



**AGENDA
AVALUACIÓ ECONÒMICA
I FINANCERA**

POUM

ESPINELVES - 2014

INDEX

0. INTRODUCCIÓ.....	4
1. FUNCIÓ I CONTINGUT DE L'ESTUDI ECONÒMIC.....	5
2 RECURSOS PREVISIBLES D'INVERSIÓ.....	7
3. AGENDA DE LES INVERSIONS PREVISTES PER LES ACTUACIONS MUNICIPALS, CONTINGUDES EN EL PLA D'ORDENACIÓ.....	9
3.1 AGENDA.....	9
3.2 EL SISTEMA DE GESTIÓ URBANÍSTICA.....	10
3.3 EQUIPAMENTS MUNICIPALS i espais lliures.....	10
a) VALORACIONS:.....	10
b) REPARTIMENT DE COSTOS I PREVISIONS D'EXECUCIÓ dels 2 primers sexennis:.....	11
3.4 INVERSIONS EN L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT SECTORIAL.....	11
3.5 PREVISIO TEMPORAL DE LES ACTUACIONS.....	12
3.6 NORMES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'AGENDA.....	13
4. ANÀLISI COMPARATIU ENTRE LES PROPOSTES D'INVERSIONS I LA CAPACITAT ECONÒMICA MUNICIPAL.....	15
5. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS. CRITERIS DE CÀLCUL.....	16
5.1 Polígons i Sectors de Planejament Urbanístic.....	17
5.2 Càlcul de l'aprofitament dels sectors :	18
5.3 Valors de repercussió utilitzats en el present estudi econòmic :	18
5.4 Costos d'urbanització utilitzats en el present estudi econòmic :	18
5.4 Resum econòmic dels sectors:	19
6. LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL PLA D'ORDENACIÓ.....	20

AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA

0. INTRODUCCIÓ

Els articles 58 i 59 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableixen la necessitat de disposar d'un document que permeti avaluar econòmicament les actuacions a desenvolupar i establir les seves previsions temporals.

Així mateix a l'article 59.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, determina que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal s'hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s'enumera:

- ***l'agenda***, que haurà d'establir les previsions temporals per a l'execució dels sectors sinó es formula un programa d'actuació urbanística municipal
- ***l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar*** que ha de contenir l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions del finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions.

A més, el Text refós de la Llei estatal del sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny, en l'article 15.4 afegeix que en la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores s'ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el que s'haurà de ponderar el seu impacte sobre les hisendes públiques afectades per la implementació i el manteniment de les infraestructures necessàries i la posta en marxa i la prestació de serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius. El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al seu article 59.3 que fa referència als documents que s'han d'integrar en la memòria del Pla, s'enumera: ***"L'Informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris"***.

En compliment d'aquest marc legal el present document s'estructura en dos grans capítols:

- Un, que correspon a l'avaluació econòmica i financera i agenda de les diferents actuacions urbanístiques previstes a desenvolupar amb el Pla .
- L'altre, que correspon a l'Informe de sostenibilitat econòmica.

1. FUNCIO I CONTINGUT DE L'ESTUDI ECONOMIC

L'estudi Econòmic i Financer del Pla d'Ordenació Urbanística municipal de Espinelves, ha de permetre avaluar econòmicament les obres necessàries per portar a terme els programes municipals, i el desplegament del creixement previst en el planejament. Aquestes previsions, i consegüentment, les possibilitats d'execució, es referiran exclusivament a les obres que per llur naturalesa són imputables a l'ajuntament, per la naturalesa del sòl (urbà), o com a participació en els processos de sòl urbanitzable delimitat, i si s'escau, com és el cas en l'adquisició de sòl per a portar a terme equipaments municipals.

S'ha de fixar, per tant, i en primer lloc, el caràcter públic o privat, de les inversions a realitzar, a fi i efecte de portar endavant l'execució de les previsions del Pla.

Aquest estudi econòmic i financer ha d'orientar la gestió econòmica del Pla, fent més realistes les previsions que conté, i preveure, establint els terminis, quines inversions es podran realitzar previsiblement durant els tres quinquennis en que es pot dividir el seu desplegament de la inversió. Malgrat totes aquestes previsions, les activitats urbanístiques sobre millora del sòl urbà, les inversions puntuals a realitzar especialment en sòl urbà no consolidat, o en sòl urbanitzable, amb un sistema generalitzat de gestió per compensació bàsica, difícilment es poden justificar en base als recursos disponibles avui pel sector públic, i les previsions de creixement econòmic del pressupost d'inversions municipal, compaginat amb els terminis que es generin des de la iniciativa privada, que en el fons, és qui marca, al ser propietaris del sòl el ritme del desplegament del Pla.

Per assegurar el finançament adequat donades les propostes d'inversió, s'ha de preveure, en primer lloc la proporció de les aportacions exclusivament municipals, per els diferents tipus de sòl, i les aportacions que hauran de costejar els promotors i/o residents per tal de fer front a la inversió urbanística. Aquest Estudi només contempla les previsions d'inversió municipal, donat que no es pot incidir, ni prioritzar, en les actuacions dels promotors particulars.

Per això, la funció i contingut assignat a aquest estudi, i la seva avaluació, reflecteix només l'anàlisi de les inversions públiques urbanes, incloent els equipaments, i la previsió dels ingressos ordinaris i extraordinaris encaminats a possibilitar les inversions necessàries per finançar les decisions de creixement urbà. Aquest exercici Econòmic i Financer avarca l'estudi detallat de la inversió urbanística i intenta reduir al màxim, malgrat les simplificacions i les dificultats de previsió, la incertesa que comporta l'execució del planejament.

