

**PLA D'ORDENACIÓ  
URBANÍSTICA MUNICIPAL**

**BESCANÓ**  
Gironès



**9. AGENDA I  
AVALUACIÓ  
ECONÒMICA**

**Gener 2010**



# **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal BESCANÓ**

## **9. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA**

Gener 2010

## **1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS**

D'acord amb l'art. 76 RLUC el Pla no incorpora el programa d'actuació urbanística municipal en la seva documentació i correspon a l'agenda establir les previsions temporals d'execució de les determinacions del POUM, els terminis d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat, determinant la graduació temporal i espacial del seu desenvolupament en sòl urbanitzable; i establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel Pla.

D'acord amb el que estableix l'article 59.4 LUC s'actualitzarà l'agenda cada sis anys.

Serà l'objectiu d'aquest document:

1. Establir la viabilitat dels sectors calculant els beneficis resultants de la comercialització del sòl i les despeses corresponents a la urbanització i les càrregues imputades per aquest POUM.
2. Establir l'ordre d'execució dels sectors en funció de les necessitats estructurals del municipi i de la regulació de l'oferta de sòl d'habitatges i d'activitats.
3. Valorar costos d'accions directes de l'administració corresponents a expropiacions i millora o execució d'infraestructures no imputades a cap sector de planejament o de gestió.
4. Establir calendari d'execució de les accions directes, en funció de les necessitats i dels recursos disponibles.
5. Valorar la inversió mitja de l'ajuntament per a l'execució del planejament resultant de l'agenda proposada.

## 2. VIABILITAT DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

### 2.1 CRITERIS DE CàLCUL DE L'APROFITAMENT

La consideració de viabilitat dels sectors de planejament o de gestió es fa a partir del càlcul de l'aprofitament monetaritzat.

Entenem per aprofitament monetaritzat la diferència entre el valor de venda del sol i les despeses necessàries per convertir un sol rústic o urbà no consolidat en un sol urbà amb parcel·les amb condició de solars, expressada en euros:

$$\text{Aprofitament} = \text{Valor de venda dels solars} - \text{costos d'urbanització} - \text{càrregues específiques}$$

L'aprofitament calculat d'aquesta manera ha d'equivaler al valor del sol brut més el benefici de la promoció del sol, per tant el seu valor ha de ser proporcional al valor inicial de sòl i a la necessitat d'inversió.

L'aprofitament mig es el resultat de dividir l'aprofitament d'un sector per la superfície de sòl brut aportada.

$$\text{Aprofitament mig} = \text{aprofitament} / \text{superfície bruta aportada}$$

En aquest càlculs no es consideren els beneficis ni les despeses de la construcció dels solars, i ens referirem exclusivament al mercat del sòl. La valoració no pretén ser exhaustiva sinó que serveixi únicament com a marc de referència per fer l'estudi comparatiu entre sectors.

Per al càlcul dels valors de venda de solars s'ha partit d'uns valors de repercussió basats en el mercat de l'entorn; aquests valors es resumeixen a continuació:

QUALIFICACIONS	€/m <sup>2</sup> st
1 Nucli antic compacte	650
2 Raval	626
3 Illa tancada densitat baixa	960
4 Illa oberta	1050
6 Cases aïllades	660
7 Industrial (inclou la clau 33 desenvolupament activitats econòmiques)	360
8 Serveis-comercial	350

En els sectors en que estigui previst un cert sostre edificable comercial junt amb els habitatges plurifamiliars s'interpolerà el valor en proporció als sostres respectius.

En el càlcul d'aprofitament dels sectors, la incidència dels habitatges protegits es calcula com a pèrdua de valor per m2 de solar destinat a aquest fi. Aquesta pèrdua seria equivalent la diferència entre els valors de repercussió d'aquestes parcel·les i el valor normal de la zona en que es situen.

El valor de repercussió de solars destinats a habitatges de protecció es calcula de la manera següent:

- habitatges de protecció en règim ordinari (HPO): 15% del valor de venda
- habitatges de protecció en règim concertat (HPC): 25% del valor de venda

Resultant la taula que es presenta a continuació:

Bescanó 2009 zona C	Preu m2 útil	Preu m2 construcció	% repercussió	Preu sòl
Habitatges protecció general	1.395	1.046	15%	157
Habitatges preu concertat	1.774	1.330	25%	333

Finalment, les despeses previstes es fan a partir d'uns valors unitaris segons el tipus d'urbanització. En aquests valors unitaris es consideren la despesa global incloent les repercussions de connexions d'instal·lacions, despeses oficials i de projectes, benefici, etc. Els valors utilitzats es resumeixen a continuació:

QUALIFICACIONS	COST
X Sistema viari	- 125 €/m2st
V Espais lliures, parcs i places	- 60 €/m2st
H Sistema hidrològic	- 35 €/m2st

## 2.2 APROFITAMENT DELS SECTORS

Per a la delimitació dels sectors de planejament i de gestió, així com per la determinació de les seves càrregues, s'ha tingut en compte l'estudi econòmic realitzat i han estat ajustats segons l'aprofitament resultant.

En general es parteix del manteniment dels drets establerts pel planejament vigent, ja que tots els sectors definits en sòl urbà no consolidat, es corresponen amb antigues Unitats d'Actuació, i un Pla Parcial de les vigents Normes Subsidiàries de 1999, alguns dels quals, es troben en curs d'execució, i que tenen tipologies edificatòries i aprofitaments diferents.

Donat que en el cas de Bescanó cadascun dels sectors té unes condicions molt particulars (es dona el cas de PP residencials al nucli de Bescanó, d'un PP residencial a Estanyol parc de densitat molt baixa, d'un PMU al Turó dels cavalls per la creació d'una zona hotelera, d'un PMU en sòl urbà consolidat, de polígons d'actuació molt petits, alguns dels quals en nuclis rurals etc.) no s'han establert uns aprofitaments mitjans generals sinó que s'ha procurat que l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors fos coherent amb les seves característiques específiques (classificació del sòl, tamany, densitat, usos, etc.); tot això, evitant ultrapassar uns valors màxims i mínims que s'exposen a continuació:

- PP residencials: entre 50 i 300 €/m<sup>2</sup>
- PP d'activitats: entre 50 i 300 €/m<sup>2</sup>
- PMU i PAU residencials en SNC: entre 100 i 500 €/m<sup>2</sup>
- PMU i PAU d'activitats econòmiques: entre 50 i 100 €/m<sup>2</sup>.

En el cas dels polígons de gestió i planejament en sol urbà consolidat, el seu aprofitament manté els drets adjudicats en el planejament vigent. En aquests casos la valoració no té el mateix sentit que en els altres, donat que en general es tracta de polígons ja edificats o que tenen la consideració de solars i que per tant només interessa la valoració de les càrregues en proporció al valor dels terrenys. És per això que els sectors PAU-4 i PMU-2 tenen uns aprofitaments mitjans molt superiors als valors establerts en el paràgraf anterior.

