banyoles, i que donarà continuïtat a tota la zona industrial d'aquest entorn.

Així doncs, actualment aquest polígon industrial es troba completament desenvolupat i consolidat i sense oferta en el mercat. Per tant, el municipi de Banyoles es troba en una situació d'alta ocupació del seu sostre industrial.

Tenint en compte aquesta casuística pel que fa al mercat industrial, es considera el valor de repercussió de sòl urbanitzat de 120 €/m² de sostre inclòs en el document *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors (2017)* publicat per l'Agència Tributària de Catalunya corresponent a la segona categoria de polígons industrials per al municipi de Banyoles.

Pel que fa al sostre terciari-oficines, el POUM de Banyoles preveu 26.231 m² de sostre repartits per diferents ubicacions al llarg del municipi. Així doncs, la gran majoria del sostre d'ús oficines previst, concretament el 70% del total, té previst desenvolupar-se entre el casc històric de Banyoles i als entorns de La Farga (SMU 1, SMU 4, SMU 5.1, SMU 5.2 i SMU 5.3 i SUD 5), mentre que el 30% del total té previst desenvolupar-se prop de l'estany, concretament en el SMU 2 i el SMU 6.

Amb el mateix criteri que per als usos industrials, s'aplica per als usos terciaris i oficines el valor de repercussió de sòl urbanitzat de 170 €/m² de sostre inclòs en el document de *Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors (2017)* publicat per l'Agència Tributària de Catalunya corresponent a la segona categoria de polígons industrials per al municipi de Banyoles.

- Pel que fa als ritmes de construcció i els ritmes d'absorció de mercat s'han utilitzat les següents hipòtesis de comportament tenint en compte els escenaris B i C de la Memòria Social del POUM:

Tots els sectors es desenvolupen en un únic sector o polígon amb etapa única, excepte en aquells sectors i polígons tinguin més de 150 habitatges. En aquests casos, es preveu que es desenvolupi mitjançant dues fases d'urbanització distintes i s'assigna el % d'aprofitament urbanístic de manera proporcional a cada fase prevista.

El cicle de transformació de sòl s'estableix en 2 o 3 anys, en funció del volum d'habitatges del sector o polígon objecte d'avaluació (en aquells sectors i polígons amb un volum d'habitatges més alt de 150, el cicle de transformació del sòl s'estima s'allargui fins als 3 anys).

La formació de noves llars en els escenaris B i C de la Memòria Social del POUM s'estimen entre 831 i 1.568 noves llars. Tanmateix, aquestes noves llars no tenen perquè traduir-se en necessitats de nous habitatges acabats. Efectivament, per establir ritmes d'absorció coherents, s'estableixen uns ritmes anuals de comercialització per a cadascun dels sectors i polígons objecte de viabilitat econòmica i financera equivalents a 33% d'aquesta formació de noves llars. És a dir, com a màxim, cada sector i polígon objecte de treball absorirà un 33% de la mitjana entre l'escenari B i C establert a la Memòria Social del POUM, essent el 66% restant absorbit i localitzat, bé en la resta de sectors i polígons que s'executin durant el mateix període temporal, bé en el sòl urbà consolidat avui pendent d'edificar, bé en l'estoc en oferta pendent de comercialitzar a dia d'avui, etc.

Sota aquestes hipòtesis de partida es realitza la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons d'actuació urbanística que incorpora el POUM. És obvi que els valors de mercat dels productes finals, i que acaben tenint una repercussió cabdal amb els valors residuals del sòl, ja no són ni seran els que responien al cicle de la bombolla immobiliària, i la viabilitat econòmica i financera d'una actuació urbanística no es pot fonamentar avui tenint com a punt de referència els valors de mercat propis de la bombolla immobiliària que ha patit el país durant els primers anys del segle XX.

D'altra banda, també es constata que els costos de transformació del sòl i d'edificació son més rígids i estables al llarg del temps en comparació a les acusades fluctuacions dels valors en venda. Per tant, en l'escenari actual, es constata que els marges minven, i que mai s'assoliran els de l'època alcista de la bombolla ni poden ser comparables a aquesta època passada. En altres paraules, els valors residuals del sòl mai seran els que es van registrar durant el cicle alcista de la bombolla.

Tanmateix, i tal com s'adjunten a les fitxes individualitzades per sectors i polígons en els següents apartats, tots els sectors i polígons del POUM registren valors residuals del sòl positius amb el que es constata que tots els sectors i polígons del POUM són viables en termes econòmics i financers.

Els resultats s'han agrupat en les fitxes individualitzades dels següents apartats.

2.2.3. Fitxes viabilitat econòmica i financera sòl urbà

PAU 01 - Can Busquets

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				1.220
Sistemes (m ²)				153
Vialitat	153	Equipaments		0
Espais lliures	0			
Sòl privat (m ²)				1.067
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		28
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				2,92
Sostre total (m ²)	3.562	Sostre total privatiu (m ²)		3.562
Sostre residencial (75%)	2.654	Sostre residencial		2.654
Sostre habitatge renda lliure	2.654	Sostre habitatge renda lliure		2.654
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar		0
Plurifamiliar (100%)	2.654	Plurifamiliar		2.654
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit		0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general		0
Sostre comercial planta baixa (25%)	908	Sostre comercial planta baixa		908
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	240	36.720	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		4.223	
Connexions infraestructures (15%)		5.508	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		46.451	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	3.550.087	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		5.546.696	1
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	929	4	4

PAU 02 - Placeta Doctor Isern

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.366
Sistemes (m ²)			345
Vialitat	190	Equipaments	0
Espais lliures	155		
Sòl privat (m ²)			1.021
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant:: Residencial		Total habitatges (N)	32
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			2,61
Sostre total (m ²)	3.565	Sostre total privatiu (m ²)	3.565
Sostre residencial (73%)	2.592	Sostre residencial	2.592
Sostre habitatge renda lliure	2.592	Sostre habitatge renda lliure	2.592
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	2.592	Plurifamiliar	2.592
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (27%)	973	Sostre comercial planta baixa	973
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	180	34.200	
Costos urbanització espais lliures	60	9.302	
Despeses d'administració i gestió (10%)		5.003	
Connexions infraestructures (15%)		6.525	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		<u>55.031</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	3.516.086	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m ² sostre		5.522.405	1
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	827	4	4

PAU 03 - Entorn Camp de Fútbol Vell

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			7.990
Sistemes (m ²)			5.102
Vialitat	885	Equipaments	1.223
Espais lliures	2.994		
Sòl privat (m ²)			2.888
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	59
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	4.794	Sostre total privatiu (m ²)	4.315
Sostre residencial (100%)	4.794	Sostre residencial	4.315
Sostre habitatge renda lliure	3.515	Sostre habitatge renda lliure	3.164
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	3.515	Plurifamiliar	3.164
Sostre habitatge protegit	1.279	Sostre habitatge protegit	1.151
HPO règim general (39%)	1.279	HPO règim general	1.151
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	150	132.750	
Costos urbanització espais lliures	40	119.754	
Despeses d'administració i gestió (10%)		29.038	
Connexions infraestructures (15%)		37.876	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		40.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		359.418	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	4.624.255	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182	6.646.123	2
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	86	5	5

PAU 04.1 - Carrer Mata

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			5.240
Sistemes (m ²)			4.029
Vialitat	3.045	Equipaments	0
Espais lliures	984		
Sòl privat (m ²)			1.211
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	24
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,58
Sostre total (m ²)	3.039	Sostre total privatiu (m ²)	2.735
Sostre residencial (70%)	2.127	Sostre residencial	1.915
Sostre habitatge renda lliure	2.127	Sostre habitatge renda lliure	1.915
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	2.127	Plurifamiliar	1.915
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (30%)	912	Sostre comercial planta baixa	821
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	60	182.698	
Costos urbanització espais lliures	40	39.363	
Despeses d'administració i gestió (10%)		25.537	
Connexions infraestructures (15%)		33.309	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		280.907	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	2.655.380	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671	4.203.912	1
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	127	4	4

PAU 04.2 - Carrer Mata

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			5.276
Sistemes (m ²)			3.481
Vialitat	2.508	Equipaments	0
Espais lliures	973		
Sòl privat (m ²)			1.795
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	31
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,75
Sostre total (m ²)	3.957	Sostre total privatiu (m ²)	3.561
Sostre residencial (70%)	2.770	Sostre residencial	2.493
Sostre habitatge renda lliure	2.770	Sostre habitatge renda lliure	2.493
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	2.770	Plurifamiliar	2.493
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (30%)	1.187	Sostre comercial planta baixa	1.068
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	90	225.739	
Costos urbanització espais lliures	40	38.916	
Despeses d'administració i gestió (10%)		30.435	
Connexions infraestructures (15%)		39.698	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		334.788	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	3.457.271	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	1.225	5.473.440	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	170	4	4

PAU 05 - Pla de l'Atmeller

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				2.585
Sistemes (m ²)				719
Vialitat	719	Equipaments		0
Espais lliures	0			
Sòl privat (m ²)				1.866
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		10
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,58
Sostre total (m ²)	1.499	Sostre total privatiu (m ²)		1.499
Sostre residencial (100%)	1.499	Sostre residencial		1.499
Sostre habitatge renda lliure	1.499	Sostre habitatge renda lliure		1.499
Unifamiliar (100%)	1.499	Unifamiliar		1.499
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar		0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit		0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general		0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa		0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	86.280	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		9.922	
Connexions infraestructures (15%)		12.942	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		109.144	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	2.063.756	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0	2.660.643	1
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	92	4	4

PAU 06 - Ronda Monestir Industrial

Els sectors i/o polígons amb ús predominant industrial 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			11.504
Sistemes (m ²)			5.045
Vialitat	3.674	Equipaments	0
Espais lliures	1.371		
Sòl privat (m ²)			6.459
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,06
Sostre total (m ²)	12.194	Sostre total privatiu (m ²)	12.194
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure	0	Sostre habitatge renda lliure	0
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (100%)	12.194	Sostre industrial	12.194

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	90	330.660	
Costos urbanització espais lliures	20	27.420	
Despeses d'administració i gestió (10%)		41.179	
Connexions infraestructures (15%)		53.712	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		452.971	
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	120		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	1.463.309	1
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZTÓ TEMPORAL (Anualitats)
16%	49	3	4

PAU 07 - Connexió amb el nucli de Mata

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			6.229
Sistemes (m ²)			1.735
Vialitat	1.735	Equipaments	0
Espais lliures	0		
Sòl privat (m ²)			4.494
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Mixte		Total habitatges (N)	32
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,71
Sostre total (m ²)	4.423	Sostre total privatiu (m ²)	3.980
Sostre residencial (59%)	3.694	Sostre residencial	3.325
Sostre habitatge renda lliure	2.520	Sostre habitatge renda lliure	2.268
Unifamiliar (100%)	2.520	Unifamiliar	2.268
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	1.174	Sostre habitatge protegit	1.057
HPO règim general (35%)	1.174	HPO règim general	1.057
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (16%)	729	Sostre industrial	656

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	208.200	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		23.943	
Connexions infraestructures (15%)		31.230	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		263.373	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	4.049.814	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	120		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	1.182	5.352.694	1
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	78	4	4

PAU 08 - Derivació C/ Puig Colomer

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				1.644
Sistemes (m ²)				272
Vialitat	272	Equipaments		0
Espais lliures	0			
Sòl privat (m ²)				1.372
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		6
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,67
Sostre total (m ²)	1.101	Sostre total privatiu (m ²)		1.101
Sostre residencial (100%)	1.101	Sostre residencial		1.101
Sostre habitatge renda lliure	1.101	Sostre habitatge renda lliure		1.101
Unifamiliar (100%)	1.101	Unifamiliar		1.101
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar		0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit		0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general		0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa		0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	180	48.960	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		5.630	
Connexions infraestructures (15%)		7.344	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		30.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		91.934	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1.516.165	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		
		1.954.675	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	100	4	4

PAU 09 - Can Laqué

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				9.233
Sistemes (m ²)				774
Vialitat	774	Equipaments		0
Espais lliures	0			
Sòl privat (m ²)				8.459
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		15
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,51
Sostre total (m ²)	4.709	Sostre total privatiu (m ²)		4.709
Sostre residencial (100%)	4.709	Sostre residencial		4.709
Sostre habitatge renda lliure	4.709	Sostre habitatge renda lliure		4.709
Unifamiliar (100%)	4.709	Unifamiliar		4.709
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar		0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit		0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general		0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa		0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	150	116.100	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		13.352	
Connexions infraestructures (15%)		17.415	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		146.867	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	6.481.608	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		
		8.356.243	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	99	4	4

PAU 10 - Carrer de les Pedreres

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			994
Sistemes (m ²)			651
Vialitat	222	Equipaments	429
Espais lliures	0		
Sòl privat (m ²)			343
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	8
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,69
Sostre total (m ²)	686	Sostre total privatiu (m ²)	617
Sostre residencial (100%)	686	Sostre residencial	617
Sostre habitatge renda lliure	480	Sostre habitatge renda lliure	432
Unifamiliar (100%)	480	Unifamiliar	432
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	206	Sostre habitatge protegit	185
HPO règim general (30%)	206	HPO règim general	185
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	26.671	
Costos urbanització espais lliures	40	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		3.067	
Connexions infraestructures (15%)		4.001	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		33.739	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	757.427	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	0		
		985.760	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	100	4	4

PAU 11 – Guèmol

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				1.963
Sistemes (m ²)				349
Vialitat	349	Equipaments		0
Espais lliures	0			
Sòl privat (m ²)				1.614
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		13
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,98
Sostre total (m ²)	1.924	Sostre total privatiu (m ²)		1.731
Sostre residencial (100%)	1.924	Sostre residencial		1.731
Sostre habitatge renda lliure	1.924	Sostre habitatge renda lliure		1.731
Unifamiliar (100%)	1.924	Unifamiliar		1.731
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar		0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit		0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general		0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa		0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	90	31.377	
Costos urbanització espais lliures	40	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		3.608	
Connexions infraestructures (15%)		4.706	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		15.000	
		54.691	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	2.383.190	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		
		3.072.465	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	172	4	4

PAU 12.1 Servites

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.229
Sistemes (m ²)			647
Vialitat	69	Equipaments	357
Espais lliures	221		
Sòl privat (m ²)			582
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	13
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,14
Sostre total (m ²)	1.401	Sostre total privatiu (m ²)	1.261
Sostre residencial (75%)	1.051	Sostre residencial	946
Sostre habitatge renda lliure	1.051	Sostre habitatge renda lliure	946
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	1.051	Plurifamiliar	946
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (25%)	350	Sostre comercial planta baixa	315
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	240	16.546	
Costos urbanització espais lliures	40	8.838	
Despeses d'administració i gestió (10%)		2.919	
Connexions infraestructures (15%)		3.807	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		92.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		124.110	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	1.260.073	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	1.225	1.965.992	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	251	4	4

