

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

- APROVACIÓ INICIAL -

SETEMBRE 2023



narcís
teixidor
vilà - DNI
40292575
W (SIG)

Aprovat
inicialment per
l'Ajuntament Ple
en sessió de
trenta d'octubre
de 2023.
2023.11.06
10:29:32 +01'00'

AJUNTAMENT DE

SAUS, CAMALLERA I LLAMPAIES

DOC. 5 – AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

UTE POUM CAMALLERA



MARIA MERCE
ORIOL HILARI /
num:55216-1

Firmado digitalmente por
MARIA MERCE ORIOL
HILARI / num:55216-1
Fecha: 2023.09.25
13:08:29 +02'00'



XAVIER FRIGOLA
MERCADER -
DNI 77917065B

Firmado digitalmente por XAVIER FRIGOLA
MERCADER - DNI 77917065B
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
sn=FRIGOLA MERCADER, givenName=XAVIER,
serialNumber=IDCES-77917065B, cn=XAVIER
FRIGOLA MERCADER - DNI 77917065B
Fecha: 2023.09.25 10:24:44 +02'00'

ÍNDEX GENERAL

I. AGENDA.....	3
1 AGENDA	4
II. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	5
1 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	6
1.1 MARC JURÍDIC	6
1.2 CRITERIS GENERALS D'ACTUACIÓ	6
1.3 CRITERIS DE VALORACIÓ	7
1.4 CRITERIS EN LA DISTRIBUCIÓ DE COSTOS	9
1.5 VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS	10
1.6 AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	11
1.7 AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS PLANS DE MILLORA URBANA.....	24
1.8 AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS.....	27
1.9 AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	28
III. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	29
1 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	30
1.1 MARC LEGAL	30
1.2 OBJECTIUS DE L'ISE	30
1.3 SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.....	30
1.4 ESTIMACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES.....	32
1.5 CONCLUSIONS DE L'ISE	34

I. AGENDA

1 AGENDA

L'emmarcament legal és el Text Refós de la Llei d'urbanisme que determina la necessitat d'aportar a la documentació en que es formalitzen els plans d'ordenació urbanística municipal l'agenda de les actuacions a desenvolupar previstes al POUM.

Tal com estableix el Reglament de la Llei d'urbanisme, l'agenda determina les previsions temporals d'execució de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal. Aquesta agenda, si no es formula un programa d'actuació urbanística municipal, s'ha d'actualitzar cada sis anys.

El POUM preveu l'execució de les actuacions en tres etapes, cadascuna de sis anys, i les programa de la forma següent:

1a ETAPA	2a ETAPA	3a ETAPA
1r Sexenni	2n Sexenni	3r Sexenni
POLÍGONS D'ACTUACIÓ		
PAU-01		
PAU-02		
PAU-03		
PAU-04		
PAU-05		
PAU-06		
PAU-07		
PAU-08		
PAU-09		
PAU-10		
PAU-11		
PAU-12		
PLANS DE MILLORA URBANA		
PMU-01		
PMU-02		
PMU-03		
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT		
SUD-01		
PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS		
PEU-01		

II. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1.1 MARC JURÍDIC

L'emmarcament legal és el Text Refós de la Llei d'urbanisme que determina la necessitat d'aportar a la documentació en que es formalitzen els plans d'ordenació urbanística municipal l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar previstes al POUM.

1.2 CRITERIS GENERALS D'ACTUACIÓ

La situació econòmico-financera dels ajuntaments evidència les enormes dificultats en que es troben les administracions locals a l'hora d'afrontar amb eficàcia i suficients garanties, tant per a la pròpia administració com per als ciutadans, les conseqüències que es deriven de la voluntat pública d'ordenar urbanísticament el seu terme municipal.

Les mancances històriques en l'execució de les determinacions que els planejaments anteriors fixaven, relatives a l'ordenació dels sistemes generals i locals de dotacions i infraestructures que conformen l'estructura orgànica territorial del municipi, el mínim traçat de xarxes de serveis existent, i la baixa qualitat en la urbanització d'alguns carrers i espais públics, representen ara una càrrega que des del punt de vista econòmic té difícil solució si es vol afrontar la seva millora i posada al dia de forma immediata.

Per altre banda, la inexistència d'un clar model de gestió urbanística, que determinés amb suficient claredat i rigor les diferents responsabilitats que tant els agents públics com els privats adquirien a partir de l'aprovació del planejament anterior, també a contribuït a la difícil situació actual.

Per tot això el POUM es proposa com a objectiu, dins la nova proposta d'ordenació urbana i absolutament lligada a la mateixa, plantejar un model de gestió que possibiliti el compliment de les determinacions bàsiques del nou Pla i alhora, utilitzant els recursos que el nostre marc legal, administratiu i urbanístic ofereix, establir una clara distribució del que són les responsabilitats públiques i privades en l'execució del planejament i en la justa distribució dels beneficis i càrregues que d'aquest es deriven.

Així el POUM no només ordena el territori municipal sinó que a l'hora estableix les figures de planejament derivat i en conseqüència de gestió, que han de fer possible que avancin de forma paral·lela, simultàniament, l'obtenció dels aprofitaments privats que el pla estableix amb la consecució dels objectius públics de millors dotacions públiques tant d'espais lliures com d'equipaments, de protecció amb garanties dels més rellevants espais amb valor natural i paisatgístic, de promoció de l'habitatge, de modernització de xarxes de serveis i de millor qualitat en la urbanització de l'espai col·lectiu.

Així, el plantejament general del POUM es fonamenta en un criteri bàsic d'actuació: el desenvolupament urbanístic municipal ha de generar, en cada un dels sectors de desenvolupament previstos, els recursos de sòl i econòmics que permetin executar els elements dels sistemes generals que s'assignen o integren en els respectius sectors i a l'hora els sistemes locals que permetin materialitzar els aprofitaments urbanístics

ordenats i les dotacions de sòl mínimes per promocionar l'habitatge.

