

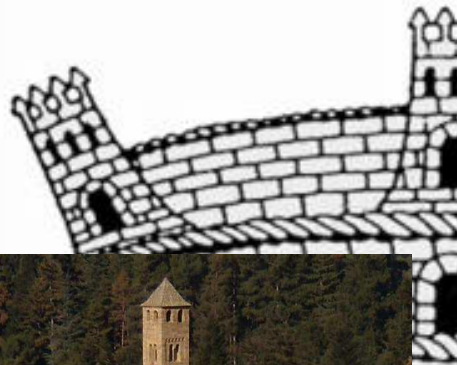
Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 1 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



MARIA TERESA
CUNILLERA GIRONA -
DNI 398528055 (AUT)

Signat digitalment per MARIA
TERESA CUNILLERA GIRONA - DNI
398528055 (AUT)
Motiu: Text refós verificat pel Ple
de 15 de setembre de 2021
Data: 2021.09.15 19:28:04 +02'00'



**AGENDA - AVALUACIÓ
ECONÒMICA I FINANCERA
INFORME DE SOSTENIBILITAT
ECONÒMICA**

POUM

ESPINELVES - 2021

APROVACIÓ DEFINITIVA - Text refós

JAUME
HERNANDEZ
MARTINEZ - DNI
38401986J (AUT)

Signat digitalment per
JAUME HERNANDEZ
MARTINEZ - DNI 38401986J
(AUT)
Data: 2021.05.05 17:28:47
+02'00'

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 2 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ÍNDEX

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	3
0. INTRODUCCIÓ.....	3
1. FUNCIÓ I CONTINGUT DE L'ESTUDI ECONÒMIC	4
2 RECURSOS PREVISIBLES D'INVERSIÓ	6
3. AGENDA DE LES INVERSIONS PREVISTES PER LES ACTUACIONS MUNICIPALS, CONTINGUDES EN EL PLA D'ORDENACIÓ	8
3.1 AGENDA.....	8
3.2 EL SISTEMA DE GESTIÓ URBANÍSTICA.....	9
3.3 EQUIPAMENTS MUNICIPALS I ESPAIS LLIURES.....	9
a) VALORACIONS:	9
b) REPARTIMENT DE COSTOS I PREVISIONS D'EXECUCIÓ dels 2 primers sexennis:	10
3.4 INVERSIONS EN L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT SECTORIAL.....	10
3.5 PREVISIÓ TEMPORAL DE LES ACTUACIONS.....	11
3.6 NORMES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'AGENDA.	12
4. ANÀLISI COMPARATIU ENTRE LES PROPOSTES D'INVERSIONS I CAPACITAT ECONÒMICA MUNICIPAL.	14
.....	15
5. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS. CRITERIS DE CàLCUL.....	16
5.1 POLÍGONS I SECTORS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC	16
5.2 CàLCUL DE L'APROFITAMENT DELS SECTORS :	17
5.3 VALORS DE REPERCUSSIÓ UTILITZATS EN EL PRESENT ESTUDI ECONÒMIC :	17
5.4 COSTOS D'URBANITZACIÓ UTILITZATS EN EL PRESENT ESTUDI ECONÒMIC :	18
5.5 RESUM ECONÒMIC DELS SECTORS:	18
6. LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL PLA D'ORDENACIÓ.....	19

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 3 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	20
1. INTRODUCCIÓ.....	21
2. METODOLOGIA:.....	23
3. EXPOSICIÓ DEL MODEL SEGUIT:	24
4. ELS SECTORS INCORPORATS DES DE EL POUM.....	25
5.DADES BÀSIQUES PEL CÀLCUL DE LES DESPESES DIRECTES MUNICIPALS DE MANTENIMENT DE VIALITAT I DE ZONES VERDES EN ELS SECTORS I POLÍGONS DE SÒL URBÀ INCORPORATS DES DEL POUM.	26
JUSTIFICACIÓ DE LA SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.....	26
6. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS NECESSARIS.	28
7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	29
7.1 - INGRESSOS CONTEMPLATS.....	29
<i>Taula C : VALORS CADASTRALS A INICI ACTUACIÓ</i>	<i>34</i>
<i>Taula F :</i>	<i>35</i>
7.2 - DESPESES CONTEMPLADES:.....	36
<i>QUADRE DE DESPESES PROPOSADES.....</i>	<i>38</i>
7.3. RESULTAT I CONCLUSIÓ DE L'INFORME:.....	39

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 4 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



AVALUACIÓ ECONÒMICA 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.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 5 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



1. FUNCIÓ I CONTINGUT DE L'ESTUDI ECONÒMIC

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 consolidat), o com a participació en els processos de sòl urbà no consolidat.

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, 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 desconeixem 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.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 6 de 43

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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	
2012	388.314,00 €	1,000	198.980,00 €	1,00	587.294,00 €	1,00	34%
2013	402.016,00 €	1,035	30.000,00 €	0,15	432.016,00 €	0,74	7%
2014	422.612,00 €	1,051	90.286,00 €	3,01	512.898,00 €	1,19	18%
2015	355.000,00 €	0,840	275.000,00 €	3,05	630.000,00 €	1,23	44%
2016	365.639,00 €	1,030	289.361,00 €	1,05	655.000,00 €	1,04	44%
2017	359.175,00 €	0,982	190.825,00 €	0,66	550.000,00 €	0,84	35%
2018	362.012,48 €	0,790	133.577,50 €	0,70	495.589,98 €	0,90	27%
2019	364.908,58 €	0,800	116.212,43 €	0,87	481.121,01 €	0,97	24%
2020	367.835,15 €	0,802	116.212,43 €	1,00	484.047,57 €	1,01	24%
2021	370.788,87 €	0,803	117.374,55 €	1,01	488.163,41 €	1,01	24%
2022	373.940,57 €	0,850	116.200,80 €	0,99	490.141,37 €	1,00	24%
2023	377.126,54 €	0,852	115.038,80 €	0,99	492.165,34 €	1,00	23%
2024	380.332,12 €	0,850	116.189,18 €	1,01	496.521,30 €	1,01	23%
2025	383.336,74 €	0,790	117.351,08 €	1,01	500.687,82 €	1,01	23%
2026	385.253,43 €	0,500	118.524,59 €	1,01	503.778,01 €	1,01	24%
2027	388.335,45 €	0,800	119.709,83 €	1,01	508.045,29 €	1,01	24%
2028	391.364,47 €	0,780	120.906,93 €	1,01	512.271,40 €	1,01	24%
2029	394.456,25 €	0,790	122.116,00 €	1,01	516.572,25 €	1,01	24%
2030	397.533,01 €	0,780	123.337,16 €	1,01	520.870,17 €	1,01	24%
2031	400.594,01 €	0,770	124.570,53 €	1,01	525.164,55 €	1,01	24%
2032	403.598,47 €	0,750	125.816,24 €	1,01	529.414,71 €	1,01	24%
2033	406.625,46 €	0,750	127.074,40 €	1,01	533.699,86 €	1,01	24%
2034	409.675,15 €	0,750	128.345,14 €	1,01	538.020,29 €	1,01	24%
2035	412.747,71 €	0,750	129.628,59 €	1,01	542.376,31 €	1,01	24%
2036	415.843,32 €	0,750	130.924,88 €	1,01	546.768,20 €	1,01	24%
2037	418.878,98 €	0,730	132.234,13 €	1,01	551.113,11 €	1,01	24%
2038	421.936,79 €	0,730	133.556,47 €	1,01	555.493,26 €	1,01	24%
2039	425.016,93 €	0,730	134.892,04 €	1,01	559.908,97 €	1,01	24%
2040	428.119,55 €	0,730	136.240,96 €	1,01	564.360,51 €	1,01	24%
2041	431.244,83 €	0,730	137.603,37 €	1,01	568.848,19 €	1,01	24%
2042	434.392,91 €	0,730	138.979,40 €	1,01	573.372,31 €	1,01	24%
2043	437.520,54 €	0,720	140.369,19 €	1,01	577.889,74 €	1,01	24%
2044	440.670,69 €	0,720	141.772,88 €	1,01	582.443,58 €	1,01	24%
2045	443.843,52 €	0,720	143.190,61 €	1,01	587.034,13 €	1,01	24%
increment total		27,19		36,70		34,10	8,53
increment mitjà		1,57		2,13		1,98	0,49

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 7 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



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 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 2022 final del primer sexenni.
3. Establint la comparació per població, a l'any 2013 la inversió representa un valor de 155,44 euros per habitant i a l'any 2017 va pujar a un valor de 944,67 euros per habitant, pràcticament un 607% mes com a conseqüència de la recuperació econòmica i l'augment d'ajudes i subvencions. La inversió en un escenari poc optimista no es preveu que torni a pujar als límits d l'any 2017 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 sortida de 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 2013-2022, 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.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 8 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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 453.608 €.