Pel que fa al PAU-2, es tracta d'un sector en procés d'execució i és per això que el seu aprofitament mig és superior als valors establerts anteriorment.

Cal destacar, per últim, que el polígon d'actuació PAU-15 (a Estanyol) és un àmbit que es desenvoluparà íntegrament a càrrec de l'Ajuntament i en el que tot el sostre residencial serà de protecció en règim general; és per això que l'aprofitament mig resultarà pràcticament zero.

A continuació es fa un resum explícit del càlcul de l'aprofitament de cada sector. S'ha de considerar que aquest càlcul no pretén ser exhaustiu, sinó que es planteja com un marc de referència a efectes de provar la viabilitat dels sectors.

Els quadres resum que s'adjunten s'estructuren de la següent manera:

- Primer bloc: Ingressos teòrics bruts per venda de solars en el supòsit que no hi hagi reserva per habitatges protegits.
- Segon bloc: Despeses ordinàries d'urbanització del sector.
- Tercer bloc: Reducció dels ingressos teòrics per reserves de solars per a habitatges protegits.
- Quart bloc: Reducció dels ingressos per cessió del 10% de l'aprofitament a l'ajuntament.
- Resultat: Rendiment brut entès com a diferència entre els ingressos teòrics i despeses previstes (en aquest valor haurà d'estar inclòs el valor inicial del terreny i les despeses de finançament i promoció); i l'aprofitament mig.

**Plans Parcial de Delimitació (PPD)**

PPD-1 Riera Vilaplana Sud			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	26.213	27,8	26.000	1.050	27.300.000 €
vials	16.808	17,8		-125	-2.101.000 €
equipaments	20.879	22,2			
sistema hidrològic	391	0,4		-35	-13.685 €
espais lliures	29.903	31,7		-60	-1.794.180 €
habitatge concertat (10% st)			2.600	-717	- 1.864.200 €
habitatge protegit (20% st)			5.200	-893	- 4.643.600 €
cessió 10% aprofitament			2.600	-1.050	- 2.730.000 €
<b>total</b>	<b>94.194</b>	<b>100,0</b>	<b>26.000</b>		
<b>RENDIMENT</b>					<b>14.153.335 €</b>

**Aprofitament 14.153.335 : 94.194 = 150,25 €/M2**

PPD-2 Riera Vilaplana Nord			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
Residencial (1)	19.866	41,4	7.667	1.050	8.050.350 €
Residencial (2)			15.333	960	14.719.680 €
vials	17.444	36,3		-125	-2.180.500 €
equipaments	4.341	9,0			
sistema hidrològic	577	1,2		-35	-20.195 €
espais lliures	5.780	12,0		-60	-346.800 €
habitatge concertat (10% st)			2.300	-717	- 1.649.100 €
habitatge protegit (20% st)			4.700	-893	- 4.197.100 €
cessió 10% aprofitament			2.300	-1.050	- 2.415.000 €
<b>total</b>	<b>48.008</b>	<b>100,0</b>	<b>23.000</b>		
<b>RENDIMENT</b>					<b>11.961.335 €</b>

**Aprofitament 11.961.335 : 48.008 = 249,15 €/M2**

PPD-3 Riera Vall-Ilovera			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	10.743	37,5	11.000	1.050	11.550.000 €
vials	7.720	27,0		-125	-2.101.000 €
equipaments	2.068	7,2			
espais lliures	8.113	28,3		-60	-1.794.180 €
habitatge concertat (10% st)			1.100	-717	- 788.700 €
habitatge protegit (20% st)			2.200	-893	- 1.964.600 €
cessió 10% aprofitament			1.100	-1.050	- 1.155.000 €
<b>total</b>	<b>28.644</b>	<b>100,0</b>	<b>11.000</b>		
<b>RENDIMENT</b>					<b>3.746.520 €</b>

**Aprofitament 3.746.520 : 28.644 = 130,79 €/M2**

**Plans Parciais d'Urbanització (PPU)**

PPU-1 Central lletera			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
activitat econòmica	20.952	75,3	20.952	360	7.542.720 €
vials	0	0,0		-125	0 €
equipaments	1.626	5,8			
espais lliures	5.262	18,9		-60	-315.720 €
habitatge concertat (10% st)			-		
habitatge protegit (20% st)			-		
cessió 10% aprofitament			2.095,2	-360	- 754.272 €
total	27.840	100,0	20.952		
<b>RENDIMENT</b>					<b>6.472.728 €</b>

**Aprofitament 6.472.728 : 27.840 = 232,49 €/M2**

PPU-2 Estanyol parc			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	120.933	66,9	30.233	660	19.953.780 €
vials	35.604	19,7		-125	- 4.450.500 €
equipaments	6.047	3,3			
espais lliures	18.065	10,0		-60	-1.083.900 €
habitatge concertat (10% st)			3.023,3	-327	- 988.619 €
habitatge protegit (20% st)			6.046,6	-503	- 3.041.440 €
cessió 10% aprofitament			2.095,2	-660	- 1.382.832 €
total	180.649	100,0	30.233		
<b>RENDIMENT</b>					<b>9.006.489 €</b>

**Aprofitament 9.006.489 : 180.649 = 49,85 €/M2**

**Plans de Millora Urbana (PMU)**

PMU-1 Turó dels cavalls			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
Comercial (hoteler)	7.670	63,6	3.370	350	1.179.500 €
vials	1.947	16,1		-125	- 243.375 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	2.442	20,3		-60	-146.520 €
habitatge concertat (10% st)			-		
habitatge protegit (20% st)			-		
cessió 10% aprofitament			337	-350	- 117.950 €
total	12.059	100,0	3.370		
<b>RENDIMENT</b>					<b>507.845 €</b>

**Aprofitament 507.845 : 12.059 = 42,11 €/M2**

PMU-2 Plaça del teatre			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	2.563	21,3	5.196	960	4.988.160 €
vials	0	0,0			
equipaments	0	0,0			
espais lliures	363	3,0		-60	-21.780 €
habitatge concertat (10% st)			-		
habitatge protegit (20% st)			-		
cessió 10% aprofitament			519,6	-960	- 498.816 €
total	2.926	100,0	5.196		
<b>RENDIMENT</b>					<b>4.467.564 €</b>