La funció i contingut de d'aquest estudi econòmic s'ha realitzat en base als següents paràmetres:

- a) Anàlisi del comportament econòmic i financer recent de l'Ajuntament, en el període dels últims deu anys, que permet calcular l'evolució del pressupost d'inversions i extreure la proporcionalitat, a la vegada que calcular l'índex de creixement dels pressupostos en el període estudiat. A partir d'aquest quadre comparatiu es poden extreure les previsions pels pressupostos dels anys compresos en els tres quinquennis, i així valorar les possibilitats de realització de les inversions previstes.
- b) L'anàlisi i previsió del comportament inversor de la Generalitat i de l'Estat, en els sectors de la seva competència, no poden ser contemplades en el quadre de previsions de disponibilitat de fons econòmics per inversions, tota vegada que l'adjudicació d'ajudes a la hisenda local, traduïdes en diferents plans d'inversió, també queden reflectides com a ingressos del pressupost d'inversions, i per tant incloses en el quadre comparatiu del punt anterior, i les que són de la seva exclusiva competència, en desconexem terminis d'execució i previsions d'inversió, donada la manca de

previsió a dia d'avui, pel que tampoc poden quedar reflectides en un estudi financer del Pla d'Ordenació.

- c) L'estimació dels costos urbans, especialment d'inversió, derivats de les determinacions del Pla, per a tres quinquennis, que es detallen per tipus de sòl i per sectors d'actuació.

La comparació entre l'apartat a) i c) determina la viabilitat de les actuacions previstes en el planejament, o quina part d'elles es poden portar a terme, en el supòsit que es mantingui el comportament Econòmic-Financer de cada operador urbanístic. En resum, la comparació esdevindrà l'indicador de l'efectivitat del planejament. Els pressuposts de despeses i les liquidacions del pressupost dels darrers deu anys, que es prenen com a mostra pel càlcul de les previsions futures, són els següents:

QUADRE 1: COMPARATIU PRESSUPOST MUNICIPAL							
Any	Pressupost	Increment	Pressupost	Increment	Pressupost	Increment	Percentatge
	Ordinari	P.Ordinari	Inversions	Inversions	Anyal	pressupost	Inversions
2011	326.250,00 €	1,00	887.400,00 €	1,00	1.213.650,00 €	1,00	73%
2012	347.687,38 €	1,07	236.007,14 €	0,27	583.694,52 €	0,48	40%
2013	390.609,70 €	1,12	71.628,98 €	0,30	462.238,68 €	0,79	15%
2014	419.009,96 €	1,07	90.286,51 €	1,26	509.296,47 €	1,10	18%
2015	449.475,13 €	1,07	72.229,21 €	0,80	521.704,34 €	1,02	14%
2016	482.155,35 €	1,05	63.561,70 €	0,88	545.717,05 €	1,05	12%
2017	506.263,12 €	1,04	57.205,53 €	0,90	563.468,65 €	1,03	10%
2018	526.513,64 €	1,01	57.777,59 €	1,01	584.291,23 €	1,04	10%
2019	531.778,78 €	1,01	57.777,59 €	1,00	589.556,37 €	1,01	10%
2020	537.096,57 €	1,01	75.110,86 €	1,30	612.207,43 €	1,04	12%
2021	542.467,53 €	1,01	97.644,12 €	1,30	640.111,66 €	1,05	15%
2022	547.892,21 €	1,01	126.937,36 €	1,30	674.829,57 €	1,05	19%
2023	553.371,13 €	1,01	165.018,57 €	1,30	718.389,70 €	1,06	23%
2024	558.904,84 €	1,01	214.524,14 €	1,30	773.428,98 €	1,08	28%
2025	564.493,89 €	1,01	278.881,38 €	1,30	843.375,27 €	1,09	33%
2026	570.138,83 €	1,01	362.545,80 €	1,30	932.684,63 €	1,11	39%
increment total		13,33		14,95		13,73	
increment mitjà		2,22		2,34		2,21	25%

QUADRE 2 : PRESSUPOST INVERSIONS AJUNTAMENT

Any	Inversions	coeficient Inversions	Habitants	increment	inv/hab	increment
				població		
2011	887.400,00 €	1,00	199		4.459,30 €	
2012	236.007,14 €	0,48	206	3,40	1.145,67 €	0,26
2013	71.628,98 €	0,79	208	0,96	344,37 €	0,30
2014	90.286,51 €	1,10	210	0,75	430,80 €	1,25
2015	72.229,21 €	1,02	211	0,75	342,05 €	0,79
2016	63.561,70 €	1,05	213	0,75	298,74 €	0,87
2017	57.205,53 €	1,03	214	0,75	266,84 €	0,89
2018	57.777,59 €	1,04	216	0,75	267,48 €	1,00
2019	57.777,59 €	1,01	218	0,75	265,47 €	0,99
2020	75.110,86 €	1,04	219	0,75	342,51 €	1,29
2021	97.644,12 €	1,05	221	0,75	441,91 €	1,29
2022	126.937,36 €	1,05	223	0,75	570,15 €	1,29
2023	165.018,57 €	1,06	224	0,75	735,62 €	1,29
2024	214.524,14 €	1,08	226	0,75	949,10 €	1,29
2025	278.881,38 €	1,09	228	0,75	1.224,54 €	1,29
2026	362.545,80 €	1,11	229	0,75	1.579,91 €	1,29