QUADRE PREVISIONS DE FUTUR						
sexenni	Any	Pressupost	Increment	Previsió	P.Inversió	Coeficient increment
		Ordinari	Ordinari	P.inversió	P.Inversió	
1r	2017	355.000 €	1,020	53,75%	190.825 €	-----
	2018	362.012 €	1,020	36,90%	133.578 €	-30,00%
	2019	364.909 €	1,008	31,85%	116.212 €	-13,00%
	2020	367.835 €	1,008	31,59%	116.212 €	0,00%
	2021	370.789 €	1,008	31,66%	117.375 €	1,00%
	2022	373.941 €	1,009	31,08%	116.212 €	-0,99%
		2.194.486 €			790.414 €	
2n	2023	377.127 €	1,009	30,50%	115.039 €	-1,01%
	2024	380.332 €	1,009	30,55%	116.189 €	1,00%
	2025	383.337 €	1,008	30,61%	117.351 €	1,00%
	2026	385.253 €	1,005	30,77%	118.525 €	1,00%
	2027	388.335 €	1,008	30,83%	119.710 €	1,00%
	2028	391.364 €	1,008	30,89%	120.907 €	1,00%
		2.305.749 €			707.720 €	
3r	2029	394.456 €	1,018	30,96%	122.116 €	1,00%
	2030	397.533 €	1,021	31,03%	123.337 €	1,00%
	2031	400.594 €	1,021	31,10%	124.571 €	1,00%
	2032	403.598 €	1,020	31,17%	125.816 €	1,00%
	2033	406.625 €	1,022	31,25%	127.074 €	1,00%
	2034	409.675 €	1,008	31,33%	128.345 €	3,00%
		2.412.482 €			751.259 €	
4r	2035	412.748 €	1,018	27,30%	129.629 €	1,00%
	2036	415.843 €	1,023	27,31%	130.925 €	1,00%
	2037	418.879 €	1,022	27,32%	132.234 €	1,00%
	2038	421.937 €	1,024	27,33%	133.556 €	1,00%
	2039	425.017 €	1,025	27,34%	134.892 €	1,00%
	2040	428.120 €	1,022	27,45%	136.241 €	1,00%
		2.522.543 €			797.477 €	
5é	2041	431.245 €	1,018	27,48%	137.603 €	1,00%
	2042	434.393 €	1,019	27,49%	138.979 €	1,00%
	2043	437.521 €	1,021	27,49%	140.369 €	1,00%
	2044	440.671 €	1,022	27,50%	141.773 €	1,00%
	2045	443.844 €	1,022	27,50%	143.191 €	1,00%
	2046	453.608 €	1,024	27,51%	228.300 €	59,44%
		2.641.281 €			930.215 €	

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 9 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



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 tenint present que l'índex de creixement ha estat d'un 11 % els últims 20 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 d'1 sector i 5 polígons en sòl urbà, 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

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 10 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



3.2 EL SISTEMA DE GESTIÓ URBANÍSTICA

En quan al sistema de gestió, es proposa que és desenvolupin pel sistema de Reparcel·lació en les modalitats següents :

PAU 1 Residencial	cooperació
PAU 2 Residencial	compensació
PAU 3 Residencial	compensació
PAU 4 Residencial	cooperació
PAU 5 Residencial	compensació
PMU 1 Residencial	cooperació

Les determinacions de planejament contingudes en el Pla d'Ordenació, generen una possibilitat d'inversió teòrica per part de l'Ajuntament de 116.212 euros a l'any 2022, al final del primer sexenni, (menys del que s'ha previst invertir aquest any 2017), i de de 120.907 euros a l'any 2028, al final del segon 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	Actuacions urgents (1)/(2)/(3)	650.000,00 €
2	Caldera d'estelles (feder)	45.000,00 €
3	Connexió compactadora xarxa BT	7.500,00 €
4	Xarxa BT compactadora	6.500,00 €
5	Fibra òptica	10.500,00 €
6	Adequació vials existents	75.000,00 €
7	Xarxa clavegueram fase I	45.000,00 €
8	Xarxa enllumenat	105.000,00 €
9	Adequació energètica pavelló	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 decantador.
Rea condicionar el decantador de la xarxa de sanejament mentre no es faci la depuradora
- (3) Depuradora..
Construcció d'una petita ETAP.



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

sexenni	Obra	cost total	aportació		
			ajuntament	altres	cost
1	Actuacions urgents	650.000,00 €	20%	80%	155.250,00 €
	Caldera d'estelles	45.000,00 €	25%	75%	11.250,00 €
	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 €
					317.750,00 €

sexenni	obra	cost total	aportació		
			ajuntament	altres	cost
2	Adequació vials existents	75.000,00 €	25%	75%	18.750,00 €
	Xarxa clavegueram fase I	45.000,00 €	50%	50%	22.500,00 €
	Xarxa enllumenat	105.000,00 €	25%	75%	26.250,00 €
	Adequació energètica pavelló	45.800,00 €	50%	50%	22.900,00 €
					90.400,00 €

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 polígons i sectors de sòl urbà no consolidat, 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 millora del nucli antic, etc., tot amb uns imports que es reparteixen en 317.750 € al primer sexenni, amb una possibilitat d'inversió de 430.000,00 € i de 90.400 € al segon sexenni, que té una possibilitat d'inversió de 321.020,00 €. 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 però en canvi amb la necessitat d'invertir en la reurbanització del sòl urbà consolidat, que té una baixa qualitat del vial de

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 12 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

circumval·lació, 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 telecomunicacions, que en alguns cassos encara s'han de soterrar. Aquesta inversió en infraestructures del nucli antic, suposen un total de 650.000 € que amb ajudes i contribucions especials es fixa pel 1r 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 mes homogeni que permeti un creixement mes compacte, es considera la seva posició envers els actuals nuclis urbans.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 13 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

- 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 economico-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.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 14 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



AJUNTAMENT D'ESPINELVES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://espinelves.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

ACTUACIÓ		ÀMBIT		HABITATGES		sistema actuació		entitat gestora		finançament		1r Sexenni		2n Sexenni		3r Sexenni		4r Sexenni		5r Sexenni	
PAU-1	"Aiguaneu"	13.497 m2	13	Cooperació	Ajuntament	Quotes urbanístiques															
PAU-2	"Camí Can Tom Vell"	2.462 m2	10	Compensació bàsica	Junta Compensació	Quotes urbanístiques															
PAU-3	" Passeig de l'Avellaneda"	2.146 m2	3	Compensació bàsica	Junta Compensació	Quotes urbanístiques															
PAU-4	"Placeta de l'Alcalde"	2.836 m2	15	Cooperació	Ajuntament	Quotes urbanístiques															
PAU-5	"Passeig Montseny"	7.376 m2	5	Compensació bàsica	Junta Compensació	Quotes urbanístiques															
PMU-1	"Passeig Guillerles"	4.788 m2	14	Cooperació	Ajuntament	Quotes urbanístiques															

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 15 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



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

Els recursos previsibles d'inversió per l'economia municipal en el primer sexenni d'execució del Pla d'Ordenació és de 430.000€ (VAN 251.571,79 €), mentre que les inversions proposades per aquest primer període de temps són de 317.750 euros. Quantitat assumible per l'ajuntament.

Pel segon sexenni es poden preveure per part de l'Ajuntament una possibilitat inversora aproximada als 321.020 € (VAN 187.074,32€), en el pressupost d'inversions, i només 90.400 € en les inversions previstes.

Es fa una previsió per la resta de sexennis però són a títol orientatiu 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 substar 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 urbà no consolidat 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 polígons (Sòl urbà no consolidat) poden aportar a l'ajuntament, a compte del 10 % de l'aprofitament mig, que estarà, amb un càlcul aproximatiu, al voltant dels 210 m2 de sostre edificable residencial. 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 o a manteniment de la zona.

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 fórmula 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 referència 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.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 16 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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 :

sexeni	posibilitat inversosa municipal	pressupost inversions				
1r	790.414,32 €	infraestructures	382.500,00 €			
		equipaments	40.700,00 €			
		VAN	681.571,79 €	6.800,00 €	430.000,00 €	
					<i>remanent actual</i>	251.571,79 €
2n	707.720,40 €	infraestructures	108.000,00 €			
		equipaments	204.420,00 €			
		VAN	508.094,32 €	8.600,00 €	321.020,00 €	
					<i>remanent actual</i>	187.074,32 €
3r	751.259,47 €	infraestructures	201.750,00 €			
		equipaments	96.750,00 €			
		VAN	441.285,76 €	10.500,00 €	309.000,00 €	
					<i>remanent actual</i>	132.285,76 €
4r	797.477,07 €	infraestructures	164.250,00 €			
		equipaments	- €			
		VAN	374.460,03 €	18.400,00 €	182.650,00 €	
					<i>remanent actual</i>	191.810,03 €
5è	930.215,45 €	infraestructures	115.762,50 €			
		equipaments	- €			
		VAN	407.394,49 €	21.400,00 €	137.162,50 €	
					<i>remanent actual</i>	270.231,99 €

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 17 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



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 no consolidat. 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 dos 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

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 18 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

- 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 i del polígon ens donarà l'aprofitament mitja 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 d'Espinelves, 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 d'Espinelves i els del seu entorn (Viladrau Sant Hilari), els preus de construcció actuals, aplicant la següent formula:

$$Vr_{sol} = V_{venda} / 1,4 \text{ o } 1,2 * - V_{construcció}$$

*Segons tipologia i dimensions del sector

Habitatges Lliures :	Unifamiliar aïllada	991,85 €/m2st
	Unifamiliar entre mitgeres	989,00 €/m2st
	Plurifamiliars	1221,75€/m2st