Les diferents actuacions previstes en planejaments anteriors, especialment pel que fa a obtenció de sòl per a sistemes urbanístics i a l'obertura i urbanització de nous espais de vialitat, i que es recullen en el present POUM, es poden incloure en una de les següents característiques:

- actuacions ja realitzades o executades, quina classificació i destinació urbanística es manté a fi i efecte d'assegurar-ne la protecció.
- actuacions incloses en unitats d'actuació, que n'asseguren l'obtenció del sòl per cessió i la participació dels beneficiaris urbanístics en el finançament i execució de les actuacions

Els criteris emprats a l'hora de delimitar els sectors i establir les seves determinacions bàsiques han estat, amb caràcter general:

- l'obtenció dels elements bàsics que conformen l'estructura general i orgànica del municipi, amb la inclusió física dintre del sector dels elements de sistemes generals i locals que han d'assumir-ne la cessió de sòl i l'execució de les determinacions del POUM.
- l'equilibri en l'ordenació urbanística dels aprofitaments públics i privats pels diferents àmbits urbans en que s'estructura el municipi.
- la viabilitat econòmico-financera de les propostes, permetent en tots els casos l'equilibri entre els beneficis del planejament i les càrregues derivades.

1.3 CRITERIS DE VALORACIÓ

Per tal d'estimar la viabilitat econòmico-financera de les propostes d'ordenació urbanística que conté el present POUM s'han analitzat els aspectes bàsics, que des del punt de vista econòmic i per a cada un dels àmbits ordenats, en sòl urbà, caracteritzen la present proposta urbanística com són:

- els drets econòmics teòrics que genera la nova ordenació: Ingressos
- les obligacions econòmiques que comporta: Despeses
- el rendiment econòmic de l'operació urbanística a través d'un Anàlisi Financer

La diferència entre els ingressos i les despeses més el rendiment, per tal que l'ordenació urbanística sigui viable des del punt de vista econòmic i financer, ha de presentar un saldo positiu. L'estimació dels drets teòrics i de les despeses totals ens permet avaluar el valor urbanístic del sòl o valor residual per a cada una de les actuacions proposades.

DRETS TEÒRICS

S'entén per drets teòrics el total d'ingressos que s'obtenen de la venda del sòl net urbanitzat, en cada una de les actuacions proposades. Aquests ingressos s'estimen en funció dels aprofitaments urbanístics previstos (metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents dins cada sector), i dels preus unitaris de venda (de sòl net o de repercussió segons les diferents tipologies ordenades) que seran els de mercat de la zona.

Així els drets teòrics es calculen a partir de les diferents superfícies de sòl i/o sostre i dels respectius valors, estimats de mercat, tant pel que fa a valor unitari de sòl net per a usos industrials o residencials.

Els valors de venda del sòl urbà no edificat s'han obtingut majoritàriament per consultes amb pàgines web d'immobiliàries de municipis de la mateixa zona geogràfica.

OBLIGACIONS ECONÒMIQUES

Corresponen a les despeses inicials, aquelles que son necessàries per tal de poder materialitzar els aprofitaments urbanístics previstos per a cada un dels sectors ordenats. Aquestes despeses inicials a considerar son els costos d'urbanització, les despeses de gestió i les indemnitzacions, en cas que n'hi hagin.

a. El cost corresponent a la implantació dels serveis i de l'execució de les obres d'urbanització es determina en base al traçat dels vials assenyalats i dels espais lliures delimitats en tots els àmbits d'actuació en el sòl urbà.

El cost de les indemnitzacions, d'acord amb l'establir a la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'han de tenir en compte com a càrregues en el desenvolupament de les propostes d'ordenació urbanística. En els polígons delimitats per aquest POUM no es preveu indemnitzacions atès que la major part són terrenys ocupats per instal·lacions agrícoles i ramaderes amb propietari únics.

El present POUM estima aquests costos en :

- urbanització de vials 180-250 €/m² *(en funció de la tipologia i de la superfície)*
- urbanització d'espais lliures 5-30 €/m² *(en funció de la ubicació i de la superfície)*

b. Les despeses de gestió i financeres. Calculades en funció dels anys i del tipus d'interès de l'operació.

VALOR URBANÍSTIC DEL SÒL

Dins el present estudi econòmic resulta d'especial importància determinar el valor urbanístic del sòl, és a dir, el valor del sòl en el seu estat actual, previ a l'operació de transformació urbanística que es projecta.

Les normes tècniques de valoració dels béns immobles de naturalesa urbana regulen pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, que preveu el mètode residual per obtenir el valor de repercussió del sòl, prenent com a punt de referència el valor de mercat.

El càlcul pel mètode residual parteix d'un concepte clau, l'aprofitament permès pel Pla. El planejament és l'instrument jurídic que defineix el que es pot fer - usos, edificabilitats, etc.- i el que s'hi ha de fer - obres d'urbanització, cessions, etc.- Per tant hem d'entendre l'aprofitament permès pel planejament, com la diferència entre els drets i les obligacions que ens defineix el propi planejament.

Aquesta diferència en termes econòmics entre drets i obligacions es concreta materialment en la diferència entre ingressos, que s'obtenen de la venda de parcel·les urbanitzades, i despeses, necessàries per a la seva obtenció. El resultat de la diferència és el valor d'aquest aprofitament, o sigui, el valor urbanístic del sòl.

S'ha de tenir en compte que en els secors delimitats com a Polígons d'Actuació en sòl urbà no consolidat l'administració és la receptora del 10% de l'aprofitament urbanístic lliure de càrregues per aplicació del que determina el TR-LUC.

ANÀLISI FINANCER

S'incorpora un anàlisi financer per precisar i tenir en compte el ritme del mercat i el valor del producte en el moment de l'operació.

Així doncs, es considera la TIR (Taxa Interna de Retorn), segons si es tracta de primera o segona residència, o bé, si es tracta de sòl industrial.

A més, es precisa un calendari segons venda i segons urbanització, amb el corresponent VAN (Valor Actual Net), de benefici i despesa en cada un dels casos.

Aquest anàlisi permet poder aproximar millor els diferents polígons i sectors al procés d'urbanització i venda d'aquests.

1.4 CRITERIS EN LA DISTRIBUCIÓ DE COSTOS

Els costos d'execució s'han de distribuir amb els següents criteris:

a. Urbanització de les vies territorials

Les inversions en aquestes infraestructures territorials aniran a càrrec al 100% de les administracions titulars.

b. Urbanització de les vies urbanes i xarxes de serveis:

En sòl urbà:

Dintre de polígons d'actuació : 100% propietaris beneficiaris

Fora de polígons d'actuació, si hi ha contribucions especials.