2 RECURSOS PREVISIBLES D'INVERSIÓ

1. Els recursos del Pressupost d'inversions va tenir un increment important aquests últims anys fins l'any 2011, generat principalment per l'augment dels serveis a la població les expectatives econòmiques i el mercat immobiliari .
2. El pressupost d'inversions no es fa a partir de l'estudi de les possibilitats municipals sinó principalment en base a les subvencions que es poden aconseguir cada any per a la construcció dels equipaments i les infraestructures urbanes que entren en els plans bianuals de la Generalitat i la Diputació de Barcelona i a més en el cas en concret de Espinelves, a partir de 2012 s'aplica un control pressupostari que finalitza el 2021, però en aquesta suposició pressupostària l'equip redactor perllonga fins l'any 2020 final del primer sexenni.
3. Aquest últim any les inversions representen un 17,73 % del pressupost total. Establint la comparació per població, a l'any 2011 la inversió representa un valor de 4.459,30 euros per habitant i a l'any 2013 va baixar a un valor de 344,37 euros per habitant, pràcticament un 87% menys com a conseqüència de la davallada econòmica i la reducció d'ajudes i subvencions.
La inversió no es preveu que torni a pujar fins que s'hagi acabat el control pressupostar. Comptant en cada cas les previsions d'inversió en comparació amb el nombre d'habitants actualitzat anyalment, el valor servirà per a fer les previsions futures.
4. La previsió de recursos d'inversió ha de partir, principalment del comportament inversor dels últims anys, que són els que venen marcats per la crisi, deixant de costat els que representen els temps d'eufòria com l'any 2005 i 2011. Així tenim en compte només els resultats des del 2014 s'empraran aquest per a calcular la hipòtesi del pressupost municipal futur.
5. A més s'ha de preveure un valor limitat a l'anàlisi de l'activitat econòmica-financera de l'Ajuntament, que es desenvoluparà a la baixa, aplicant també a la baixa l'índex de creixement, perquè aquestes són les previsions que s'apunten en el panorama actual.
6. S'ha de tenir en compte, també la necessitat de que el pressupost municipal arribi al dèficit "0" i el Pla econòmic i financer 2013-2021, pel que no es pot preveure aconseguir fons d'inversions amb préstecs. La disponibilitat inversora haurà de sortir obligatòriament dels ingressos ordinaris, i de les subvencions que destinin les administracions, de la Generalitat i de la Diputació. Per tant, el finançament de la inversió en l'estudi que estem realitzant no diferència cap de les fonts d'ingrés, sigui quin sigui el sistema emprat, (inversió del pressupost ordinari, contribucions especials o subvencions). Es definirà el pressupost ordinari i les inversions es planifiquen d'acord amb els ingressos. Per això al analitzar aquests pressupostos prescindim de pormenoritzar la font de finançament.
7. Les previsions de la inversió de l'Ajuntament de Espinelves ha de partir dels resultats actuals, per arribar a redactar un supòsit vàlid per cinc sexennis, tenint en compte, només es pot afinar per als primers dotze anys, però a partir d'aquest termini, l'evolució del municipi, i dels seus ingressos, completament desconeguts i amb influències externes cada cop més grans a tenor de la globalització de la societat, deixarà la proposta completament orientativa i potser anecdòtica davant la realitat futura. Per tant es clar que caldrà anar actualitzant l'agenda de les inversions, cada sexenni.
8. Tal i com hem plantejat en el quadre l'augment real de la inversió haurà de procedir dels augments del Pressupost d'inversions, que per precaució, es planteja a un ritme de creixement inferior al dels últims anys, atenent a possibles influències externes de depressió, i a la reducció de l'endeutament municipal.

9. L'índex de creixement pel primer sexenni és preveu molt lleuger de només un 0,03 % del pressupost ordinari. En resum en 30 anys es preveu un pressupost ordinari que hagi augmentat a 802.232 €.

QUADRE PREVISIONS DE FUTUR						
sexenni	Any	Pressupost Ordinari	Increment Ordinari	Previsió P.Inversió	P.Inversió	Coefficient increment
1r	2014	419.010 €	1,073	21,55%	90.287 €	-----
	2015	449.475 €	1,073	16,07%	72.229 €	-20,00%
	2016	458.465 €	1,020	13,23%	60.673 €	-16,00%
	2017	467.634 €	1,020	11,42%	53.392 €	-12,00%
	2018	476.987 €	1,020	10,07%	48.053 €	-10,00%
	2019	486.526 €	1,020	9,09%	44.208 €	-8,00%
		2.758.097 €			368.841,17 €	
2n	2020	496.257 €	1,018	10,88%	53.992,75 €	22,13%
	2021	505.189 €	1,019	10,89%	55.015,14 €	1,89%
	2022	514.788 €	1,020	10,90%	56.111,90 €	1,99%
	2023	525.084 €	1,021	10,91%	57.286,65 €	2,09%
	2024	536.111 €	1,022	10,92%	58.543,28 €	2,19%
	2025	547.905 €	1,023	10,93%	59.886,02 €	2,29%
		3.125.334 €			340.835,73 €	
3r	2026	560.507 €	1,018	10,94%	61.319,45 €	2,39%
	2027	570.596 €	1,021	10,95%	62.480,26 €	1,89%
	2028	582.579 €	1,021	10,98%	63.937,99 €	2,33%
	2029	594.813 €	1,020	10,99%	65.369,91 €	2,24%
	2030	606.709 €	1,022	11,00%	66.737,98 €	2,09%
	2031	620.056 €	1,024	11,29%	70.004,38 €	3,00%
		3.535.259 €			389.849,97 €	
4r	2032	634.938 €	1,018	11,30%	71.747,98 €	2,49%
	2033	646.367 €	1,023	11,31%	73.104,08 €	1,89%
	2034	661.233 €	1,022	11,32%	74.851,59 €	2,39%
	2035	675.780 €	1,024	11,33%	76.565,91 €	2,29%
	2036	691.999 €	1,025	11,34%	78.472,69 €	2,49%
	2037	709.299 €	1,022	11,35%	80.505,44 €	2,59%
		4.019.616 €			455.247,68 €	
5è	2038	724.904 €	1,018	11,36%	82.349,05 €	2,29%
	2039	737.952 €	1,019	11,37%	83.868,23 €	1,84%
	2040	752.121 €	1,021	11,37%	85.516,10 €	1,96%
	2041	767.915 €	1,022	11,38%	87.350,34 €	2,14%
	2042	784.963 €	1,022	11,38%	89.328,76 €	2,26%
	2043	802.232 €	1,024	11,39%	91.374,22 €	2,29%
		32.126.406 €			519.786,70 €	