Valor de mercat de l'immoble	Vm	RLL-Plurifm.	RLL-Unifam.	HPO-conc.	HPO-gene.	Industrial
		1.606,14 €/m2st	1.725,00 €/m2st	1.203,04 €/m2st	996,96 €/m2st	675,00 €/m2st
Marge de benefici	b	15%	15%	12%	10%	24%
	(1-b)	0,85	0,85	0,88	0,90	0,76
Despeses considerades	C=∑ci	1.147,29 €/m2st	1.297,55 €/m2st	882,21 €/m2st	760,96 €/m2st	332,15 €/m2st
PEM construcció	PEM	826,54 €/m2st	934,79 €/m2st	635,57 €/m2st	548,23 €/m2st	241,56 €/m2st
Benefici industrial+despeses generals	20%PEM	185,31 €/m2st	186,96 €/m2st	127,11 €/m2st	109,65 €/m2st	48,31 €/m2st
PEC Construcció	PEC = PEM + Ci	991,85 €/m2st	1.121,75 €/m2st	762,68 €/m2st	657,88 €/m2st	289,87 €/m2st
Control qualitat+SS+escameses	1%PEM	8,27 €/m2st	9,35 €/m2st	6,36 €/m2st	5,48 €/m2st	2,42 €/m2st
Honoraris tècnics+visats	8%PEM	66,12 €/m2st	74,78 €/m2st	50,85 €/m2st	43,86 €/m2st	19,32 €/m2st
Llicències+ impostos	3%PEM	24,80 €/m2st	28,04 €/m2st	19,07 €/m2st	16,45 €/m2st	7,25 €/m2st
Esriptura obra nova i div. horitz.	0,5%PEM	4,13 €/m2st	4,67 €/m2st	3,18 €/m2st	2,74 €/m2st	1,21 €/m2st
IBI	1%PEM	8,27 €/m2st	9,35 €/m2st	6,36 €/m2st	5,48 €/m2st	2,42 €/m2st
Notaria i registre	1%PEM	8,27 €/m2st	9,35 €/m2st	6,36 €/m2st	5,48 €/m2st	2,42 €/m2st
Despeses comercialització	1%PEM Const.	8,27 €/m2st	9,35 €/m2st	6,36 €/m2st	5,48 €/m2st	2,42 €/m2st
Despeses d'administració	2%PEM	16,53 €/m2st	18,70 €/m2st	12,71 €/m2st	10,96 €/m2st	4,83 €/m2st
Assegurança decenal	0,85%(PEC+c2aC10)	10,80 €/m2st	12,21 €/m2st	8,30 €/m2st	7,16 €/m2st	
valor de repercussió sòl urbanizat		217,93 €/m2st	168,70 €/m2st	176,47 €/m2st	136,28 €/m2st	180,86 €/m2st
coeficient de ponderació		1,00 €/m2st	0,93 €/m2st	0,45 €/m2st	0,45 €/m2st	0,85 €/m2st

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 19 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

D'obres executades per l'ajuntament d'Espinelves aquest últims 5 anys es fa un promig del cost de les actuacions en la xarxa viària

Xarxa viària :	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

5.5 Resum econòmic dels sectors:

Els estudis de viabilitat econòmica dels Polígons d'actuació i del sector, es realitzen únicament amb aquells Polígons i sector que proporcionen nous habitatges establerts per el planejament vigent o per el nou POUM; El polígon- 4 Placeta de l'Alcalde, que te com a objectiu la cessió de sols públics de vialitat que esta majoritàriament consolidat no s'inclou a l'hora d'estudiar la viabilitat econòmica en base a habitatges que ja estan construïts i per tant no poden generar nous ingressos. Per aquest motiu no es valora en el quadre final

Despeses d'urbanització

PAU	Polígon	Superfície m2	Cost €/m2	Total €	Total €
	PAU 1	Parcs i jardins	2.715,00	60	162.900,00 €
	Vials	1.607,00	150	241.050,00	403.950,00 €
PAU 2	Parcs i jardins	375,00	60	22.500,00 €	
	Vials	917,00	150	137.550,00	160.050,00 €
PAU - 3	Parcs i jardins	-			
	Vials	192,84	150	28.926,00	28.926,00 €
PAU - 4	Parcs i jardins	140,00	60	8.400,00 €	
	Vials	754,45	150	113.167,50	121.567,50 €
PAU - 5	Parcs i jardins	1.078,00	60	64.680,00 €	
	Vials	1.475,00	150	221.250,00	285.930,00 €
				763.680,00 €	714.493,50 €
PMU	Sector	Superfície m2	Cost €/m2	Total €	Total €
	PMU 1	Parcs i jardins	1.400,00	60	84.000,00 €
	Vials	531,00	150	79.650,00	163.650,00 €
				569.550,00 €	163.650,00 €

Valor i rati final de les actuacions.

	superfície	sostre	cost urbanit.	Vr	diferencial	rati
PAU-1 AIGUANEU	13.524 m2	3.344 m2	403.950,00 €	2.281.498,80 €	1.877.548,80 €	5,61
PAU-2 CAMI DE CAN TONI VELL	2.462 m2	1.500 m2	160.050,00 €	536.543,66 €	376.493,66 €	2,51
PAU-3 PASSEIG DE L'AVELLANEDA	2.146 m2	1.172 m2	28.926,00 €	362.003,21 €	333.077,21 €	2,84
PAU-4 PLACETA DE L'ALCALDE	2.836 m2		- €		- €	
PAU-5 PASSEIG MONTSENY	9.713 m2	2.748 m2	285.930,00 €	1.638.583,10 €	1.352.653,10 €	4,92
PMU-1 PASSEIG DE LES GUILLERIES	4.046 m2	1.600 m2	163.650,00 €	881.744,78 €	718.094,78 €	4,49



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 430.000€ euros pel primer sexenni i en 321.020 € euros pel segon sexenni. Com es pot apreciar davant la situació econòmica d'inici de sortida de la e 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.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 21 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 22 de 43

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



1. INTRODUCCIÓ

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, incorporava en el seu article 12 l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs relatiu a l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme (referent als documents de planejament urbanístic).

En la seva disposició transitòria segona punt tercer, el Decret Llei 1/2007 estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica s'aplicarà als instruments de planejament aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

El Decret Llei 1/2010 de 3 d'agost, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu article 59.3.d que estableix l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut del referit article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'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.

L'anterior determinació, emana de l'adaptació catalana al que establia l'article 15 "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", dins del Títol II sobre bases de règim del sòl, de "la Ley del suelo 8/2007", de 28 de maig, avui "Real Decreto Legislativo 2/2008", de 20 de juny, pel que s'aprova el Text refós de "la Ley del Suelo".

Aquest text legal en la seva part d'exposició de motius manifesta el següent:

"Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en e crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura de impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan."

D'acord amb l'anterior cal, de forma particular, realitzar la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos d'actuacions de "mayor envergadura" que produeixen una mutació radical del model territorial.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 23 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

A més, en l'enfoc de l'informe de sostenibilitat econòmica es desplaça el centre d'interès a l'àmbit de les finances públiques, amb vistes a considerar que al marge de les operacions de transmissió i promoció que determinen el lucre dels propietaris del sòl, existeix també un llegat, en forma d'obra urbanitzadora, així com de serveis municipals a mantenir, dels quals es farà càrrec l'administració local, essent així que el criteri de sostenibilitat d'aquestes actuacions, es complirà quan, en la mesura que el balanç de despeses de manteniment ocasionades i d'ingressos obtinguts, presenti un saldo clarament positiu.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 24 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



2. METODOLOGIA:

Per a la realització de l'estudi s'han emprat dades reals en la mesura del possible i s'han formulat hipòtesis raonables, basades en models justificats, en allò que no pogués ésser objecte de predicció.

S'ha estructurat el treball entorn a les 'zones' de valor o, en altres paraules, a les diverses tipologies urbanístiques que coexistiran al municipi a les quals es referencien dades de sòl, sostre, percentatges d'execució, percentatges relatius a la situació valorativa cadastral, percentatges de venda i de costos, i evidentment, de valors. D'aquesta manera es pot efectuar un seguiment independent de la evolució de les unitats homogènies de la promoció així com de llur repercussió sobre el conjunt. Entrant a descriure els trets bàsics que componen la metodologia del present estudi, cal posar de manifest que s'ha considerat una promoció dilatada en cinc sexennis, partint del moment actual, previ a les obres d'urbanització, fins a la conclusió de la promoció. La finalitat de conjuminar en una sola hipòtesi, des de la transformació del sòl, fins la primera transmissió dels habitatges un cop construïts, permet donar resposta, al mateix temps, tant a la sostenibilitat, com a la viabilitat econòmica, doncs, si bé la primera és especialment sensible a la construcció d'habitatges, la segona ho és a la seva venda, moment en el qual es recupera la inversió i pot cloure's la valoració de viabilitat.

Un altre aspecte a destacar és la doble línia d'anàlisi de resultats que ofereix el sistema adoptat, d'una banda, l'anàlisi anual i, d'altra, el global o conjunt. En el cas de l'estudi de viabilitat es confronten les estimacions d'ingressos amb les despeses corresponents de cada anualitat, en diner constant, és a dir, sense tenir en compte els efectes alteradors del valor real del diner, com ara la inflació. D'aquesta manera, és possible prendre consciència de quin serà el saldo efectiu que resultarà per a les arques municipals o el benefici estimat per al propietari. Al mateix temps que es facilita aquesta informació anual, que permet apreciar dinàmiques i tendències, es pot prendre una idea general que doni compte de quina serà la concreta evolució dels factors.