PAU 12.2 Servites

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				1.064
Sistemes (m ²)				672
Vialitat	0	Equipaments		0
Espais lliures	672			
Sòl privat (m ²)				392
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		9
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,83
Sostre total (m ²)	883	Sostre total privatiu (m ²)		795
Sostre residencial (75%)	662	Sostre residencial		596
Sostre habitatge renda lliure	0	Sostre habitatge renda lliure		0
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar		0
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar		0
Sostre habitatge protegit	662	Sostre habitatge protegit		596
HPO règim general (100%)	662	HPO règim general		596
Sostre comercial planta baixa (25%)	221	Sostre comercial planta baixa		199
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	150	0	
Costos urbanització espais lliures	40	26.880	
Despeses d'administració i gestió (10%)		3.091	
Connexions infraestructures (15%)		4.032	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		150.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		184.003	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	637.081	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	1.182	948.316	1
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	22	4	4

PAU 13.1 - Can Trull Vell

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.471
Sistemes (m ²)			256
Vialitat	256	Equipaments	0
Espais lliures	0		
Sòl privat (m ²)			1.215
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	8
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	882	Sostre total privatiu (m ²)	794
Sostre residencial (100%)	882	Sostre residencial	794
Sostre habitatge renda lliure	882	Sostre habitatge renda lliure	794
Unifamiliar (100%)	882	Unifamiliar	794
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	150	38.400	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		4.416	
Connexions infraestructures (15%)		5.760	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		48.576	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1.093.244	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0	1.409.436	1
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	91	4	4

PAU 13.2 - Can Trull Vell

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				2.669
Sistemes (m ²)				920
Vialitat	920	Equipaments		0
Espais lliures	0			
Sòl privat (m ²)				1.749
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		7
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,49
Sostre total (m ²)	1.308	Sostre total privatiu (m ²)		1.177
Sostre residencial (100%)	1.308	Sostre residencial		1.177
Sostre habitatge renda lliure	1.308	Sostre habitatge renda lliure		1.177
Unifamiliar (100%)	1.308	Unifamiliar		1.177
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar		0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit		0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general		0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa		0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	150	138.000	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		15.870	
Connexions infraestructures (15%)		20.700	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		174.570	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1.620.156	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		
		2.088.744	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

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

PAU 14 - Molí del Canyer / Ronda Fortià

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				19.416
Sistemes (m ²)				5.676
Vialitat	3.932	Equipaments		1.256
Espais lliures	488			
Sòl privat (m ²)				13.740
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		71
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,36
Sostre total (m ²)	6.990	Sostre total privatiu (m ²)		6.990
Sostre residencial (100%)	6.990	Sostre residencial		6.990
Sostre habitatge renda lliure	5.098	Sostre habitatge renda lliure		5.098
Unifamiliar (100%)	5.098	Unifamiliar		5.098
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar		0
Sostre habitatge protegit	1.892	Sostre habitatge protegit		1.892
HPO règim general (40%)	1.892	HPO règim general		1.892
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa		0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	150	589.800	
Costos urbanització espais lliures	40	19.520	
Despeses d'administració i gestió (10%)		70.072	
Connexions infraestructures (15%)		91.398	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		80.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		850.790	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	8.678.853	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre		11.283.666	2
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	19	5	5

PAU 15 - Molí del Canyer / Cooperativa

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			17.617
Sistemes (m ²)			13.622
Vialitat	5.720	Equipaments	5.540
Espais lliures	2.362		
Sòl privat (m ²)			3.995
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	128
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,80
Sostre total (m ²)	14.094	Sostre total privatiu (m ²)	14.094
Sostre residencial (74%)	10.359	Sostre residencial	10.359
Sostre habitatge renda lliure	6.215	Sostre habitatge renda lliure	6.215
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	6.215	Plurifamiliar	6.215
Sostre habitatge protegit	4.144	Sostre habitatge protegit	4.144
HPO règim general (40%)	4.144	HPO règim general	4.144
Sostre comercial planta baixa (27%)	3.735	Sostre comercial planta baixa	3.735
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	180	1.029.600	
Costos urbanització espais lliures	40	94.480	
Despeses d'administració i gestió (10%)		129.269	
Connexions infraestructures (15%)		168.612	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		150.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		1.571.961	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	12.870.879	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre		19.858.146	3
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	84	6	6

PAU 16 - Carrer Sant Roc

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				1.401
Sistemes (m ²)				358
Vialitat	123	Equipaments		0
Espais lliures	235			
Sòl privat (m ²)				1.043
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		29
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				1,68
Sostre total (m ²)	2.354	Sostre total privatiu (m ²)		2.354
Sostre residencial (100%)	2.354	Sostre residencial		2.354
Sostre habitatge renda lliure	2.354	Sostre habitatge renda lliure		2.354
Unifamiliar (100%)	2.354	Unifamiliar		2.354
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar		0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit		0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general		0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa		0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	14.760	
Costos urbanització espais lliures	40	9.400	
Despeses d'administració i gestió (10%)		2.778	
Connexions infraestructures (15%)		3.624	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		70.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		100.562	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	3.239.792	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		
		4.176.817	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	311	4	4

PAU 17 - Carrer d'En Fesol

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.853
Sistemes (m ²)			512
Vialitat	512	Equipaments	0
Espais lliures	0		
Sòl privat (m ²)			1.341
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	20
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,02
Sostre total (m ²)	1.890	Sostre total privatiu (m ²)	1.890
Sostre residencial (100%)	1.890	Sostre residencial	1.890
Sostre habitatge renda lliure	1.890	Sostre habitatge renda lliure	1.890
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	1.890	Plurifamiliar	1.890
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	150	76.825	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		8.835	
Connexions infraestructures (15%)		11.524	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		97.184	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	2.158.647	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671	3.157.445	1
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	279	4	4

PAU 18 - Camí dels Prats

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.705
Sistemes (m ²)			323
Vialitat	201	Equipaments	0
Espais lliures	122		
Sòl privat (m ²)			1.382
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	2
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,41
Sostre total (m ²)	699	Sostre total privatiu (m ²)	629
Sostre residencial (100%)	699	Sostre residencial	629
Sostre habitatge renda lliure	699	Sostre habitatge renda lliure	629
Unifamiliar (100%)	699	Unifamiliar	629
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	90	18.090	
Costos urbanització espais lliures	40	4.880	
Despeses d'administració i gestió (10%)		2.642	
Connexions infraestructures (15%)		3.446	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		29.057	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	866.005	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		
		1.116.474	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

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

PAU 19 -Puig Colomer

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				4.038
Sistemes (m ²)				584
Vialitat	584	Equipaments		0
Espais lliures	0			
Sòl privat (m ²)				3.454
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				0%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		5
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,68
Sostre total (m ²)	2.746	Sostre total privatiu (m ²)		2.746
Sostre residencial (100%)	2.746	Sostre residencial		2.746
Sostre habitatge renda lliure	2.746	Sostre habitatge renda lliure		2.746
Unifamiliar (100%)	2.746	Unifamiliar		2.746
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar		0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit		0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general		0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa		0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	90	52.560	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		6.044	
Connexions infraestructures (15%)		7.884	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		30.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		96.488	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	3.779.593	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		
		4.872.740	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	130	4	4

PAU 20.1 - Països Catalans

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			11.214
Sistemes (m ²)			4.800
Vialitat	2.836	Equipaments	1.964
Espais lliures	0		
Sòl privat (m ²)			6.414
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	113
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,05
Sostre total (m ²)	11.775	Sostre total privatiu (m ²)	10.597
Sostre residencial (77%)	9.025	Sostre residencial	8.123
Sostre habitatge renda lliure	6.790	Sostre habitatge renda lliure	6.111
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	6.790	Plurifamiliar	6.111
Sostre habitatge protegit	2.236	Sostre habitatge protegit	2.012
HPO règim general (34%)	2.236	HPO règim general	2.012
Sostre comercial planta baixa (23%)	2.749	Sostre comercial planta baixa	2.474
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	340.320	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		39.137	
Connexions infraestructures (15%)		51.048	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		300.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		730.505	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	10.159.463	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre		15.618.943	3
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	142	6	6

PAU 20.2 - Països Catalans

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			21.807
Sistemes (m ²)			14.838
Vialitat	5.632	Equipaments	2.049
Espais lliures	7.157		
Sòl privat (m ²)			6.969
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	203
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,02
Sostre total (m ²)	22.243	Sostre total privatiu (m ²)	20.019
Sostre residencial (77%)	17.101	Sostre residencial	15.390
Sostre habitatge renda lliure	11.476	Sostre habitatge renda lliure	10.329
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	11.476	Plurifamiliar	10.329
Sostre habitatge protegit	5.624	Sostre habitatge protegit	5.062
HPO règim general (35%)	5.624	HPO règim general	5.062
Sostre comercial planta baixa (23%)	5.143	Sostre comercial planta baixa	4.628
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	675.840	
Costos urbanització espais lliures	40	286.280	
Despeses d'administració i gestió (10%)		110.644	
Connexions infraestructures (15%)		144.318	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	3
Indemnitzacions		150.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		1.367.082	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	18.885.687	4
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182	28.910.360	5
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	130	8	8

PAU 20.3 - Països Catalans

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			14.824
Sistemes (m ²)			3.308
Vialitat	3.254	Equipaments	0
Espais lliures	54		
Sòl privat (m ²)			11.516
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	107
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,15
Sostre total (m ²)	17.048	Sostre total privatiu (m ²)	15.343
Sostre residencial (88%)	15.050	Sostre residencial	13.545
Sostre habitatge renda lliure	12.309	Sostre habitatge renda lliure	11.078
Unifamiliar (58%)	7.080	Unifamiliar	6.372
Plurifamiliar (42%)	5.230	Plurifamiliar	4.707
Sostre habitatge protegit	2.740	Sostre habitatge protegit	2.466
HPO règim general (21%)	2.740	HPO règim general	2.466
Sostre comercial planta baixa (12%)	1.998	Sostre comercial planta baixa	1.798
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	390.480	
Costos urbanització espais lliures	40	2.160	
Despeses d'administració i gestió (10%)		45.154	
Connexions infraestructures (15%)		58.896	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		496.690	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	17.339.260	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre		24.289.252	3
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	140	6	6

PAU 22 - Carrer Catalunya

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				5.369
Sistemes (m ²)				3.031
Vialitat	0	Equipaments		0
Espais lliures	3.031			
Sòl privat (m ²)				2.339
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)		2
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,21
Sostre total (m ²)	1.128	Sostre total privatiu (m ²)		1.015
Sostre residencial (100%)	1.128	Sostre residencial		1.015
Sostre habitatge renda lliure	1.128	Sostre habitatge renda lliure		1.015
Unifamiliar (100%)	1.128	Unifamiliar		1.015
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar		0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit		0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general		0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa		0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines		0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	0	
Costos urbanització espais lliures	40	121.220	
Despeses d'administració i gestió (10%)		13.940	
Connexions infraestructures (15%)		18.183	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		153.343	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1.396.796	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre		1.800.783	1
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	17	4	4

SMU1 - Carrer Blanquers

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			4.496
Sistemes (m ²)			1.798
Vialitat	809	Equipaments	0
Espais lliures	989		
Sòl privat (m ²)			2.698
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	42
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,20
Sostre total (m ²)	5.395	Sostre total privatiu (m ²)	4.856
Sostre residencial (70%)	3.777	Sostre residencial	3.399
Sostre habitatge renda lliure	2.644	Sostre habitatge renda lliure	2.379
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	2.644	Plurifamiliar	2.379
Sostre habitatge protegit	1.133	Sostre habitatge protegit	1.020
HPO règim general (20%)	1.133	HPO règim general	1.020
Sostre comercial planta baixa (15%)	809	Sostre comercial planta baixa	728
Sostre terciari i oficines (15%)	809	Sostre terciari i oficines	728
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	97.114	
Costos urbanització espais lliures	40	39.565	
Despeses d'administració i gestió (10%)		16.096	
Connexions infraestructures (15%)		14.567	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		9.711	2
Indemnitzacions		300.000	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		477.052	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	4.029.003	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	170		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	1.225	6.196.621	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	195	4	4

SMU2 - Mas Palau

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			6.723
Sistemes (m ²)			0
Vialitat	0	Equipaments	0
Espais lliures	0		
Sòl privat (m ²)			6.723
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	4
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,80
Sostre total (m ²)	5.378	Sostre total privatiu (m ²)	4.841
Sostre residencial (18%)	946	Sostre residencial	851
Sostre habitatge renda lliure	946	Sostre habitatge renda lliure	851
Unifamiliar (100%)	946	Unifamiliar	851
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (82%)	4.432	Sostre terciari i oficines	3.989
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	90	0	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		0	
Connexions infraestructures (15%)		0	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	1
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		<u>0</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	1.172.010	2
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	170		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		
		2.189.131	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	122	1	2

SMU3 – Providència

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			4.993
Sistemes (m ²)			2.746
Vialitat	0	Equipaments	1.248
Espais lliures	1.498		
Sòl privat (m ²)			2.247
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	75
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,30
Sostre total (m ²)	6.491	Sostre total privatiu (m ²)	5.842
Sostre residencial (85%)	5.517	Sostre residencial	4.966
Sostre habitatge renda lliure	3.862	Sostre habitatge renda lliure	3.476
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	3.862	Plurifamiliar	3.476
Sostre habitatge protegit	1.655	Sostre habitatge protegit	1.490
HPO règim general (30%)	1.655	HPO règim general	1.490
Sostre comercial planta baixa (15%)	974	Sostre comercial planta baixa	876
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	90	0	
Costos urbanització espais lliures	40	59.916	
Despeses d'administració i gestió (10%)		7.490	
Connexions infraestructures (15%)		8.987	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		5.992	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		82.385	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	5.778.712	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	1.225	8.641.666	2

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	268	5	5

SMU4 - Can Costa

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			6.128
Sistemes (m ²)			3.064
Vialitat	2.145	Equipaments	919
Espais lliures	0		
Sòl privat (m ²)			3.064
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial-Terciari		Total habitatges (N)	58
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,20
Sostre total (m ²)	7.354	Sostre total privatiu (m ²)	6.618
Sostre residencial (70%)	5.148	Sostre residencial	4.633
Sostre habitatge renda lliure	3.603	Sostre habitatge renda lliure	3.243
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	3.603	Plurifamiliar	3.243
Sostre habitatge protegit	1.544	Sostre habitatge protegit	1.390
HPO règim general (20%)	1.544	HPO règim general	1.390
Sostre comercial planta baixa (15%)	1.103	Sostre comercial planta baixa	993
Sostre terciari i oficines (15%)	1.103	Sostre terciari i oficines	993
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	257.376	
Costos urbanització espais lliures	40	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		32.172	
Connexions infraestructures (15%)		38.606	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		25.738	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		353.892	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	5.491.488	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	170		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	1.225	8.445.928	2

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	192	5	5

SMU5.1 – Nutrex

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				3.335
Sistemes (m ²)				2.001
Vialitat	1.834	Equipaments		167
Espais lliures	0			
Sòl privat (m ²)				1.334
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				0%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)		31
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				1,20
Sostre total (m ²)	4.002	Sostre total privatiu (m ²)		4.002
Sostre residencial (70%)	2.801	Sostre residencial		2.801
Sostre habitatge renda lliure	1.961	Sostre habitatge renda lliure		1.961
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar		0
Plurifamiliar (100%)	1.961	Plurifamiliar		1.961
Sostre habitatge protegit	840	Sostre habitatge protegit		840
HPO règim general (20%)	840	HPO règim general		840
Sostre comercial planta baixa (15%)	600	Sostre comercial planta baixa		600
Sostre terciari i oficines (15%)	600	Sostre terciari i oficines		600
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial		0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	220.110	
Costos urbanització espais lliures	40	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		27.514	
Connexions infraestructures (15%)		33.017	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		22.011	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		302.651	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	3.320.661	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	170		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	1.225	5.107.189	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	240	4	4

SMU5.2 – Agrienergia

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			19.832
Sistemes (m ²)			9.916
Vialitat	2.380	Equipaments	1.587
Espais lliures	5.950		
Sòl privat (m ²)			9.916
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	186
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,20
Sostre total (m ²)	23.798	Sostre total privatiu (m ²)	23.798
Sostre residencial (70%)	16.659	Sostre residencial	16.659
Sostre habitatge renda lliure	11.661	Sostre habitatge renda lliure	11.661
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	11.661	Plurifamiliar	11.661
Sostre habitatge protegit	4.998	Sostre habitatge protegit	4.998
HPO règim general (20%)	4.998	HPO règim general	4.998
Sostre comercial planta baixa (15%)	3.570	Sostre comercial planta baixa	3.570
Sostre terciari i oficines (15%)	3.570	Sostre terciari i oficines	3.570
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	285.581	
Costos urbanització espais lliures	30	178.488	
Despeses d'administració i gestió (10%)		53.546	
Connexions infraestructures (15%)		42.837	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		28.558	3
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		589.010	
Costos d'edificació (Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	19.746.733	4
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	170		
Valor venda €/m² sostre (PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)		30.370.546	5
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	184	7	8

SMU5.3.A - Can Juncà

El SMU 5.3.A – Can Juncà té el potencial d'habitatges més alt previst en el POUM (296 habitatges). Aquest volum previst d'habitatges s'haurà de desenvolupar d'acord amb el ritme d'absorció de mercat, i evitant que s'hagi d'anticipar tota la inversió de transformació del sòl a l'inici del desenvolupament. El marc legal vigent preveu diverses solucions que permeten compassar inversió i retorn.