**Aprofitament 4.467.564 : 2.926 = 1.526,85 €/M2**

### Polígons d'Actuació Urbanística (PAU)

PAU-1 Oest del carrer de la barca			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	4.672	53,1	8.211	960	7.882.560 €
vials	3.377	38,3		-125	- 422.125 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	757	8,6		-60	- 45.420 €
habitatge concertat (10% st)			821,1	-627	- 514.830 €
habitatge protegit (20% st)			1.642,2	-803	- 1.318.687 €
cessió 10% aprofitament			821,1	-960	- 788.256 €
total	8.806	100,0	8.211		
<b>RENDIMENT</b>					<b>4.793.242 €</b>

**Aprofitament 4.793.242 : 8.806 = 544,31 €/M2**

PAU-2 Oest de l'estació			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	20.305	63,7	38.327	960	36.793.920 €
vials	9.131	28,7		-125	- 1.141.375 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	2.423	7,6		-60	- 145.380 €
habitatge protegit			2.434,05	-803	- 1.954.542 €
cessió 10% aprofitament			3.832,7	-960	- 3.679.392 €
total	31.859	100,0	38.327		
<b>RENDIMENT</b>					<b>29.873.230 €</b>

**Aprofitament 29.873.230 : 31.859 = 937,67 €/M2**

PAU-3 Carrer Lluís Companys			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	1.727	37,1	3.774	960	3.623.040 €
vials	1.284	27,6		-125	- 160.500 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	1.637	35,2		-60	- 98.220 €
habitatge concertat (10% st)			377,4	-627	- 236.630 €
habitatge protegit (20% st)			754,8	-803	- 606.104 €
cessió 10% aprofitament			377,4	-960	- 362.304 €
total	4.648	100,0	38.327		
<b>RENDIMENT</b>					<b>2.159.282 €</b>

**Aprofitament 2.159.282 : 4.648 = 464,56 €/M2**

PAU-4 Xamfrà avinguda Assumpta			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	673	82,6	2.019	960	1.938.240 €
vials	142	17,4		-125	- 17.750 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	0	0,0		-60	0 €
habitatge concertat (10% st)			-		0 €
habitatge protegit (20% st)			-		0 €
cessió 10% aprofitament			-		0 €
total	815	100,0	2.019		
<b>RENDIMENT</b>					<b>1.920.490 €</b>

**Aprofitament 1.920.490 : 815 = 2.356,43 €/M2**

PAU-5 Can Font			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	1.014	61,6	1.276	650	829.400 €
vials	65	4,0		-125	- 8.125 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	566	34,4		-60	- 33.960 €
habitatge concertat (10% st)			-		
habitatge protegit (20% st)			-		
cessió 10% aprofitament			127,6	650	- 82.940 €
total	1.645	100,0	1.276		
<b>RENDIMENT</b>					<b>704.375 €</b>

**Aprofitament 704.375 : 1.645 = 428,19 €/M2**

PAU-6 Carrer Verdaguer			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	238	56,3	714	650	464.100 €
vials	185	43,7		-125	- 23.125 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	0	0,0		-60	0 €
habitatge concertat (10% st)			71,4	-317	- 22.634 €
habitatge protegit (20% st)			142,8	-493	- 70.400 €
cessió 10% aprofitament			71,4	-650	- 46.410 €
total	423	100,0	714		
<b>RENDIMENT</b>					<b>301.531 €</b>

**Aprofitament 301.531 : 423 = 712,84 €/M2**

PAU-7 Carrer raval			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	2.430	81,6	2.002	626	1.253.252 €
vials	547	18,4		-125	- 68.375 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	0	0,0		-60	0 €
habitatge concertat (10% st)			200,2	-293	- 58.659 €
habitatge protegit (20% st)			400,4	-469	- 187.788 €
cessió 10% aprofitament			200,2	-626	- 125.325 €
total	2.977	100,0	2.002		
<b>RENDIMENT</b>					<b>813.105 €</b>

**Aprofitament 813.105 : 2.977 = 273,13 €/M2**

PAU-8 Nord-oest carrer Sant Llorenç			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	9.074	59,3	4.537	660	2.994.420 €
vials	4.096	26,8		-125	- 512.000 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	2.119	13,9		-60	- 127.140 €
habitatge concertat (10% st)			453,7	-327	- 148.360 €
habitatge protegit (20% st)			907,4	-503	- 456.422 €
cessió 10% aprofitament			453,7	-660	- 299.442 €
total	15.289	100,0	4.537		
<b>RENDIMENT</b>					<b>1.451.056 €</b>
<b>Aprofitament 1.451.956 : 15.289 = 94,91 €/M2</b>					

PAU-9 Oest carrer Sant Llorenç			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	8.066	71,2	4.436	660	2.927.760 €
vials	3.257	28,8		-125	- 407.125 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	0	0,0		-60	0 €
habitatge concertat (10% st)			443,6	-327	- 145.057 €
habitatge protegit (20% st)			887,2	-503	- 446.262 €
cessió 10% aprofitament			443,6	-660	- 292.776 €
total	11.323	100,0	4.436		
<b>RENDIMENT</b>					<b>1.636.540 €</b>
<b>Aprofitament 1.636.540 : 11.323 = 144,53 €/M2</b>					

PAU-10 Sud-oest carrer Sant Llorenç			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	5.232	67,8	3.139	660	2.071.740 €
vials	2.486	32,2		-125	- 310.750 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	0	0,0		-60	0 €
habitatge concertat (10% st)			313,9	-327	- 102.645 €
habitatge protegit (20% st)			627,8	-503	- 315.783 €
cessió 10% aprofitament			313,9	-660	- 207.174 €
total	7.718	100,0	3.139		
<b>RENDIMENT</b>					<b>1.135.388 €</b>
<b>Aprofitament 1.135.388 : 7.718 = 147,11 €/M2</b>					

PAU-11 Sud-oest de Bescanó			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	9.868	49,8	6.161	660	4.066.260 €
vials	6.607	33,4		-125	- 825.875 €
equipaments	1.368	6,9			
espais lliures	1.959	9,9		-60	- 117.540 €
habitatge concertat (10% st)			-		
habitatge protegit (20% st)			-		
cessió 10% aprofitament			616,1	-660	- 406.626 €
total	19.802	100,0	6.161		
<b>RENDIMENT</b>					<b>2.716.219 €</b>
<b>Aprofitament 2.716.219 : 19.802 = 137,17 €/M2</b>					

PAU-12 Carrer Girona			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	3.573	64,6	6.081	960	5.837.760 €
vials	1.955	35,4		-125	- 244.375 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	0	0,0		-60	0 €
habitatge concertat (10% st)			608,1	-627	- 381.279 €
habitatge protegit (20% st)			1.216,2	-803	- 976.609 €
cessió 10% aprofitament			608,1	-960	- 583.776 €
total	5.528	100,0	6.081		
<b>TOTALS</b>					<b>3.651.721 €</b>
<b>Aprofitament 3.651.721 : 5.528 = 660,59 €/M2</b>					