- 90% propietaris

- 10% Ajuntament

En sòl no urbanitzable:

100% Ajuntament

Les actuacions de millora de les infraestructures situades en sòl urbà i sòl no urbanitzable seran executades per l'administració en base a subvencions que es puguin rebre per part d'administracions superiors.

1.5 VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS

ASPECTES GENERALS

L'estudi de costos de la present avaluació econòmica i financera de les determinacions del POUM s'ha plantejat a partir de la definició de tres grups d'actuacions.

- a. SISTEMES, amb les estimacions de les actuacions referides als sistemes ordenats pel POUM.
- b. SÒL URBÀ, amb les valoracions de les actuacions de desenvolupament referides al sòl.

No s'han inclòs en el present estudi econòmic, aquelles actuacions aïllades referides a processos d'urbanització o reurbanització d'àrees o sectors ja consolidats, en els que l'Ajuntament pot en qualsevol moment delimitar aquests àmbits d'urbanització i finançar les obres aplicant contribucions especials.

Pel que fa al finançament de les diferents actuacions, aquest estudi econòmic efectua les propostes de participació tant dels privats, directament beneficiats de les mateixes, com del sector públic i, en aquest cas, distingeix entre els imports a assumir per l'Ajuntament (que, als efectes d'aquest estudi, s'ha assimilat a l'administració actuant) i aquells que s'assignen a altres administracions en atenció al seu abast, de caràcter supramunicipal o similar, o a la seva complexitat i dificultat en atenció a la voluntat de corregir determinats dèficits estructurals del municipi.

A partir d'aquestes valoracions s'estableix una temporalització de les inversions.

VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS

Valoració de les actuacions en sistemes

A continuació s'efectua una estimació de les actuacions contingudes en els àmbits d'ordenació de sistemes previstos en el POUM.

Sistema d'infraestructures de mobilitat

Sobre els elements del sistema bàsic d'infraestructures de mobilitat territorial es preveu:

- Actuació de la rotonda: S'estima un cost aproximat de 500.000 euros. Aquesta actuació es preveu que s'executi per part de l'administració de la Generalitat de Catalunya com a millora

de la carretera. Per tant, la programació temporal dependrà del moment que es disposi d'actuació.

- Actuació de millora de vials urbans: Aquestes actuacions es podran executar per contribucions especials o alternativament, en base a subvencions i/o aportacions del pressupost municipal.

Sistema d'espais lliures

Els terrenys destinats a sistema d'espais lliures no inclosos en cap àmbit de gestió, són ja de propietat municipal. El POUM no s'efectua cap previsió econòmica pel que fa a l'adquisició de terrenys en els trams inclosos dins de polígons i sectors, atès que l'obtenció del sòl i la seva urbanització bàsica forma part de les cessions i carregues d'aquests sectors.

Sistema d'equipaments comunitaris

Els sòls ordenats per destinar-los a dotacions i equipaments públics ja tenen en l'actualitat aquesta condició. Els terrenys destinats a sistema d'equipaments no inclosos en cap àmbit de gestió, són de propietat municipal.

Valoració de les actuacions en els àmbits de sòl urbà

L'estudi econòmic efectua una estimació de les repercussions econòmiques que resulten dels diferents tipus d'actuacions previstes en el sòl urbà, dins els polígons d'actuació. Aquestes actuacions figuren en els quadres annexes al present apartat.

Es preveu la seva execució en tres etapes, de sis anys cadascuna. La valoració dels respectius costos s'efectua a partir dels mòduls estimats de cost d'urbanització de vials i d'espais lliures, i el finançament previst és a càrrec dels agents privats.

1.6 AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

PAU - 01

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Núm. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	680	25,02%			
Espais Lliures	680	25,02%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	1360	50,04%			
ZONES					
R6a	1358	49,96%	1	1358	5
TOTAL SÒL PRIVAT	1358	49,96%		1358	5
TOTALS	2718	100,00%		1358	5

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	2718	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,5
Sostre Total	1358	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	19
Número Habitatges	5		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
6c	1358	1,0	1358	350,00 €	475.300,00 €	95.060,00 €
TOTAL	1358		1358		475.300,00 €	95.060,00 €
CESSIÓ DEL 10 %					47.530,00 €	
INGRESSOS					427.770,00 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			2718	6,00 €	16.308,00 €
Costos enderrocs					50.000,00 €
Costos d'Urbanització Vials			680	200,00 €	136.000,00 €
Costos Zones Verdes			680	10,00 €	6.800,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					10.478,00 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					10.000,00 €
Despeses financeres	2	5%			14.637,00 €
TOTAL					244.223,00 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					183.547,00 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	4 Anys		VAN Benefici		354.207,12 €
Calendari Urbanització	2 Anys		VAN Despeses		217.757,13 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					136.449,99 €
Valor mig de Venta de parcel·la					95.060,00 €
Benefici mig per Parcel·la					27.290,00 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					50,20 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					100,48 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					100,48 €

PAU - 02

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Núm. Parcel·les
SISTEMES					
Vialitat	1252	7,64%			
Espais lliures	3316	20,23%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	4568	27,87%			
ZONES					
A1a	11825	72,13%	0,83	9815	14
TOTAL PRIVAT	11825	72,13%		9815	14
TOTALS	16393	100,00%		9815	14

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	16393	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,6
Sostre Total	9815	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	9
Número Parcel·les	14		

INGRESSOS

Clau	Sòl	(m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
A1a	11825		0,8	9815	150,00 €	1.472.212,50 €	105.158,04 €
TOTAL	11825			9815		1.472.212,50 €	
CESSIÓ DEL 10 %						147.221,25 €	
INGRESSOS						1.324.991,25 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			16393	6,00 €	98.358,00 €
Costos d'Urbanització Vials			1252	250,00 €	313.000,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					29.338,40 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					60.000,00 €
Despeses financeres	3	5%			49.336,63 €
TOTAL					550.033,03 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					774.958,23 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					14%
Calendari Venta	6 Anys		VAN Benefici		858.741,74 €
Calendari Urbanització	3 Anys		VAN Despeses		425.658,10 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					433.083,64 €
Valor mig de Venta de parcel·la					105.158,04 €
Benefici mig per Parcel·la					30.934,55 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					26,42 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					36,62 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					44,13 €