En aquest sentit, la viabilitat econòmica i financera del SMU 5.3.A queda garantida desenvolupant el sector a través de dos polígons (la divisió poligonal es pot incorporar en qualsevol moment anterior a l'instrument de gestió, i l'administració actuant és competent per a l'aprovació inicial i definitiva, segons l'article 119 del TRLU). Aquest escenari permet estalviar el cost de capital d'anticipar el 100% de la inversió de la transformació del sòl a l'inici del projecte. Cada polígon consumeix un cicle temporal de 7 anys i el valor residual del sòl brut resultant és igual a 181 €/m² sòl.

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni: 3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			31.471
Sistemes (m ²)			18.883
Vialitat	6.924	Equipaments	2.518
Espais lliures	9.441		
Sòl privat (m ²)			12.588
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	296
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,20
Sostre total (m ²)	37.765	Sostre total privatiu (m ²)	33.989
Sostre residencial (70%)	26.436	Sostre residencial	23.792
Sostre habitatge renda lliure	18.505	Sostre habitatge renda lliure	16.654
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	18.505	Plurifamiliar	16.654
Sostre habitatge protegit	7.931	Sostre habitatge protegit	7.138
HPO règim general (30%)	7.931	HPO règim general	7.138
Sostre comercial planta baixa (15%)	5.665	Sostre comercial planta baixa	5.098
Sostre terciari i oficines (15%)	5.665	Sostre terciari i oficines	5.098
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	830.834	
Costos urbanització espais lliures	30	283.239	
Despeses d'administració i gestió (10%)		132.178	
Connexions infraestructures (15%)		124.625	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		83.083	3
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		1.453.960	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	28.202.122	4
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		

Continua pàgina següent

Segueix pàgina anterior

Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre

(PVP €/m² x m² sostre total privatiu)

Solar industrial	0
Solar Terciari i oficines	170

Valor venda €/m² sostre

(PVP €/m² x m² sostre total privatiu)

Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182	43.374.966	4
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL	Valor sòl brut	PAYBACK DESCOMPTAT	HORITZÓ TEMPORAL
(%)	(€/m ² sòl brut)	(Anualitats)	(Anualitats)
11%	181	6	7

SMU5.3.B - Can Juncà

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			10.072
Sistemes (m ²)			6.043
Vialitat	2.216	Equipaments	806
Espais lliures	3.022		
Sòl privat (m ²)			4.029
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	95
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			1,20
Sostre total (m ²)	12.086	Sostre total privatiu (m ²)	10.878
Sostre residencial (70%)	8.460	Sostre residencial	7.614
Sostre habitatge renda lliure	5.922	Sostre habitatge renda lliure	5.330
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (100%)	5.922	Plurifamiliar	5.330
Sostre habitatge protegit	2.538	Sostre habitatge protegit	2.284
HPO règim general (30%)	2.538	HPO règim general	2.284
Sostre comercial planta baixa (15%)	1.813	Sostre comercial planta baixa	1.632
Sostre terciari i oficines (15%)	1.813	Sostre terciari i oficines	1.632
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	265.901	
Costos urbanització espais lliures	30	90.648	
Despeses d'administració i gestió (10%)		42.302	
Connexions infraestructures (15%)		39.885	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		26.590	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		465.326	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	9.025.826	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	170		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182	13.881.753	3
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	160	6	6

SMU6 - La Puda

Els sectors i/o polígons amb ús predominant terciari i oficines 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni: 2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			14.378
Sistemes (m ²)			8.124
Vialitat	0	Equipaments	0
Espais lliures	8.124		
Sòl privat (m ²)			6.254
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,26
Sostre total (m ²)	3.738	Sostre total privatiu (m ²)	3.738
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure	0	Sostre habitatge renda lliure	0
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (100%)	3.738	Sostre terciari i oficines	3.738
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	90	0	
Costos urbanització espais lliures	10	81.236	
Despeses d'administració i gestió (10%)		10.154	
Connexions infraestructures (15%)		12.185	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		8.124	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		111.699	
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	170		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		
		635.508	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	25	3	4

SMU7 - Ampliació Barri de l'Atmeller

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			5.706
Sistemes (m ²)			1.997
Vialitat	1.598	Equipaments	0
Espais lliures	399		
Sòl privat (m ²)			3.709
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	17
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,60
Sostre total (m ²)	3.424	Sostre total privatiu (m ²)	3.424
Sostre residencial (100%)	3.424	Sostre residencial	3.424
Sostre habitatge renda lliure	2.397	Sostre habitatge renda lliure	2.397
Unifamiliar (100%)	2.397	Unifamiliar	2.397
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	1.027	Sostre habitatge protegit	1.027
HPO règim general (20%)	1.027	HPO règim general	1.027
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	120	191.722	
Costos urbanització espais lliures	40	15.977	
Despeses d'administració i gestió (10%)		25.563	
Connexions infraestructures (15%)		28.758	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		19.172	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		281.192	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	4.200.934	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	0		
		5.467.342	1

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	82	4	4

SMU8 - Front Estany

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			1.945
Sistemes (m ²)			1.167
Vialitat	1.167	Equipaments	0
Espais lliures	0		
Sòl privat (m ²)			778
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			0%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,10
Sostre total (m ²)	195	Sostre total privatiu (m ²)	195
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure	0	Sostre habitatge renda lliure	0
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (100%)	195	Sostre comercial planta baixa	195
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	60	0	
Costos urbanització espais lliures	20	0	
Despeses d'administració i gestió (10%)		0	
Connexions infraestructures (15%)		0	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		0	1
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		<u>0</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0	111.070	1
Cost HPO règim general	0		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre		238.285	1
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
14%	57	1	1

2.2.4. Fitxes viabilitat econòmica i financera sòl urbanitzable delimitat

SUD 1 - Les Arcades

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			32.300
Sistemes (m ²)			17.765
Vialitat	5.491	Equipaments	2.584
Espais lliures	9.690		
Sòl privat (m ²)			14.535
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	129
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,50
Sostre total (m ²)	16.150	Sostre total privatiu (m ²)	14.535
Sostre residencial (90%)	14.535	Sostre residencial	13.082
Sostre habitatge renda lliure	10.600	Sostre habitatge renda lliure	9.540
Unifamiliar (74%)	7.846	Unifamiliar	7.061
Plurifamiliar (60%)	2.754	Plurifamiliar	2.479
Sostre habitatge protegit	3.935	Sostre habitatge protegit	3.541
HPO règim general (20%)	3.935	HPO règim general	3.541
Sostre comercial planta baixa (10%)	1.615	Sostre comercial planta baixa	1.454
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	60	56.460	
Costos urbanització espais lliures	30	290.700	
Despeses d'administració i gestió (10%)		102.966	
Connexions infraestructures (15%)		81.900	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		54.600	2
Indemnitzacions		50.000	
Ponts i vialitat estructurant ¹		453.000	
Protecció inundabilitat		56.000	
		1.145.626	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	16.491.538	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	1.225	22.640.254	3

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	35	6	6

¹ La partida de Ponts i vialitat estructurant té un cost de 906.000 €, que serà finançat en un 50% per l'Ajuntament (Font: Font-Viñoles Arquitectes SLP).

SUD 2 - Hortes sota Monestir 1

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			64.400
Sistemes (m ²)			35.420
Vialitat	12.880	Equipaments	6.440
Espais lliures	16.100		
Sòl privat (m ²)			28.980
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	161
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,30
Sostre total (m ²)	19.320	Sostre total privatiu (m ²)	17.388
Sostre residencial (90%)	17.388	Sostre residencial	15.649
Sostre habitatge renda lliure	12.728	Sostre habitatge renda lliure	11.455
Unifamiliar (74%)	9.465	Unifamiliar	8.519
Plurifamiliar (75%)	3.262	Plurifamiliar	2.936
Sostre habitatge protegit	4.661	Sostre habitatge protegit	4.194
HPO règim general (20%)	4.661	HPO règim general	4.194
Sostre comercial planta baixa (10%)	1.932	Sostre comercial planta baixa	1.739
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	80	630.400	
Costos urbanització espais lliures	30	483.000	
Despeses d'administració i gestió (10%)		186.340	
Connexions infraestructures (15%)		90.000	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		60.000	3
Indemnitzacions		150.000	
Ponts i vialitat estructurant ¹		480.000	
Protecció inundabilitat		34.780	
		2.114.520	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	19.756.373	4
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182	27.112.105	4
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	22	7	7

¹ La partida de Ponts i vialitat estructurant té un cost de 960.000 €, que serà finançat en un 50% per l'Ajuntament (Font: Font-Viñoles Arquitectes SLP).

SUD 3 - Hortes sota Monestir 2

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:2

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			76.100
Sistemes (m ²)			41.855
Vialitat	13.698	Equipaments	9.132
Espais lliures	19.025		
Sòl privat (m ²)			34.245
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	228
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,35
Sostre total (m ²)	26.635	Sostre total privatiu (m ²)	23.972
Sostre residencial (90%)	23.972	Sostre residencial	21.574
Sostre habitatge renda lliure	17.383	Sostre habitatge renda lliure	15.645
Unifamiliar (73%)	12.772	Unifamiliar	11.494
Plurifamiliar (27%)	4.612	Plurifamiliar	4.151
Sostre habitatge protegit	6.588	Sostre habitatge protegit	5.929
HPO règim general (20%)	6.588	HPO règim general	5.929
Sostre comercial planta baixa (10%)	2.664	Sostre comercial planta baixa	2.397
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	80	623.840	
Costos urbanització espais lliures	30	570.750	
Despeses d'administració i gestió (10%)		223.555	
Connexions infraestructures (15%)		199.776	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		133.184	3
Indemnitzacions		150.000	
Ponts i vialitat estructurant ¹		571.500	
Protecció inundabilitat		56.400	
		2.529.005	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	27.139.410	6
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182	37.279.785	6
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	11	10	10

¹ La partida de Ponts i vialitat estructurant té un cost de 1.143.000 €, que serà finançat en un 50% per l'Ajuntament (Font: Font-Viñoles Arquitectes SLP).

SUD 4 - Canaleta Central

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			70.500
Sistemes (m ²)			38.775
Vialitat	14.100	Equipaments	7.050
Espais lliures	17.625		
Sòl privat (m ²)			31.725
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			10%
Ús predominant: Residencial		Total habitatges (N)	246
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,40
Sostre total (m ²)	28.200	Sostre total privatiu (m ²)	25.380
Sostre residencial (85%)	23.970	Sostre residencial	21.573
Sostre habitatge renda lliure	17.543	Sostre habitatge renda lliure	15.789
Unifamiliar (74%)	13.045	Unifamiliar	11.740
Plurifamiliar (26%)	4.499	Plurifamiliar	4.049
Sostre habitatge protegit	6.427	Sostre habitatge protegit	5.784
HPO règim general (20%)	6.427	HPO règim general	5.784
Sostre comercial planta baixa (15%)	4.230	Sostre comercial planta baixa	3.807
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	80	736.000	
Costos urbanització espais lliures	30	528.750	
Despeses d'administració i gestió (10%)		218.375	
Connexions infraestructures (15%)		198.600	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		132.400	3
Indemnitzacions		150.000	
Ponts i vialitat estructurant ¹		494.000	
Protecció inundabilitat		54.048	
		2.512.173	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	28.038.924	6
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	571		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182	39.101.297	6
Comercial planta baixa	1.225		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
11%	16	10	10

¹ La partida de Ponts i vialitat estructurant té un cost de 988.000 €, que serà finançat en un 50% per l'Ajuntament (Font: Font-Viñoles Arquitectes SLP).

SUD 5 – Canaleta

Sistema actuació: Cooperació

Sexenni:1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)				38.300
Sistemes (m ²)				21.065
Vialitat	5.745	Equipaments		1.915
Espais lliures	13.405			
Sòl privat (m ²)				17.235
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)				10%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)		107
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)				0,50
Sostre total (m ²)	19.150	Sostre total privatiu (m ²)		17.235
Sostre residencial (50%)	9.575	Sostre residencial		8.618
Sostre habitatge renda lliure	6.703	Sostre habitatge renda lliure		6.032
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar		0
Plurifamiliar (100%)	6.703	Plurifamiliar		6.032
Sostre habitatge protegit	2.873	Sostre habitatge protegit		2.585
HPO règim general (20%)	2.873	HPO règim general		2.585
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa		0
Sostre terciari i oficines (25%)	4.788	Sostre terciari i oficines		4.309
Sostre industrial (0%)	4.788	Sostre industrial		4.309

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	80	139.600	
Costos urbanització espais lliures	30	402.150	
Despeses d'administració i gestió (10%)		117.665	
Connexions infraestructures (15%)		92.940	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		61.960	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant ¹		240.000	
Protecció inundabilitat		18.559	
		1.072.874	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	1.142	9.160.311	2
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	120		
Solar Terciari i oficines	170		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	1.671		
HPO règim general	1.182	14.383.737	3
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
12%	33	6	6

¹ La partida de Ponts i vialitat estructurant té un cost de 480.000 €, que serà finançat en un 50% per l'Ajuntament (Font: Font-Viñoles Arquitectes SLP).

SUD 6 - Industrial Est

Els sectors i/o polígons amb ús predominant industrial 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 aquests usos responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats.