En l'apartat de la viabilitat econòmica, els saldos anuals han estat posteriorment actualitzats fins al temps corresponent a l'inici de la hipòtesi i, sumats tots ells, obtenint així el Valor Actualitzat Net, que és la xifra que resulta de l'aplicació de l'anomenat Mètode Residual Dinàmic. Com és sabut, aquest mètode ve a determinar quin és el valor actual d'un sòl que ha de sotmetre's a un procés de transformació i promoció dilatada en el temps, un cop detretes les despeses i el benefici del promotor i tenint en compte l'efecte minorador del temps sobre els diners per efecte del interès

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 25 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



3. EXPOSICIÓ DEL MODEL SEGUIT:

a) Definició:

A la 'Taula A' es mostra una hipòtesi que reflecteix el possible desenvolupament urbanístic -constructiu de les previsions contingudes al POUM, per a sòl urbà no consolidat, desglossant per a les dues tipologies genèriques: Residencial i Industrial, valorant els ingressos derivats d'una hipotètica venda, les despeses de construcció i les despeses d'urbanització que s'estimen realitzables en tal moment.

No obstant, els costos d'urbanització no es tenen en compte com a despeses municipals donat que el TRILUC 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 al 10% de l'aprofitament urbanístic adjudicat a l'Ajuntament d'Espinelves desapareixen i no tenen cap impacte en la seva hisenda municipal. Només serviran per determinar el grau de urbanització dels polígons previstos, d'acord amb els sexennis, la part que quedarà sense edificar, però urbanitzada i la edificació quan es preveu que es realitzi. Aquestes previsions serviran per determinar, per un costat quan l'ajuntament haurà de preveure despeses de manteniment dels carrers de nova construcció, i també quan rebrà ingressos derivats de l'IBI i del ICIO.

Els costos de construcció defineixen, a grans trets, la forma en que progressivament s'anirà implantant l'edificació dins el sector al llarg del temps, al torn que indiquen el moment en que es produeix la sol·licitud de llicència d'obres, així com la correlativa despesa al seu pagament

Finalment, els ingressos derivats de la venda marquen la recuperació de la inversió efectuada, en la proporció que escaigui, per part dels propietaris del sòl privat.

b) Premisses:

Les hipòtesis poden qualificar-se de mes o menys plausibles i mes o menys raonables però difícilment pot avaluar-se el seu grau de fiabilitat, perquè aquest concepte topa amb el propi significat de l'expressió. En el present cas, els factors que incidiran en la progressió dels costos de construcció són diversos i d'enorme incertesa, aventurant-se en el present estudi una progressió raonable de com podria desenvolupar-se els sectors i polígons en el futur. Així doncs, els que segueixen són els aspectes que s'han tingut en compte a l'hora de dissenyar el model que serveix de base per al present estudi.

S'ha considerat la situació recessiva que actualment travessa el mercat immobiliari.

S'ha considerat el temps en què el municipi de Espinelves precisarà d'aquest sòl residencial, o dit d'altra manera, en quin termini els propietaris de les parcel·les podran fer front econòmicament a la edificació.

S'ha considerat l'estreta vinculació que mantindrà aquest sector amb teixit urbà que l'envolta, i la posició central respecte el nucli urbà.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 26 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



4. ELS SECTORS INCORPORATS DES DE EL POUM.

En aplicació del què disposa l'article 59.3.d de la TRLUC es valoren els impactes sobre les finances de l'Ajuntament de Espinelves en tant que administració responsable de la implantació i del manteniment de les infraestructures i dels serveis que es corresponen a la implantació del creixement previst als àmbits que es consideren que és més probable que es desenvolupin en els següents dotze anys i que són els de la relació següent:

tipus actuació	ús	sexenni
PAU-1	residencial	3r – a - 5è
PAU-2	residencial	4r - 5è
PAU-3	residencial	2n
PAU-4	residencial	1r
PAU-5	residencial	5è
PMU-1	residencial	4r - 5è

A tal propòsit es fixen els següents criteris:

- Despeses: Atès que el concepte indefinit de "sostenibilitat" apel·la preferentment al manteniment de la qualitat urbana en el transcurs del temps, ens basem en l'anàlisi d'aquelles actuacions que cal mantenir constantment en relació a l'activitat urbana directa sobre el territori, considerant que altres serveis de caràcter personal o social associats als habitants de Espinelves es prestaran igualment, amb independència de que els seus destinataris habitin als àmbits de nou creixement o a un altre indret.
- Ingressos: Pel mateix motiu anterior es consideren també només els definits com a "constants en el temps" exclosos els que per tenir consideració de "preu públic" són repercutits directament als usuaris.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 27 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



5. DADES BÀSIQUES PEL CÀLCUL DE LES DESPESES DIRECTES MUNICIPALS DE MANTENIMENT DE VIALITAT I DE ZONES VERDES EN ELS SECTORS I POLÍGONS DE SÒL URBÀ INCORPORATS DES DEL POUM.

La justificació de la sostenibilitat econòmica, sobretot, de les actuacions en aquells casos de "mayor envergadura" que produeixin una important remodelació del territori, cal fer esment dels principals indicadors bàsics que en aquest document s'estableixen i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració, responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà pel conjunt del sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat, nascuts als polígons i sectors de planejament, que tenen les característiques següents :

- En primer lloc, es tracta del sostre de nous habitatges proposats pel POUM.
- En segon lloc, els valors són de 5.568 m² d'espais lliures i 4.734 m² destinats a vialitat (segons detall en quadre següent).
- En tercer lloc i pel que fa a les despeses de manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, per rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es preveuen, l'actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública en el manteniment dels carrers i dels espais lliures, ja que la mateixa vindrà compensada per l'ingrés en termes de IBI i d'altres ingressos que generarà el nou assentament residencial

No obstant l'anterior i en aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avaluen els apartats que als mateixos es fa referència:

Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquest POUM proposa en les seves actuacions a desenvolupar usos de tipus residencial, exclusivament, i d'activitats compatibles amb aquest ús, de forma que el sostre màxim resultant es reparteix aproximadament en un 93% destinat a habitatge i un 7% destinat a activitats, en uns percentatges i una actuació que es realitza sota el principi de la diversitat en la composició social i d'activitat econòmica, que garanteix un important nivell d'autocontenció en la relació entre els residents i els llocs de treball.

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi, ja que es tracta d'actuacions urbanístiques de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.



6. PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DE LES ACTUACIONS PREVISTES EN LES FINANCES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ I MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS NECESSARIS.

En conjunt, el POUM de Espinelves estableix actuacions que es poden considerar "d'extensió urbana", ja que es delimita en la seva totalitat en sòls urbans. En total, i tal i com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliures, en una quantitat entorn als 5.568 m² de sòl, i espais de vialitat, entorn als 4.734 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,40 i 2,60 euros /m² i any per la vialitat i entre 2,00 i 2,20 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat de despesa en termes de manteniment segons els que s'assenyala en el quadre següent.

concepte	cost manteniment anual			
	m2/any	m2	cost baix	cost alt
Manteniment espais lliures	2,00 - 2,20 €/m2	5.568 m2	11.136 €	12.250 €
Manteniment espai viari	2,40 - 2,60 €/m2	4.734 m2	11.362 €	12.308 €
			22.498 €	24.558 €

Valor mitjà de manteniment	47.056 €	/ 2 =	23.528 €	/any
-----------------------------------	-----------------	--------------	-----------------	-------------

Dels diferents valors anteriors, la mitjana del cost del manteniment del sistema d'espais lliure i la nova vialitat es situa en la quantitat de 23.528 €/any.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions del POUM tindran un manteniment, que es repercutirà en taxes anuals i l'Impost de Bens Immobles (IBI) entre els propietaris, entre d'altres fons d'ingressos. Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre dels sectors i polígons (13.280m²) de desenvolupament urbanístic d'aquest POUM, dona que amb un valor de 3,1 €/m² sostre i any, s'obtenen uns ingressos de 39.840 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 23.528 €/any, que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en la major part del municipis en un valor mitjà de 1,50 €/m² sostre i any. Si aquests valors es centren sobre els sòls destinats a usos residencials i en situacions de zones de nova generació aquests valors són molt més elevats situant-se per sobre dels 3,50 €/m² sostre i any, això ens donaria un remenen de 46.480 €/any, si afegim que els espais i la vialitat té una amortització inicial de 10 anys, el cost de manteniment es sostenible.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 30 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

(Informe ponderador de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris).

Per a la realització del present estudi s'ha optat per a efectuar un anàlisi d'aquells factors que incidiran en la repercussió sobre les arques públiques, basant-nos en informació real, a la qual s'han aplicat models d'evolució temporal, d'acord amb l'experiència i la previsió lògica.

En essència, la sostenibilitat econòmica es redueix a la determinació de si un sector pot mantenir-se a sí mateix, o costejar-se, a partir d'allò que ingressi, totes les despeses que generi a l'erari públic en virtut de la normativa o de les ordenances municipals aplicables.

Les despeses associades a un sector poden dividir-se en aquelles que deriven de la superfície de sistemes o les que deriven de la població. Generalment, les primeres són aquelles que deriven d'un deure de manteniment d'infraestructures o béns de domini públic o afectes al compliment d'un servei públic, i guarden directa proporció amb la superfície per sistemes locals que s'originarà per raó del desenvolupament urbanístic d'un nou sector. En un segon bloc, quant a les despeses que deriven del nombre de ciutadans que efectivament hi residiran, es pot parlar així dels increments de personal i salaris de que haurà de proveir-se la corporació municipal en tots els àmbits, ampliació d'infraestructures i equipaments per donar cobertura a la nova població, entre d'altres.

Es considera que, en ordre a considerar les despeses que han de servir per a avaluar la sostenibilitat econòmica del municipi, no poden tenir-se en compte les darreres que deriven de la població. En primer lloc, perquè no poden considerar-se aquestes despeses com a 'necessàries' o 'ineludibles' (com podrien ser les de manteniment atès que tenen a veure, no tant amb un concepte de necessitat sinó de qualitat d'uns serveis municipals, aspecte que, per sí sòl, no pot ésser objecte de cap hipòtesi per part d'aquest estudi (la contractació de més personal de serveis al propi consistori municipal són despeses que no poden correlacionar-se directament amb un determinat nombre d'habitants).