PAU - 03

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Núm. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	790	29,79%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	790	29,79%			
ZONES					
R6c	1862	70,21%	0,57	1061	4
TOTAL PRIVAT	1862	70,21%		1061	4
TOTALS	2652	100,00%		1061	4

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	2652	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,4
Sostre Total	1061	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	16
Número Habitatges	4		

INGRESSOS

Clau	Sòl	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R6c	1862	0,6	1061	350,00 €	371.469,00 €	92.867,25 €
TOTAL	1862		1061		371.469,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					37.146,90 €	
INGRESSOS					334.322,10 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			2652	6,00 €	15.912,00 €
Costos d'Urbanització Vials			790	250,00 €	197.500,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					8.382,40 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					10.000,00 €
Despeses financeres	2	5%			20.243,75 €
TOTAL					252.038,15 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					82.283,95 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	4 Anys	VAN Benefici			276.829,30 €
Calendari Urbanització	2 Anys	VAN Despeses			224.725,37 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					52.103,93 €
Valor mig de Venta de parcel·la					92.867,25 €
Benefici mig per Parcel·la					13.025,98 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					19,65 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					27,98 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					49,09 €

PAU - 04

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Núm. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	1584	24,01%			
Espais Lliures	643	9,75%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	2227	33,75%			
ZONES					
R5b	4371	66,25%	0,75	3278	12
TOTAL SÒL PRIVAT	4371	66,25%		3278	12
TOTALS	6598	100,00%		3278	12

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	6598	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,5
Sostre Total	3278	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	19
Número Habitatges	12		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificab. (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Valor Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R5b	4371	0,8	3278	180,00 €	590.085,00 €	49.173,75 €
TOTAL	4371		3278		590.085,00 €	
INGRESSOS					590.085,00 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			6598	6,00 €	39.588,00 €
Costos d'Urbanització Vials			1584	200,00 €	316.800,00 €
Costos Zones Verdes			643	10,00 €	6.430,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					25.147,20 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					20.000,00 €
Despeses financeres	2	5%			33.131,08 €
TOTAL					441.096,28 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					148.988,73 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	4 Anys		VAN Benefici		488.609,09 €
Calendari Urbanització	2 Anys		VAN Despeses		393.295,72 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					95.313,37 €
Valor mig de Venta de parcel·la					49.173,75 €
Benefici mig per Parcel·la					7.942,78 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					14,45 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					21,81 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					29,07 €

ES CALCULA UN VALOR DEL SÒL I UN BENEFICI MOLT AJUSTAT PER ÉSSER OBJECTE DE PROMOCIÓ PÚBLICA EN BENEFICI DEL JOVENT DEL POBLE

PAU - 05

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Num. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	2167	18,89%			
Espais Lliures	3016	26,29%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	5183	45,17%			
ZONES					
R6a	6291	54,83%	0,7	4404	16
TOTAL SÒL PRIVAT	6291	54,83%		4404	16
TOTALS	11474	100,00%		4404	16

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	11474	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,38
Sostre Total	4404	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	14
Número Habitatges	16		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R6a	6291	0,7	4404	350,00 €	1.541.295,00 €	96.330,94 €
TOTAL	6291		4404		1.541.295,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					154.129,50 €	
INGRESSOS					1.387.165,50 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			11474	3,00 €	34.422,00 €
Costos d'Urbanització Vials			2167	200,00 €	433.400,00 €
Xarxa elèctrica - CT					60.000,00 €
Costos Zones Verdes			3016	10,00 €	30.160,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					33.529,60 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					40.000,00 €
Despeses financeres	3	5%			82.526,15 €
TOTAL					714.037,75 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					673.127,76 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	6 Anys		VAN Benefici		1.068.783,20 €
Calendari Urbanització	3 Anys		VAN Despeses		613.381,51 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					455.401,69 €
Valor mig de Venta de parcel·la					96.330,94 €
Benefici mig per Parcel·la					28.462,61 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					39,69 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					72,39 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					103,41 €

PAU - 06

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Num. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	1165	12,82%			
Espais lliures	5451	59,97%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	6616	59,97%			
ZONES					
R6d	2474	27,22%	0,5	1237	4
TOTAL SÒL PRIVAT	2474	27,22%		1237	4
TOTALS	9090	87,18%		1237	4

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	9090	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,14
Sostre Total	1237	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	5
Número Habitatges	4		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R6d	2474	0,5	1237	400,00 €	494.800,00 €	123.700,00 €
TOTAL	2474		1237		494.800,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					49.480,00 €	
INGRESSOS					445.320,00 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			9090	3,00 €	27.270,00 €
Costos d'Urbanització Vials			582,5	180,00 €	104.850,00 €
Costos Aparcament TOU			582,5	80,00 €	46.600,00 €
Costos d'Urbanització Vials			5451	10,00 €	54.510,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					8.382,40 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					20.000,00 €
Despeses financeres	2	5%			10.747,13 €
TOTAL					272.359,53 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					172.960,48 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	6 Anys		VAN Benefici		343.110,13 €
Calendari Urbanització	3 Anys		VAN Despeses		233.965,64 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					109.144,49 €
Valor mig de Venta de parcel·la					123.700,00 €
Benefici mig per Parcel·la					27.286,12 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					12,01 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					44,12 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					88,23 €

PAU - 07

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Num. Parcel·les
SISTEMES					
Vialitat	799	13,43%			
Espais Lliures	1672	28,11%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	2471	41,54%			
ZONES					
R6d	1423	23,92%	0,5	712	2
R6f	2054	34,53%	0,35	719	2
TOTAL SÒL PRIVAT	3477	58,46%		1430,4	4
TOTALS	5948	100,00%		1430	4

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	5948	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,24
Sostre Total	1430	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	7
Numero Habitatges	4		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R6d	1423	0,5	712	350,00 €	249.025,00 €	124.512,50 €
R6f	2054	0,35	719	350,00 €	251.615,00 €	125.807,50 €
TOTAL	2054		719		500.640,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					50.064,00 €	
INGRESSOS					450.576,00 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			5948	6,00 €	35.688,00 €
Costos d'Urbanització Vials			799	250,00 €	199.750,00 €
Costos Zones Verdes			1672	30,00 €	50.160,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					8.382,40 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					20.000,00 €
Despeses financeres	2	5%			25.615,78 €
TOTAL					339.596,18 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					110.979,83 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	4 Anys		VAN Benefici		373.091,22 €
Calendari Urbanització	2 Anys		VAN Despeses		302.794,94 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					70.296,27 €
Valor mig de Venta de parcel·la					125.160,00 €
Benefici mig per Parcel·la					17.574,07 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					11,82 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					20,22 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					97,78 €