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			98.400
Sistemes (m ²)			39.360
Vialitat	14.760	Equipaments	4.920
Espais lliures	19.680		
Sòl privat (m ²)			59.040
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	0
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,50
Sostre total (m ²)	49.200	Sostre total privatiu (m ²)	41.820
Sostre residencial (0%)	0	Sostre residencial	0
Sostre habitatge renda lliure	0	Sostre habitatge renda lliure	0
Unifamiliar (0%)	0	Unifamiliar	0
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	0	Sostre habitatge protegit	0
HPO règim general (0%)	0	HPO règim general	0
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	49.200	Sostre industrial	41.820

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	90	1.328.400	
Costos urbanització espais lliures	15	295.200	
Despeses d'administració i gestió (10%)		195.570	
Connexions infraestructures (15%)		199.260	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		132.840	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		2.151.270	
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	120		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	0	5.018.400	1
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	0		
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORIZZÓ TEMPORAL (Anualitats)
16%	15	3	4

SUD 7 - Accés Nord

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni:3

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			16.500
Sistemes (m ²)			9.405
Vialitat	6.600	Equipaments	825
Espais lliures	1.980		
Sòl privat (m ²)			7.095
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Ús predominant:: Residencial		Total habitatges (N)	41
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,30
Sostre total (m ²)	4.950	Sostre total privatiu (m ²)	4.208
Sostre residencial (100%)	4.950	Sostre residencial	4.208
Sostre habitatge renda lliure	3.533	Sostre habitatge renda lliure	3.003
Unifamiliar (100%)	3.533	Unifamiliar	3.003
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	1.417	Sostre habitatge protegit	1.205
HPO règim general (20%)	1.417	HPO règim general	1.205
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	80	528.000	
Costos urbanització espais lliures	20	39.600	
Despeses d'administració i gestió (10%)		69.960	
Connexions infraestructures (15%)		79.200	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		52.800	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		30.000	
		<u>799.560</u>	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376	5.191.525	2
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m ² sostre		6.753.320	1
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	11	4	4

SUD 8 - Les Arcades 2

Sistema actuació: Compensació Bàsica

Sexenni: 1

PARÀMETRES URBANÍSTICS

Superfície total (m ²)			17.700
Sistemes (m ²)			5.439
Vialitat	2.784	Equipaments	885
Espais lliures	1.770		
Sòl privat (m ²)			12.261
Cessió obligatòria aprofitament urbanístic (%)			15%
Ús predominant: Activitat Econòmica		Total habitatges (N)	39
Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)			0,44
Sostre total (m ²)	7.788	Sostre total privatiu (m ²)	6.620
Sostre residencial (100%)	7.788	Sostre residencial	6.620
Sostre habitatge renda lliure	6.265	Sostre habitatge renda lliure	5.326
Unifamiliar (100%)	6.265	Unifamiliar	5.326
Plurifamiliar (0%)	0	Plurifamiliar	0
Sostre habitatge protegit	1.523	Sostre habitatge protegit	1.294
HPO règim general (30%)	1.523	HPO règim general	1.294
Sostre comercial planta baixa (0%)	0	Sostre comercial planta baixa	0
Sostre terciari i oficines (0%)	0	Sostre terciari i oficines	0
Sostre industrial (0%)	0	Sostre industrial	0

PARÀMETRES ECONÒMICS

	Cost Unitari (€/m ²)	TOTAL (€)	TEMPS (Anualitats)
Costos transformació urbanística			
Costos urbanització viari	90	250.579	
Costos urbanització espais lliures	20	35.400	
Despeses d'administració i gestió (10%)		34.862	
Connexions infraestructures (15%)		37.587	
Costos complementaris aportació infraestructures en alta (10%)		25.058	2
Indemnitzacions		0	
Ponts i vialitat estructurant		0	
Protecció inundabilitat		0	
		383.486	
Costos d'edificació			
(Cost x m ² sostre total privatiu)			
Cost habitatge unifamiliar renda lliure	1.376	8.467.347	2
Cost habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
Cost HPO règim general	878		
Cost comercial planta baixa	0		
Valor repercussió sòl urbanitzat €/m² sostre			
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Solar industrial	0		
Solar Terciari i oficines	0		
Valor venda €/m ² sostre		10.981.074	1
(PVP €/m ² x m ² sostre total privatiu)			
Habitatge unifamiliar renda lliure	1.775		
Habitatge plurifamiliar renda lliure	0		
HPO règim general	1.182		
Comercial planta baixa	0		

RESULTATS ECONÒMICS I FINANCERS

TAXA ACTUALITZACIÓ REAL (%)	Valor sòl brut (€/m ² sòl brut)	PAYBACK DESCOMPTAT (Anualitats)	HORITZÓ TEMPORAL (Anualitats)
10%	61	4	4

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. Introducció

L'article 59.3.d) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs necessaris per formalitzar o modificar els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal.

Així doncs, el present document dóna contingut a l'informe de sostenibilitat econòmica del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Banyoles (en endavant POUM Banyoles), avaluant l'impacte econòmic del desenvolupament futur de la figura de planejament urbanístic en les finances públiques de l'administració competent (Ajuntament de Banyoles).

Amb la finalitat d'acomplir aquest objectiu últim, el present informe de sostenibilitat econòmica s'estructura en quatre apartats distints (introducció més 3):

- El segon apartat il·lustra els principals objectius i actuacions proposades en el POUM Banyoles que cal avaluar per tal d'estimar-ne l'impacte econòmic en la Hisenda Municipal de l'Ajuntament de Banyoles. Es detallen també les càrregues urbanístiques que assumeix l'ajuntament i es realitza una estimació del pla d'etapes previst per a l'execució del POUM, amb la finalitat de definir i pautar uns ritmes de desenvolupament per a cadascuna de les actuacions.
- El tercer apartat conté l'anàlisi de les principals magnituds econòmiques i financeres de la Hisenda Municipal de l'Ajuntament de Banyoles durant l'últim quinquenni disponible (2012 - 2016). Es realitza una anàlisi detallada de l'evolució d'ingressos i despeses corrents, així com dels ingressos i despeses de capital. Dins aquest apartat es té en compte també l'evolució durant el quinquenni esmentat de les principals ràtios econòmiques i financeres de la Hisenda Municipal a partir de les liquidacions pressupostàries dels anys objecte de treball.
- En l'últim capítol del document s'estima l'impacte econòmic del POUM en les partides pressupostàries directament vinculades al desenvolupament de la figura de planejament que ens ocupa (s'estimen, entre d'altres, els ingressos municipals derivats dels impostos directes via IBIs, IAEs, impostos sobre vehicles de tracció mecànica, impostos indirectes via ICIOs, la despesa corrent en béns i serveis derivada del manteniment futur dels serveis públics municipals, la despesa de capital vinculada a inversions municipals previstes en el POUM, etc.).

L'informe de sostenibilitat econòmica del POUM de Banyoles conclou amb un balanç econòmic municipal de la nova ciutat construïda que proposa el POUM en el llarg termini com a conseqüència de la posada en marxa del Pla i de les seves propostes d'actuació.

2. El POUM de Banyoles

L'informe de sostenibilitat econòmica es concentra en l'anàlisi i avaluació del nivell d'equilibri i/o desequilibri pressupostari que pot generar en la Hisenda Municipal el sostre potencial que incorpora el POUM de Banyoles. També s'analitzen les obligacions pressupostàries en termes d'inversió que es deriven de les actuacions proposades.

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 la present sostenibilitat econòmica.

Entre Polígons d'Actuació Urbanística, Plans de Millora Urbana i Sòls Urbanitzables Delimitats, el POUM engloba un total de 684.652 m² de sòl (\pm 68,46 ha.). Les propostes d'actuació programades es tradueixen en 412.600 m² de sostre distribuït en diferents usos urbanístics. En concret, el sostre residencial equival a un total de 275.826 m² (equivalent a un potencial total de 2.735 habitatges) i el sostre destinat a activitats econòmiques equival a un total de 136.773 m².

Polígons i sectors POUM

Nom polígon/Sector	Règim Jurídic	Ús principal	Sup. Total (m²)	SISTEMES	EDIFICABILITATS					Total habitatges (N)
				Sistemes (%)	Sostre total (m²)	Sostre activitat econòmica (m²)	Sostre residencial (m²)	Sostre Lliure (m²)	Sostre HPO (m²)	
PAU 01 - Can Busquets	Sòl Urbà	Residencial	1.220	13%	3.562	908	2.654	2.654	0	28
PAU 02 - Placeta Doctor Isern	Sòl Urbà	Residencial	1.366	25%	3.565	973	2.592	2.592	0	32
PAU 03 - Entorn Camp de Fútbol Vell	Sòl Urbà	Residencial	7.990	64%	4.794	0	4.794	3.515	1.279	59
PAU 04.1 - Carrer Mata	Sòl Urbà	Residencial	5.240	77%	3.039	912	2.127	2.127	0	24
PAU 04.2 - Carrer Mata	Sòl Urbà	Residencial	5.276	66%	3.957	1.187	2.770	2.770	0	31
PAU 05 - Pla de l'Atmeller	Sòl Urbà	Residencial	2.585	28%	1.499	0	1.499	1.499	0	10
PAU 06 - Ronda Monestir Industrial	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	11.504	44%	12.194	12.194	0	0	0	0
PAU 07 - Connexió amb el nucli de Mata	Sòl Urbà	Mixte	6.229	28%	4.423	729	3.694	2.520	1.174	32
PAU 08 - Derivació C/ Puig Colomer	Sòl Urbà	Residencial	1.644	17%	1.101	0	1.101	1.101	0	6
PAU 09 - Can Laqué	Sòl Urbà	Residencial	9.233	8%	4.709	0	4.709	4.709	0	15
PAU 10 - Carrer de les Pedreres	Sòl Urbà	Residencial	994	65%	686	0	686	480	206	8
PAU 11 - Guèmol	Sòl Urbà	Residencial	1.963	18%	1.924	0	1.924	1.924	0	13
PAU 12.1 Servites	Sòl Urbà	Residencial	1.229	53%	1.401	350	1.051	1.051	0	13
PAU 12.2 Servites	Sòl Urbà	Residencial	1.064	63%	883	221	662	0	662	9
PAU 13.1 - Can Trull Vell	Sòl Urbà	Residencial	1.471	17%	882	0	882	882	0	8
PAU 13.2 - Can Trull Vell	Sòl Urbà	Residencial	2.669	34%	1.308	0	1.308	1.308	0	7
PAU 14 - Molí del Canyer / Ronda Fortià	Sòl Urbà	Residencial	19.416	29%	6.990	0	6.990	5.098	1.892	71
PAU 15 - Molí del Canyer / Cooperativa	Sòl Urbà	Residencial	17.617	77%	14.094	3.735	10.359	6.215	4.144	128
PAU 16 - Carrer Sant Roc	Sòl Urbà	Residencial	1.401	26%	2.354	0	2.354	2.354	0	29
PAU 17 - Carrer d'En Fesol	Sòl Urbà	Residencial	1.853	28%	1.890	0	1.890	1.890	0	20
PAU 18 - Camí dels Prats	Sòl Urbà	Residencial	1.705	19%	699	0	699	699	0	2
PAU 19 - Puig Colomer	Sòl Urbà	Residencial	4.038	14%	2.746	0	2.746	2.746	0	5
PAU 20.1 - Paisos Catalans	Sòl Urbà	Residencial	11.214	43%	11.775	2.749	9.025	6.790	2.236	113
PAU 20.2 - Paisos Catalans	Sòl Urbà	Residencial	21.807	68%	22.243	5.143	17.101	11.476	5.624	203
PAU 20.3 - Paisos Catalans	Sòl Urbà	Residencial	14.824	23%	17.048	1.998	15.050	12.309	2.740	107
PAU 22 - Carrer Catalunya	Sòl Urbà	Residencial	5.369	56%	1.128	0	1.128	1.128	0	2
PAU 24 - Plaça Perpinyà 8	Sòl Urbà	Residencial	452	0%	687	0	687	687	0	5
SMU1 - Carrer Blanquers	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	4.496	40%	5.395	1.619	3.777	2.644	1.133	42
SMU2 - Mas Palau	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	6.723	0%	5.378	4.432	946	946	0	4
SMU3 - Providència	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	4.993	55%	6.491	974	5.517	3.862	1.655	75
SMU4 - Can Costa	Sòl Urbà	Residencial-Terciari	6.128	50%	7.354	2.206	5.148	3.603	1.544	58
SMU5.1 - Nutrex	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	3.335	60%	4.002	1.201	2.801	1.961	840	31
SMU5.2 - Agrienergia	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	19.832	50%	23.798	7.140	16.659	11.661	4.998	186
SMU5.3.A - Can Juncà	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	31.471	60%	37.765	11.330	26.436	18.505	7.931	296
SMU5.3.B - Can Juncà	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	10.072	60%	12.086	3.626	8.460	5.922	2.538	95
SMU6 - La Puda	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	14.378	57%	3.738	3.738	0	0	0	0
SMU7 - Ampliació Barri de l'Atmeller	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	5.706	35%	3.424	0	3.424	2.397	1.027	17
SMU8 - Front Estany	Sòl Urbà	Activitat Econòmica	1.945	60%	195	195	0	0	0	0
SUD 1 - Les Arcades	Sòl Urbanitzable Delimitat	Residencial	32.300	55%	16.150	1.615	14.535	10.600	3.935	129
SUD 2 - Hortes sota Monestir 1	Sòl Urbanitzable Delimitat	Residencial	64.400	55%	19.320	1.932	17.388	12.728	4.661	161
SUD 3 - Hortes sota Monestir 2	Sòl Urbanitzable Delimitat	Residencial	76.100	55%	26.635	2.664	23.972	17.383	6.588	228
SUD 4 - Canaleta Central	Sòl Urbanitzable Delimitat	Residencial	70.500	55%	28.200	4.230	23.970	17.543	6.427	246
SUD 5 - Canaleta	Sòl Urbanitzable Delimitat	Activitat Econòmica	38.300	55%	19.150	9.575	9.575	6.703	2.873	107
SUD 6 - Industrial Est	Sòl Urbanitzable Delimitat	Activitat Econòmica	98.400	40%	49.200	49.200	0	0	0	0
SUD 7 - Accés Nord	Sòl Urbanitzable Delimitat	Residencial	16.500	57%	4.950	0	4.950	3.533	1.417	41
SUD 8 - Les Arcades 2	Sòl Urbanitzable Delimitat	Activitat Econòmica	17.700	31%	7.788	0	7.788	6.265	1.523	39
TOTAL POUM			684.652		412.600	136.773	275.826	206.781	69.046	2.735

Font: Memòria d'Ordenació POUM Banyoles

2.1. Càrregues urbanístiques

L'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, estableix que l'administració actuant no participa de 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, i pel que fa a l'objectiu de l'informe de sostenibilitat econòmica que ens ocupa, les despeses de capital que se'n poguessin derivar de les càrregues urbanístiques imputables a la cessió de l'aprofitament urbanístic adjudicat a l'Ajuntament de Banyoles desapareixen, i no tenen cap impacte en la seva Hisenda Municipal.

Malgrat tot, el POUM de Banyoles estableix tot un seguit d'actuacions urbanístiques que sí han d'ésser assumides per l'ens municipal i, conseqüentment, han d'incorporar-se de cara a garantir la sostenibilitat econòmica futura de la Hisenda Municipal.