PAU-13 Est de Trullars			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	1.503	45,7	3.006	960	2.885.760 €
vials	1.331	40,5		-125	- 166.375 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	453	13,8		-60	- 27.180 €
habitatge concertat (16% st)			502	-627	- 314.754 €
habitatge protegit (33% st)			1001	-803	- 803.803 €
cessió 10% aprofitament			300,6	-960	- 288.576 €
total	3.287	100,0	3.006		
<b>RENDIMENT</b>					<b>1.285.072 €</b>
<b>Aprofitament 1.285.072 : 3.278 = 390,95 €/M2</b>					

PAU-14 Nucli modern de Vilanna			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
activitat econòmica	6.252	47,0	6.252	360	2.250.720 €
vials	2.318	17,4		-125	- 289.750 €
equipaments	0	0,0			
espais lliures	4.736	35,6		-60	- 284.160 €
habitatge concertat (10% st)			-		
habitatge protegit (20% st)			-		
cessió 10% aprofitament			625,2	-360	- 225.072 €
total	13.306	100,0	6.252		
<b>RENDIMENT</b>					<b>1.451.738 €</b>
<b>Aprofitament 1.451.738 : 13.306 = 109,10 €/M2</b>					

PAU-15 Habitatge protegit Estanyol			Anàlisi de costos i beneficis		
Descripció	Sup. Sòl	%	Sostre	Valor unitari	Valor total
residencial	517	19,0	1.034	650	672.100 €
vials	690	25,3		-125	- 86.250 €
equipaments	211	7,7			
espais lliures	1.305	47,9		-60	- 78.300 €
habitatge concertat (40% st)			413,6	-317	- 131.111 €
habitatge protegit (60% st)			620,4	-493	- 305.857 €
cessió 10% aprofitament			103,4	-650	- 67.210 €
total	2.723	100,0	4.436		
<b>RENDIMENT</b>					<b>3.372 €</b>
<b>Aprofitament 3.372 : 2.723 = 1,24 €/M2</b>					

### **3. AGENDA DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT**

#### **3.1 CRITERIS DE PRIORITAT EN EL DESENVOLUPAMENT**

Aquest document estableix l'ordre de prioritats en el desenvolupament, tant dels sectors de planejament com dels polígons de gestió d'acord amb els següents criteris:

- Estat actual de la gestió: es dóna prioritat als polígons que tinguin iniciats processos de planejament o de gestió d'acord amb el planejament vigent.
- Situació en relació al nucli: es dóna prioritat als nuclis que tendeixen a la consolidació del centre urbà o als que consoliden buits urbans, en relació als que són de caràcter expansiu.
- Necessitats d'infraestructures lligades a cada sector: Es dóna prioritat als polígons que tenen per objecte l'execució d'infraestructures d'interès general per a la població.
- Regulació de l'oferta d'habitatges i d'activitats. Finalment s'estableixen els períodes d'execució regulant la creació d'oferta d'habitatges i de sòl destinat a altres activitats, així com la generació de solars destinats a habitatges de protecció.

D'acord amb aquest criteris l'agenda distribueix les accions en 4 etapes que en principi es calculen de 4 anys. Es planteja donar una certa flexibilitat a aquesta agenda pel que es permetrà un escenari que consideri els períodes de tres anys a l'hora d'autoritzar l'inici d'una actuació determinada d'iniciativa privada. Altrament, si considerant períodes de 5 anys alguna actuació d'interès del municipi no hagués estat iniciada, l'ajuntament podrà modificar el sistema d'actuació per tal de desenvolupar-lo a partir de la iniciativa pública.

Els plans especials PEU-2, PEU-3 i PEU-4 no es consideren en aquesta agenda, sent la seva execució de caràcter lliure.

El desenvolupament dels plans parcials de delimitació estan condicionats al desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística i a un determinat percentatge de consolidació i edificació del nucli de Bescanó.

#### **3.2 AGENDA DE DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC**

Les accions que l'agenda preveu desenvolupar, distribuïdes en els 4 quadriennis previstos són les següents:

### **Primera etapa**

Aquesta primera etapa es reserva per a l'execució de sectors que es troben en vies d'execució en el moment actual o bé la seva gestió està en tràmits avançats. S'afegeixen també els polígons PAU-13 i PAU-15, que han de resoldre la manca d'habitatge per al creixement vegetatiu de la població dels nuclis rurals de Trullars i Estanyol i els polígons PEP-1 Patronat i PEP-2 Estanyol, que han de permetre protegir el conjunt d'habitatges unifamiliars del sector del patronat i el nucli històric d'Estanyol establint una ordenació i una normativa específica per a cada un d'ells i el PPU-2 Estanyol parc.

Els polígons que es proposa desenvolupar són els següents:

PAU-2 Oest de l'estació

PAU-13 Est de Trullars

PAU-14 Nucli modern de Vilanna

PAU-15 Habitatge protegit Estanyol

AA-1 Carretera d'Estanyol

AA-2 Aparcament Estanyol

AA-3 Accés habitatge protegit

PEP-1 Patronat

PEP-2 Estanyol

PPU-2 Estanyol parc

### **Segona etapa**

En aquesta etapa es pretén continuar la consolidació del nucli de Bescanó i per tant es proposa donar prioritat al desenvolupament dels sectors de sòl urbà situats al mig de la trama actual. També s'impulsarà el pla de millora urbana del Turó dels Cavalls i la prolongació de les xarxes de serveis fins a aquest àmbit de sòl urbà.

Els polígons que es proposa desenvolupar són els següents:

PAU-1 Oest del carrer de la barca

PAU-3 Carrer Lluís Companys

PAU-4 Xamfrà avinguda Assumpta

PAU-5 Can Font

PAU-6 Carrer Verdaguer

PMU-1 Turó dels cavalls

PMU-2 Plaça del teatre

### **Tercera etapa**

Aquest període té per objecte completar la consolidació del nucli de Bescanó desenvolupant els creixements previstos al cantó sud-oest del nucli (creixements que ja estaven previstos a les NNSS de 1.999) i el PAU-7. Per mantenir el nivell de creació de sòl d'activitats es proposa també el desenvolupament del sector PPU-1.

Els polígons que es proposa desenvolupar són els següents:

PAU-7 Carrer Raval

PAU-8 Nord-oest carrer Sant Llorenç

PAU-9 Oest carrer Sant Llorenç

PAU-10 Sud-oest carrer Sant Llorenç

PAU-11 Sud-oest Bescanó

PAU-12 Carrer Girona

PPU-1 Central lletera

AA-4 Aparcament Bescanó

### **Quarta etapa**

Finalment s'haurà d'executar els sectors de creixement en sòl urbanitzable del nucli de Bescanó (PPD-1, PPD-2 i PPD-3). Pel que fa al PPD-1, però, es permetrà executar-lo parcialment amb anterioritat quan sigui necessària la construcció d'un IES a causa de l'augment de població derivat de les actuacions anteriors. Durant aquest període es desenvoluparà també el PEU-1.