I, segonament, perquè la sostenibilitat ha de preveure unes infraestructures o una urbanització que requereixi unes condicions de manteniment, però no pròpiament del cost per habitant addicional que comportarà la nova urbanització, doncs aquest és un exercici que ha de dissociar-se de la densitat dels sectors, procurant, el propi consistori municipal, de proveir-se globalment i mitjançant les seves eines de recaptació, de prou, recursos per a sostenir els serveis municipals necessaris per a tota la població amb recursos propis per tota aquesta població, al marge de subvencions i finançaments externs.

Per tant, el concepte és, en essència, si, amb independència del nombre d'habitants existeix repercussió per a les arques municipals de les despeses necessàries associades a un nou sector de planejament.

7.1 - INGRESSOS CONTEMPLATS

En l'apartat dels actius s'han de contemplar els impostos que tenen per finalitat vehicular la contribució del ciutadà en el sosteniment del municipi, en funció d'unes manifestacions de riquesa. En aquest sentit, molt en especial, el de Béns Immobles, que serà l'espina dorsal del present estudi i, per altra banda, el que versa sobre les construccions, instal·lacions i obres que per la seva rellevància han d'ocupar una posició preponderant.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 31 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

No es considera oportú remetre's a altres ingressos com les taxes, perquè en l'amplia majoria de casos es destinen al pagament de serveis que presta efectivament el municipi i que generen un cost. Per tant, la repercussió que prové d'aquests ingressos acaba resultant nul·la als efectes que ens interessin.

D'altra banda, tampoc es contemplen els impostos que depenen del nombre d'habitants o de la població efectiva que resideixi al sector. Doncs, com hem justificat anteriorment, els ingressos i despeses que depenen de la població i llur activitat no formen part del present informe, que té per objecte avaluar amb independència de la població, fins a quin punt un sector pot significar o no un llast econòmic per a les arques municipals.

Amb tot, s'és conscient que al marge dels dos impostos que indiquem, existeix alguna altra exacció que podria discutir-se sobre la seva inclusió en el present apartat, com per exemple, la taxa sobre ocupació de via pública (ordenança fiscal de l'ajuntament i la taxa per portals i entrada de vehicles a través de voreres i reserves d'aparcaments a via pública (guals), doncs en ambdós casos no és clar que el fet imposable impliqui un cost a l'administració. Però en tot cas, l'escassa quantia d'ambdues ens inclina a no considerar-los en el present estudi, que ha de centrar-se en els tributs esmentats al principi, de rellevància molt superior i determinant per al resultat del present informe.

Introduint el que serà l'anàlisi d'ambdós tributs, és important posar de manifest, que s'ha de tenir en compte que la principal diferència que presenten, és el caràcter anual del primer i eventual del darrer, per bé que l'import econòmic que merita l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres és considerable, ha de tenir-se en compte que no té caràcter periòdic i que, d'alguna manera, tendeix a consumir-se.

a) Impost de Béns Immobles

L'Impost de Béns Immobles ocupa una posició important en el present estudi i és així que s'ha realitzat una implementació de tal impost a les condicions de desenvolupament que preveu el projecte del Pla de Millora Urbana, contemplant la normativa tècnica de valoració cadastral, les exempcions més destacables, i una evolució possible del seu import en funció d'una sèrie de paràmetres que tot seguit comentarem.

Com és sabut, l'Impost de Béns Immobles depèn d'un valor cadastral i de l'aplicació, a la base liquidable que resulti, d'un tipus definit pel municipi, segons preveu el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

En el present sector i al llarg del temps podrem trobar-nos amb 3 tipus de valors cadastrals diferents:

- El que correspon a un sòl abans d'efectuar les obres d'urbanització, anomenat inicial.
- El que es refereix a un solar no edificat però amb obra urbanitzadora feta
- El que es refereix a un solar edificat i, evidentment, també amb obra urbanitzadora feta.

El mètode de càlcul és diferent en tots els casos: per a fixar el valor bàsic del qual es parteix, s'ha recorregut a la informació continguda en les ponències cadastrals partint així de les determinacions que hi figuren en allò que es refereix polígons de valoració, zones de valor i preus unitaris que corresponen o correspondran al sòl i a la construcció dins aquest sector.

Aplicades les fórmules previstes per a determinar el valor cadastral en cada un dels casos (a, b i c) i per cada una de les tipologies, apareix un problema de certa rellevància per a la realització de la hipòtesi: La Llei Reguladora de les Hisendes Locals, preveu un sistema de reduccions de la base liquidable de l'Impost de Béns Immobles, que s'aplica gradualment i de forma decreixent al llarg dels deu anys posteriors a l'entrada en vigor d'una nova ponència de valors, de manera que cada any la reducció és inferior i, per tant, incrementa l'esmentada base liquidable. A tot això cal afegir-hi l'arbitri de l'administració municipal en fixar el tipus aplicable que, lògicament, variarà també en funció

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 32 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

de quina sigui la base liquidable genèrica dels immobles del municipi. Així doncs, es parteix dels rebuts actuals que s'estan girant sobre el sector (avui sòl urbà no consolidat), s'actualitzen a 2017 addicionant-s'hi un 2% del seu valor, es comprova que coincideix amb l'aplicació del tipus anual a la fórmula que conté el valor *inicial* del sòl, i s'efectua, per a determinar la quota bàsica corresponent a l'actualitat, la proporció aplicada als valors en les situacions b) i c), és a dir, solar amb urbanització però sense edificar i solar edificat. D'aquesta manera s'obtenen les quotes de partida que hipotèticament tindrien totes les possibles situacions de sòl, o sòl i construcció, a efectes cadastrals.

A partir d'aquí i atesa la indeterminació anterior, s'ha de preveure una fórmula de modulació de la quota líquida de l'impost, ates que es disposa de les quotes anteriors i es pot apreciar la variació interanual del mateix.

b) Anàlisi de dades:

Feta aquesta exposició metodològica, correspon abordar ara com s'ha plasmat aquesta informació sobre els quadres ulteriors.

En primer lloc, hi figura un model de situacions valoratives, efectuant una previsió, plenament concordant amb la hipòtesi de construcció i venda que hem apuntat al principi, sobre com es produirà al llarg del temps l'aplicació de cadascun dels 3 tipus de valor, des de l'òptica de l'impost. Els percentatges que s'expressen són la proporció de sostre respecte del total edificable per a cada tipologia, que es troba en aquella situació valorativa. Cal apuntar també que dits percentatges són absoluts o acumulatius. Com es podrà comprovar, es parteix d'una situació valorativa a), (corresponent al sòl abans d'urbanitzar) i es va efectuant una transició progressiva cap a la situació c) (amb edificació construïda), a mesura que avança el temps.

En segon lloc, s'acompanyen taules parcials que corresponen a cada situació valorativa, les quals, conjuntament definiran el quadre general d'ingressos provinents de l'impost de Béns Immobles. En aquests quadres parcials, a efectes de simplificació, no hi figura el percentatge que s'exposa al quadre-model de situacions valoratives.

c) Impost sobre Construccions, instal·lacions i Obres (ICIO):

Aquesta exacció es caracteritza per presentar una repercussió important a les hisendes locals, per bé que pateix d'una interdependència absoluta amb la conjuntura econòmica i, en especial, en el mercat immobiliari.

Els últims successos en aquesta matèria han recordat a les hisendes locals que aquests ingressos són de difícil predicció i, el que és encara més evident : consumibles. Per tant, els trets definitoris bàsics d'aquest ingrés es concreten en la seva elevada quantia, el fet que no tenen el caràcter d'ingrés periòdic, que no depenen de la conjuntura econòmica i que són consumibles. Aquest caràcter volàtil de l'impost el conceptua com a partida més pròpia per al finançament de despeses extraordinàries que no pas ordinàries. És a dir, un cop s'hagi executat el 100% dels edificis possibles en un sector, aquest impost deixarà de generar ingressos, llevat dels corresponents a les rehabilitacions o les obres menors. Per això sembla inadequat compensar despeses anuals fixes d'un sector amb els ingressos provinents de les llicències que es concediran en relació a la construcció d'immobles.

Per analitzar aquest fenomen, en el present estudi es defineix el concepte de sostenibilitat econòmica subjacent, entesa com la capacitat d'un sector per a auto sostenir-se a llarg termini, és a dir, a mesura que els impostos generats per la concessió de llicències d'obra vagin desapareixent per a deixar al descobert l'impost de Béns Immobles, de caràcter anual, i que realment ha de servir per a sustentar, com a mínim, les despeses fixes a que fèiem referència anteriorment.

És evident, però, que no poden obviar-se els ingressos derivats d'aquest concepte únicament perquè no tinguin el caràcter de permanents; ans al contrari, han d'ésser comptats com a actiu alhora de

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 33 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

valorar l'impacte d'un Sector de Planejament en les finances de les hisendes locals, doncs és precisament gracies al creixement urbanístic, i a aquests tipus d'exaccions que poden abordar-se certes inversions municipals.

Per anar entrant en l'anàlisi de dades corresponent a l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres, hem de comentar que la seva quota es calcula a partir de l'aplicació d'un tipus definit per l'ens local al pressupost d'execució. El tipus corresponent a l'any 2013 ha estat del 4 %, i no es considera que, al marge de la inflació, que no tenim en compte en el nostre estudi, hagi d'incrementar-se en els anys successius. Els pressupostos d'execució s'han extret dels costos de construcció que figuren en els documents del Pla Parcial.