Així doncs, el POUM estima un càrrega d'inversió econòmica municipal total de 4.618.879 €, dels que 2.697.141 € estan previstos al primer sexenni de vigència del POUM, 1.533.940 milions d'euros estan previstos al segon sexenni i 387.798 € euros es preveuen al tercer sexenni de vigència del POUM. (veure taula següent)

Inversions previstes en el POUM Banyoles a càrrec Ajuntament de Banyoles

Actuació	€ total	1r sexenni (€)	2n sexenni (€)	3 sexenni (€)	Agent Responsable
A.A.1	86.370	86.370	0	0	Ajuntament
A.A.2	300.000	150.000	150.000	0	Ajuntament
A.A.3	158.400	0	158.400	0	Ajuntament
A.A.4	48.640	48.640	0	0	Ajuntament
A.A.5	74.040	0	74.040	0	Ajuntament
A.A.6	1.027.230	1.027.230	0	0	Ajuntament
A.A.7	77.901	77.901	0	0	Ajuntament
A.A.8	27.798	0	0	27.798	Ajuntament
SUD 1	453.000	453.000	0	0	Ajuntament
SUD 2	480.000	0	480.000	0	Ajuntament
SUD 3	571.500	0	571.500	0	Ajuntament
SUD 4	494.000	494.000	0	0	Ajuntament
SUD 5	240.000	240.000	0	0	Ajuntament
SUD 7	360.000	0	0	360.000	Ajuntament
Soterrament línia elèctrica C/ Ronda Monestir	100.000	0	100.000	0	Ajuntament
Avanç del projecte d'urbanització	40.000	40.000	0	0	Ajuntament
Avanç del projecte vial estructurant	40.000	40.000	0	0	Ajuntament
Pla Especial riera Canaleta PEU	40.000	40.000	0	0	Ajuntament
TOTAL	4.618.879	2.697.141	1.533.940	387.798	

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Font-Viñolas Arquitectes SLP

3. La hisenda municipal de Banyoles

Amb la finalitat d'acabar estimant el balanç econòmic municipal derivat del desenvolupament del POUM i quantificar l'impacte que tindrà el seu desenvolupament en les finances locals de la hisenda municipal de l'Ajuntament, realitzem una pintura de l'evolució de la Hisenda Municipal de Banyoles en l'últim quinquenni disponible (2012-2016) a partir de les liquidacions pressupostàries disponibles a la Sindicatura de Comptes de Catalunya.

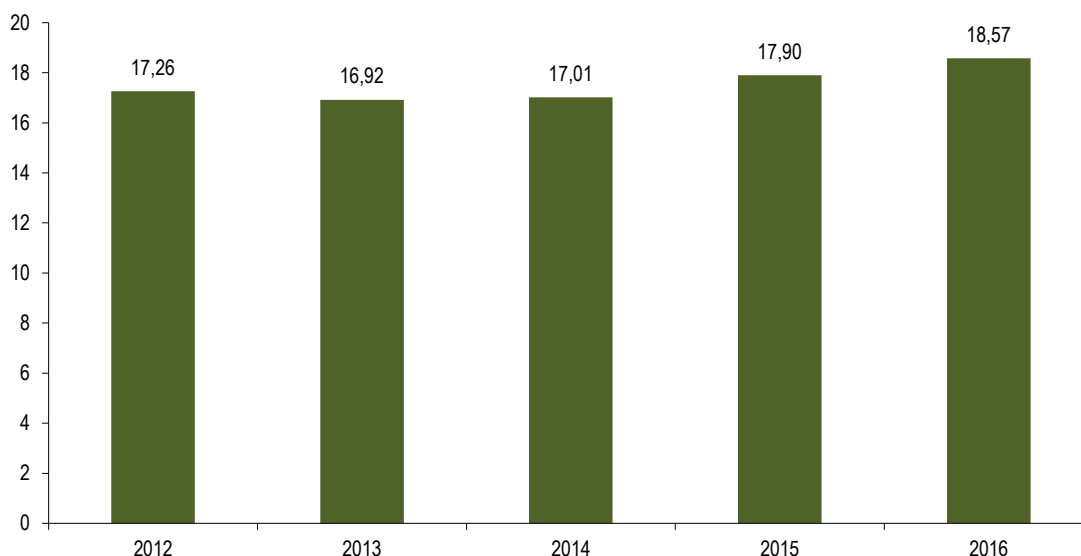
3.1. L'ingrés corrent municipal

Durant el darrer quinquenni, l'ingrés corrent municipal s'ha mantingut sempre entre els 16 i els 18 milions d'euros tenint, des de 2013 un creixement positiu respecte l'any anterior. Si es considera tot el període complert, els ingressos corrents han augmentat un 7,59%, passant de situar-se en els 17,26 milions d'euros l'any 2012 als 18,57 milions d'euros l'any 2016. Així doncs, en termes generals, es pot observar que els ingressos corrents s'han mantingut força estables 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 lleu decrement demogràfic que ha viscut el municipi en l'últim quinquenni (-0,53%).

L'ingrés per habitant al municipi de Banyoles passa de 893 € a 968 € anuals de l'any 2012 a l'any 2016, el que es tradueix en un creixement del 8% en els darrers 5 anys.

Ingrés corrent Ajuntament de Banyoles (milions €)



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

Ingrés corrent per habitant a Banyoles

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 – 16
Ingrés corrent	17.262.837	16.915.809	17.012.933	17.900.834	18.573.681	7,59%
Habitants Banyoles	19.341	19.119	19.343	19.299	19.239	-0,53%
Ingrés corrent / habitant	893	885	880	928	965	8,16%

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

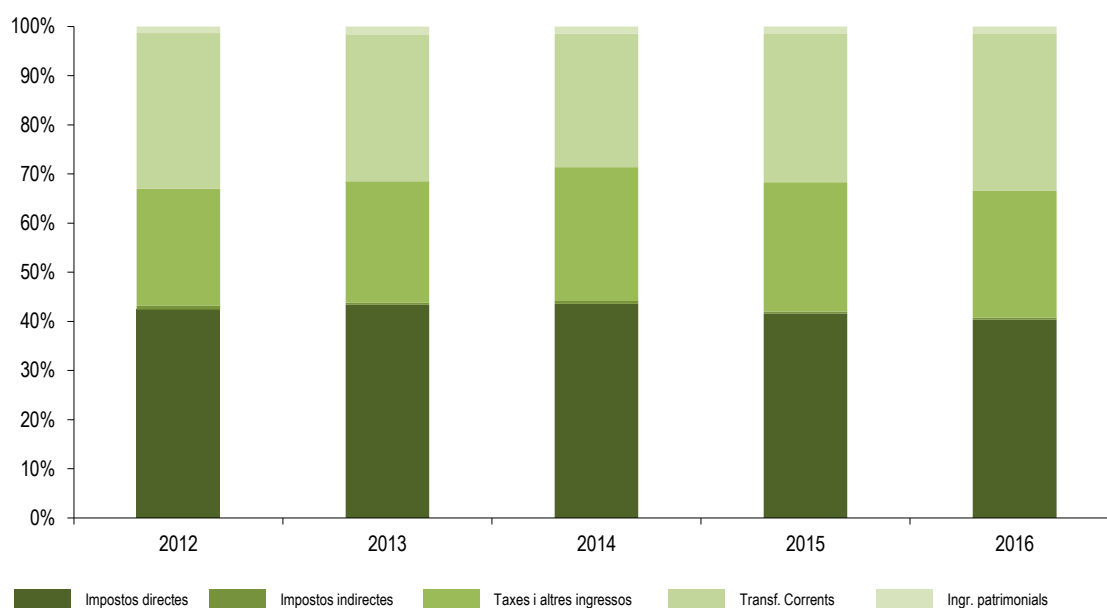
Pel que fa a la composició de l'ingrés corrent, es pot observar com els capítols d'Impostos directes i Taxes i altres ingressos tenen un creixement continu durant el quinquenni analitzat, arribant a un 2% acumulat en el cas dels impostos directes i al 17% en el cas de les Taxes i altres ingressos.

Pel que fa a les Transferències corrents, la segona major partida pel que fa a ingressos corrents, aquesta ha patit també un augment del 8%. La partida que ha obtingut un major creixement durant el període analitzat ha estat la partida dels Ingressos patrimonials, si bé el seu pes relatiu no arriba ni al 2% l'any 2016.

Els Impostos indirectes, per la seva part, mostren un decrement del -52% durant el quinquenni analitzat, si bé el seu impacte en el total d'ingressos corrents és molt residual degut a que es tracta del capítol amb menor pes relatiu sobre el total d'ingressos corrents (no arriba a l'1%).

Els Impostos directes representen entre el 40 i el 43% de la totalitat dels ingressos corrents entre els anys 2012 i 2016, les transferències corrents representen entre el 27 i el 32%, les taxes i altres ingressos entre el 23 i el 27%, els impostos indirectes entre el 0,37 i el 0,87%, i els Ingressos patrimonials entre l'1,31 i el 1,59%.

Composició ingrés corrent Ajuntament de Banyoles



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 diferent degut a que aquestes variacions es veuen afectades pel lleu decrement demogràfic. Es pot observar com totes les partides amb l'excepció dels impostos indirectes han gaudit creixements més o menys importants.

Composició Ingrés corrent per habitant a Banyoles

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Impostos Directes	378	384	383	386	390	3,03%
Impostos Indirectes	8	4	5	3	4	-52,52%
Taxes i Altres Ingressos	212	218	240	244	249	17,41%
Transferències Corrents	283	264	239	280	308	9,00%
Ingressos Patrimonials	12	14	13	14	15	26,73%
Ingressos Corrents	893	885	880	928	965	8,16%

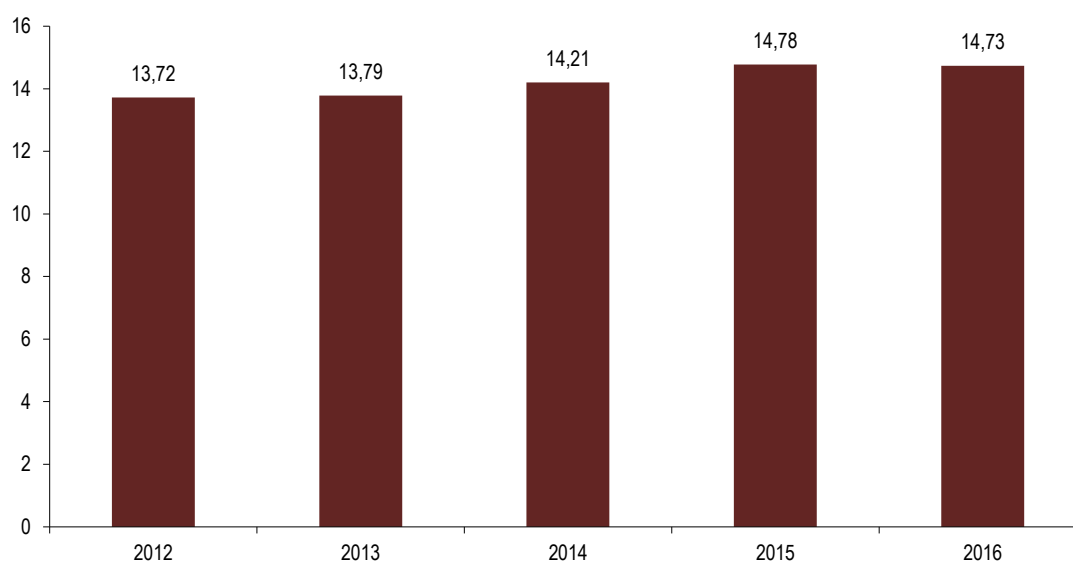
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

3.2. La despesa corrent municipal

Al llarg del període 2012 - 2016, la despesa corrent augmenta un 7,38%, passant dels 13,72 milions d'euros l'any 2012 als 14,73 milions d'euros l'any 2016. Així doncs, l'increment dels ingressos corrents (7,59%) ha tingut una contrapartida gairebé equivalent en els ingressos corrents, i ha permès que la hisenda municipal de Banyoles hagi tingut un superàvit corrent durant tots els anys analitzats de l'entorn dels 3 milions d'euros anuals (aquest ha oscil·lat entre els 2,80 milions euros l'any 2014 i els 3,84 milions d'euros l'any 2016).

Des del punt de vista de la hisenda municipal, el desenvolupament del nou POUM no només hauria de garantir l'estabilitat en aquest superàvit corrent, si no que fins i tot 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.

Despesa corrent Ajuntament de Banyoles (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 lleugerament augmentada pel decrement demogràfic. Durant el període analitzat, la despesa corrent per habitant ha augmentat un 8%.

Despesa corrent per habitant a Banyoles

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Despesa corrent (milers €)	13.718.949	13.787.787	14.206.093	14.776.873	14.730.976	7,38%
Habitants Banyoles	19.341	19.119	19.343	19.299	19.239	-0,53%
Despesa corrent / habitant	709	721	734	766	766	7,95%

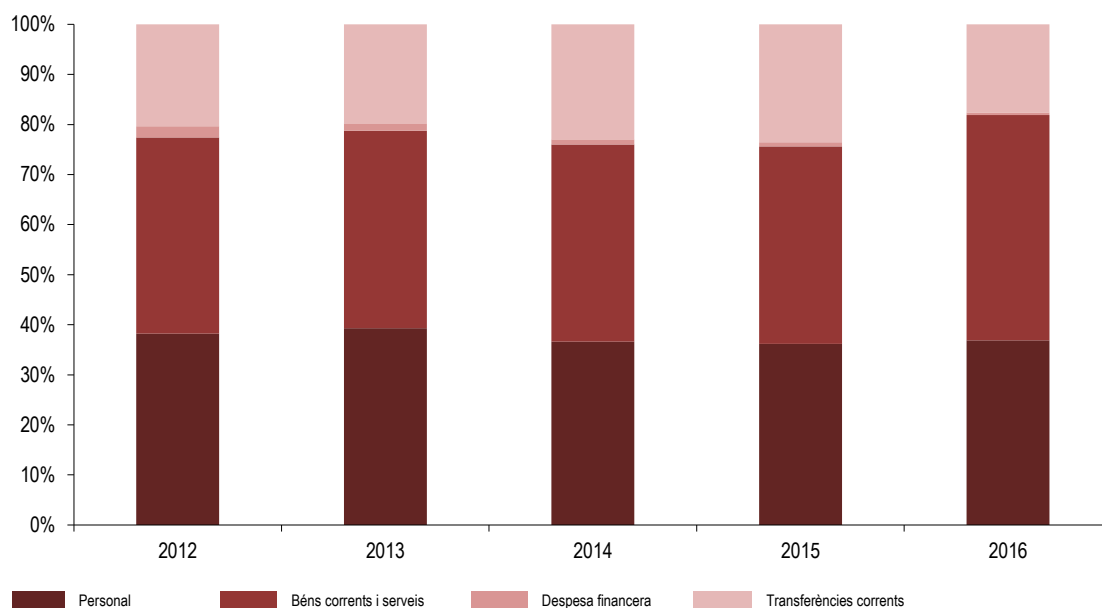
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes i Idescat

Pel que fa a la composició de la despesa corrent al llarg del quinquenni analitzat, tant la partida de Transferències corrents com la partida de Despeses financeres han patit decrements, del -7% i del -76%, respectivament.