Els polígons que es proposa desenvolupar són els següents:

PPD-1 Riera vilaplana sud

PPD-2 Riera vilaplana nord

PPD-3 Riera vall-llovera

PEU-1 Gasolinera

## **3.3 OFERTA DE SÒL RESIDENCIAL I D'ACTIVITATS**

Els resultats obtinguts per cada quadrienni en quant a l'oferta de sòl residencial i d'activitats, així com del nombre total d'habitatges es resumeix a continuació (s'obvien en aquesta taula els sectors que no comporten l'increment de sòl residencial o d'activitats):

Descripció	Sup. Sòl	Sostre residencial	Sostre activitats	Edificabilitat bruta	Total màx. habitatges	Densitat
PAU-2	31.859	38.327	0	1,20	307	96,24
PAU-13	3.287	3.006	0	0,91	27	82,14
PAU-14	13.306	0	6.252	0,47	0	0,00
PAU-15	2.723	1.034	0	0,38	10	36,72
PPU-2	180.649	30.233	0	0,17	151	8,37
<b>Primera etapa</b>	<b>231.824</b>	<b>72.600</b>	<b>6.252</b>	<b>0,34</b>	<b>495</b>	<b>0,21</b>
PAU-1	8.806	8.211	0	0,93	66	74,59
PAU-3	5.701	4.220	0	0,74	30	54,71
PAU-5	1.645	1.276	0	0,78	10	62,05
PAU-6	423	714	0	1,69	6	135,04
PMU-1	12.059	0	3.370	0,28	0	0
PMU-2	2.926	5.196	0	1,78	42	142,06
<b>Segona etapa</b>	<b>31.560</b>	<b>19.617</b>	<b>3.370</b>	<b>0,73</b>	<b>154</b>	<b>0,49</b>
PAU-7	2.977	972	0	0,33	8	26,12
PAU-8	15.289	4.537	0	0,30	22	14,39
PAU-9	11.323	4.436	0	0,39	22	24,62
PAU-10	7.718	3.139	0	0,41	19	24,62
PAU-11	19.802	6.161	0	0,31	36	18,05
PAU-12	5.528	6.081	0	1,10	49	88,00
PPU-1	27.840	0	20.952	0,75	0	0,00
<b>Tercera etapa</b>	<b>90.477</b>	<b>25.326</b>	<b>20.952</b>	<b>0,51</b>	<b>156</b>	<b>0,17</b>
PPD-1	94.194	26.000	0	0,28	201	21,34
PPD-2	48.008	23.000	0	0,48	174	36,24
PPD-3	28.644	11.000	0	0,38	88	30,72
<b>Quarta etapa</b>	<b>170.846</b>	<b>60.000</b>	<b>0</b>	<b>0,35</b>	<b>463</b>	<b>0,27</b>
<b>TOTALS</b>	<b>524.707</b>	<b>177.543</b>	<b>30.574</b>	<b>0,40</b>	<b>1.268</b>	<b>0,24</b>

Resulta una mitjana de 317 habitatges per període, que implica a una mitjana de **79 habitatges anuals**. Cal tenir en compte que la major part d'aquests habitatges corresponen al primer període (495) i al quart (463); i que en aquest últim període l'execució dels sectors està condicionada a la consolidació del sòl urbà del nucli de Bescanó.

S'equilibra l'oferta de sòl residencial amb un augment total de 30.574 metres quadrats de **sostre destinat a activitats** (industrials, terciàries i Serveis-comercial), que implica una mitjana de **7.643 metres quadrats per període**. Cal tenir en compte que recentment s'ha acabat d'urbanitzar el polígon d'activitats econòmiques de Montfullà i que, per tant, actualment i durant als pròxims anys, hi haurà una bona oferta de sòl d'activitats; també cal tenir en compte que en part del nucli de Bescanó s'admeten com a usos compatibles el d'activitats que no siguin residencial (oficines i comerç en planta baixa) i aquí s'han fet els càlculs prenent com a hipòtesi que tot el sostre és residencial.

### 3.4 RESERVA D'HABITATGES PROTEGITS

La política d'habitatge s'haurà de concretar amb el corresponent Pla Local d'Habitatge (PLH). Tot i això aquest POUM preveu que el seu desenvolupament generi una reserva suficient, d'acord amb la memòria social. Aquesta reserva s'obté de manera esglaonada en el temps.

El PLH estudiarà i proposarà a què destinar el 10% dels aprofitaments mitjans que l'ajuntament rebrà, ja sigui obtenint sòl per a habitatges de protecció o sòl lliure per invertir en la política d'habitatge.

De les valoracions establertes en l'apartat 2.1 aquest d'estudi es pot deduir que el 10% de l'aprofitament equival al 30% del sostre destinat a habitatge de protecció. Això vol dir que l'ajuntament podria mantenir la propietat de la totalitat de l'habitatge protegit i gestionar-lo mitjançant promoció pública o mitjançant cessions d'ús, aconseguint d'aquesta manera un ràpid increment del patrimoni municipal de sòl.

A continuació exposem les reserves d'habitatge de protecció pública que es generen en cada etapa així com la valoració de l'aprofitament de cessió a l'ajuntament. L'aprofitament se separa en el provinent de sectors residencials i industrials, ja que aquest últim pot ser destinat a altres intervencions urbanístiques o de reequipament mentre que el residencial només es pot destinar a política d'habitatge.

Descripció	Sostre HP (30%)	Nombre HPP	10% valor residencial	10% valor activitats
PAU-2	2.434	24	3.679.392 €	0
PAU-13	1.503	15	288.576 €	0
PAU-14	0	0	0	225.072 €
PAU-15	1.034	10	67.210 €	0
PPU-2	9.070	90	1.382.832 €	0
<b>Primera etapa</b>	<b>14.041</b>	<b>139</b>	<b>5.418.010 €</b>	<b>225.072 €</b>
PAU-1	2.463	24	788.256 €	0
PAU-3	1.266	12	362.304 €	0
PAU-5	383	3	82.940 €	0
PAU-6	214	2	46.410 €	0
PMU-1	-	-	-	117.950 €
PMU-2	-	-	498.816 €	-
<b>Segona etapa</b>	<b>4.326</b>	<b>41</b>	<b>1.778.726 €</b>	<b>117.950 €</b>
PAU-7	893	8	125.325 €	0
PAU-8	1.361	13	299.442 €	0
PAU-9	1.331	13	292.776 €	0
PAU-10	942	9	207.174 €	0
PAU-11	-	-	406.626 €	-
PAU-12	1.824	18	583.776 €	0
PPU-1	0	0	0	754.272 €

<b>Tercera etapa</b>	<b>6.351</b>	<b>61</b>	<b>1.915.119 €</b>	<b>754.272 €</b>
PPD-1	7.800	78	2.730.000 €	0
PPD-2	6.900	69	2.415.000 €	0
PPD-3	3.300	33	1.155.000 €	0
<b>Quarta etapa</b>	<b>18.000</b>	<b>180</b>	<b>6.300.000 €</b>	<b>0</b>
<b>TOTALS</b>	<b>40.281</b>	<b>397</b>	<b>15.411.855 €</b>	<b>1.097.294 €</b>

En conjunt es generen uns 35 habitatges per any durant el primer període, 10 habitatges per any durant el segon, 15 durant el tercer i 45 durant el quart.