La predicció del present impost s'ha dut a terme de forma concordant amb els models emprats per al càlcul de l'Impost de Béns Immobles així com amb l'estudi de Viabilitat.

Per cloure el present apartat, hem de posar de manifest que s'ha optat per no considerar el desfasament d'un any que sòl transcórrer des de la sol·licitud de llicència fins l'expedició del certificat de final d'obra. D'aquesta manera s'afegeix un marge de prudència per a les previsions d'ingressos a favor de l'administració local, que es considera apropiat, atesa la manca de definició de l'actual situació immobiliària.

A continuació s'acompanyen les taules corresponents a la hipòtesi d'ingressos corresponents al present impost.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 34 de 43

SIGNATURES
1.- JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



AJUNTAMENT D'ESPINELVES
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://espinelves.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

taula A HIPÒTESI DE DESPESES DE CONSTRUCCIÓ I URBANITZACIÓ I D'INGRESSOS DERIVATS DE LA TRANSMISSIÓ

Tipologia	1r sexenni						2n sexenni						3r sexenni					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
V	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	2%	2%
C	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	2%	3%	4%	5%	6%
U	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%

	4r sexenni						5è sexenni					
	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
V	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
C	8%	10%	15%	10%	10%	10%	5%	3%	3%	3%	3%	0%
U	3%	4%	5%	6%	8%	10%	15%	15%	10%	5%	3%	1%

NOTA: ELS PERCENTATGES SÓN ACUMULATIUS

V Sòl abans d'efectuar les obres d'urbanització

C Sòl urbanitzat pendent d'edificar

U Sòl urbanitzat i edificat

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 35 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



Taula C : VALORS CADASTRAIS A INICI ACTUACIÓ

Situació "n"		Situació "n-1"		Situació "n-2"		Situació "n-3"		Situació "n-4"		Situació "n-5"		Situació "n-6"		Situació "n-7"		Situació "n-8"		Situació "n-9"		Situació "n-10"	
Tipus	Superfície	Tipus	Superfície	Tipus	Superfície	Tipus	Superfície	Tipus	Superfície	Tipus	Superfície	Tipus	Superfície	Tipus	Superfície	Tipus	Superfície	Tipus	Superfície	Tipus	Superfície
Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²
Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²	Edificat	323,20 m ²

Table C: VALORS CADASTRAIS A INICI ACTUACIÓ

Table D: VALORS CADASTRAIS A INICI ACTUACIÓ

Table E: VALORS CADASTRAIS A INICI ACTUACIÓ

Table F: VALORS CADASTRAIS A INICI ACTUACIÓ

Table G: VALORS CADASTRAIS A INICI ACTUACIÓ



Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 36 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



Taula F :

RESUM GENERAL D'INGRESSOS PROVENIENTS DE L'IMPOST DE BÉNS IMMOBLES

		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
		Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos	Netos	% Ingressos
Tributació	a	213,88	100%	149,71	100%	149,71	100%	144,01	100%	144,01	100%	72,72	100%	73,43	100%	74,86	100%	75,57	100%	76,28	100%	38,50	100%	38,85	100%
	b	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
	c	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Totals		213,88		149,71		149,71		144,01		144,01		72,72		73,43		74,86		75,57		76,28		38,50		38,85	
Acumulats		363,59		513,30		657,31		822,29		922,29		1.007,32		1.087,73		1.167,74		1.247,75		1.327,76		1.407,77		1.487,78	
Residencial	a	39,39	100%	39,75	100%	48,12	100%	32,37	100%	32,79	100%	33,28	100%	16,75	100%	220,61	100%	294,14	100%	367,68	100%	55,15	100%	367,68	100%
	b	0,00	0%	0,00	0%	36,77	95%	73,54	100%	110,30	100%	147,07	100%	183,84	100%	220,61	100%	294,14	100%	367,68	100%	55,15	100%	367,68	100%
	c	91,428,19	90%	91,428,19	95%	91,428,19	100%	91,428,19	100%	91,428,19	100%	182,856,38	100%	274,284,57	100%	365,712,76	100%	457,140,96	100%	548,569,15	100%	731,425,53	100%	914,281,91	100%
		91,467,58		91,467,94		91,513,08		91,534,09		91,571,29		183,036,53		274,488,12		365,933,37		457,435,10		548,936,83		731,977,05		914,649,59	
		458,202,67		548,670,60		641,183,69		732,717,78		824,280,07		1.007,323,60		1.201,810,77		1.607,744,14		2.105,179,24		2.654,116,07		3.386,093,12		4.380,742,71	
Tributació	a	367,68	100%	367,68	100%	183,84	50%	91,92	100%	91,92	100%	91,92	100%	91,92	100%	91,92	100%	91,92	100%	91,92	100%	91,92	100%	91,92	100%
	b	1,371,422,87	90%	1,371,422,87	95%	914,481,91	100%	457,140,96	100%	274,284,57	100%	91,428,19	100%	91,428,19	100%	91,428,19	100%	91,428,19	100%	91,428,19	100%	91,428,19	100%	91,428,19	100%
	c	1,371,790,55	100%	1,371,790,55	100%	914,481,91	100%	457,232,88	100%	274,376,49	100%	91,520,11	100%	91,520,11	100%	91,520,11	100%	91,520,11	100%	91,520,11	100%	91,520,11	100%	91,520,11	100%
Totals		3.019,534,69		4.391,325,24		5.305,790,99		5.793,023,86		6.037,400,36		6.128,920,47		6.128,920,47		6.128,920,47		6.128,920,47		6.128,920,47		6.128,920,47		6.128,920,47	



Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 37 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

7.2 - DESPESES CONTEMPLADES:

En l'apartat de despeses, es tenen en compte totes aquelles de caràcter fix que, constituint partida pressupostaria als pressupostos de l'Ajuntament de Espinelves, corresponents a l'exercici de 2016, veuran incrementat el seu cost per raó de la incorporació del sector a la malla urbana de sòl urbà consolidat. Evidentment, s'exclouen de l'apartat de despeses, totes aquelles que ja prevegin la corresponent taxa municipal per al seu sufragi, com per exemple, el clavegueram, o el servei municipal de recollida de deixalles.

Així doncs, a continuació es relacionen les despeses que s'han tingut en compte per a avaluar la sostenibilitat econòmica del municipi

1	SUBMINISTRE ELECTRICITAT ENLLUMENAT PÚBLIC
2	MANTENIMENT ENLLUMENAT PÚBLIC
3	MANTENIMENT PARCS I JARDINS
4	MANTENIMENT MAQUINARIA I UTILLATGE PARCS I JARDINS
5	MANTENIMENT MAQUINARIA I UTILLATGE BRIGADA
6	VESTUARI I EQUIPS PEL PERSONAL PARCS I JARDINS
7	SUBMINISTRE VESTUARI PERSONAL OBRES I SERVEIS
8	MANTENIMENT VEHICLES BRIGADA
9	MANTENIMENT SENYALITZACIÓ
10	MANTENIMENT NAU BRIGADA
11	NETEJA VIARIA
12	MANTENIMENT ENLLUMENAT PÚBLIC
13	MANTENIMENT MOBILIARI URBÀ
16	DESINFECCIÓ I DESINFECCIÓ DEL MUNICIPI
17	MANTENIMENT VIALITAT

Ates que fins la data Espinelves no ofereix un servei municipal de transport públic no s'ha considerat aquesta despesa.

D'altra banda, tal i com s'havia exposat en punts anteriors del present estudi, les despeses considerades guarden indiscutiblement una relació molt més estreta amb l'extensió de sòl públic a que donarà lloc el sector, que no pas amb la seva població potencial.

A Espinelves existeixen 169.030 m2 de Sòl Urbà en el nucli urbà. Els nous polígons representen un increment de 25.000 m2 de sòl urbà consolidat, significativament una proporció del 0,1417 % del territori

A partir d'aquí cal tenir en compte una premissa i un factor incident per a efectuar el càlcul; quant a la premissa, cal posar de manifest que el desenvolupament de diversos nous sectors no afecta al present càlcul mentre no hagin lliurat les obres d'urbanització a l'administració local; i, quant al factor incident, ha de tenir-se en compte que la proporció de sòl públic dels nous sectors de planejament és superior a la corresponent a la mitjana de la unitat de superfície ubicada dins el nucli urbà d'Espinelves, principalment, degut a les noves exigències de cessió i a la superior densitat del centre històric. Per aquest motiu es considera que la proporció de sòl urbà consolidat que ha de tenir-se en compte ha d'incrementar-se en un 14,17 %, novament amb un criteri restrictiu - conservador amb la finalitat de dibuixar l'escenari menys optimista per a les previsions de benefici a càrrec de l'Ajuntament.

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 38 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Seguidament i com és lògic, s'aplica l'anterior xifra percentual al total importat per les ressenyades despeses fixes per a tot el municipi i s'obté l'equivalència proporcional al sector per a 2017. En els anys successius, i malgrat es reitera que en el present estudi es treballa en diners constants, s'ha aplicat de nou un marge d'evolució lesiva de tals despeses per als interessos de l'administració local, incrementant-se a raó d'un 5% a un 10%, d'igual forma que es feu per a actualitzar les despeses a 2017.

Per concloure, cal posar de manifest que el còmput de despeses només es comença a repercutir a l'administració actuant a partir de 2017, en el moment en que es lliuri l'obra urbanitzadora. Per bé que la previsió és que aquest lliurament es produeixi a finals de 2019, ja s'imputen tots els costos a l'administració, en vistes a preveure la hipòtesi menys beneficiosa per a la hisenda local.

DESPESE DE MANTENIMENT

CONCEPTE	2017	2018	coef.incre.
MANTENIMENT SENYALITZACIÓ HORIZONTAL	900,00	945,00	1,050
MANTENIMENT INFRAESTRUCTURES POBLACIÓ	6.500,00	7.475,00	1,150
MANTENIMENT PARCS I JARDINS	650,00	728,00	1,120
MANTENIMENT MAQUINARIA I UTILLATGE PARCS I JARDINS	150,00	180,00	1,200
MANTENIMENT MAQUINARIA I UTILLATGE BRIGADA	450,00	540,00	1,200
MANTENIMENT VEHICLE PARCS I JARDINS	0,00	0,00	1,100
MANTENIMENT VEHICLES BRIGADA	2.000,00	2.300,00	1,150
SUBMINISTRE ELECTRICITAT ENLLUMENAT PÚBLIC	11.000,00	12.650,00	1,150
SUBMINISTRE COMBUSTIBLES VEHICLE PARCS I JARDINS	0,00	0,00	1,180
SUBMINISTRE COMBUSTIBLE VEHICLES BRIGADA OBRES	4.000,00	4.800,00	1,200
SUBMINISTRE VESTUARI PERSONAL PARCS I JARDINS	150,00	157,50	1,050
SUBMINISTRE VESTUARI PERSONAL OBRES I SERVEIS	150,00	157,50	1,050
MANTENIMENT ENLLUMENAT	350,00	402,50	1,150
DESBRATITZACIÓ I DESINFECTACIÓ DEL MUNICIPI	800,00	840,00	1,050

Dades :

2018	correc. POUM	Càlcul de la proporció de L'EDIFICABILITAT NOVA sobre el sòl urbà	
945,00	133,94		
7.475,00	1.059,44	*Sòl urbà consolidat (SUC)	169.030,00
728,00	103,18	Superfície nous sectors i polígons	25.000,00
180,00	25,51	Superfície final	194.030,00
540,00	76,53	Percentatge sobre SUC	13%
0,00	0,00	Coef. Corrector actualització	10%
2.300,00	325,98		
12.650,00	1.792,89	Coefficient a aplicar	0,14173066
0,00	0,00		
4.800,00	680,31		
157,50	22,32		
157,50	22,32		
402,50	57,05		
840,00	119,05		

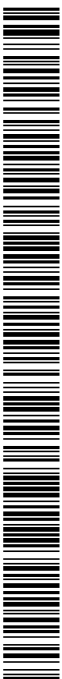



Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 39 de 43

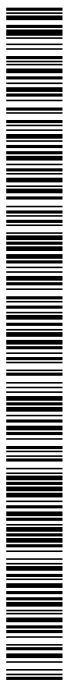
SIGNATURES
1. JALUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28

QUADRE DE DESPESES PROPOSADES

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	133,94	140,63	147,66	155,05	162,80	170,94	179,49	188,46	197,88	207,78	218,17	229,08	240,53	252,56	265,18	278,44	292,36
	1.059,44	1.218,35	1.401,11	1.612,27	1.852,26	2.130,91	2.450,54	2.818,12	3.240,94	3.726,97	4.286,01	4.928,91	5.668,25	6.518,49	7.496,26	8.620,70	9.913,81
	103,18	115,56	129,43	144,96	162,36	181,84	203,66	228,10	255,47	286,13	320,46	358,92	401,99	450,22	504,25	564,76	632,53
	25,51	30,61	36,74	44,08	52,90	63,48	76,18	91,41	109,69	131,63	157,96	189,55	227,46	272,96	327,55	393,06	471,67
	76,53	91,84	110,21	132,25	158,70	190,44	228,53	274,24	329,08	394,90	473,88	568,66	682,39	818,87	982,64	1.179,17	1.415,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	325,98	374,88	431,11	495,78	570,14	655,66	754,01	867,11	997,18	1.146,76	1.318,77	1.516,59	1.744,08	2.005,69	2.306,54	2.652,52	3.050,40
	1.792,89	2.061,83	2.371,10	2.726,77	3.135,78	3.606,15	4.147,07	4.769,13	5.484,90	6.307,18	7.253,25	8.341,24	9.592,43	11.031,29	12.685,98	14.588,88	16.777,21
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	680,31	816,37	979,64	1.175,57	1.410,68	1.692,82	2.031,39	2.437,66	2.925,20	3.510,24	4.212,28	5.054,74	6.065,69	7.278,82	8.734,59	10.481,51	12.577,81
	22,32	23,44	24,61	25,84	27,13	28,49	29,91	31,41	32,98	34,63	36,36	38,18	40,09	42,09	44,20	46,41	48,73
	57,05	65,60	75,44	86,76	99,77	114,74	131,95	151,75	174,51	200,68	230,79	265,40	305,21	351,00	403,64	464,19	533,82
	119,05	125,01	131,26	137,82	144,71	151,95	159,54	167,52	175,90	184,69	193,93	203,62	213,80	224,49	235,72	247,50	259,88
totalis	5.087,56	5.862,92	6.761,99	7.805,08	9.015,91	10.422,19	12.056,53	13.956,22	16.166,71	18.738,22	21.793,07	25.422,00	29.288,57	34.030,76	39.563,55	46.021,95	
acumulats	5.862,92	12.624,91	20.429,99	29.445,89	39.868,08	51.924,41	65.880,62	82.046,83	100.785,06	122.518,12	147.740,13	177.028,70	211.059,45	250.623,01	296.644,96		
<i>* Valors actualitzats a data 2018</i>																	
2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048					
306,98	322,33	338,45	355,37	373,14	391,80	411,39	431,96	453,55	476,23	500,04	525,04	551,30					
11.400,88	13.111,01	15.077,66	17.339,31	19.940,21	22.951,24	26.370,92	30.226,56	34.875,55	40.106,88	46.122,91	53.041,35	60.997,55					
708,44	793,45	888,66	995,30	1.114,74	1.248,51	1.398,33	1.566,13	1.754,07	1.964,55	2.200,30	2.464,34	2.760,06					
566,00	679,20	815,04	978,05	1.173,66	1.408,39	1.690,07	2.028,09	2.433,70	2.920,44	3.504,53	4.205,44	5.046,53					
1.698,00	2.037,61	2.445,13	2.934,15	3.520,98	4.225,18	5.070,21	6.084,26	7.301,11	8.761,33	10.513,59	12.616,31	15.139,58					
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
3.507,96	4.094,16	4.639,28	5.335,17	6.135,45	7.055,77	8.114,13	9.331,25	10.730,94	12.340,58	14.191,66	16.320,41	18.768,48					
19.293,79	22.187,86	25.516,04	29.343,45	33.744,97	38.806,71	44.627,72	51.321,87	59.020,15	67.875,18	78.054,15	89.762,28	103.226,62					
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
15.093,37	18.112,04	21.734,45	26.081,34	31.297,61	37.557,14	45.088,56	54.082,28	64.898,73	77.878,48	93.454,17	112.145,01	134.574,01					
51,16	53,72	56,41	59,23	62,19	65,30	68,56	71,99	75,59	79,37	83,34	87,51	91,88					
613,89	705,98	811,87	933,66	1.073,70	1.234,76	1.419,97	1.632,97	1.877,91	2.159,60	2.483,54	2.856,07	3.284,48					
272,87	286,52	300,84	315,89	331,68	348,26	365,68	383,96	403,16	423,32	444,48	466,71	490,04					
53.564,32	62.377,60	72.680,25	84.730,15	98.830,52	115.338,34	134.674,11	157.333,30	183.900,05	215.063,33	251.636,07	294.577,97	345.022,39					
330.209,48	412.587,08	493.267,33	569.997,48	668.828,00	784.166,94	918.940,45	1.076.173,75	1.260.073,61	1.473.137,13	1.726.773,20	2.021.351,17	2.366.373,57					



DOCUMENT DOC_AMPLIA	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2017000086
Codi Segur de Verificació: 1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f Origen: Ciutadà Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089 Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44 Pàgina 40 de 43	SIGNATURES 1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28 2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28	



7.3. RESULTAT I CONCLUSIÓ DE L'INFORME:

Les dades que es recullen en aquest Estudi són especialment rellevants a l'efecte de marcar tendències, progressions i magnituds, Evidentment, a mesura que transcorren els exercicis i malgrat les previsions de partida s'han ajustat a la realitat amb la màxima fidelitat possible, decau la precisió de la hipòtesi, no ja només en el sentit de predir quina serà l'activitat constructiva que hagi de definir bona part dels ingressos municipals, sinó quines seran les pròpies despeses i ingressos que tindran lloc aleshores. Ni cal dir que al marge de la llunyania temporal ja de per sí obstaculitzadora de qualsevol predicció, es produiran la redacció d'una nova ponència de valors cadastrals, possibles variacions legislatives, canvis potencials en la ordenació urbanística del municipi, de la comarca, etc.

Analitzant seguidament les dades corresponents als ingressos i a les despeses que s'han tingut en compte per al present estudi, en resulta la 'Taula I' que es mostra a la pagina anterior, comprensiva de la progressió de saldos absoluts i subjacents que presenta el desenvolupament urbanístic del sector en relació a la hisenda local. A continuació s'hi acompanya també la gràfica que, de forma paral·lela, il·lustra els saldos resultants de la present hipòtesi.

De la confrontació dels ingressos previstos per al sector de referència, segons hipòtesis plausibles de desenvolupament, urbanització i construcció, amb les despeses que s'han considerat proporcionals a l'increment del sòl urbà consolidat, que representarà La Torrentera II, s'obté un resultat que presenta, d'entrada, una despesa negativa ascendent fins que no es disposa de sòl per a construir, invertint-se totalment la proporció a partir de la construcció d'edificis d'habitatges.

El sector considerant a deu anys vista és econòmicament sostenible, i l'impacte que generarà sobre les hisendes locals serà favorable, a partir de mig termini, tota vegada que les despeses que implicarà seran superades, en escriu, pels beneficis derivats de les exaccions tributàries principals.

En un pla més analític, des de la perspectiva fidel al criteri que apuntàvem, en el sentit que la sostenibilitat ha d'operar-se a través d'ingressos periòdics i no pas eventuals, convé analitzar les dades únicament en clau de l'impost de Béns Immobles, del qual, com es coneix, s'obtindran ingressos anuals i de progressió ascendent al llarg de tot el període de la promoció. En aquest sentit, interessa, per a entendre sostenible econòmicament el sector de referència, que a mitja o a llarg termini aquests ingressos arribin a compensar les despeses fixes que generi el seu manteniment o gestió.

D'aquesta manera s'evita comprometre els recursos obtinguts a partir de llicències d'obra, instal·lacions i construccions al llast del mer manteniment del sector, que altrament obligaria a reciclar tots els gravàmens sobre la base única del nou sòl urbà.

Evidentment, des d'una perspectiva pragmàtica i considerant els limitats recursos de l'administració local en relació a les seves atribucions, serà positiu l'anàlisi en la mesura que l'Impost de Béns Immobles, com a partida anual, no es vegi en massa ocasions superat per les despeses originades pel sector

Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af25f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 41 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



RESUM D'ADES

IMPACTE ECONÒMIC REAL

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INGRESSOS															
IBI	0,00	241,53	362,30	198.267,15	264.074,92	337.724,76	345.210,65	353.868,78	361.082,43	441.131,26	638.439,05	1.250.116,22	677.654,88	1.064.399,53	1.074.628,95
IMP/CONST				19.189,01	20.155,04	21.181,59	22.273,54	22.436,62	24.677,07	25.594,16	27.399,98	28.872,26	30.436,91	32.095,46	33.871,94
DESPESES															
FIMS			5.862,32	6.761,99	7.865,08	9.015,91	10.422,19	12.066,33	13.952,22	15.166,21	18.788,22	21.733,07	25.222,00	29.288,57	34.090,26
	0,00	241,53	-5.500,62	210.634,18	276.244,88	390.440,44	357.062,01	364.249,07	371.809,29	459.959,22	647.142,81	1.267.255,42	682.869,79	1.067.186,42	1.074.628,13
INGRESSOS															
IBI	1.083.665,04	1.725.437,67	2.272.337,45	2.427.817,59	2.566.393,52	2.705.979,21	3.029.211,59	3.155.557,18	3.025.472,82	2.271.979,24	2.464.840,19	3.229.342,23	3.462.650,16	4.139.077,95	4.464.972,76
IMP/CONST	33.854,69	33.537,97	37.387,61	35.351,21	41.442,23	46.063,69	46.030,66	46.380,63	51.142,61	53.507,23	56.815,37	59.885,28	63.114,15	66.518,59	70.107,53
DESPESES															
FIMS	39.859,55	46.021,95	53.964,52	62.377,60	72.880,75	84.730,15	98.830,52	115.398,34	134.674,11	157.333,30	183.900,05	215.063,33	251.656,07	294.577,97	348.022,39
	1.077.596,17	1.714.689,68	2.257.160,54	2.404.791,20	2.535.155,51	2.654.810,75	2.985.411,73	3.002.739,67	2.951.941,32	2.168.455,28	2.337.796,51	3.003.162,28	3.274.131,24	3.960.979,48	4.190.054,89

IMPACTE ECONÒMIC SUBJACENT

[Sense considerar l'impacte de construccions línies i factius]

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	-	241,53 €	5.500,62 €	191.445,16 €	256.269,85 €	328.278,85 €	334.788,46 €	340.812,45 €	347.126,22 €	424.965,05 €	619.754,83 €	1.228.383,15 €	652.432,88 €	1.035.110,96 €	1.040.806,20 €
	1.044.101,49 €	1.679.125,71 €	2.215.772,93 €	2.365.439,99 €	2.493.713,28 €	2.621.145,06 €	2.933.381,07 €	3.044.218,83 €	2.990.798,71 €	2.214.546,04 €	2.280.540,14 €	3.023.279,00 €	3.211.020,09 €	3.894.459,48 €	4.119.591,36 €

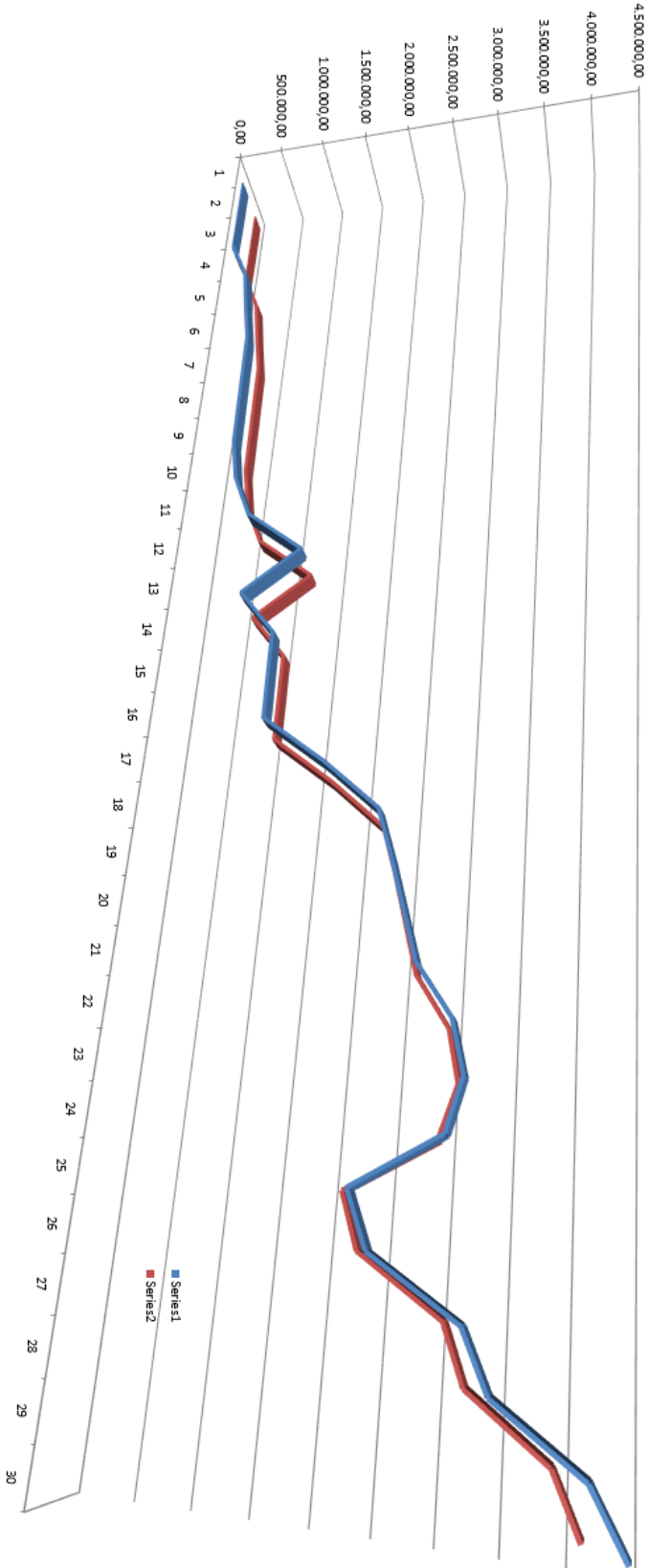


Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 42 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELLES
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA



Codi Segur de Verificació:
1d2026d7-47ba-45bc-88f5-7ce6903af52f
Origen: Ciutadà
Identificador document: ES_L01170638_2021_14137089
Data d'impressió: 07/05/2026 12:46:44
Pàgina 43 de 43

SIGNATURES
1.- JAUME HERNANDEZ MARTINEZ (AUT), 05/05/2021 17:28
2.- MARIA TERESA CUNILLERA GIRONA (AUT), 15/09/2021 19:28



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPINELVES

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Les xifres de benefici a favor de l' Administració local poden arribar fins a pics importants, en moments d'auge constructiu i, en el cas més lesiu per a l'administració local, forçat en el present estudi, les pèrdues només es podrien produir en cas que es perllongues en el temps la construcció, tot i així la xifra restaria abastament compensada tant per l'excedent dels exercicis posteriors.

Finalment, per tant, tal i com mostra la gràfica que s'acompanya, un cop finalitzi la promoció d'edificacions previstes per al sector, els recursos que romandran per concepte de l'impost sobre Béns Immobles seran, de ben segur, molt superiors a les despeses de manteniment generades pel present sector, motiu pel qual la sostenibilitat del sector es produeix també, positivament, en la seva vessant subjacent, sense computar les exaccions provinents de l'ICIO.

La prudència amb que s'ha realitzat el present estudi, en el sentit de minimitzar els ingressos i maximitzar les despeses, garanteix la validesa dels càlculs fins i tot en escenaris pessimistes que poguessin resultar contraris a l'administració local, llevat, evidentment de supòsits extraordinaris de difícil o aventurada predicció.