La despesa en Béns corrents i serveis ha augmentat un 23% i la despesa en Personal ha augmentat un 3%. Pel què fa als pesos relatius dels diferents capítols, la partida més important dins la despesa corrent és la de Personal, que se situa entre el 36 i el 39% de la totalitat de la despesa corrent entre els anys 2012 i 2016.

Així doncs les partides de Personal i de Béns corrents i serveis aglutinen gairebé el 80% de la totalitat de la despesa corrent entre els anys 2012 i 2016.

Composició despesa corrent Ajuntament de Banyoles (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

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

Despesa corrent per habitant a Banyoles

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Despesa personal per habitant	271	283	269	277	282	4,12%
Despesa béns corrents i serveis per habitant	278	284	289	302	345	23,98%
Despesa financera per habitant	16	11	7	6	4	-76,37%
Transferències corrents per habitant	144	143	169	181	135	-6,42%
Despesa corrent per habitant	709	721	734	766	766	7,95%

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

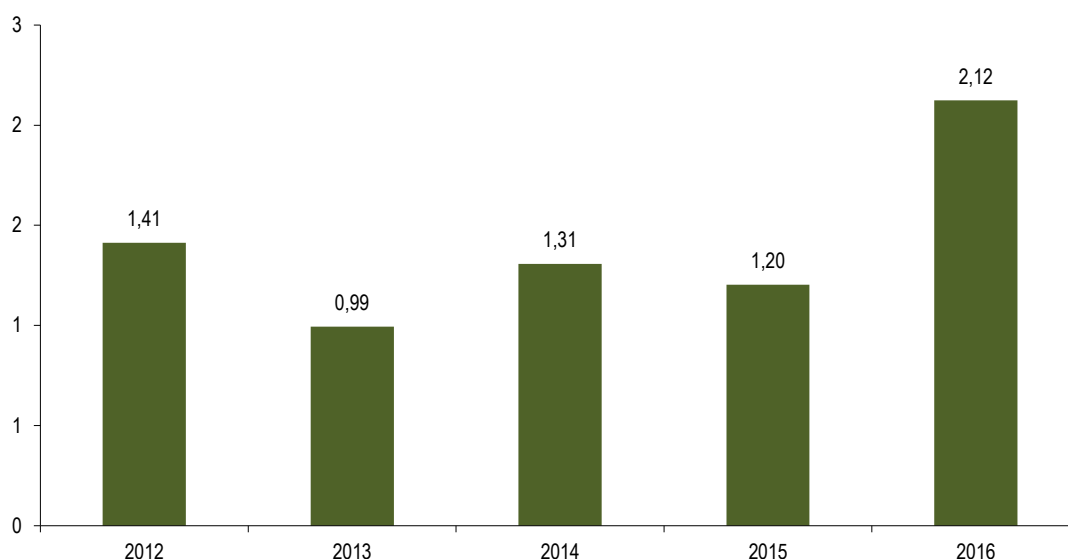
3.3. L'Ingrés de capital municipal

Al llarg d'aquests anys, els ingressos de capital no han manifestat una tendència clara, si no que han alternat anys d'augment amb anys de decrements, tot i que en termes globals ha tingut un augment del 50% acumulat l'últim quinquenni analitzat.

L'ingrés de capital s'ha fonamentat al llarg de tot el període en les transferències de capital i els passius financers, mentre que l'alienació d'inversions i els actius financers tenen un caràcter residual o nul en la composició dels ingressos de capital en el període analitzat.

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. La dràstica reducció de les transferències de capital no és un fet singular de la hisenda de Banyoles sinó que és una constant en el conjunt de les administracions públiques locals que ha de fer pensar en un nou escenari de finançament per a les hisendes municipals de cara al futur.

Ingrés de capital Ajuntament de Banyoles (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

Ingrés de capital per habitant a Banyoles

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Ingrés de capital	1.413.417	994.605	1.307.156	1.203.956	2.124.063	50,28%
Habitants Banyoles	19.341	19.119	19.343	19.299	19.239	-0,53%
Ingrés capital per habitant	73	52	68	62	110	51,08%

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

Composició ingress de capital Ajuntament de Banyoles (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes

Composició ingress de capital per habitant a Banyoles

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Alienació d'inversions per habitant	0	0	0	2	0	---
Transferències de capital per habitant	45	51	29	16	32	-27,72%
Actius financers per habitant	0	0	0	0	0	---
Passius financers per habitant	28	0	39	44	78	172,73%
Ingrés de capital per habitant	73	51	68	62	110	50,28%

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 força estable al llarg dels anys estudiats, alternant anys de creixuda amb anys de baixada, si bé aquestes variacions han estat de poca intensitat.

Entre les despeses en inversió més importants del 2012 destaquen el conjunt d'altres inversions de reposició en infraestructures i béns destinats a l'ús general (1.542.746 €), el conjunt d'inversions en edificis i altres construccions (660.959 €) i les inversions en elements de transport (378.364 €).

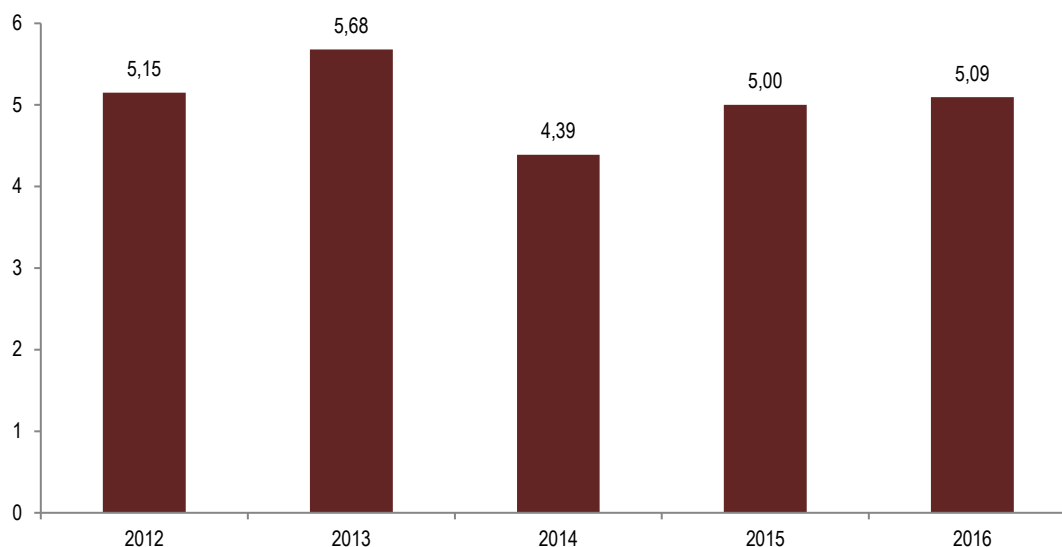
L'any 2013 les inversions més importants van ser el conjunt de les inversions destinades a la reposició en infraestructures i béns destinats a l'ús general (1.852.395 €) i el conjunt de les inversions en edificis i altres construccions (861.971 €).

L'any 2014 destaquen les inversions de reposició en infraestructures i béns destinats a l'ús general (1.518.905 €) i les inversions en edificis i altres construccions (519.624 €).

L'any 2015 les inversions més rellevants van ser la realitzada en el conjunt d'inversions en pavimentació de vies públiques (1.004.735 €), en el funcionament de centres docents d'ensenyament preescolar i primària, i educació especial (123.770 €), en protecció i millora del medi ambient (123.661 €) i en instal·lacions esportives (102.682 €).

Per últim, l'any 2016 les inversions més rellevants van ser per a l'administració general de la seguretat i protecció civil (843.578 €) i en pavimentació de vies públiques (729.096 €).

Despesa de capital Ajuntament de Banyoles (milions €)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de Comptes

Despesa de capital per habitant a Banyoles

€/N	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Despesa de capital	5.148.254	5.678.596	4.388.198	5.001.589	5.094.236	-1,05%
Habitants Banyoles	19.341	19.119	19.343	19.299	19.239	-0,53%
Despesa capital per habitant	266	297	227	259	265	-0,52%

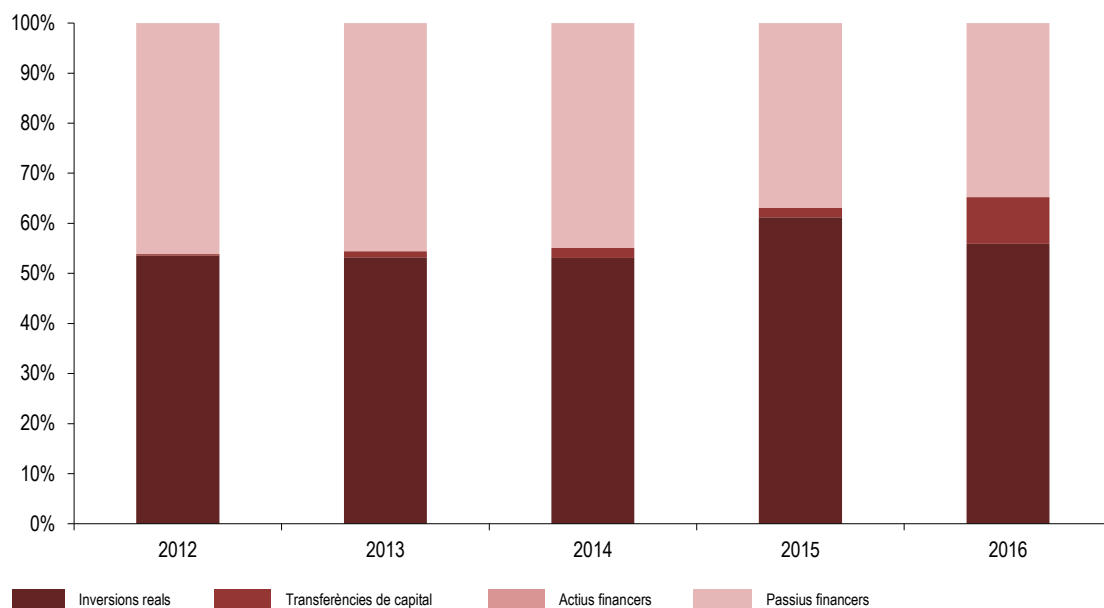
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes i Idescat

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 Banyoles. En termes absoluts, la despesa en inversió real ha passat dels 2,75 milions d'euros l'any 2012 als 2,84 milions d'euros l'any 2016. La xifra mitjana d'inversió municipal al llarg d'aquests cinc anys ha estat de al voltant dels 2,95 milions d'euros anuals.

L'amortització del deute, per la seva part, s'ha mantingut a l'entorn del 2 milions d'euros anuals, el que ha suposat representar de mitjana prop del 42% del total de les despeses de capital del municipi de Banyoles durant el període 2012-2016.

Les transferències de capital, per la seva part, han representat un 3% de mitjana del total de despeses de capital, mentre que els actius financers han estat nuls en aquest període, i per tant tota la despesa de capital s'ha fonamentat, bàsicament, en inversió real i amortització del deute.

Composició despesa de capital Ajuntament de Banyoles (%)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

Composició despesa de capital per habitant a Banyoles

€ habitant	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Inversions reals per habitant	143	158	120	159	148	3,76%
Transferències de capital per habitant	1	4	4	5	25	---
Actius financers per habitant	0	0	0	0	0	---
Passius financers per habitant	123	135	102	96	92	-25,03%
Despesa capital per habitant	266	297	227	259	265	-0,52%

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.

El compte financer

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 2/2004⁵ 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. Així doncs, als efectes legals l'estalvi net pot oscil·lar respecte les xifres calculades en el present capítol.

Compte financer

€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 - 16
Ingrés corrent	17.262.837,32	16.915.809,44	17.012.933,33	17.900.834,18	18.573.680,54	8%
Despesa corrent	13.718.948,57	13.787.787,34	14.206.093,27	14.776.873,20	14.730.975,94	7%
CE + QQUU	45.264,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
Estalvi brut corrent (Ingrés corrent – Despesa corrent – CE - QQUU)	3.498.624,52	3.128.022,10	2.806.840,06	3.123.960,98	3.842.704,60	10%
Passius financers (Capítol IX despeses)	2.374.075,13	2.587.802,94	1.972.444,18	1.846.089,42	1.770.527,07	-25%
Estalvi net corrent (Estalvi brut – passius financers)	1.124.549,39	540.219,16	834.395,88	1.277.871,56	2.072.177,53	84%
Ingressos de capital no financers (alienació d'inversions + transferències capital + CE + QQUU)	908.680,87	994.604,75	557.155,81	353.956,37	624.062,99	-31%
Autofinançament (Estalvi net corrent + Ingrés de capital no financer)	2.033.230,26	1.534.823,91	1.391.551,69	1.631.827,93	2.696.240,52	33%
Despeses de capital no financeres (Capítol VI + Capítol VII)	2.774.178,79	3.090.792,56	2.415.753,87	3.155.499,74	3.323.708,54	20%
Capacitat / necessitat finançament (Autofinançament – Despesa capital no financera)	-740.948,53	-1.555.968,65	-1.024.202,18	-1.523.671,81	-627.468,02	-15%
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)	550.000,00	0,00	750.000,00	850.000,00	1.500.000,00	173%
Saldo financer (Variació neta actius financers + Endeutament)	550.000,00	0,00	750.000,00	850.000,00	1.500.000,00	173%
Dèficit o superàvit públic (Capacitat / Necessitat finançament + Saldo financer)	-190.948,53	-1.555.968,65	-274.202,18	-673.671,81	872.531,98	-557%
Crèdits gastats finançats amb Romanent	729.035,06	1.413.937,75	974.259,08	1.232.080,59	615.608,84	-86%
Desviació de finançament negativa de l'exercici	4.532.072,12	3.325.207,35	1.611.504,27	658.359,08	807.651,28	-76%
Desviació de finançament positiva de l'exercici	3.325.207,35	1.611.504,27	629.076,17	67.381,67	265.595,53	-85%
Resultat pressupostari ajustat	1.744.951,30	1.571.672,18	1.682.485,00	1.149.386,19	2.030.196,57	16%

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

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

La càrrega financera

L'article 53.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004⁶, 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 septuagèsima tercera el límit del 75% amb caràcter indefinit

La càrrega financera entre els anys 2012 i 2016 es redueix en un 31%, passant dels 2,68 milions d'euros als 1,84 milions d'euros. D'altra banda, el deute viu consolidat pendent d'amortitzar l'any 2016 se situa en els 8.778.079 € (segons les dades publicades pel Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas).

En aquest sentit, la hisenda municipal de Banyoles ha vist com disminuïa el rati de deute viu consolidat/Ingressos corrents de l'any anterior, passant d'un rati del 65% a un del 49%.

La hisenda pública Banyoles mostra, doncs, en termes financers un marge de maniobra suficient per a poder afrontar les necessitats d'inversió que reclami el nou POUM.

Càrrega financera

€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 - 16
Despesa financera	309.049,60	205.895,93	139.738,76	116.646,02	72.638,50	-76%
Passius financers	2.374.075,13	2.587.802,94	1.972.444,18	1.846.089,42	1.770.527,07	-25%
Càrrega financera (CF)	2.683.125	2.793.699	2.112.183	1.962.735	1.843.166	-31%
CF/ingressos corrents	16%	17%	12%	11%	10%	-36%
Deute Viu Consolidat (DVC)*	13.753.010	11.173.962	9.925.280	8.948.000	8.778.079	-36%
DVC / Ingressos Corrents		65%	59%	53%	49%	

* 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'estalvi net ha estat sempre positiu i creixent des de 2013, 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 adquirit un caràcter de complementarietat.