PAU - 08

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Núm. Parcel·les
SISTEMES					
Vialitat	949	11,23%			
Serveis Tècnics	419	4,96%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	1368	16,19%			
ZONES					
R6g	7084	83,81%	0,15	1063	1
TOTAL SÒL PRIVAT	7084	83,81%		1063	1
TOTALS	8452	100,00%		1063	1

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	8452	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,13
Sostre Total	1063	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	2
Número Habitatges	1		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R6g	7084	0,15	1063	350,00 €	371.910,00 €	371.910,00 €
TOTAL	7084		1063		371.910,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					37.191,00 €	
INGRESSOS					334.719,00 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			8452	6,00 €	50.712,00 €
Costos d'Urbanització Vials			949	120,00 €	113.880,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					2.095,60 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					20.000,00 €
Despeses financeres	3	5%			17.950,34 €
TOTAL					204.637,94 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					130.081,07 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	4 Anys		VAN Benefici		277.157,95 €
Calendari Urbanització	2 Anys		VAN Despeses		182.461,81 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					94.696,14 €
Valor mig de Venta de parcel·la					371.910,00 €
Benefici mig per Parcel·la					94.696,14 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					11,20 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					13,37 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					89,12 €

PAU - 09

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Num. Parcel·les
SISTEMES					
Vialitat	773	27,47%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	773	27,47%			
ZONES					
R2	2041	72,53%	0,5	1021	4
TOTAL SÒL PRIVAT	2041	72,53%		1021	4
TOTALS	2814	100,00%		1021	4

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	2814	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,36
Sostre Total	1021	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	15
Número Habitatges	4		

INGRESOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R2	2041	0,5	1021	350,00 €	357.175,00 €	89.293,75 €
TOTAL	2041		1021		357.175,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					35.717,50 €	
INGRESSOS					321.457,50 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			2814	6,00 €	16.884,00 €
Costos d'Urbanització Vials			773	200,00 €	154.600,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					8.382,40 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					20.000,00 €
Despeses financeres	2	5%			15.846,50 €
TOTAL					215.712,90 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					105.744,60 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	4 Anys		VAN Benefici		266.177,00 €
Calendari Urbanització	2 Anys		VAN Despeses		192.336,60 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					73.840,40 €
Valor mig de Venta de parcel·la					89.293,75 €
Benefici mig per Parcel·la					18.460,10 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					26,24 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					36,18 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					72,36 €

PAU - 10

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Num. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	185	12,71%			
Espais Lliures	741	50,89%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	926	63,60%			
ZONES					
R6c	530	36,40%	0,55	292	1
TOTAL SÒL PRIVAT	530	36,40%		292	1
TOTALS	1456	100,00%		292	1

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	1456	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,2
Sostre Total	292	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	7
Numero Habitatges	1		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R6c	530	0,6	292	350,00 €	102.025,00 €	102.025,00 €
TOTAL	530		292		102.025,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					10.202,50 €	
INGRESSOS					91.822,50 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			1456	6,00 €	8.736,00 €
Costos d'Enderrocs					15.000,00 €
Costos d'Urbanització Vials			185	150,00 €	27.750,00 €
Costos Zones Verdes			741	20,00 €	14.820,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					2.095,60 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					5.000,00 €
Despeses financeres	3	5%			6.710,10 €
TOTAL					80.111,70 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					11.710,80 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	4 Anys		VAN Benefici		76.031,94 €
Calendari Urbanització	2 Anys		VAN Despeses		71.430,18 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					4.601,76 €
Valor mig de Venta de parcel·la					102.025,00 €
Benefici mig per Parcel·la					4.601,76 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					3,16 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					8,68 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					15,79 €

PAU-11

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Num. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	1348	36,64%			
Espais Lliures	723	19,65%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	2071	56,29%			
ZONES					
R6c	1608	43,71%	0,55	884	3
TOTAL SÒL PRIVAT	1608	43,71%		884	3
TOTALS	3679	100,00%		884	3

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	3679	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,24
Sostre Total	884	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	9
Número Habitatges	3		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R6c	1608	0,6	884	350,00 €	309.540,00 €	103.180,00 €
TOTAL	1608		884		309.540,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					30.954,00 €	
INGRESSOS					278.586,00 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			3679	6,00 €	22.074,00 €
Costos d'Urbanització Vials			573	180,00 €	103.140,00 €
Costos d'aparcament tou			775	60,00 €	46.500,00 €
Costos d'enderroc granja					30.000,00 €
Costos Zones Verdes			723	5,00 €	3.615,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					6.286,80 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					5.000,00 €
Despeses financeres	2	5%			18.783,64 €
TOTAL					235.399,44 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					43.186,56 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	4 Anys		VAN Benefici		230.678,04 €
Calendari Urbanització	2 Anys		VAN Despeses		209.889,76 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					20.788,28 €
Valor mig de Venta de parcel·la					103.180,00 €
Benefici mig per Parcel·la					6.929,43 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					5,65 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					12,93 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					23,51 €

PAU - 12

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Num. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	466	14,68%			
Equipaments	1077	33,92%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	1543	48,60%			
ZONES					
R6e	1632	51,40%	0,4	653	2
TOTAL SÒL PRIVAT	1632	51,40%		653	2
TOTALS	3175	100,00%		653	2

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	3175	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,21
Sostre Total	653	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	7
Número Habitatges	2		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R6e	1632	0,4	653	350,00 €	228.480,00 €	114.240,00 €
TOTAL	1632		653		228.480,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					22.848,00 €	
INGRESSOS					205.632,00 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			3175	6,00 €	19.050,00 €
Costos d'Urbanització Vials			466	200,00 €	93.200,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					4.191,20 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					5.000,00 €
Despeses financeres	2	5%			9.553,00 €
TOTAL					130.994,20 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					74.637,80 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	4 Anys		VAN Benefici		170.269,82 €
Calendari Urbanització	2 Anys		VAN Despeses		116.798,67 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					53.471,15 €
Valor mig de Venta de parcel·la					114.240,00 €
Benefici mig per Parcel·la					26.735,57 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					16,84 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					32,76 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					81,91 €