3. AGENDA DE LES INVERSIONS PREVISTES PER LES ACTUACIONS MUNICIPALS, CONTINGUDES EN EL PLA D'ORDENACIÓ

3.1 AGENDA.

El Pla d'Ordenació Urbanística, té l'objectiu de definir un model de creixement mesurat, compacte i de qualitat. En les previsions que s'apunten a la memòria, es dibuixa una població petita d'uns 300 habitants per un càlcul d'uns 30 anys.

Aquestes previsions de desenvolupament residencial, basat en una hipòtesis d'escenari moderat és el que ha de permetre rendibilitzar des d'un punt de vista social tots els aspectes que s'han de desenvolupar, en quan a equipaments i dotacions necessàries per la població en els propers anys.

La finalitat de l'agenda, és establir uns criteris i pautes de desenvolupament que garanteixin programar en els temps, les estratègies i prioritats. Aquesta programació es veurà condicionada en funció de la conjuntura econòmica i social dels propers anys, i si bé aquí s'apunten les estratègies, la mateixa llei d'urbanisme, preveu que l'agenda s'actualitzarà cada sis anys per acord de l'ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública.

Els objectius que serveixen per a concretar el programa són:

1. Racionalitzar l'oferta de sòl urbà no consolidat per satisfer la demanda previsible en els propers anys d'habitatge.
2. Desenvolupament de nous equipaments administratius, docents, culturals i esportius com a primera prioritat.
3. Consolidació del nucli existents amb una nova definició dels seus espais.
4. Protecció ambiental de l'espai no urbanitzable com a contenidor de recursos per el nucli urbà.

El Pla d'ordenació urbanística municipal es desenvolupa a través de 2 sectors i 6 polígons en sòl urbà no consolidat, que han de permetre completar la trama urbana en aquells llocs on s'emplacen, augmentar la reserva d'equipaments i parcs urbans, i desenvolupar actuacions d'habitatge. Davant la situació econòmica actual, es preveu que el primer sexenni tingui una nul·la activitat urbanística, i que és situïn la majoria d'aquestes actuacions en sòl urbà a partir del segon sexenni i és la iniciativa privada qui marcarà el desenvolupament d'aquests àmbits.

A més, i per programar sobretot les actuacions d'urbanització, en relació als recursos municipals el calendari de l'Agenda assigna a cada Polígon i Pla de Millora Urbana, una indicació de prioritat: alta, mitja o baixa

En quant als sectors previstos en sòl urbanitzable delimitat, la seva delimitació permetrà aconseguir la creació noves àrees residencials, en resposta a la necessitat de superfície de sòl per a noves tipologies residencials, i habitatge protegit, la consecució de complementar l'actual sistema viari millorant l'accessibilitat i la comunicació entre els diferents sectors del municipi, i l'obtenció de paquets equipaments que permetin desenvolupar les prioritats.

3.2 EL SISTEMA DE GESTIÓ URBANÍSTICA

En quan al sistema de gestió, l'antic planejament la totalitat dels plans es proposa que és desenvolupin pel sistema de Reparcel·lació modalitat de Compensació Bàsica.

PAU 1 Residencial	compensació
PAU 2 Residencial	compensació
PAU 3 Residencial	cooperació
PAU 4 Residencial	compensació
PMU 1 Residencial	compensació
PMU 2 Residencial	cooperació

Les determinacions de planejament contingudes en el Pla d'Ordenació, generen una possibilitat d'inversió teòrica per part de l'Ajuntament de 282,219 euros a l'any 2017, al final del primer sexenni, (menys del que s'ha previst invertir aquest any 2012), i de de 320.725,46 euros a l'any 2023, al final del segon,), i de de 371.901,53 euros a l'any 2029, al final del tercer sexenni.

Aquests valors són plenament possibilistes. No es fan càlculs agosarats, sinó factibles. Les determinacions físiques estan indicades en el plànol de gestió i valorades en el quadre adjunt.

3.3 EQUIPAMENTS MUNICIPALS i espais lliures.

Les previsions es despleguen en el quadre adjunt :

a) VALORACIONS:

Segons projectes i memòries valorades realitzades pels serveis tècnics municipals, que ens serveixen de base per a establir costos de construcció en edificis similars, podem fixar els valors de construcció següents :

1	Caldera d'estelles	45.000,00 €	
2	Biblioteca-1a fase	12.800,00 €	
3	Fibra òptica	10.500,00 €	
4	Antigues escoles	205.560,00 €	
	Biblioteca 2afase	6.800,00 €	212.360,00 €
5	Adequació pavelló	45.800,00 €	
			45.800,00 €

- (1) Modificació calefacció equipaments.
L'actuació va encaminada a reduir per un costat el cost de manteniment de les instal·lacions , per altre utilitzar un recurs existent, millorar energèticament les instal·lacions.
- (2) Adequació p1a pavelló.
Reacondicionar la sala situada en planta primera del pavelló
- (3) Col·locació de fibra al municipi.
Dotar de millor servei de telecomunicacions
- (4) Rehabilitació antigues escoles.
Recuperació d'un edifici per a usos comunitaris
- (5) Adequació accessos P1a..
Reforma i acabament planta primera.

b) REPARTIMENT DE COSTOS I PREVISIONS D'EXECUCIÓ dels 2 primers sexennis:

sexenni	Obra	cost total	aportació		cost
			ajuntament	altres	
1	Urbanització Passeig Montseny	650.000,00 €	45%	55%	292.500,00 €
	Caldera d'estelles	45.000,00 €	50%	50%	22.500,00 €
	Connexió compactadora xarxa BT	7.500,00 €	100%	-----	7.500,00 €
	Xarxa BT compactadora	6.500,00 €	100%	-----	6.500,00 €
	Fibra òptica	10.500,00 €	100%	-----	10.500,00 €
	Biblioteca-1a fase	12.800,00 €	100%	-----	12.800,00 €

sexenni	obra	cost total	aportació		cost
			ajuntament	altres	
2	Antigues escoles	205.560,00 €	40%	60%	82.224,00 €
	Adequació vials existents	75.000,00 €	75%	25%	56.250,00 €
	Xarxa clavaguram fase I	45.000,00 €	90%	10%	40.500,00 €
	Biblioteca 2afase	6.800,00 €	100%	-----	6.800,00 €
	Xarxa enllumenat	105.000,00 €	90%	10%	94.500,00 €
	Adequació pavelló	45.800,00 €	90%	10%	41.220,00 €

3.4 INVERSIONS EN L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT SECTORIAL

D'acord amb el que estableix l'article 46 del Decret 1/2010 de 3 d'agost, que desplega el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'ajuntament, en els sectors de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, rebrà el sòl necessari per edificar el 10% de l'aprofitament, sense càrregues d'urbanització. Conseqüentment no es preveuen les despeses d'urbanització a càrrec de l'ajuntament pel desplegament d'aquests sectors. El 100 % anirà a càrrec de les Juntes de Compensació.

En resum doncs, es fa evident que proporcionalment les inversions que requereixen més despesa municipal són la construcció dels equipaments públics. Aquest fet implica, en primer lloc la intervenció en cada equipament en diferents fases d'execució, per tal d'assolir un pressupost assumible per a la possibilitat inversora. En segon lloc, destinar una gran part d'aquesta capacitat inversora a l'augment de la qualitat de vida dels ciutadans, fet clau, si tal i com entenem en el desplegament d'aquest Pla d'Ordenació, aquest es un poble bàsicament residencial.

D'aquests equipaments, el més important és l'entorn de la zona esportiva municipal i les que van destinades a millorar la mobilitat de la població, principalment pel que fa a l'adequació dels vials existents i la recuperació del nucli antic amb una operació de substitució de paviments, etc., tot amb uns imports que es reparteixen en 1.445.150 € al primer sexenni, amb una possibilitat d'inversió de 1.821.025,77 € i de 1.164.775 € al segon sexenni, que té una possibilitat d'inversió de 1.825.423,60 €. Amb aquests valors, es obligatori pensar que serà fonamental l'aportació de les diferents administracions per sufragar una part molt important d'aquesta despesa. Aquest és el tercer condicionant per acomplir l'agenda, accedir a subvencions per equipaments.

Les xifres anteriors configuren la realitat urbanística de Espinelves com la d'un municipi sense dèficits acumulats d'importància tant pel que fa referència als equipaments, (a excepció d'una piscina coberta, per substituir la coberta amb globus actual), però en canvi amb la necessitat

d'invertir en la reurbanització del sòl urbà consolidat, que té una baixa qualitat dels vials interns, tant pel que fa a la calçada com principalment al tractament de les zones de pas dels vianants, i els serveis urbans, especialment el clavegueram i les conduccions d'electricitat i telefonia, que en alguns casos encara s'han de soterrar. Aquesta inversió en infraestructures del nucli antic, suposen un total de 722.000 € que es reparteixen entre el tercer i quart sexenni.

Finalment, tot i que no afecta l'estudi econòmic, perquè es una intervenció completament aliena a l'Ajuntament, i per tant ni possible de quantificar ni de situar en el temps, les actuacions atribuïbles a l'administració central, a la Generalitat i a la Diputació, de caràcter infraestructural o de construcció d'equipaments o el parc d'habitatges protegits, no son objecte de cap valoració, al no estar imputats a cap sector de planejament derivat.

També s'ha de dir que com és lògic les actuacions dels dos primers sexennis, s'ajusten a les prioritats que té marcades l'ajuntament, però es evident que no sabem amb certesa que passarà més endavant, tenint en compte els dies de crisi que estem vivint. Per tant, s'han d'entendre aquestes propostes com a un llistat de necessitats valorades que hauran d'estructurar-se en cada moment.

3.5 PREVISIO TEMPORAL DE LES ACTUACIONS

La Llei d'urbanisme de Catalunya, estableix la necessitat d'incorporar l'agenda i avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

L'objectiu de la present agenda es el d'establir els objectius de desenvolupament del Pla al llarg del seu període de vigència, segons les prioritats estimades i sense perjudici de la possibilitat de que circumstàncies sobrevingudes justifiquin modificacions a l'ordre de la relació que s'estableix.

Les actuacions previstes i quantificades en el Programa d'actuació urbanística i avaluació financera, es refereixen tant a l'execució dels sistemes com al desenvolupament dels polígons i sectors en sol urbà al llarg dels propers trenta anys de previsió del POUM, dividit en cinc sexennis, d'acord amb les previsions dels pressupostos municipals anuals i de les inversions d'altres administracions i del sector privat.

Aquestes etapes que configuren els sexennis, han d'intentar ser homogènies per intentar propiciar un desenvolupament del POUM mes harmònic d'acord amb les necessitats estructurals del municipi i també amb les necessitats coyunturals de cada etapa.

L'agenda assigna a cada una de les actuacions del programa d'actuació urbanística una ubicació temporal, en un dels sexennis en que es desenvoluparà el Pla. Aquestes actuacions inclouen les referides al sistema de comunicacions (viari, aparcaments i ferroviari), al sistema d'equipaments i al sistema d'espais lliures principalment a desenvolupar per els diferents sectors delimitats en sol urbà.

Per establir en quina etapa es proposen els diferents sectors de desenvolupament s'han establert els següents criteris :

- En primer lloc sembla lògic diferenciar aquells polígons que ja han iniciat algun tràmit en el seu desenvolupament i que el present POUM els recull amb els mateixos objectius i paràmetres que el planejament vigent.

- En segon lloc, per aconseguir un desenvolupament més homogeni que permeti un creixement més compacte, es considera la seva posició envers els actuals nuclis urbans.
- En tercer lloc cal considerar d'importància que el desenvolupament d'infraestructures municipals que estan lligades al desenvolupament dels sectors.
- Finalment, tot i que pot ser un criteri molt variable en el temps segons la conjuntura econòmico-social, la periodificació dels sectors hauria d'ajudar a regular l'oferta d'habitatges i d'activitats que es pugui produir en el municipi.

3.6 NORMES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'AGENDA.

1. Els àmbits programats podran variar d'ordre sempre que es justifiqui en la figura de planejament que s'escaigui.
2. Justificadament es podrà reduir el temps entre el desenvolupament dels diferents sectors.
3. Els àmbits no programats es podran desenvolupar-se sense cap restricció temporal.
4. Qualsevol modificació de POUM que suposi la inclusió d'un nou àmbit de planejament o gestió urbanística implicarà la revisió i modificació de la present Agenda.
5. Als efectes de l'Agenda s'entén per desenvolupament d'un polígon o d'un sector la compleció dels tràmits administratius amb aprovació definitiva de projecte urbanístic d'ordenació (si s'escau), projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització.
6. Qualsevol modificació de l'Agenda motivada per l'aplicació dels punts anteriors suposarà la nova redacció de la mateixa.
7. L'agenda s'haurà d'actualitzar cada 6 anys segons estableix l'article 59.4 del TRLUC.

AGENDA ACTUACIONS

ACTUACIÓ	ÀMBIT	HABITATGES	sistema actuació	entitat gestora	finançament	1r Setenni	2n Setenni	3r Setenni	4r Setenni	5r Setenni
PAU - 1	11.447 m2	8	Compensació bàsica	Junta Compensació	Quotes urbanístiques					
PAU - 2	2.292 m2	14	Compensació bàsica	Junta Compensació	Quotes urbanístiques					
PAU - 3	2.850 m2	1	Cooperació	Ajuntament	Quotes urbanístiques					
PAU - 4	7.376 m2	5	Compensació bàsica	Junta Compensació	Quotes urbanístiques					
PMU-1	5.790 m2	13	Compensació bàsica	Junta Compensació	Quotes urbanístiques					
PMU-2	4.840 m2	10	Cooperació	Ajuntament	Quotes urbanístiques					

4. ANÀLISI COMPARATIU ENTRE LES PROPOSTES D'INVERSIONS I LA CAPACITAT ECONÒMICA MUNICIPAL.

Els recursos previsibles d'inversió per l'economia municipal en el primer sexenni d'execució del Pla d'Ordenació és de 368.841,17€ (VAN 347.465,06 €), mentre que les inversions proposades per aquest primer període de temps són de 360.800 euros. Quantitat assumible per l'ajuntament.

Pel segon sexenni es poden preveure per part de l'Ajuntament una possibilitat inversora aproximada als 340.835,73 € (VAN 268.746,65€), en el pressupost d'inversions, i només 290.899 € en les inversions previstes.

No es fa previsió per la resta de sexennis donat la dispersió del càlcul.

Tal i com es pot apreciar no s'esgota la capacitat inversora de l'Ajuntament, en cap dels dos sexennis, encara que aquesta, com es el nostre cas, hagi estat fixada a la baixa.

Encara que, difícilment es podran obtenir ingressos diferenciats de l'ordinari, es possible racionalitzar els equipaments existents, en base a subhastar patrimoni municipal i invertir en el patrimoni públic de sòl i habitatge. No es preveuen augments substancials de les ordenances fiscals vigents.

Finalment, el sòl urbanitzable dona a la Hisenda Local un ingrés addicional per inversió que és el 10 % de l'aprofitament mig. Dins del període de vigència del Programa d'Actuació els plans Parcial (Sòl urbanitzable delimitat) poden aportar a l'ajuntament, a compte del 10 % de l'aprofitament mig, que estarà, amb un càlcul aproximatiu, al voltant dels 21.400 m² de sostre edificable residencial/industrial. Entenem que tot i així, aquest aprofitament, en el supòsit mínim que estem realitzant, no es pot comptabilitzar com ingrés probable dins de cap sexenni, ja que probablement es destinarà al patrimoni públic de sòl, per a la construcció d'habitatge protegit.

No obstant les inversions que es realitzin en els sexennis de càlcul del planejament, i que es quantifiquen amb un valor d'execució actual, però de realització futura, necessiten d'una actualització a dia d'avui, que es el moment en que es realitzen els càlculs. Aquest valor traslladat a dia d'avui d'inversions que tindran un cert valor calculat amb els paràmetres actuals, però executats en un període de temps establert, s'actualitzaran mitjançant la formula següent :

Formula de càlcul del VALOR ACTUAL NET

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+k)^t} - I_0$$

A on :

V_t : Representa els fluxos de Caixa en cada període

I_0 : Es el valor del desemborsament inicial de la inversió

n : és el número de períodes de temps considerat

El tipus d'interès és K . si el projecte té risc es prendrà com a referencia el tipus de renda fixa, de tal manera que amb el VAN s'estimarà si la inversió és millor que invertir en quelcom segur sense risc específic.

Els avantatges són :

El mètode es senzill d'aplicar, amb un càlcul d'operacions simples
Té en compte el valor del diner en el temps

Aquests valors reflectits en un quadre donen els valors següents :

sexenni	possibilitat inversora municipal	pressupost inversions		
1r	368.841,17 €	infraestructures	292.500,00 €	
		equipaments	59.800,00 €	
		espais lliures	8.500,00 €	360.800,00 €
	347.465,06 €			
			<i>remanen</i>	8.041,17 €

2n	340.835,73 €	infraestructures	191.250,00 €	
		equipaments	89.024,00 €	
		espais lliures	10.625,00 €	290.899,00 €
	268.746,65 €			
			<i>remanen</i>	49.936,73 €

5. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS. CRITERIS DE CàLCUL

Pel que fa a les actuacions privades que planteja la revisió del POUM d'Espinelves s'ha calculat per una banda el valor de repercussió del sòl urbanitzat tenint en compte els valors actuals de venda de l'habitatge lliure, per contra no es pren en consideració el valor de l'habitatge protegit de règim general i de preu concertat al no existir en aquest POUM així com d'altres usos com el terciari o comercial.

A partir d'aquest valor, s'ha repercutit en cada àmbit segons el sostre assignat per mirar la viabilitat en cada un dels sectors. Cal assenyalar que aquest càlcul s'ha realitzat únicament en els àmbits de transformació (sòl urbà no consolidat).

En general les actuacions planificades pel POUM ordenen i reparteixen, al seu interior, les càrregues i els beneficis derivats del planejament que les delimita. Els aprofitament i les càrregues fixades en aquest Pla parteixen de la base de que la viabilitat dels sectors es relaciona bàsicament amb el sostre i densitats assignades i en molta menor mesura en relació al percentatge de cessions, i per tant que els paràmetres assignats fan que es consideri als sectors econòmicament viables. El finançament dels diferents àmbits es realitzarà conforme a allò previst en la legislació en el moment de l'execució de cada àmbit de planejament o gestió, amb les condicions particulars que puguin derivar-se de l'aplicació dels convenis urbanístics subscrits per l'ajuntament.

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament del POUM constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera. El TRLUC, de 26 de juliol, delimitava clarament els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable.

Aquesta distribució de drets i deures s'ha vist posteriorment modificada per la Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig i recollida en el Text refós estatal aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 26 de juny, que en l'article 16.1b estableix que en les actuacions de transformació urbanística els promotors hauran d'entregar a l'Administració competent, i amb destí a patrimoni públic de sòl, el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge d'edificabilitat mitjà ponderat de l'actuació.

El Decret llei 1/2010, de 3 d'agost, en el seu article 40, recollint el que estableix la Llei estatal, estableix 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 que preveuen els articles 43 i 45, els quals s'han de cedir urbanitzats".

En conseqüència, de totes les actuacions de transformació urbanística previstes amb el POUM no se'n deriven càrregues per l'Administració actuant.

5.1 Polígons i Sectors de Planejament Urbanístic

El sostre edificable que proposa el nou POUM, queda definit per tres grans conceptes:

- El sostre provinent de Polígons d'actuació o Plans especials de Millora Urbana en sols urbans consolidats o no consolidats establerts ja per el planejament vigent.
- El sostre provinent de Polígons d'actuació o Plans especials de Millora Urbana en sols urbans consolidats o no consolidats de nova creació per el present POUM.

Per tant es tracta de diferenciar clarament el potencial de nous habitatges que ja esta establert en el planejament vigent i que el nou Pla accepta i els nous habitatges que es proposen des de la nova ordenació del municipi.

La viabilitat dels sectors urbanístics ve determinada per :

- La relació entre l'aprofitament que se'n deriva de les zones establertes per a cada sector i la suma de carreges específiques que ha de suportar i les despeses dels sistemes.
- Per les demandes que hi ha d'ocupació dels sectors
- Per la pròpia configuració dels sectors i la seva ubicació entorn dels teixits urbans.

5.2 Càlcul de l'aprofitament dels sectors :

L'aprofitament total dels polígons i sectors serà el resultat de la venda dels solars urbanitzats menys els costos d'urbanització i les carregues específiques que hi puguin haver en cada sector, sense tenir en compte els costos de construcció de l'edificació.

Aquesta xifra expressada en euros, dividida per la superfície bruta del sector ens donarà l'aprofitament mitjà del sector, que es el que ens determina el valor de repercussió dels metres de sostre de cada zona establerta en el POUM.

Per la pròpia configuració del municipi de Subirats, entenem que els estudis econòmics s'ha de realitzar en les zones residencials, segons les tipologies d'habitatges.

ZONES RESIDENCIALS

Habitatges Lliures :

- Habitatges unifamiliars aïllats
- Habitatges unifamiliars entre mitgeres
- Habitatges plurifamiliars

No es tenen en consideració l'habitatge protegit donat que el POUM d'Espinelves no està obligat a fer la reserva.

5.3 Valors de repercussió utilitzats en el present estudi econòmic :

Per obtenir aquets valors de repercussió s'han tingut en compte les promocions que estan en aquests moments en venda en el municipi de Subirats i els del seu entorn, els preus de construcció actuals, aplicant la següent fórmula:

$$Vrsol = Vvenda / 1,4 \text{ o } 1,2 * - Vconstrucció$$

**Segons tipologia i dimensions del sector*

Habitatges Lliures :	Unifamiliar aïllada	315 €/m2st
	Unifamiliar entre mitgeres	330 €/m2st
	Plurifamiliars	370 €/m2

7.4 Costos d'urbanització utilitzats en el present estudi econòmic :

		€/m2st
Xarxa viaria :	Local	150 €/m2
	Urbana	120 €/m2
	Xarxa camins rurals	30 €/m2
	Vials interiors peatonals	120 €/m2
	Places	100 €/m2
	Espais lliures i parcs	60 €/m2
	Espais lliures de protecció	30 €/m2

5.4 Resum econòmic dels sectors:

Els estudis de viabilitat econòmica dels Polígons d'actuació, es realitzen únicament amb aquells Polígons que proporcionen nous habitatges establerts per el planejament vigent o per el nou POUM, els polígons que tenen com a objectius la cessió de sols públics, vialitat, espais lliures o equipaments, i que estan majoritàriament consolidats no s'inclouen en els present estudis, ja que no te sentit estudiar la viabilitat econòmica en base a habitatges que ja estan construïts i per tant no poden generar nous ingressos.