⁶ Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

Finançament de la inversió

€	2012	2013	2014	2015	2016	Var. 12 - 16
Inversió real	2.757.692	3.022.834	2.328.952	3.060.980	2.846.162	3%
Transferències de capital atorgades	16.486	67.958	86.802	94.520	477.546	0%
Despesa Inversió (Inversió real + Transferències de capital atorgades)	2.774.179	3.090.793	2.415.754	3.155.500	3.323.709	20%
Alienació inversions reals	0	1.864	5.756	46.587	0	0%
Variació neta actius financers	0	0	0	0	0	0%
Transferències de capital rebudes	863.417	992.741	551.400	307.369	624.063	-28%
CCE + QQUU	45.264	0	0	0	0	0%
Ingressos inversió	908.681	994.605	557.156	353.956	624.063	-31%
Superàvit/Dèficit compte capital (Ingressos inversió – Despesa inversió)	-1.865.498	-2.096.188	-1.858.598	-2.801.543	-2.699.646	45%
Estalvi net corrent (- CE - QQUU)	1.124.549	540.219	834.396	1.277.872	2.072.178	84%
Endeutament	550.000	0	750.000	850.000	1.500.000	173%
Superàvit/Dèficit de finançament (Sup./Dèf. compte capital + ENC + endeutament)	-190.949	-1.555.969	-274.202	-673.672	872.532	-557%
Crèdits gastats finançats amb Romanent	729.035	1.413.938	974.259	1.232.081	615.609	-86%
Desviació de finançament negativa de l'exercici	4.532.072	3.325.207	1.611.504	658.359	807.651	-76%
Desviació de finançament positiva de l'exercici	3.325.207	1.611.504	629.076	67.382	265.596	-85%
Resultat pressupostari ajustat	1.744.951	1.571.672	1.682.485	1.149.386	2.030.197	16%

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 la dependència de les hisendes públiques d'aquests ingressos va portar a una sobreexplotació i dependència d'aquest factor durant els anys de bonança econòmica i expansió del mercat immobiliari durant el primer quinquenni del segle XXI.

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 Banyoles⁷.

Durant els anys analitzats, es pot observar la poca dependència municipal vers els ingressos urbanístics (excloent l'IBI). 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 tan sols el 4% dels ingressos corrents de l'any 2016.

Pel que fa als ingressos puntuals immobiliaris, aquests representen el 4% dels ingressos totals no financers de l'any 2016 i financen el 4% de la despesa corrent d'aquest mateix any.

⁷ 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.*

Des d'aquest punt de vista, tenint en compte el poc pes d'aquests ingressos específics en el quinquenni analitzat, podem dir que les finances municipals de Banyoles presenten avui alternatives d'ingrés suficients com per no haver d'augmentar la seva dependència envers els ingressos urbanístics i ser capaç de fer front a les seves obligacions de despeses ordinàries.

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

	2012	2013	2014	2015	2016	VAR 12-16
Ingrés urbanístic (IBI inclòs)	6.227.448	6.172.783	6.236.485	6.155.415	6.211.700	-0,25%
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,36	0,36	0,37	0,34	0,33	-7,29%
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,34	0,34	0,35	0,34	0,32	-5,82%
Ingrés urbanístic (sense incloure IBI)	862.509	946.767	946.022	793.455	810.192	-6,07%
Ingrés urbanístic / Ingrés corrent	0,05	0,06	0,06	0,04	0,04	-12,70%
Ingrés urbanístic / Ingrés total no financer	0,05	0,05	0,05	0,04	0,04	-11,31%
Ingrés immobiliari puntual	853.808	946.767	946.022	793.455	810.192	-5,11%
Ingrés immobiliari puntual / Ingrés corrent	0,05	0,06	0,06	0,04	0,04	-11,81%
Ingrés Immobiliari puntual / Despesa corrent	0,06	0,07	0,07	0,05	0,05	-11,63%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Sindicatura de comptes

3.7. Conclusions de la Hisenda Municipal de Banyoles

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 la bona salut de la hisenda municipal de Banyoles. A més a més, des de 2013 l'estalvi net corrent ha anat creixent progressivament cada any, fins a arribar a assolir 2,07 milions d'euros l'any 2016.

La hisenda municipal de Banyoles té suficients fonts d'ingressos com per garantir certa independència municipal dels impostos de caire urbanístic i immobiliari i continuar assolint un estalvi net positiu. En aquest sentit, els ingressos immobiliaris puntuals financen entre el 5% i 7% de les despeses corrents anuals entre els anys 2012 i 2016. Seria recomanable, que el nou POUM exposés el mínim possible l'estructura de la despesa corrent a una font de finançament que s'ha demostrat ser molt cíclica.

Pel que fa a les despeses financeres, la ràtio de càrrega financera / ingressos corrents s'ha situat sempre dins la forquilla compresa entre l'10 i el 17%, situant-se en els mínims de la sèrie l'any 2016. El deute viu consolidat, segons les darreres dades publicades pel Ministerio de Hacienda i Administraciones Públicas, s'ha reduït un -36%, passant dels 13,75 milions d'euros l'any 2012 als 8.778.079 € l'any 2016 assolint una ràtio del 49%, lluny del límit legal del 75%.

En aquest punt cal destacar que l'Ajuntament de Banyoles concentra el gruix del finançament de la inversió en recursos propis. En termes generals, el finançament de la inversió municipal en molts municipis abans de l'esclat de la bombolla immobiliària provenia de recursos aliens (entre d'altres, concertació de nou endeutament) mentre que l'etapa de restricció del crèdit que es va viure amb posterioritat a l'esclat de la bombolla, juntament amb unes lleis més restrictives cap a l'endeutament i unes menors transferències de capital, va obligar a les hisendes municipals a dependre de la seva capacitat pròpia de generar recursos per a finançar les seves inversions.

En aquest sentit, caldrà tenir en compte que gran part la inversió prevista a càrrec de l'Ajuntament haurà de finançar-se per mitjà de recursos propis i no per nou endeutament, escenari que, d'altra banda, ja és present a dia d'avui a la Hisenda municipal de Banyoles.

En termes absoluts, la xifra mitjana d'inversió real municipal al llarg dels últims cinc anys ha estat de 2,80 milions d'euros anuals aproximadament, balancejant-se sempre dins una forquilla d'entre 2,32 i 3,06 milions d'euros.

Per tant, l'estat de la hisenda municipal de Banyoles 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.

Des de la perspectiva del sector públic, i tenint en compte les restriccions imposades per la llei d'estabilitat pressupostària, és evident la continuïtat de les polítiques d'ajustament basades, fonamentalment, en la reducció del dèficit públic. Aquest escenari dibuixa un panorama per la inversió pública restrictiu (que s'allargarà, com a mínim, durant el primer sexenni de vigència del POUM).

La caiguda de la inversió pública, tant central com autonòmica, atorga a l'ajuntament un protagonisme especial en aquesta situació de crisi. La caiguda del finançament extern, tant via crèdit com via transferències, obliga als ajuntaments a centrar els seus esforços en una política d'autofinançament, la qual cosa suposa donar una importància cabdal als capítols 1 a 5 dels ingressos pressupostaris i la capacitat de generar autofinançament.

Aquest autofinançament es basa en la capacitat per generar recursos ordinaris recurrents que facin incrementar l'estalvi municipal. Pel que fa a aquests recursos, i tal com ja s'ha esmentat en els capítols anterior, les finances locals de Banyoles no han mostrat una excessiva dependència dels impostos derivats del sector de la construcció i de l'immobiliari.

4. Impacte econòmic del POUM de Banyoles en la Hisenda Municipal

L'avaluació de la sostenibilitat econòmica del desenvolupament del POUM es realitza analitzant l'impuls que pot donar el desenvolupament urbanístic dels sectors i polígons 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 Banyoles 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 Banyoles, 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 Banyoles (2011) i el nombre d'habitatges nous pendents de construir previstos al POUM de Banyoles. En aquest sentit, s'estima que els 2.735 habitatges pendents de construir previstos al POUM de Banyoles generin un increment de l'ingrés per el concepte d'IBI de 1.545.314,87 € anuals.

Increment potencial dels ingressos Impost Béns Immobles urbana derivats del POUM Banyoles

	2016	
IBI residencial (€ totals)		5.421.880
Parc habitatges Banyoles (any 2011)		9.596
IBI urbana (€/habitatge)		565,01
	Nous habitatges	Total
	(ut)	(€)
Total PAU	980	553.714,29
Total SMU	804	454.271,72
Total SUD	951	537.328,86
Total POUM Banyoles	2.735	1.545.314,87

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Ajuntament de Banyoles 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 anyal 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 Banyoles s'ha calculat tenint en compte els ingressos recaptats per aquest impost l'any 2016, juntament amb el parc de vehicles del municipi de Banyoles l'any 2016, l'Índex de motorització⁸ i els nous habitants potencials derivats del POUM. Com es pot veure a la taula següent, el municipi de Banyoles compte amb un potencial ingrés de 448.665,64 € anuals per aquest concepte una vegada el POUM de Banyoles es trobi plenament desenvolupat.

Increment potencial ingressos Impost vehicles tracció mecànica derivats del POUM Banyoles

	2016			
IVTM (€ totals)				1.168.918,44
Parc de vehicles municipi de Banyoles (2016)				13.419,00
IVTM (€/vehicle)				87
Índex de motorització				0,70
	Nous habitatges	Nous habitants	Nous vehicles	Total
	(N)	(N)	(N)	(€)
Total PAU	980	2.646	1.846	160.765,02
Total SMU	804	2.171	1.514	131.892,93
Total SUD	951	2.568	1.791	156.007,69
Total POUM Banyoles	2.735	7.385	5.151	448.665,64

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

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

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

El potencial augment del IITVNU derivat del desenvolupament del pla s'ha calculat a partir de les liquidacions pressupostaries d'aquest impost l'any 2016 i el parc d'habitatges de Banyoles (2011), que es tradueixen en un total de 50 €/ habitatge. Tenint en compte que el POUM proposa un augment de 2.735 habitatges, l'augment potencial de l'IITVNU derivat del desenvolupament del POUM de Banyoles serà de 137.193,80 €.

⁸ Nombre total de vehicles/habitants

Increment potencial ingressos Impost Increment de Valor dels Terrens de Naturalesa Urbana

	2016	
IIVTNU (€ totals)		481.357
Parc habitatges Banyoles (any 2011)		9.596
IIVTNU (€/habitatge)		50
	Nous habitatges	Total
	(ut)	(€)
Total PAU	980	49.159,02
Total SMU	804	40.330,46
Total SUD	951	47.704,31
Total POUM Banyoles	2.735	137.193,80

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

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

L'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat del POUM de Banyoles 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 és el cost real i efectiu de la construcció, instal·lació o obra, i s'entén com a tal, a aquests efectes, el cost d'execució material d'aquella (PEM - Pressupost d'Execució Material). No formen part del seu cost l'impost sobre el valor afegit, i resta d'impostos anàlegs propis de règims especials, les taxes, preus públics i resta de 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 7 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 1,50%.
- 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 3,995 milions d'euros amb la totalitat del POUM desenvolupat i el 100% del nou sostre que proposa executat. Aquest import anirà aflorant tenint en compte les diferents etapes de transformació urbanística estimades.

Ingressos Potencials ICIO derivats del POUM de Banyoles

	Sostre total (m2st)	PEM (m2st)	BI Bonificació (€)	BI (Bonificacions)	TI (%)	Total (€)
Habitatge Lliure Unifamiliar	89.795	1.117,20	100.319.005,42	0,00%	100.319.005,42	1.504.785,08
Habitatge Lliure Plurifamiliar	116.986	651,70	76.239.634,97	0,00%	76.239.634,97	1.143.594,52
HPO	69.046	651,70	44.997.008,73	50,00%	22.498.504,37	337.477,57
Locals Comercial PB	43.345	465,50	20.177.007,49	0,00%	20.177.007,49	302.655,11
Terciari-Oficines	26.518	931,00	24.688.480,92	0,00%	24.688.480,92	370.327,21
Industrial	66.910	335,16	22.425.666,20	0,00%	22.425.666,20	336.384,99
TOTAL	412.600					3.995.224,49

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

Taxes i altres ingressos

Si tenim en compte la Dimensió Mitjana de les Llars de la darrera dada publicada per Idescat (2,hab./llar) el potencial del POUM en els polígons i sectors de sòl urbanitzable és de 7.385 nous habitants. Si tenim en compte els ingressos per habitant liquidats per aquest concepte l'any 2016, els ingressos estimats per potencials sumen un total de 1.838.597,67 €.

Increment potencial ingressos Taxes i prestació de serveis derivats del POUM Banyoles

	2016		
Taxes i Altres Ingressos (€ totals)			4.790.139
Habitants (N)			19.239
Taxes i Altres Ingressos (€ / habitant)			249
	Nous habitatges	Nous habitants	Total
	(N)	(N)	(€)
Total PAU	980	2.646	658.802,82
Total SMU	804	2.171	540.487,21
Total SUD	951	2.568	639.307,63
Total POUM Banyoles	2.735	7.385	1.838.597,67

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

4.2. Impacte econòmic del POUM de Banyoles en la despesa corrent

La despesa corrent futura vinculada al desenvolupament del POUM de Banyoles 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), així com les transferències corrents efectuades i la despesa indirecte que generarà la nova població potencial en termes de serveis (cementiri, Instal·lacions esportives, etc).

La Despesa en personal

El creixement de la despesa de personal com a conseqüència del desenvolupament del POUM de Banyoles s'estima a partir del cost d'aquest concepte en termes €/hab. l'any 2016 (282 €/hab.). Tal com mostra la taula, l'impacte del POUM en la despesa de personal s'estima en 2.085.431,63 € anuals un cop aquest hagi estat plenament executat.

Increment de les despeses potencials de Personal derivats del POUM Banyoles

	2016		
Despesa Personal (€ totals)			5.433.221
Habitants (N)			19.239
Despesa Personal (€/habitant)			282
	Nous habitatges	Nous habitants	Total
	(N)	(N)	(€)
Total PAU	980	2.646	747.247,90
Total SMU	804	2.171	613.048,27
Total SUD	951	2.568	725.135,46
Total POUM Banyoles	2.735	7.385	2.085.431,63

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 Banyoles (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. Pel que fa al càlcul dels ratis econòmics corresponents de despesa, aquests s'han obtingut de les magnituds publicades al Ministerio de Hacienda y función pública (*Coste efectivo de los Servicios de la entidades locales*).

Les despeses en manteniment del verd urbà es quantifiquen en un rati de 0,49 €/m² que s'obté al dividir la despesa en verd urbà (jardins, arbrat i jocs infantils) entre la superfície total de verd urbà en el municipi de Banyoles. Amb el POUM completament executat i a ple rendiment s'estimen unes despeses de 72.887,64 € anuals per aquest concepte.