1.7 AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS PLANS DE MILLORA URBANA

PMU - 01

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Núm. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	1517	20,00%			
Espais Lliures	1311	17,29%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	2828	37,29%			
ZONES					
R6	3256	42,93%	0,55	1791	6
Hotelera	1500	19,78%	1,25	1875	1
TOTAL SÒL PRIVAT	4756	62,71%		3666	7
TOTALS	7584	100,00%		3666	7

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	7584	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,48
Sostre Total	3666	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	10
Número Habitatges	7		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R6	3256	0,6	1791	350,00 €	626.780,00 €	104.463,33 €
Hotelera	1500	1,3	1875	150,00 €	281.250,00 €	281.250,00 €
TOTAL	1500		1875		908.030,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					90.803,00 €	
INGRESSOS					817.227,00 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			7584	6,00 €	45.504,00 €
Costos d'Urbanització Vials			1517	200,00 €	303.400,00 €
Costos Zones Verdes			1311	30,00 €	39.330,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					14.669,20 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					20.000,00 €
Despeses financeres	3	5%			54.022,82 €
TOTAL					476.926,02 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					340.300,98 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	6 Anys	VAN Benefici			629.657,01 €
Calendari Urbanització	3 Anys	VAN Despeses			409.694,87 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					219.962,15 €
Valor mig de Venta de parcel·la					129.718,57 €
Benefici mig per Parcel·la					31.423,16 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					29,00 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					46,25 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					117,31 €

PMU - 02

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Núm. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	1628	25,00%			
Espais Lliures	1302,4	20,00%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	2930,4	45,00%			
ZONES					
R5	3581,6	55,00%	0,82	2937	12
TOTAL SÒL PRIVAT	3581,6	55,00%		2937	12
TOTALS	6512	100,00%		2937	12

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	6512	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,45
Sostre Total	2937	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	19
Número Habitatges	12		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R5	3582	0,8	2937	350,00 €	1.027.919,20 €	85.659,93 €
TOTAL	3582		2937		1.027.919,20 €	
CESSIÓ DEL 10 %					102.791,92 €	
INGRESSOS					925.127,28 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			6512	6,00 €	39.072,00 €
Costos d'Urbanització Vials			1628	200,00 €	325.600,00 €
Costos Zones Verdes			1302,4	50,00 €	65.120,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					25.147,20 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					60.000,00 €
Despeses financeres	3	5%			61.587,24 €
TOTAL					576.526,44 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					348.600,84 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	6 Anys		VAN Benefici		712.792,01 €
Calendari Urbanització	3 Anys		VAN Despeses		495.254,85 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					217.537,16 €
Valor mig de Venta de parcel·la					85.659,93 €
Benefici mig per Parcel·la					18.128,10 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					33,41 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					60,74 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					74,07 €

PMU - 03

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Num. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	4472	18,90%			
Espais Lliures	8905	37,64%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	13377	56,54%			
ZONES					
R5b	841	3,55%	0,8	673	6
R6a	3000	12,68%	0,7	2100	8
R6b	1541	6,51%	0,6	925	3
R6d	4901	20,71%	0,5	2451	7
TOTAL SÒL PRIVAT	10283	43,46%		6148	24
TOTALS	23660	100,00%		6148	24

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	23660	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,26
Sostre Total	6148	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	11
Número Habitatges	24		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R5b	841	0,8	673	450,00 €	302.760,00 €	50.460,00 €
R6a	3000	0,7	2100	350,00 €	735.000,00 €	91.875,00 €
R6b	1541	0,6	925	350,00 €	323.610,00 €	107.870,00 €
R6d	4901	0,5	2451	350,00 €	857.675,00 €	122.525,00 €
TOTAL	10283		6148		2.219.045,00 €	
CESSIÓ DEL 10 %					221.904,50 €	
INGRESSOS					1.997.140,50 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			23660	6,00 €	141.960,00 €
Costos d'Urbanització Vials			4472	200,00 €	894.400,00 €
Costos Zones Verdes			8905	10,00 €	89.050,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					50.294,40 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					60.000,00 €
Despeses financeres	3	5%			155.016,31 €
TOTAL					1.390.720,71 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut					606.419,79 €
TIR (1a Resid = 8 % / 2a Resid = 12 % / Industrial = 14 %)					8%
Calendari Venta	6 Anys		VAN Benefici		1.538.756,70 €
Calendari Urbanització	3 Anys		VAN Despeses		1.194.674,05 €
VALOR ACTUALITZAT NET BENEFICIS					344.082,65 €
Valor mig de Venta de parcel·la					92.460,21 €
Benefici mig per Parcel·la					14.336,78 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)					14,54 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)					33,46 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)					55,97 €

1.8 AVALUACIÓ ECONÒMICA DELS PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

PEU-01

L'objectiu del PEU és l'ordenació dels terrenys situats entre el nucli de Camallera i el Veïnat de Lluena, al sud de la carretera GI-623, actualment destinats a conreus de regadiu, en forma d'horta. L'objectiu del Pla Especial és regular els usos i edificacions, establir condicions respecte el funcionament dels horts, establir criteris compositius i de paisatge, regular itineraris de connexió i passeig, definir la transició entre aquest espai i les infraestructures existents i establir mesures per la restitució del sòl o integració d'aquelles edificacions impròpies d'aquest espai.

Els terrenys inclosos dins del Sistema d'Espais compresos en l'àmbit delimitat dins el sòl no urbanitzable seran expropiats als seus propietaris. L'Ajuntament de Saus, Camallera i Llampaias compensarà als propietaris dels terrenys afectats amb fons del Patrimoni municipal del sòl a l'empara del que estableix l'art.160.5c en tant es tracta de l'adquisició de sistemes urbanístics.

La determinació el valor del sòl no urbanitzable afectat, es basa en l'estudi de l'Agència Tributària de Catalunya (ATC) que pel 2015/2015 fixa els valors bàsics dels cultius situats en la demarcació de Girona per actuacions sobre impostos de transmissions patrimonials, actes jurídics documentats, successions i donacions. En el cas de cultius de regadiu (conreus, fruiters i hortes) els valors per hectàrea oscil·len entre 22.000 i 40.000 €, admetent l'aplicació de coeficients correctors d'apreciació econòmica (per la seva naturalesa - alt valor agrícola, bons accessos, bona ubicació, ...) que oscil·len entre 1,20 i 1,50.