El valor de les parcel·les destinades a habitatges protegits en règim general (66% total HP), d'acord amb l'estudi de valors és de 4.173.917 €

Això vol dir que si l'ajuntament es queda, com a 10% de l'aprofitament, la totalitat de les parcel·les destinades a sostre de protecció oficial, encara s'hauria de quedar, per aquell concepte, parcel·les per valor de 11.237.937 €

La construcció dels habitatges protegits en règim general considerant un cost de construcció de 750€/m<sup>2</sup>st (20% menys del considerat en l'estudi econòmic per als habitatges lliures) puja a un total de 19.939.095 €

Per tant, en el supòsit descrit en els paràgrafs anteriors, amb la monetarització del sòl d'habitatges lliures, l'ajuntament podrà finançar l'edificació del 56% dels habitatges de protecció, podent mantenir la propietat dels mateixos i destinar-los a lloguer.

El 44% restant del sòl destinat a habitatges de protecció en règim general es podrà promocionar amb l'ajuda d'altres administracions o adjudicar-lo a cooperatives o a promotores. Aquestes adjudicacions es poden fer en règim de cessió d'ús per evitar la disminució del patrimoni de sòl municipal.

## **4. AGENDA DE LES ACTUACIONS DIRECTES DE L'ADMINISTRACIÓ**

### **4.1 CRITERIS GENERALS**

Aquest capítol vol analitzar exclusivament les intervencions d'iniciativa municipal o d'altres administracions en l'estructura viària i d'espais lliures del municipi de Bescanó. No inclou les actuacions en matèria d'edificació d'equipaments públics, ja que s'entén que la tasca urbanística plantejada pel POUM és l'obtenció del sòl necessari per a la ubicació d'aquests equipaments.

El POUM ha volgut imputar el major nombre de millores de la xarxa viària, dels espais lliures i de xarxes de serveis a l'execució dels sectors de planejament derivat o dels polígons d'actuació urbanística. Tot i això, hi ha un conjunt d'actuacions de millora que han quedat fora dels sectors i polígons de gestió i que han de realitzar-se amb càrrec a les diverses administracions públiques; també hi ha àmbits d'Actuacions Aïllades (AA) en SNU en els quals el POUM preveu que l'ajuntament expropiï uns terrenys destinats a la millora de l'espai públic i a la construcció d'aparcaments ocasionals.

Les actuacions es resumeixen a continuació:

#### **Viari rodat**

Modificació del traçat de la carretera d'Estanyol en el seu pas pel nucli urbà d'Estanyol (AA-1).

Obertura i arranjamant d'un nou camí d'accés als camps i als habitatges protegits d'Estanyol (AA-3).

#### **Aparcaments**

Aparcament ocasional de caràcter verd d'Estanyol (AA-2)

Aparcament ocasional de caràcter verd de Bescanó (AA-4).

#### **Zones verdes**

Adequació illa del Ter.

Zona verda d'enllaç entre l'aparcament ocasional i el nucli d'Estanyol.

A efectes de valorar el cost d'aquestes actuacions s'han agrupat el tipus d'obres a realitzar i seguidament s'ha elaborat una taula de costos unitaris mitjos estimats per a cada tipus d'actuació:

Expropiació SNU	7 €/m2
Expropiació SNC	20 €/m2
Urbanització viari rodat	120 €/m2
Urbanització camí rodat	60 €/m2
Urbanització aparcament ocasional verd	90 €/m2
Urbanització parc intensitat molt baixa	15 €/m2
Urbanització zona verda	60 €/m2

#### 4.2 ACTUACIONS PREVISTES

A partir de les dades exposades en l'apartat anterior s'ha elaborat una estimació dels costos de cada actuació que s'ha resumit en els quadres següents:

<b>Modificació del traçat de la carretera d'Estanyol en el seu pas pel nucli urbà (AA-1)</b>				
Descripció	Tipus sòl	Superfície	Cost/m2	Cost
Expropiació	SNU	211	7	1.477 €
Expropiació	SNC	487	20	9.740 €
Urbanització àrea vianants	SNC	71	150	10.650 €
Urbanització viari rodat	SNC-SNU	627	120	75.240 €
<b>TOTAL</b>				<b>97.107 €</b>

<b>Obertura i arranjamet d'un nou camí d'accés als camps i als habitatges protegits d'Estanyol (AA-3)</b>				
Descripció	Tipus sòl	Superfície	Cost/m2	Cost
Expropiació	SNU	387	7	2.709 €
Urbanització camí rodat	SNU	387	60	23.220 €
<b>TOTAL</b>				<b>25.929 €</b>

<b>Aparcament ocasional de caràcter verd a Estanyol (AA-2)</b>				
Descripció	Tipus sòl	Superfície	Cost/m2	Cost
Expropiació	SNU	1.404	7	9.828 €
Urbanització aparcament ocasional verd	SNU	1.404	90	126.360 €
<b>TOTAL</b>				<b>136.188 €</b>

<b>Aparcament ocasional de caràcter verd a Bescanó (AA-4)</b>				
Descripció	Tipus sòl	Superfície	Cost/m2	Cost
Expropiació	SNU	9.607	7	67.249 €
Indemnització	SNU	4.000	18	72.000 €
Urbanització aparcament ocasional verd	SNU	8.583	90	772.470 €
Urbanització zona verda	SNU	1.024	60	61.440 €
<b>TOTAL</b>				<b>973.159 €</b>

<b>Illa del Ter</b>				
Descripció	Tipus sòl	Superfície	Cost/m2	Cost
Urbanització parc	SNU	42.171	15	632.565 €
<b>TOTAL</b>				<b>632.565 €</b>

<b>Zona verda d'enllaç entre l'aparcament ocasional i el nucli d'Estanyol</b>				
Descripció	Tipus sòl	Superfície	Cost/m2	Cost
Urbanització zona verda	SNU	172	60	10.320 €
<b>TOTAL</b>				<b>10.320 €</b>

Les actuacions suposen un cost total de 1.875.268 €. Aquestes actuacions s'hauran de costejar entre les diferents administracions en funció de les circumstàncies específiques i l'interès municipal o supramunicipal de cada actuació.

#### 4.3 AGENDA D'ACTUACIONS DIRECTES

Per tal de decidir l'ordre aconsellable de les actuacions previstes s'han tingut en compte els següents aspectes:

- Prioritat estratègica de cada actuació. S'han anteposat aquelles intervencions que faciliten el desenvolupament d'altres aspectes del POUM, com poden ser les intervencions al nucli d'Estanyol.
- Diversificació de les inversions.
- Manteniment de la quantia d'inversions. L'ordre d'execució s'ha establert considerant el manteniment d'una inversió més o menys uniforme per part del municipi.

Els períodes que s'estableixen són en principi de quatre anys. Les actuacions proposades per a cada període són les següents:

### **Primera i segona etapes**

Modificació del traçat de la carretera d'Estanyol en el seu pas pel nucli urbà d'Estanyol (AA-1).

Obertura i arranjamet d'un nou camí d'accés als camps i als habitatges protegits d'Estanyol (AA-3).

Aparcament ocasional de caràcter verd d'Estanyol (AA-2).

Zona verda d'enllaç entre l'aparcament ocasional i el nucli d'Estanyol.

### **Tercera etapa**

Aparcament ocasional de caràcter verd de Bescanó (AA-4).

### **Quarta etapa**

Adequació illa del Ter.

En conclusió, es calcula la inversió total necessària per a cada quadrienni per a les actuacions directes de l'administració en execució o millora de la xarxa viària o espais públics que estableix el POUM.

Durant la primera i la segona etapes les actuacions sumen un cost de 269.544 €; durant l'etapa 3 les actuacions sumen un cost de 973.159 €, i durant l'última etapa les actuacions sumen un cost de 632.565 €. Com ja s'ha dit anteriorment, aquestes actuacions s'hauran de costejar entre les diferents administracions en funció de les circumstàncies específiques i l'interès municipal o supramunicipal de cada actuació.

Es conclou que les administracions hauran de destinar 117.204 € anuals a l'execució de xarxa viària o espais públics, al marge de les actuacions que s'hagin d'executar amb càrrec a contribucions especials o quotes d'urbanització.

## 5. RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI

### 5.1 RECURSOS PROVINENTS DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC

D'acord amb la LUC els recursos provinents del 10% de l'aprofitament dels sectors de desenvolupament urbanístic s'ha de destinar a la realització de la política d'habitatges. Aquests recursos s'han resumit en l'apartat 3.4 d'aquest document.

El 10% de l'aprofitament dels sectors no residencials es pot destinar al desenvolupament urbanístic o a l'execució dels equipaments.

En el quadre següent es resumeix l'aprofitament generat per a cada sector no residencial:

Codi	Nom	10% valor activitats
PAU-14	Nucli modern de Vilanna	225.072 €
<b>Primera etapa</b>		<b>225.072 €</b>
PMU-1	Turó dels cavalls	117.950 €
<b>Segona etapa</b>		<b>117.950 €</b>
PPU-1	Central lletera	460.944 €
<b>Tercera etapa</b>		<b>460.944 €</b>
<b>Quarta etapa</b>		<b>0€</b>
<b>TOTAL ETAPES</b>		<b>803.966 €</b>

D'aquest quadre es dedueix que l'ajuntament obtindrà 50.247,9 €/any en concepte d'aprofitament mig dels sectors d'activitats.

### 5.2 LES INVERSIONS DE RECURSOS PROPIS I ENDEUTAMENT

Tal com hem vist en l'apartat 4.3 les inversions de les diferents administracions necessàries per a l'execució del POUM pugen a uns 117.204 € anuals.

Si suposem un nivell de subvencions del 50%, l'inversió municipal necessària per l'execució del POUM puja a uns 58.602 € anuals.

Del 10% de l'aprofitament mig obtenim uns recursos de 50.247,9 €/any, el que implica que serà necessari destinar aproximadament 8.355 €/any procedents dels recursos ordinaris o de l'endeutament.

D'acord amb l'estudi de l'economia municipal dels últims anys incorporat en l'annex 1 d'aquest document podem entendre que aquesta inversió és viable i acceptable d'acord amb la capacitat econòmica de l'ajuntament.

**PLA D'ORDENACIÓ  
URBANÍSTICA MUNICIPAL**

**BESCANÓ**  
Gironès



**ANNEX 1: AVALUACIÓ  
ECONÒMICA I FINANCERA I  
ESTUDI DE SOSTENIBILITAT  
ECONÒMICA**

**Gener 2010**



# **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal BESCANÓ**

## **ANNEX 1. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

Gener 2010

## **ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

---

### **1.- ANÀLISI DELS RECURSOS FINANCERS DEL MUNICIPI DE BESCANÓ**

L'objectiu d'aquest informe de sostenibilitat econòmica, és veure quina capacitat inversora té l'Ajuntament de Bescanó, per tal de veure si la Hisenda Municipal de l'Ajuntament, té capacitat de dur a terme les inversions necessàries per desenvolupar el POUM.

És a dir, veure quin impacte tenen les actuacions previstes en el POUM sobre les finances públiques de l'Ajuntament de Bescanó.

Per veure quin impacte tindran les actuacions previstes en el POUM sobre les finances públiques, fem un primer anàlisi econòmic i financer de l'Ajuntament pel període 2007-2010 amb l'objectiu d'avaluar el grau de sanejament solvència i marge de maniobra de la hisenda municipal.

Fem un anàlisi de l'estat de liquidació del pressupost (ingressos i despeses corrents) de la inversió municipal i de l'estat d'endeutament pel període 2007-2010.

### **2.- MAGNITUDS ECONÒMIQUES BÀSIQUES**

Les magnituds econòmiques més rellevants per tal d'avaluar la bona salut de les finances de l'Ajuntament de Bescanó, són les següents:

- Estalvi net
- Ràtio d'endeutament.
- Compliment de l'objectiu d'estabilitat pressupostària.

#### **Ingressos i despeses corrents**

Analitzarem els ingressos i les despeses corrents de l'Ajuntament per veure la capacitat que té la hisenda municipal per generar recursos propis.

Per això s'acompanyen les següents taules:

**Anàlisi de l'estat de liquidació del pressupost dels exercicis del 2007 al 2010****INGRESSOS I DESPESES CORRENTS****Ingressos corrents 2007-2010:**

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>CAPÍTOL 1</b>	1.421.800,00	1.283.100,00	1.274.400,00	1.409.700,00
<b>CAPÍTOL 2</b>	675.000,00	571.300,00	366.000,00	495.600,00
<b>CAPÍTOL 3</b>	567.600,00	624.200,00	706.700,00	779.200,00
<b>CAPÍTOL 4</b>	866.900,00	1.072.500,00	1.112.000,00	1.178.300,00
<b>CAPÍTOL 5</b>	49.400,00	52.800,00	4.200,00	7.300,00
<b>TOTAL INGRESSOS CORRENTS</b>	<b>3.580.700,00</b>	<b>3.603.900,00</b>	<b>3.463.300,00</b>	<b>3.870.100,00</b>

**Despeses corrents 2007-2010:**

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>CAPÍTOL 1</b>	969.800,00	1.170.600,00	1.269.100,00	1.168.100,00
<b>CAPÍTOL 2</b>	1.737.100,00	1.975.000,00	1.765.900,00	1.831.400,00
<b>CAPÍTOL 4</b>	155.700,00	192.300,00	189.700,00	253.300,00
<b>TOTAL DESPESES CORRENTS</b>	<b>2.862.600,00</b>	<b>3.337.900,00</b>	<b>3.224.700,00</b>	<b>3.252.700,00</b>

Observem que, excepte a l'any 2008, cada any hi ha un increment d'ingressos corrents superior a l'increment de despeses corrents, la qual cosa permet concloure que hi ha un equilibri pressupostari.

**Estalvi net**

Amb l'anàlisi de l'evolució de l'estalvi, podem veure les possibilitats de la hisenda municipal per a finançar la seva activitat inversora mitjançant els seus recursos propis.

S'adjunta a continuació el quadre de l'evolució de l'estalvi net des de l'any 2007 fins el 2010.

**EVOLUCIÓ DE L'ESTALVI NET DEL 2007 AL 2010**

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>%</b>
Ingressos corrents: Capítol del 1 al 5	3.580.700,00	3.603.900,00	3.463.300,00	3.870.100,00	99
Despeses corrents: Capítols 1, 2 i 4	2.862.600,00	3.337.900,00	3.224.700,00	3.252.700,00	83
<b>ESTALVI BRUT</b>	<b>718.100,00</b>	<b>266.100,00</b>	<b>238.600,00</b>	<b>50.400,00</b>	<b>16</b>
Despeses financeres: Capítol 3	75.000,00	107.000,00	90.000,00	50.400,00	1
Amortització: Capítol 9	181.000,00	151.000,00	148.600,00	249.000,00	6
<b>ESTALVI NET</b>	<b>462.100,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>318.000,00</b>	<b>9</b>

La taula de dades, ens mostra un estalvi net sempre positiu durant tots els anys, excepte l'any 2009, que va ser zero, però que es va corregir l'any següent amb un increment total de 318.000,00 €. La principal causa d'aquesta recuperació de l'estalvi net, es troba en un increment dels ingressos corrents major que l'increment de les despeses corrents, fet que permet que l'estalvi brut passi a ser el 16% dels ingressos corrents de l'any 2010, mentre que l'any anterior, era tan sols del 5%. Aquest nou estalvi brut, és suficient per a cobrir les despeses financeres i l'amortització del deute, resultant-ne un estalvi net final d'un 8% dels ingressos corrents obtinguts.

Un estalvi net positiu, és un indicador de que l'Ajuntament genera suficients recursos per a finançar les seves operacions ordinàries.

**Ràtio d'endeutament**

Determina el posicionament de l'entitat en relació amb el nivell de deute de les entitats locals, respecte els recursos ordinaris que genera.

S'adjunta un quadre de l'estat de previsió de moviments i situació del deute des de l'1 de gener de 2010 a l'1 de gener de 2011, del Pressupost Municipal de l'exercici del 2010.



AJUNTAMENT  
DE BESCANÓ

**ESTAT DE PREVISIÓ DE MÒVIMENTS I SITUACIÓ DEL DEUTE DE 01/01/2010 A 01/01/2011**

LIQUIDACIÓ DE L'EXERCICI 2008: Dades d'interès per calcular els ratis legals d'endeutament financer:

<u>Pres. corrent d'ingressos</u>	<u>Import liquidat</u>
Cap I: Impost. Dir.	1.322.625
Cap II: Impost. Ind.	549.290
Cap III: Taxes i altres	1.064.142
Cap IV: Transf. cor.	1.090.790
Cap V: Ing. patrim.:	62.285
<b>Total pressupost:</b>	<b>4.089.132</b>
<u>Pres. corrent de despeses</u>	<u>Import liquidat</u>
Cap I: Personal	1.151.522
Cap II: Béns i serv.	1.914.731
Cap III: RTDG	-68.518
Cap IV: Transf. cor.	220.108
Cap V: RTDG	-26.745
<i>Total parcial:</i>	<i>3.191.098</i>
Cap III: Interessos	81.021
Cap. IX: Amortitz.	145.236
<i>Total financer:</i>	<i>226.257</i>
<b>Total pressupost:</b>	<b>3.417.355</b>

Informe dels coeficients legals

- a) En el supòsit que el tipus l'euroibor a 3 mesos sigui de l'1%  
 b) En el supòsit que l'estudi de la càrrega financera es situï en les dates: **01/01/2010**
- a) Anualitat teòrica: 406.702  
 b) Estalvi net (sense total financer): 898.034  
 c) Estalvi net final: 491.332 \* ha de ser positiu
- Rati legal d'estalvi net: **12,02%** \* % ha de ser positiu  
 Rati legal de deute viu: **95,96%** \* ha de ser inferior al 110%

Informe de la càrrega financera

Rati: Quota (int.+amort.) / Drets corrents liquidats 08 = **7,27%**

En el quadre, es pot comprovar que la ràtio legal d'estalvi net, és del 12,02% positiu, i la ràtio legal del deute viu, és del 95,96 %, que és sensiblement inferior al 110%, que és el màxim que fixa la normativa vigent, com a límit màxim d'endeutament per a un Ajuntament.

Per altra banda, la ràtio de la càrrega financera, és del 7,27%, molt inferior al 25% màxim recomanat.

Per tant, l'Ajuntament de Bescanó té capacitat per a concretar noves operacions de préstec per a finançar les futures inversions previstes en POUM.

### **3.- RESUM DE L'ESTAT ECONÒMIC DE L'AJUNTAMENT**

Un cop analitzades les diferents magnitud econòmiques bàsiques, es conclou que l'estat econòmic i financer de l'Ajuntament de Bescanó es troba en bon estat. Aquesta conclusió es sustenta en els punts següents:

1. L'estalvi net és positiu, per tant l'Ajuntament genera suficients recursos per finançar les seves operacions ordinàries.
2. Té una ràtio d'endeutament lluny encara del màxim permès per la llei, per la qual cosa té capacitat per concertar noves operacions de crèdit.
3. Genera uns resultats pressupostaris positius, per la qual cosa, es pot considerar que es troba en una situació d'equilibri pressupostari.