Increment potencial despesa corrent en manteniment de zones verdes del POUM Banyoles

	2016		
Despesa en manteniment parcs públics			62.409,11
Superfície en m ² de parcs i jardins públics (coberts i descoberts)			128.021,00
Rati €/m ²			0,49
	€/m²	m² potencials	€
Total PAU	0,49	20.818,30	10.148,74
Total SMU	0,49	29.422,51	14.343,21
Total SUD	0,49	99.275,00	48.395,69
Total POUM Banyoles	0,49	149.515,81	72.887,64

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

Pel que fa a les despeses en el servei de neteja viària, es parteix de la despesa total pel concepte de neteja viari i de la superfície de viari en m² amb servei de neteja, que afloren una ràtio de 0,62 €/m² de vials i que, aplicada als nou viari previst en el POUM, suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 82.790,10 €.

Increment potencial despesa corrent en neteja viari del POUM Banyoles

	2016		
Despesa en neteja viari			287.966
Superfície de viari en metres quadrats amb servei de neteja			465.030
Rati €/m ²			0,62
	€/m²	m² potencials	€
Total PAU	0,62	38.565,17	23.881,21
Total SMU	0,62	19.072,31	11.810,39
Total SUD	0,62	76.058,21	47.098,50
Total POUM Banyoles	0,62	133.695,69	82.790,10

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

La despesa anual en clavegueram s'estima a partir de les despeses per aquest concepte de l'any 2016 i del nombre d'habitatges amb servei de clavegueram al municipi de Banyoles per aquest mateix any i afloren un rati igual a 2,78 €/habitatge anual. A partir d'aquesta rati s'estima una potencial despesa per manteniment de la xarxa de clavegueram de 7.594,15 € anuals.

Increment potencial despesa corrent clavegueram derivada del POUM Banyoles

2016		
Despesa en xarxa de clavegueram (€ totals)		25.684,07
Nombre d'habitatges amb servei de clavegueram		9.250,00
Rati €/Habitatge		2,78
	Nous habitatges	Total
	(N)	(€)
Total PAU	980	2.721,12
Total SMU	804	2.232,43
Total SUD	951	2.640,60
Total POUM Banyoles	2.735	7.594,15

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

La despesa anual en manteniment de l'enllumenat públic s'estima a partir de les despeses per aquest concepte de l'any 2016, del nombre de punts de llum al municipi (any 2016) i de la superfície de viari amb servei de neteja. Aquests conceptes afloren un rati igual a 25,22 €/punt de llum anual i 90,30 m² de viari per punt de llum. A partir d'aquests dos ratis i de la superfície de nou viari que es preveu al sector s'estima una despesa potencial anual en manteniment de l'enllumenat públic de 37.347,36 € anuals amb el POUM executat i a ple rendiment.

Increment potencial despesa corrent enllumenat derivada del POUM Banyoles

2016			
Despesa enllumenat (€ totals)			129.904,27
Número Punts de llum			5.150
Despesa Enllumenat (€/p. Llum)			25,22
Superfície de viari en metres quadrats amb servei de neteja			465.030,00
m2 viari / Punt de llum			90,30
	m2 viari	Punts de Llum	Potencial despesa
	potencials	potencials	Enllumenat
Total PAU	38.565,17	427	10.773,03
Total SMU	19.072,31	211	5.327,77
Total SUD	76.058,21	842	21.246,56
Total POUM Banyoles	133.695,69	1.481	37.347,36

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

Pel que fa a la neteja viària i recollida de residus, el municipi de Banyoles assumeix una despesa equivalent a 45,80 €/habitant l'any 2016 que, aplicada als nous habitants potencials que generarà el desenvolupament del POUM, suposarà una despesa màxima anual estimada igual a 338.232,82 €.

Despesa potencial corrent recollida residus derivada del POUM Banyoles

2016			
Despesa recollida residus (€ totals)			881.205
Habitants Banyoles			19.239
Despesa/Habitant			45,80
	Nous habitatges	Nous habitants	Total
	(N)	(N)	(€)
Total PAU	980	2.646	121.194,94
Total SMU	804	2.171	99.429,32
Total SUD	951	2.568	117.608,56
POUM Banyoles	2.735	7.385	338.232,82

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

Adicionalment a totes les despeses estimades amb anterioritat, l'Ajuntament de Banyoles haurà d'afrontar tot un seguit de despeses indirectes per a garantir el mateix nivell i qualitat de vida als potencials nous habitants derivats del desenvolupament del POUM. En aquestes despeses indirectes es tenen en compte els serveis de cementiri, biblioteca pública, protecció civil i la despesa en instal·lacions esportives, i s'estimen en un rati de 29,04 €/habitant, que aplicat als nous habitants potencials del POUM de Banyoles generaran unes despeses potencials de 214.422,97 € anuals.

Increment potencial Despeses indirectes derivades del POUM Banyoles

Altres despeses		2016	
	Cementiri		77.198,94
	Biblioteca pública		116.839,60
	Protecció civil		122.341,49
	Instal·lacions esportives		242.260,84
			558.640,87
Habitants (N)			19.239
€/hab.			29,04
	Habitatges potencials	Habitants potencials¹	€
Total PAU	980	2.646	76.831,63
Total SMU	804	2.171	63.033,30
Total SUD	951	2.568	74.558,04
POUM Banyoles	2.735	7.385	214.422,97

¹ Si tenim en compte la Dimensió Mitjana de les Llars de la darrera dada publicada per Idescat (2.hab./llar) el potencial del POUM en els polígons i sectors de sòl urbà i sòl urbanitzable és de 7.385 nous habitants.

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

4.3. Impacte econòmic del POUM de Banyoles 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.

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

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 text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

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 potencials de capital cap al ventall de destins que permet el marc legal que regula el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge.

Tanmateix, i a mode orientatiu per a aquesta anàlisi de sostenibilitat i a partir dels treballs de viabilitat econòmica i financera del POUM, estimem un valor de cessió d'aprofitament urbanístic total dels polígons i sectors previstos al POUM a l'administració actuant equivalent a 7.022.278 €.

Ingressos econòmics potencials alienació d'inversions derivats del POUM Banyoles

	Valor sòl urbanitzat* (€ totals)	Cessió Aprofitament urbanístic	Aprofitament Ajuntament (€ totals)
PAU 03 - Entorn Camp de Fútbol Vell	1.350.608,82	10,00%	135.060,88
PAU 04.1 - Carrer Mata	1.249.928,45	10,00%	124.992,85
PAU 04.2 - Carrer Mata	1.627.391,05	10,00%	162.739,11
PAU 07 - Connexió amb el nucli de Mata	983.039,76	10,00%	98.303,98
PAU 10 - Carrer de les Pedreres	173.373,00	10,00%	17.337,30
PAU 11 - Guèmol	518.841,80	10,00%	51.884,18
PAU 12.1 Servites	570.434,47	10,00%	57.043,45
PAU 12.2 Servites	247.390,55	10,00%	24.739,05
PAU 13.1 - Can Trull Vell	238.009,04	10,00%	23.800,90
PAU 13.2 - Can Trull Vell	352.722,56	10,00%	35.272,26
PAU 18 - Camí dels Prats	188.537,10	10,00%	18.853,71
PAU 20.1 - Països Catalans	3.035.870,37	10,00%	303.587,04
PAU 20.2 - Països Catalans	5.235.506,45	10,00%	523.550,65
PAU 20.3 - Països Catalans	3.400.831,85	10,00%	340.083,19
PAU 22 - Carrer Catalunya	304.095,06	10,00%	30.409,51
PAU 24 - Plaça Perpinyà 8	265.774,29	10,00%	26.577,43
SMU1 - Carrer Blanquers	1.774.666,46	10,00%	177.466,65
SMU2 - Mas Palau	992.618,13	10,00%	99.261,81
SMU3 - Providència	1.924.800,99	10,00%	192.480,10
SMU4 - Can Costa	2.045.945,90	10,00%	204.594,59
SMU5.3.A - Can Juncà	9.599.193,93	10,00%	959.919,39
SMU5.3.B - Can Juncà	2.790.736,10	10,00%	279.073,61
SUD 1 - Les Arcades	2.874.767,19	10,00%	287.476,72
SUD 2 - Hortes sota Monestir 1	4.126.724,35	10,00%	412.672,43
SUD 3 - Hortes sota Monestir 2	3.506.697,09	10,00%	350.669,71
SUD 4 - Canaleta Central	3.900.653,34	10,00%	390.065,33
SUD 5 - Canaleta	3.183.124,91	10,00%	318.312,49
SUD 6 - Industrial Est	5.904.000,00	15,00%	885.600,00
SUD 7 - Accés Nord	1.255.095,01	15,00%	188.264,25
SUD 8 - Les Arcades 2	2.014.566,82	15,00%	302.185,02
TOTAL POUM	65.635.944,87		7.022.277,58

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades informe de viabilitat econòmica i financera del POUM de Banyoles

4.4. Impacte econòmic del POUM de Banyoles en la despesa de capital

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.

Tot i així, el POUM contempla tot un seguit d'actuacions a càrrec de l'Ajuntament de Banyoles, que es resumeixen a la taula següent. En concret, el POUM estima un càrrega d'inversió econòmica municipal total de 4.618.879 € (2.697.141 € al primer sexenni de vigència del POUM, 1.533.940 € al segon sexenni i 387.798 € al tercer sexenni de vigència del POUM).

Aquestes xifres suposen una mitjana anual de tan sols 256.604 € anuals (449.524 € anuals durant el primer sexenni, 255.657 € anuals durant el segon sexenni de vigència del POUM i tan sols 64.633 € durant el tercer sexenni de vigència del POUM); xifres perfectament assumibles si tenim en compte el muscle econòmic i financer de la Hisenda Municipal de Banyoles.

Inversions previstes en el POUM Banyoles a càrrec Ajuntament de Banyoles

Actuació	€ total	1r sexenni (€)	2n sexenni (€)	3 sexenni (€)	Agent Responsable
A.A.1	86.370	86.370	0	0	Ajuntament
A.A.2	300.000	150.000	150.000	0	Ajuntament
A.A.3	158.400	0	158.400	0	Ajuntament
A.A.4	48.640	48.640	0	0	Ajuntament
A.A.5	74.040	0	74.040	0	Ajuntament
A.A.6	1.027.230	1.027.230	0	0	Ajuntament
A.A.7	77.901	77.901	0	0	Ajuntament
A.A.8	27.798	0	0	27.798	Ajuntament
SUD 1	453.000	453.000	0	0	Ajuntament
SUD 2	480.000	0	480.000	0	Ajuntament
SUD 3	571.500	0	571.500	0	Ajuntament
SUD 4	494.000	494.000	0	0	Ajuntament
SUD 5	240.000	240.000	0	0	Ajuntament
SUD 7	360.000	0	0	360.000	Ajuntament
Soterrament línia elèctrica C/ Ronda Monestir	100.000	0	100.000	0	Ajuntament
Avanç del projecte d'urbanització	40.000	40.000	0	0	Ajuntament
Avanç del projecte vial estructurant	40.000	40.000	0	0	Ajuntament
Pla Especial riera Canaleta PEU	40.000	40.000	0	0	Ajuntament
TOTAL	4.618.879	2.697.141	1.533.940	387.798	

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor a partir de dades Font-Viñolas Arquitectes SLP

4.5. Balanç econòmic i financer del POUM de Banyoles

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

- Pel que fa als ingressos corrents derivats dels impostos directes, assoleixen una xifra de 1.993.980 € 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 ingrés ordinari anual derivat de l'IBI d'urbana, l'impost sobre els vehicles de tracció mecànica i l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, amb unes xifres estimades de 1.545.315 € anuals, 448.666 € anuals i 137.194 € anuals, respectivament.
- Els ingressos corrents puntuals s'estimen en un total de 3.995.224 € 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 Banyoles.
- El augment demogràfic vinculats al desenvolupament del POUM de Banyoles generarà un increment en la recaptació tributària per Taxes i altres ingressos. En aquest sentit, s'estima que aquests ingressos s'incrementin en 1.838.598 € anuals.
- D'altra banda, la despesa de personal s'estima pugui incrementar-se en 2.085.432 € amb el POUM plenament executat i a ple rendiment.

- Pel que fa al manteniment futur de la nova ciutat construïda, s'estima un total anual de 538.852 €; composada per la despesa en manteniment del verd urbà (72.888 €), la despesa en neteja viària (82.790 €), la despesa en clavegueram (7.594 €), la despesa en manteniment d'enllumenat públic (37.347 €), la despesa en el servei de recollida de residus (338.233 €). Addicionalment, l'increment demogràfic comportarà un augment d'altres despeses indirectes en serveis obligatoris que s'estima en 214.423 €.
- En termes globals el POUM, en un escenari teòric de màxims (100% dels polígons i sectors executats), genera un potencial estalvi brut corrent de 993.872 € (un 26% de l'estalvi brut corrent de l'any 2016).

Balanç corrent sostenibilitat econòmica del POUM (€ totals)

		Funcionament ordinari recurrent	Funcionament ordinari puntual
Impostos directes	1.993.980,51	1.993.980,51	0,00
Sobre el capital	1.993.980,51	1.993.980,51	0,00
<i>Impost béns immobles urbana</i>	1.545.314,87	1.545.314,87	0,00
<i>Impost vehicles de tracció mecànica</i>	448.665,64	448.665,64	0,00
<i>Impost sobre l'Increment de Valor dels Immobles de Naturalesa Urbana</i>	137.193,80	137.193,80	0,00
Impostos indirectes	3.995.224,49	0,00	3.995.224,49
<i>Impost construccions, instal. i obres</i>	3.995.224,49	0,00	3.995.224,49
Taxes i Altres Ingressos	1.838.597,67	1.838.597,67	0,00
INGRÉS CORRENT	7.827.802,67	3.832.578,17	3.995.224,49
Despesa de Personal	2.085.431,63	2.085.431,63	0,00
Despesa corrent béns i serveis	538.852,07	538.852,07	0,00
<i>Manteniment zones verdes</i>	72.887,64	72.887,64	0,00
<i>Manteniment viari</i>	82.790,10	82.790,10	0,00
<i>Servei d'enllumenat</i>	37.347,36	37.347,36	0,00
<i>Servei de clavegueram</i>	7.594,15	7.594,15	0,00
<i>Servei de recollida d'escombraries i residus</i>	338.232,82	338.232,82	0,00
Altres despeses	214.422,97	214.422,97	0,00
DESPESA CORRENT	2.838.706,67	2.838.706,67	0,00
Estalvi brut corrent	4.989.096,00	993.871,51	3.995.224,49

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

Pel que fa al balanç de capital, es preveu una càrrega d'inversió econòmica municipal total de 4.618.879 € (2.697.141 € al primer sexenni de vigència del POUM, 1.533.940 € al segon sexenni i 387.798 € al tercer sexenni de vigència del POUM).

Aquestes xifres suposen una mitjana anual de tan sols 256.604 € anuals (449.524 € anuals durant el primer sexenni, 255.657 € anuals durant el segon sexenni de vigència del POUM i tan sols 64.633 € durant el tercer sexenni de vigència del POUM); xifres perfectament assumibles si tenim en compte el muscle econòmic i financer de la Hisenda Municipal de Banyoles.

D'altra banda 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, i a partir dels resultats econòmics i financers dels treballs de viabilitat econòmica i financera del POUM, s'estima avui un valor econòmic de cessió d'aprofitament urbanístic total equivalent a 7.022.278 €.

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

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

Barcelona, Juliol 2020