1.9 AVALUACIÓ ECONÒMICA DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

SUD - 01

QUADRE DE SUPERFÍCIES

CLAU	Sup. Sòl (m2)	Percentatge (%)	Edificab. (m2st/s2sol)	SOSTRE (m2)	Núm. Habitatges
SISTEMES					
Vialitat	32617,35	9,00%			
Espais Lliures	50738,1	14,00%			
Serveis Tècnics	3624,15	1,00%			
TOTAL SÒL PÚBLIC	86979,6	24,00%			
ZONES					
R6	275435,4	76,00%	0,085	23412	78
TOTAL SÒL PRIVAT	275435,4	76,00%		23412	78
TOTALS	362415	100,00%		23412	78

PARÀMETRES SECTOR

Superfície Àmbit	362415	Edificabilitat Bruta (m2 sostre / m2 sòl)	0,065
Sostre Total	23412	Densitat Àmbit (Hab / Hectàrea)	3
Número Habitatges	78		

INGRESSOS

Clau	Sòl (m2)	Edificabilitat (m2st/m2sòl)	Sostre (m2)	Valor (€)	Total (€)	Valor Venta per Parcel·la (€)
R6	275.435,40	0,09	23412	400,00 €	9.364.803,60 €	120.061,58 €
TOTAL	275.435,40		23412		9.364.803,60 €	
CESSIÓ DEL 15 %					1.404.720,54 €	
INGRESSOS					7.960.083,06 €	

DESPESES

	Anys	Tipus Interés	Superfície (m2)	Valor (€/m2)	Total (€)
Valor Inicial Sòl			362415	6,00 €	2.174.490,00 €
Costos d'Urbanització Vials			32617,35	120,00 €	3.914.082,00 €
Costos Zones Verdes			50738,1	10,00 €	507.381,00 €
Despeses Conveni ACA (2 km - 1 Habitatge = 2,6 Hab-eq)					163.456,80 €
Estimació Despeses Troncals i Connexions					5.000,00 €
Despeses financeres					NO ES VALORA
TOTAL					6.764.409,80 €

ANÀLISI FINANCER

Benefici Brut	1.195.673,26 €
Valor mig de Venta de parcel·la	120.061,58 €
Benefici mig per Parcel·la	15.329,14 €
Benefici mig sobre sòl Brut (€/m2 sòl)	3,30 €
Benefici mig sobre sòl Net (€/m2 sòl)	4,34 €
Benefici mig sobre sostre (€/m2 sostre)	51,07 €

En el cas del SUD-01 NO s'ha valorat les despeses financeres, ja que es considera que aquestes despeses ja es troben abonades.

III. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1.1 MARC LEGAL

L'informe de sostenibilitat econòmica (ISE) forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comprenen l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per l'article 15, apartat 4 de la recent Llei estatal del sòl 8/2007 de 28 de maig. El seu contingut, en línies generals, ve establert pel mateix article 15 d'aquesta Llei estatal i per l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat de Catalunya 1/2007 de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística que modifica diferents apartats dels articles 59, 61 i 66 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, recollint el que disposava en aquest respecte la Llei estatal abans assenyalada.

En l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir

“..la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i 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”.

En la Disposició transitòria segona, apartat 3, del mateix Decret Llei 1/2007 s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica s'haurà d'aplicar als instruments de planejament aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2007.

En base, per tant, a la legislació vigent s'ha elaborat i redactat aquest Informe de Sostenibilitat Econòmica relatiu al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Saus, Camallera i Llampàies.

1.2 OBJECTIUS DE L'ISE

Els objectius del present Informe de Sostenibilitat Econòmica són, per una banda analitzar i justificar la suficiència del sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, estimar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions, si es dona el cas, que resultin responsables de la inversió i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius d'aquest POUM.

1.3 SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS

Les dades urbanístiques sobre les que es basa el present informe són les relacionades amb les actuacions que el POUM proposa desenvolupar en un futur en sectors de sòl urbà no consolidat en els que s'implantaràn nous habitatges i noves activitats productives.

Polígons d'actuació urbanística en el sòl urbà no consolidat.

Les dades bàsiques dels diferents PAU són:

POLÍGONS D'ACTUACIÓ	NUCLI	SUPERFÍCIE DE SÒL (m²)	EDIFICABILITAT BRUTA (m²/m²)	SOSTRE TOTAL (m²)	SUPERFÍCIE VIARI (m²)	SUPERFÍCIE ESPAIS LLIURES (m²)
PAU-01	Camallera	2.718,00	0,50	1.358,00	680,00	680,00
PAU-02	Camallera	16.393,00	0,60	9.814,75	1.252,00	3.316,00
PAU-03	Camallera	2.652,00	0,40	1.061,34	790,00	-
PAU-04	Camallera	6.598,00	0,50	3.278,25	1.584,00	643,00
PAU-05	Camallera	11.474,00	0,40	4.403,70	2.167,00	3.016,00
PAU-06	Saus	9.090,00	0,15	1.237,00	1.165,00	5.451,00
PAU-07	Saus	5.948,00	0,30	1.430,40	799,00	1.672,00
PAU-08	Saus	8.452,00	0,15	1.062,60	949,00	-
PAU-09	Saus	2.814,00	0,40	1.020,50	773,00	-
PAU-10	Saus	1.456,00	0,20	291,50	185,00	741,00
PAU-11	Llampapaies	3.679,00	0,30	884,40	1.348,00	723,00
PAU-12	Llampapaies	3.175,00	0,25	652,80	466,00	1.077,00
TOTAL		74.449,00		26.495,24	12.158,00	17.319,00

Taula dels diferents PAU's i les respectives característiques.

Figura 1.

Plans de Millora Urbana en el sòl urbà no consolidat.

Les dades bàsiques dels diferents PMU son:

POLÍGONS D'ACTUACIÓ	NUCLI	SUPERFÍCIE DE SÒL (m²)	EDIFICABILITAT BRUTA (m²/m²)	SOSTRE TOTAL (m²)	SUPERFÍCIE VIARI (m²)	SUPERFÍCIE ESPAIS LLIURES (m²)
PMU-01	Camallera	7.584,00	0,50	9.814,75	1.252,00	3.316,00
PMU-02	Camallera	6.512,00	0,45	2.936,91	1.628,00	1.302,40
PMU-03	Camallera	23.660,00	0,30	6.147,90	4.472,00	8.905,00
TOTAL		37.756,00		18.899,56	7.352,00	13.523,40

Taula dels diferents PMU's i les respectives característiques.