Quadre despeses.

PAU	Polígon		Superfície m2	Cost €/m2	Total €	Total €
	PAU 1	Parcs i jardins	1.200,00	60	72.000,00 €	351.000,00 €
Vials		1.860,00	150	279.000,00		
PAU 2	Parcs i jardins	670,00	60	40.200,00 €	51.750,00 €	
	Vials	77,00	150	11.550,00		
PAU - 3	Parcs i jardins	-			75.000,00 €	
	Vials	500,00	150	75.000,00		
PAU - 4	Parcs i jardins	1.078,00	60	64.680,00 €	285.930,00 €	
	Vials	1.475,00	150	221.250,00		
					763.680,00 €	763.680,00 €

PMU	Sector		Superfície m2	Cost €/m2	Total €	Total €
	PMU 1	Parcs i jardins	1.350,00	60	81.000,00 €	327.000,00 €
Vials		1.640,00	150	246.000,00		
PMU-2	Parcs i jardins	1.200,00	60	72.000,00 €	351.000,00 €	
	Vials	1.860,00	150	279.000,00		
					569.550,00 €	678.000,00 €

Quadre ingressos – rati

	AÏLLADA	FILERA	PLURIFAMILIAR	€ euros)	RATI (aprof.-càrr./st)
PAU -1-	3.343 m2				209,99 €/m2st
<i>Aiguaneu</i>	1.052.919 €			1.052.919,00 €	
PAU-2-	1.500 m2				335,50 €/m2st
<i>Camí Can Toni Vell</i>	555.000,00 €			555.000,00 €	
PAU -3-	3.352 m2				307,63 €/m2st
<i>P.de l'Alcalde</i>	1.106.160 €			1.106.160,00 €	
PAU -4-	1.924 m2				166,42 €/m2st
<i>Passeig del Montseny</i>	606.186 €			606.186,00 €	
PMU -1-	1.080 m2		1.860 m2		238,57 €/m2st
<i>Carrer de Vic</i>	340.200 €		688.200,00 €	1.028.400,00 €	
PMU-2	1.420 m2		2.380 m2		257,08 €/m2st
<i>Passeig de les Guilleries</i>	447.300 €		880.600,00 €	1.327.900,00 €	

6. LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL PLA D'ORDENACIÓ.

El resum de les valoracions de les determinacions del Pla d'Ordenació de Espinelves per operadors públics, i segons la prioritat temporal, que es presenta en els quadres anteriors és una conseqüència del caràcter i dels objectius del Pla, que es poden resumir en: acabament i millora del nucli urbà existent, reducció de les expectatives de creixement, concentració de les actuacions a curt termini, obtenció del sòl pels mecanismes de planejament i assignació de part del finançament als propis beneficis del creixement urbà. Des del punt de vista de la qualitat de la urbanització i del augment dels equipaments operatius, suposa una millora respecte de les promocions passades i una qualitat semblant a les que gestionen, avui els Ajuntaments.

L'adequació de les zones verdes i els equipaments té una consideració inicial de superació de l'estàndard mínim fixat. Les necessitats globals d'inversió local per part de l'Ajuntament, (contemplant les diferents formes de recaptació d'inversions) s'han estimat, com hem vist anteriorment en 368.841,17€ euros pel primer sexenni i en 340.835,73 € euros pel segon sexenni. Com es pot apreciar davant la situació econòmica de recessió es preveuen en els tres primers sexennis una reducció continuada de les possibilitats d'inversió de l'ajuntament, per augmentar lleugerament en les pròxims sexennis. A les xifres indicades cal fer-hi les següents consideracions, que ja s'han expressat en els apartats anteriors i justifiquen les conclusions a que arriba l'avaluació econòmica d'aquest Pla d'Ordenació:

1. Els supòsits sobre el pressupost futur son a la baixa. No obstant, amb els valors calculats es podrà mantenir el percentatge d'inversions d'aquests últims podent-se finançar sobradament totes les necessitats d'inversió a càrrec dels residents i l'Ajuntament.
2. Tal i com es reflecteix en l'Agenda de les d'Actuacions, una bona part de les inversions a realitzar son en el capítol de la millora i nova construcció d'equipaments i espais públics, que en tot cas suposen una millora en la qualitat de vida, però no son infraestructures imprescindibles. Es poden finançar totes les inversions previstes en el l'Agenda, tot i que per arribar a un pressupost municipal de dèficit zero, no es puguin obtenir recursos de crèdit durant el període establert de dotze anys.

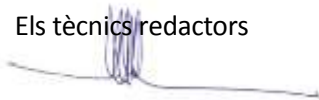
La conclusió final és que l'Agenda de les actuacions proposada és econòmicament i financerament viable i per tant assolible per l'Ajuntament tot tenint present que totes les actuacions previstes a realitzar amb el POUM, tenint en compte la legislació estatal i autonòmica vigent, no se'n deriven càrregues per l'Ajuntament.

DILIGÈNCIA:

Aprovació inicial

Espinelves, octubre 2014

Els tècnics redactors



l'alcalde