Usos productius

El POUM sí ordena, específicament per a activitats productives nou sostre edificable en el conjunt dels PAU que delimita. Es tracta d'un polígon de reduïdes dimensions encarat a albergar les petites activitats industrials i de taller. Donades les característiques dels tres nuclis rurals del municipi de Saus, Camallera i Llampapaies, el POUM manté bàsicament els usos actuals i no planteja creixements substantius, per la qual cosa es considera que la seva estructura dona resposta suficient a les demandes de la seva població en base als estàndards òptims per municipis petits, en el que s'inclou el comerç quotidià i el comerç de béns més duradors.

1.4 ESTIMACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES

En el present apartat es valora els impactes sobre les finances municipals, en tant que administració responsable tant de la implantació dels nous equipaments i de les infraestructures i serveis que han de servir als nous creixements previstos pel POUM, com del seu posterior manteniment.

Les actuacions urbanístiques previstes a desenvolupar als diferents sectors, poden generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions: un, relatiu als nous ingressos i despeses de capital – inversions - de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament i, dos, als ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l'augment de la població resident.

Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'ajuntament.

Per la banda de les despeses, la principals inversions municipals que es poden derivar de l'actuació urbanística són:

- La construcció dels equipaments del sector (en el cas de Saus, Camallera i Llampaiés no hi ha ordenada nous sistemes d'equipaments)
- La construcció dels habitatges de protecció pública que l'hi corresponguin per l'aprofitament urbanístic. (com és el cas dels habitatges del PAU-04)
- Les expropiacions de sòl per afectacions viàries
- Les expropiacions de sòl per afectacions d'espais lliures

Per la banda d'ingressos de capital, l'ajuntament podria obtenir, cas d'alienar el sòl urbanitzat, l'aprofitament urbanístic que els hi correspongui. Per tant, potencialment podria destinar el producte de l'alienació d'aquests aprofitaments urbanístics per cobrir total o parcialment la inversió prevista en els equipaments de cada sector.

L'execució de les millores viàries urbanes i de la rotonda es podran executar en base al pressupost municipal, però principalment es preveu obtenir subvencions per la seva execució.

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar per l'ajuntament del desenvolupament urbanístic previst al POUM i que es proposa al municipi, es pot concloure que el seu impacte sobre la hisenda municipal pot ser sostenible econòmicament si es té en compte que aquest té una capacitat no esgotada per obtenir finançament extern a llarg termini.

Sobre les despeses de capital d'altres administracions.

La inversió pública que es planteja derivar de la implementació dels diferents sectors a altres administracions són estrictament aquelles que ja ara són de la seva absoluta competència, i per tant la seva naturalesa correspon finançar al govern de la Generalitat de Catalunya o a altres administracions.

En tot cas, la implantació de la rotonda sí que es preveu executar en el moment que es disposi de finançament extern, o bé, directament per part de l'administració de la Generalitat de Catalunya.

Sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

Els principals efectes sobre els ingressos i despeses corrents de la hisenda municipal pel desenvolupament urbanístic del POUM son els que provenguin del normal funcionament dels nous equipaments i que, des del punt de vista competencial, tindran que anar a càrrec de l'ajuntament, més els propis que es derivaran de la nova població resident i de l'ocupació dels nous habitatges construïts.

Quan a l'estimació de l'impacte de la resta d'aspectes del desenvolupament del diferents sectors sobre els ingressos i despeses corrents municipals, i atenent a les principals partides que poden quedar afectades, s'ha considerat:

1. per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius com són:

- l'impost sobre béns immobles - IBI
- l'impost sobre construccions,
- les taxes per llicències d'obres,
- la taxa de recollida d'escombraries sobre els nous habitatges construïts
- les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident.

El ingressos procedents de l'IBI es situen, en la major part dels municipis, en un valor mitjà de 1,50 € per metre quadrat de sostre construït i per any, augmentant aquest valor mitjà a uns 2,90 €/m² sostre-any si ens centrem en els sostres destinats a usos residencials en sectors de nova creació.

L'aplicació d'un valor unitari mitjà de 2,2 €/m² sostre-any sobre els sostres dels diferents sectors a on el POUM preveu un desenvolupament urbanístic, ens situa amb un nivell d'ingressos anuals que cobreixen sobradament l'import de les despeses que corresponen a l'ajuntament per a cada un dels referits sectors.

2. per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de:

- serveis d'enllumenat,
- neteja i recollida d'escombraries,
- el manteniment i reposició de l'espai públic – vials, zones verdes, espais lliures i altres
- la possible major dotació de personal i organització municipal per atendre el nou desenvolupament urbanístic.

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes al POUM han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l'impost sobre construccions.

L'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució del POUM, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis. Aquestes despeses de manteniment es situen, en municipis de característiques semblants, sobre 2,00 €/m² -any pel que fa a espais lliures i 2,50 €/m²- any pel que fa a la vialitat. L'aplicació d'aquests valors unitaris sobre els m² de sòl urbanitzat destinat a espais lliures i vialitat ens situa amb un nivell de despeses per manteniment econòmicament sostenible quan els relacionem amb els ingressos que es generaran pel desenvolupament dels diferents sector analitzats.

Quan a les despeses en relació a la nova organització i dotació municipal que podria requerir la major gestió i control urbanístic que generi el desenvolupament dels diferents sectors, és de preveure que les despeses no augmentin de forma significativa i que aquests menors augments de les despeses podran ser compensats pels majors ingressos abans estimats que es derivaran de l'impost municipal sobre construccions.

1.5 CONCLUSIONS DE L'ISE

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes del desenvolupament urbanístic previst en el POUM de Saus, Camallera i Llampalles, amb una dotació de sostre per a usos residencials en la proporció i tipologies establertes en el planejament general, amb la influència que se'n deriva sobre els ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'ajuntament, avui per avui i en base a l'estructura pressupostaria i financera que presenta la hisenda municipal, es consideren en termes econòmics i financers com clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament.