

## Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Les Planes d'Hostoles

*Document per a l'aprovació inicial*

*Agenda i avaluació econòmica i financera + Informe de sostenibilitat econòmica*

*Estiu 2021*



### EQUIP REDACTOR:



#### COL·LECTIU CCRS

David Barreto Expósito, arquitecte, màster en urbanisme i postgraus en SIG (co-direcció dels treballs)

Gara Barreto Expósito, graduada en belles arts i màster en producció artística

Sara Batista Hernández, enginyera tècnica industrial

Isabel Castiñeira Palou, doctora arquitecta, assessora

Iago Choi Ko, arquitecte i diplomad en turisme

Miquel Corominas Ayala, doctor arquitecte, assessor

Júlia Corominas Castiñeira, ambientòloga i màster en SIG

Pilar Llop Ripollès, arquitecta paisatgista

Ayozé Martín Castellano, enginyer tècnic d'obres públiques

Marta Molins Paronella, advocadessa, postgraus en direcció mediambiental i en dret urbanístic

Pedro Monzón Mendoza, enginyer tècnic d'obres públiques i graduat en enginyeria civil

Sandra Núñez Malavé, arquitecta, postgraus en urbanisme i SIG (co-direcció dels treballs)

Martín Portilla Cardona, enginyer agroambiental i del paisatge

Lorenzo Quesada Ruiz, doctor geògraf i màster en SIG

Joaquim Sabaté Bel, doctor arquitecte i economista, assessor

Gloria Sabaté Fernández, arquitecta

Cristina Seseras López, gestió administrativa

Omar Sosa Garcia, doctor arquitecte (co-direcció dels treballs)

Pedro José Sosa Ramos, sociòleg

Alberto Zaragoza i Talamantes, arquitecte i màster en projectació urbanística (co-direcció dels treballs)

### ENS DESTINATARI:



AJUNTAMENT DE  
LES PLANES D'HOSTOLES

#### AJUNTAMENT DE LES PLANES D'HOSTOLES

Josep Arnau i Arnau, regidor d'urbanisme, obres públiques, camins, agricultura i pesca

Joan Carles i Roqué, arquitecte del Consell Comarcal de La Garrotxa

Eduard Llorà i Cullet, alcalde i responsable de mobilitat, governació, recursos humans, entitats, consum i suport a urbanisme

Isidre Lluçà Sabarich, secretari interventor

Ester Peracaula Baró, tècnica d'administració general

Rafel Planas Mayolas, arquitecte tècnic de l'Ajuntament

---



# Índex

<b>1 INTRODUCCIÓ</b>	<b>7</b>
<b>2 AGENDA D'ACTUACIONS</b>	<b>11</b>
2.1 Actuacions de nova urbanització	11
2.2 Actuacions de transformació urbana	12
2.3 Actuacions aïllades	13
2.4 Avaluació de costos	15
<b>3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA</b>	<b>19</b>
3.1 Valors de referència	20
3.1.1 Costos de construcció	20
3.1.2 Costos de transformació urbanística	21
3.1.3 Altres despeses i càrregues	22
3.1.4 Preus de venda	22
3.2 Avaluació d'ingressos corresponents a la cessió de sòl i equilibri entre àmbits d'actuació	26
3.3 Viabilitat econòmica de les propostes del POUM	28
3.4 Equilibri entre els àmbits de planejament	28
<b>4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA</b>	<b>31</b>
4.1 Impacte de la implantació de les infraestructures i serveis	32
4.2 Estimació a partir de les ràtios de despesa corrent i dels ingressos municipals	33
4.3 Anàlisi de la capacitat de la Hisenda Municipal	35
4.4 Balanç de l'informe de sostenibilitat econòmica	45
<b>ANNEX 1. Pressupostos municipals liquidats 2010-2020</b>	<b>47</b>
<b>ANNEX 2. Polígons d'actuació</b>	<b>53</b>
<b>ANNEX 3. Àmbit de millora</b>	<b>55</b>
<b>ANNEX 4. Sectors de sòl urbanitzable</b>	<b>57</b>



# 1 INTRODUCCIÓ

En compliment de l'article 59.1e de la LUC, es redacta l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar. S'avalua el cost d'execució de les dotacions urbanístiques públiques al servei de la població i de les diferents actuacions de desplegament del POUM, amb indicació del caràcter públic o privat del seu finançament, tot justificant la viabilitat de les intervencions privades i de les previsions a realitzar amb recursos propis de l'Ajuntament.

Aquest estudi conté:

a) L'avaluació econòmica de les obres d'urbanització corresponents als sistemes generals.

b) La referida a les dotacions urbanístiques públiques que, a nivell de sistema general o local, s'hagin proposat pel POUM i no s'obtinguin per cessió.

c) La determinació del caràcter públic o privat de les inversions a realitzar per a l'execució de les previsions del POUM expressades en els apartats anteriors, indicant els organismes o entitats públiques que assumeixen l'import de la inversió.

Cal considerar que, d'acord amb l'article 59.4 de la LUC, si no hi ha un Programa d'actuació urbanística municipal, caldrà actualitzar l'agenda cada sis anys per acord de l'Ajuntament, després d'un termini d'un mes d'informació pública. La agenda té com a objecte indicar les previsions i prioritats de desenvolupament temporal de les determinacions del POUM i per a això ha d'establir:

a) Els objectius i estratègies del seu desenvolupament a mitjà i llarg termini t.

b) Les etapes quadriennals de desenvolupament del POUM.

c) Les previsions de desenvolupament per als sectors de sòl urbanitzable no prioritari definits com a àrees de reserva per a l'expansió urbana.

d) Les previsions específiques concernents a la realització dels sistemes generals en funció de la seva adscripció concreta o de manera percentual als polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i sectors de sòl urbanitzable.

e) Els terminis en que s'hagi de donar compliment als deures de cessió, distribució equilibrada, urbanització o per convertir la parcel·la en solar, segons el sistema d'actuació i edificar-la.

f) En el supòsit d'àrees subjectes a reforma interior, els terminis per a l'aprovació de planejament respectiu.

D'altra banda, el Reial Decret Legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, en el seu article 22 sobre l'Avaluació i seguiment de la sostenibilitat de el desenvolupament urbà, i sobre la garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà, estableix en el seu apartat quart que la documentació dels instruments de les actuacions de transformació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual s'ha de ponderar l'impacte de la actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl

8

destinat a usos productius. Així mateix es requereix l'elaboració d'una memòria que asseguri la viabilitat econòmica, en termes de rendibilitat, d'adequació als límits del deure legal de conservació i d'un adequat equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en un àmbit.

Per tot això aquest estudi va una mica més enllà i estima el cost econòmic de les actuacions de transformació urbanística previstes en aquest POUM, identifica els subjectes públics o privats responsables de la seva execució i analitza les previsions de finançament públic d'aquelles que corresponen a l'administració, establint els terminis en què es preveu el seu desenvolupament. Estudia a més, la viabilitat econòmica de les diferents intervencions de transformació urbanística (polígons d'actuació i sectors), fent un balanç de la seva rendibilitat; i inclou una anàlisi de la sostenibilitat econòmica, en funció de les determinacions establertes en aquest POUM, aplicable a les actuacions de transformació urbanística, que afecten un conjunt de parcel·les, localitzades en sòl urbà o urbanitzable, la qual finalitat és transformar l'espai preexistent, d'acord les determinacions de el nou planejament. Entre aquestes es distingeixen tres situacions:

a) De nova urbanització, que plantegen la transformació des d'una situació originària de sòl no urbanitzat. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació és el d'un sector de sòl urbanitzable o un polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat.

b) De transformació urbana, que suposa la urbanització general d'un àmbit amb demolició, si fos el cas, de les edificacions preexistents i disseny i implantació dels serveis urbans.

c) Actuacions aïllades, per l'execució directa de sistemes generals o algun dels seus elements en qualsevol classe de sòl;

o dirigides a l'obtenció de terrenys per dotacions públiques en sòl urbà.

En aquest document s'estableixen les previsions temporals per a executar el planejament i les obres d'infraestructures, espais lliures, equipaments i serveis i es determina el seu valor econòmic.

Les actuacions externes a polígons d'actuació o al sector de planejament, vinculades o no al seu desenvolupament, es valoren econòmicament i es proposa el seu finançament en funció dels agents que intervenen en cada cas (Ajuntament, Diputació, Generalitat i Estat).

Es pondera l'impacte en la hisenda local de la implantació i manteniment de les infraestructures necessàries, o de la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants. Específicament i en relació a aquest impacte econòmic es quantifiquen els costos de manteniment per a la posada en marxa i prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en aquest POUM, i s'estima l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i la població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les intervencions que l'actuació comporta.

Per a això, a més de valorar la viabilitat econòmica de totes i cadascuna de les operacions que desenvolupen els diferents agents, es realitza una anàlisi de la situació econòmic-financera del municipi i de les dinàmiques socials, infraestructures i dotacions previstes, executades i pendents d'executar per part de l'Ajuntament.

Aquest Estudi Econòmic i Financer conté doncs els següents apartats:

a) Agenda d'Actuacions considerades. Sent el Programa d'Actuació un document potestatiu, es redacta una agenda de manera indicativa sense perjudici del que s'estableixi en un futur Programa d'Actuació Urbanística

---

Municipal (PAUM), o en l'actualització d'aquesta agenda si no es redacta un PAUM.

b) Memòria de viabilitat econòmica, on s'analitza detalladament la inversió que s'ha de fer en els processos de transformació urbanística, garantint que les actuacions derivades de l'execució del POUM siguin viables.

c) Informe de sostenibilitat econòmica, que analitza l'impacte de les actuacions de transformació urbanística a la Hisenda Pública de l'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles, per la implantació i manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i prestació dels serveis resultants, a més de analitzar la suficiència i adequació del sòl del POUM. Conté també una anàlisi detallada de la Hisenda Municipal.



## 2 AGENDA D'ACTUACIONS

El POUM de Les Planes d'Hostoles es desenvolupa a través de figures de planejament derivat i d'actuacions per a l'execució dels sistemes, no incloses en els corresponents polígons d'actuació o en el sector de sòl urbanitzable. Aquest desenvolupament es preveu en dos quadriennis (2022-2025 i 2026-2029).

### 2.1 ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ

Són aquelles que habiliten per a la transformació completa de la situació originària de sol no urbanitzable a la final de sòl urbanitzat. El seu àmbit espacial és el d'un polígon d'actuació en sòl urbà o d'un sector de sòl urbanitzable delimitat en el POUM, que els atribueix unes prioritats de desenvolupament, tot indicant la major o menor urgència per a ser abordats. Aquesta definició de prioritats no ha d'impedir que iniciïn el seu desenvolupament, sempre que això no incideixi negativament en aquells, que el POUM considera prioritaris, o que pugui suposar un desequilibri en l'oferta de sòl residencial o d'altres usos.

#### Sectors en Sòl Urbanitzable

Aquest POUM preveu tres sectors de sòl urbanitzable.

En el primer quadrienni proposa el desenvolupament del sector dels Angelats. El seu interès fonamental és endreçar un àmbit destinat a acollir les activitats industrials del municipi, facilitant fins i tot el trasllat d'algunes inserides avui dins de la trama urbana.

Aquest sector, que impulsarà el propi Ajuntament pel sistema de cooperació, té una superfície de 77.805,71 m<sup>2</sup> i aporta

aquestes cessions:

- 10% d'aprofitament de cessió:  
5.694,20 m<sup>2</sup> de sostre
- Reserva de sòl per a sistemes:
  - 7.279 m<sup>2</sup> per a viari
  - 23.075 m<sup>2</sup> per a espais lliures

En el segon quadrienni es planteja el desenvolupament del sector El Pla, que permetrà completar la façana nord de la anella verda i obtenir diverses cessions per completar els equipaments docents i d'esbarjo amb front al riu Brugent. Algunes d'aquestes cessions es podrà avançar en funció de les necessitats d'accés al CEIP Sant Cristòfol. També es preveu el desenvolupament del sector La Estació, que igualment permet completar la façana nord de la anella verda i obtenir una peça de parc urbà.

Ambdós sectors es desplegaran pel sistema de compensació, tenen una superfície de 26.781 m<sup>2</sup> i 35.583 m<sup>2</sup> respectivament i aporten les següents cessions:

En el cas del sector de l'Estació:

- 10% d'aprofitament de cessió:  
1.346,10 m<sup>2</sup> de sostre
- Reserva de sòl per a sistemes:
  - 7.909 m<sup>2</sup> per a viari
  - 2.276 m<sup>2</sup> per a aparcament
  - 8.823 m<sup>2</sup> per a espais lliures

Pel que fa al sector del Pla:

- 10% d'aprofitament de cessió:  
1.108,60 m<sup>2</sup> de sostre
- Reserva de sòl per a sistemes:
  - 5.674 m<sup>2</sup> per a viari

12	Denominació	Quadrienni	Sistema d'actuació
	PAU Carrer del Torrent	Segon	Compensació
	PAU de l'Àngel	Segon	Compensació
	PAU Can Poetí	Segon	Compensació
	PAU Carretera a les Encies	Segon	Compensació

Denominació	Superfície	Cessió	Verd	Equipament	Viari
PAU Carrer del Torrent	9.470 m <sup>2</sup>	300,00 m <sup>2</sup>	-	-	839 m <sup>2</sup>
PAU de l'Àngel	5.148 m <sup>2</sup>	273,60 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	-	1.143 m <sup>2</sup>
PAU Can Poetí	8.101 m <sup>2</sup>	288,00 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>	-	1.276 m <sup>2</sup>
PAU Carretera a les Encies	11.731 m <sup>2</sup>	330,00 m <sup>2</sup>	-	776 m <sup>2</sup>	1.702 m <sup>2</sup>

- 8.323 m<sup>2</sup> per a equipament
- 3.363 m<sup>2</sup> per a espais lliures

### Polígons d'Actuació en Sòl Urbà

Aquest POUM preveu quatre polígons d'actuació urbanística, amb la següent periodificació i sistema d'actuació. Segons es mostra a la taula superior.

Aquests Polígons d'Actuació són de grandària i objectius molt diversos, tal com es detalla a la Memòria i a les Normes Urbanístiques del POUM. En tres dels casos es tracta de finalitzar processos ja iniciats, de desenvolupar iniciatives previstes en les vigents Normes Subsidiàries o d'afrontar operacions clau per finalitzar la façana de la ciutat.

El darrer preveu una possible transformació d'un àmbit amb dos naus i industrials en el front a la carretera GI-531. Si la seva activitat cessa o es vol traslladar, es pretén afavorir que ho pugui fer als Angelats. Si això es produís, podria facilitar un enllaç rodat i per vianants des del Jonquer fins a l'Institut (actualment Passeig Estació) sense haver de passar per la carretera o avinguda de Narcís Arnau. Ateses les dificultats derivades de eliminar una activitat en funcionament, no es fixa cap termini, ans es manté la qualificació industrial d'aquesta zona, tot establint determinades condicions de transformació, si aquesta finalment es portés a terme.

Tot i que les seves característiques detallades es recullen a les fitxes corresponents, les dades bàsiques són les que s'indiquen a la taula superior.

## 2.2 ACTUACIONS DE TRANSFORMACIÓ URBANA

### Pla de Millora Urbana

Els plans de millora urbana tenen per objecte en sòl urbà no consolidat, completar el teixit urbà o bé complir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de millora de la urbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament i altres de similars, i en sòl urbà consolidat de completar o acabar la urbanització. Aquest POUM preveu un únic àmbit, Pocafarina, en procés de consolidació. El desplegament d'un Pla de Millora Urbana haurà de servir per ordenar i completar la urbanització i els corresponents serveis.

Aquest àmbit, que impulsarà el propi Ajuntament pel sistema de cooperació en el segon quadrienni, té una superfície de 98.590 m<sup>2</sup> i aporta aquestes cessions:

- 10% d'aprofitament de cessió:  
1.689,00 m<sup>2</sup> de sostre
- Reserva de sòl per a sistemes:
  - 11.942 m<sup>2</sup> per a viari
  - 10.825 m<sup>2</sup> per a espais lliures

## 2.3 ACTUACIONS AÏLLADES

S'inclouen intervencions externes als polígons d'actuació, a l'àmbit del PMU i als sectors de sòl urbanitzable. Aquest POUM contempla algunes actuacions puntuals relatives a sistemes que conformen elements importants en la definició de l'estructura urbanística del Les Planes, que es recullen a continuació, així com el termini suggerit per la seva execució. En aquesta relació no s'inclouen les actuacions viàries de rang supramunicipal (com ara la possible variant), l'execució de les quals no correspongui a l'Ajuntament; ni els equipaments docents (excepte llars d'infants), o sanitari-assistencials, que son competència d'altres administracions públiques. En les actuacions que ho requereixin es contemplen els costos d'adquisició del sòl a càrrec de l'Ajuntament.

### Actuacions de viari

Les actuacions proposades tenen com a objectiu general completar la xarxa bàsica de carrers i vies cíviques i les obres es determinen en funció de la seva jerarquia dins de la xarxa, la seva tipologia i el sistema de finançament que es proposa.

A. Carrers i vies cíviques. En aquest grup s'inclouen:

- Camí de sirga del Brugent fins als Molins dels Murrís
- Nou carrer d'unió del de les Remences i de les Roses
- Nou camí Pocafarina - Via Verda

Tot plegat implica la quantitat de 679.330,44€

B. Adquisició de sòl a càrrec de l'Ajuntament. En aquest grup s'inclouen:

- La operació de la via cívica del Torrent de La Llameca-Carrilet, per un import de 140.668,87 € ja ha estat adjudicada i es preveu que finalitzi l'octubre de 2021.

- Terrenys camí de sirga del Brugent fins als Molins dels Murrís

- Terrenys camí Pocafarina - Via Verda

Tot plegat implica la quantitat de 22.608,00 €.

### Actuacions d'espais lliures

En aquest grup s'inclouen diversos espais lliures a desenvolupar durant la vigència de el POUM. Es proposen els següents tipus d'intervenció:

A. Espais Lliures que no formen part de cap figura de planejament

A1. Urbanització d'espais lliures. En aquest grup s'inclouen:

- Marge de la Carretera a les Encies a Pocafarina (G)
- Urbanització de l'espai lliure al llarg del Passeig Estació (L)
- Perllongament Passeig del Samontà (PAU Àngel) (L)

Tot plegat implica la quantitat de 295.057,00 €.

A2. Adequació d'espais lliures. En aquest grup s'inclouen:

- Zona de lleure entre la Escola i el riu Brugent, part dels quals s'obtiniran per cessió del sector urbanitzable El Pla (G)
- Espais lliures associats al Mas Jonquer

Tot plegat implica la quantitat de 141.976,00 €.

A3. Adquisició de sòl a càrrec de l'Ajuntament. En aquest grup s'inclouen:

- Terrenys zona de lleure entre la Escola i el Riu Brugent

Tot plegat implica la quantitat de 63.240,00 €.

Totes aquestes peces seran adquirides i urbanitzades el segon quadrienni.

### Actuacions d'equipaments

Aquestes tenen com a principal objectiu resoldre els equipaments més bàsics

14

que el POUM proposa, que s'han de finançar bàsicament a nivell municipal. Els equipaments que són competència d'altres administracions públiques (finançament extern), encara que s'han definit a nivell de programa i estàndards fixats en aquest POUM, no es comptabilitzen aquí.

A. Adquisició de sòl per a equipaments

- Terrenys aparcament dissuasiu junt al cementiri
- Terrenys junt a l'Església

Tot plegat implica la quantitat de 201.980,20 €.

B. Projectes d'equipaments

- Aparcament dissuasiu junt al cementiri
- Poliesportiu junt a l'Escola
- Projecte d'habitatges públics a la Plaça Nova
- Projecte d'habitatges assistits al carrer de La Roureda

Tot plegat implica la quantitat de 3.670.114,58 €.

**Actuacions vinculades als serveis**

Un cop executades les diverses iniciatives de desenvolupament del POUM (polígons d'actuació i sector de sòl urbanitzable), l'Ajuntament es farà càrrec de les despeses derivades dels corresponents serveis urbanístics, com ara:

- Subministrament d'aigua potable, de reg i incendis
- Evacuació d'aigües residuals i pluvials
- Enllumenat públic
- Neteja i manteniment dels carrers i espais públics
- Recollida d'escombraries

La major part d'aquests serveis es paguen amb els ingressos de les corresponents taxes (aigua, escombraries, clavegueram), i, per tant, es consideren

més endavant en aquesta mateixa Memòria.

**Redacció de documents de planejament**

Es contemplen la redacció per part de l'Ajuntament dels documents de planejament corresponents a un nombre reduït d'iniciatives on s'actuarà per cooperació. Tot i que correspon a l'Ajuntament l'impuls d'aquestes iniciatives, i per tant avançar les corresponents inversions, aquest es rescabalarà al repercutir el que correspongui entre els propietaris implicats. Aquestes iniciatives són:

- Redacció del PMU, Projectes d'Urbanització i Reparcel·lació si s'escau, de Pocafarina
- Redacció del Pla Parcial, Projectes d'Urbanització i Reparcel·lació si s'escau, de Els Angelats
- Pla Especial dels nuclis de Cogolls i Les Encies
- Es contempla la possibilitat de redactar un Pla Especial del patrimoni històric i arquitectònic

Com que en la major part dels casos les despeses generades han de ser repercutides als corresponents propietaris, es contempla tan sols una partida de 300.000 €, com a fons de maniobra o per aquells plans que finalment l'Ajuntament assumeixi el seu cost pel seu interès públic.

Del total de l'inversió per desplegar aquest POUM, les actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament suposen un cost de 5.374.306,22 €. La major part d'elles es programen en el segon quadrienni per tal que l'Ajuntament pugui obtenir ingressos suficients per assumir-les. En el capítol 3.3 d'aquesta Memòria, sobre la viabilitat econòmica de les propostes del POUM, s'avaluen els ingressos pel que fa a l'aprofitament públic derivats de cessions en les diferents figures de planejament que aquest POUM estableix.

	ml	m2	€/ml-m2	€
<b>1. Actuacions de viari</b>				
<b>A. Nous carrers i vies cíviques</b>				
Camí de sirga del Brugent fins als Molins dels Murris	1095		518,22	567.450,90 €
Nou carrer d'unió del de les Remences i de les Roses		297	190,00	56.430,00 €
Nou camí Pocafarina - Via Verda	107		518,22	55.449,54 €
				<b>679.330,44 €</b>
<b>B. Adquisició de sòl</b>				
Terrenys camí de sirga del Brugent fins als Molins dels Murris		1670	12,00	20.040,00 €
Terrenys camí Pocafarina - Via Verda		214	12,00	2.568,00 €
				<b>22.608,00 €</b>
<b>2. Actuacions en espais lliures (no inclosos en figures de planejament)</b>				
<b>A. Urbanització d'espais lliures</b>				
Marge de la Carretera a les Encies cap a Pocafarina (G)		2698	61,00	164.578,00 €
Urbanització de l'espai lliure al llarg del Passeig Estació (L)		1662	61,00	101.382,00 €
Perllongament Passeig del Samontà (PAU Àngel) (L)		477	61,00	29.097,00 €
				<b>295.057,00 €</b>
<b>B. Adequació d'espais lliures no inclosos en figures de planejament</b>				
Zona de lleure entre l'Escola i el Riu Brugent (G)		5270	10,00	52.700,00 €
Espais lliures associats al Mas Jonquer (G)		2029	44,00	89.276,00 €
				<b>141.976,00 €</b>
<b>C. Adquisició d'espais lliures</b>				
Terrenys zona de lleure entre l'Escola i el Riu Brugent (G)		5270	12,00	63.240,00 €
				<b>63.240,00 €</b>
<b>3. Actuacions en equipaments</b>				
<b>A. Adquisició de sòl per a equipaments</b>				
Terrenys aparcament dissuasori junt al cementiri		10916	12,00	130.992,00 €
Terrenys junt a l'Església		1961	36,20	70.988,20 €
				<b>201.980,20 €</b>
<b>B. Projectes d'equipaments</b>				
Aparcament dissuasori junt al cementiri		10916	30	327.480,00 €
Poliesportiu junt a l'Escola		1440	907,5	1.306.800,00 €
Projecte d'habitatges públics a la Plaça Nova		2310	620,30	1.432.900,02 €
Projecte d'habitatges assistits al carrer de La Roureda		972	620,30	602.934,55 €
				<b>3.670.114,58 €</b>
<b>4. Redacció de documents de planejament</b>				
Redacció dels PMU, PP i PE, projectes d'urbanització i reparcel·lació, si s'escau				<b>300.000,00 €</b>
<b>Total inversió pública Ajuntament</b>				<b>5.374.306,22 €</b>

Quadre resum de l'avaluació de costos de les actuacions aïllades del POUM

## 2.4 AVALUACIÓ DE COSTOS

Aquest POUM avalua econòmicament, a partir dels valors de referència que a continuació s'exposen, les actuacions aïllades (sistemes generals o locals) i la participació municipal en els sectors urbanitzables i els polígons d'actuació o altres figures (PMU), que l'Ajuntament impulsa o on és propietari de terrenys i ha de contribuir a la seva urbanització.

Igualment s'avaluen econòmicament i de forma detallada, el conjunt d'intervencions, com sectors i unitats d'actuació a partir dels valors de referència que s'exposen en el següent apartat, com ara:

- Cadascuna de les obres proposades, individualment i en conjunt, indicant el total de les despeses relacionades amb l'execució de carrers, espais lliures,

equipaments i altres actuacions, i establint quines d'aquestes despeses correspon assumir a cadascun dels agents que intervenen (Ajuntament, altres administracions públiques i privats).

- Els ingressos corresponents a les cessions de sòl a l'Ajuntament, per part del sector de transformació, i les plusvàlues generades per l'actuació urbanística.

A continuació es recullen el conjunt d'actuacions (tant aquelles a les quals l'Ajuntament ha de fer front, com les que desenvolupen els privats), indicant les superfícies de les mateixes, el termini d'execució (primer o segon quadrienni), els costos de urbanització i/o adequació (sempre que sigui necessari), els costos d'adquisició i d'altres com poden ser enderroc i indemnitzacions.

			Superfície	Longitud	Cost construcció/urbanització		Total costos
Urbanització de sistemes			(m²)	(m)	(€/m)	(€/m²)	(€)
X2	Viari	Urbanització	1.143			190,00	217.102,71
V	Pavimentat	Urbanització places	680			61,00	41.486,78
	Zona verda	Urbanització	0			44,00	0,00
		Adecuació	0			10,00	0,00
<b>Total costos urbanització de sistemes</b>							<b>258.589,49</b>

			Superfície de sostre	Cost enderroc	Cost indemnització	Total costos
Altres càrregues			(m² sostre)	(€/m² sostre)	(€/m² sostre)	(€)
Enderrocs						0,00
Indemnització enderrocs		Urbà				0,00
		Rústic				0,00
<b>Total cost altres càrregues</b>						<b>0,00</b>

Costos de transformació urbanística vinculats al Polígon d'Actuació Urbanística L'Àngel

			Superfície	Longitud	Cost construcció/urbanització		Total costos
Urbanització de sistemes			(m²)	(m)	(€/m)	(€/m²)	(€)
X2	Viari	Urbanització	1.702			190,00	323.451,15
V	Pavimentat	Urbanització places					0,00
	Zona verda	Urbanització					0,00
		Adecuació					0,00
<b>Total costos urbanització de sistemes</b>							<b>323.451,15</b>

			Superfície de sostre	Cost enderroc	Cost indemnització	Total costos
Altres càrregues			(m² sostre)	(€/m² sostre)	(€/m² t o dia)	(€)
Enderrocs			6.008	38,39		230.639,44
Indemnització per pèrdua de benefici d'activitat					248,34	3.725,10
Indemnització trasllat materials			6.008		57,75	346.950,45
<b>Total cost altres càrregues</b>						<b>581.314,99</b>

Costos de transformació urbanística vinculats al Polígon d'Actuació Urbanística Carretera a les Encies

			Superfície	Longitud	Cost construcció/urbanització		Total costos
Urbanització de sistemes			(m² sostre)	(m)	(€/m)	(€/m²)	(€)
X2	Viari	Urbanització	1.276			190,00	242.466,18
V	Pavimentat	Urbanització places	428			61,00	26.084,38
	Zona verda	Urbanització	0			44,00	0,00
		Adecuació	0			10,00	0,00
<b>Total costos urbanització de sistemes</b>							<b>268.550,56</b>

			Superfície de sostre	Cost enderroc	Cost indemnització	Total costos
Altres càrregues			(m² sostre)	(€/m² sostre)	(€/m² o dia)	(€)
Enderrocs			3.274			102.196,00
Indemnització enderrocs		Urbà				0,00
		Rústic				0,00
Indemnització per pèrdua de benefici d'activitat					248,34	7.450,20
Indemnització trasllat materials			2.542		57,75	146.800,50
<b>Total cost altres càrregues</b>						<b>256.446,70</b>

Costos de transformació urbanística vinculats al Polígon d'Actuació Urbanística Can Poetí

Urbanització de sistemes			Superfície (m² sostre)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització		Total costos (€)
					(€/m)	(€/m²)	
Hi	Hidrològic	Adequació	0				0,00
X2	Viari	Urbanització	839			190,00	159.441,21
V	Pavimentat	Urbanització places	0				0,00
	Zona verda	Urbanització	0				0,00
		Adequació	0				0,00
<b>Total costos urbanització de sistemes</b>							<b>159.441,21</b>

Altres càrregues			Superfície de sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost indemnització (€/m² sostre)	Total costos (€)
Enderrocs						0,00
Indemnització enderrocs		Urbà				0,00
		Rústic				0,00
<b>Total cost altres càrregues</b>						<b>0,00</b>

Costos de transformació urbanística vinculats al Polígon d'Actuació Urbanística Carrer del Torrent

Urbanització de sistemes			Superfície (m² sostre)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització		Total costos (€)
					(€/m)	(€/m²)	
X2	Viari	Urbanització	11.942			150,00	1.791.342,19
V	Pavimentat	Urbanització places					
	Zona verda	Urbanització	1.216			44,00	53.504,00
		Adequació	9.609			10,00	96.094,74
<b>Total costos urbanització de sistemes</b>							<b>1.940.940,93</b>

Altres càrregues			Superfície de sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost indemnització (€/m² sostre)	Total costos (€)
Enderrocs			102	38,39		3.915,78
Indemnització enderrocs		Urbà	102		630	64.260,00
		Rústic				0,00
<b>Total cost altres càrregues</b>						<b>68.175,78</b>

Costos de transformació urbanística vinculats al Pla de Millora Urbana de Pocafarina

Urbanització de sistemes			Superfície (m² sostre)	Longitud (m)	Cost construcció/urbanització		Total costos (€)
					(€/m)	(€/m²)	
Xa	Aparcament	Urbanització	2.276			30,00	68.287,84
X2	Viari	Urbanització	7.909			190,00	1.502.784,12
V	Pavimentat	Urbanització places	1.748			61,00	106.615,80
	Zona verda	Urbanització					
		Adequació	7.075			10,00	70.747,64
<b>Total costos urbanització de sistemes</b>							<b>1.748.435,40</b>

Altres càrregues			Superfície de sostre (m² sostre)	Cost enderroc (€/m² sostre)	Cost indemnització (€/m² sostre)	Total costos (€)
Enderrocs						
Indemnització enderrocs		Urbà				
		Rústic				
<b>Total cost altres càrregues</b>						<b>0,00</b>

Costos de transformació urbanística vinculats al sector de l'Estació

			Superfície	Longitud	Cost construcció/urbanització		Total costos
Urbanització de sistemes			(m² sostre)	(m)	(€/m)	(€/m²)	(€)
		Adecuació					
X2	Viari	Urbanització	5.674			190,00	1.078.113,03
V	Pavimentat	Urbanització places	2.824			61,00	172.284,97
	Zona verda	Urbanització					
		Adecuació					
<b>Total costos urbanització de sistemes</b>							<b>1.250.398,00</b>

			Superfície de sostre	Cost enderroc	Cost indemnització	Total costos
Altres càrregues			(m² sostre)	(€/m² sostre)	(€/m² sostre)	(€)
Enderrocs						0,00
Indemnització enderrocs						
		Urbà				0,00
		Rústic				0,00
<b>Total cost altres càrregues</b>						<b>0,00</b>

Costos de transformació urbanística vinculats al sector del Pla

			Superfície	Longitud	Cost construcció/urbanització		Total costos
Urbanització de sistemes			(m²)	(m)	(€/m)	(€/m²)	(€)
X2	Viari	Urbanització	7.279			190,00	1.382.971,08
V	Pavimentat	Urbanització places					0,00
	Zona verda	Urbanització	13.056			44,00	574.471,02
		Adecuació	10.019			10,00	100.190,00
<b>Total costos urbanització de sistemes</b>							<b>2.057.632,10</b>

			Superfície de sostre	Cost enderroc	Cost indemnització	Total costos
Altres càrregues			(m² sostre)	(€/m² sostre)	(€/m² sostre)	(€)
Enderrocs						0,00
Indemnització enderrocs						
		Urbà				0,00
		Rústic				0,00
<b>Total cost altres càrregues</b>						<b>0,00</b>

Costos de transformació urbanística vinculats al sector dels Angelats

### 3 MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

Aquest document constitueix una disposició de gran rellevància jurídica i urbanística per augmentar la desitjable transparència en els processos de reclassificació i requalificació de sòl, conformant com un instruments imprescindibles per determinar la decisió d'atribuir els aprofitaments a terra.

Com en qualsevol altra activitat econòmica, es tracta de verificar que totes les actuacions proposades són viables, és a dir, que la diferència entre el valor final de venda (Vf) i el inicial (Vi) és positiu per a la propietat de l'àmbit de l'actuació, és a dir, que els ingressos derivats de la venda dels solars, un cop atribuïts els aprofitaments corresponents, resulten superiors als costos de producció.

Els costos de producció-construcció (Vc) per metre quadrat de sostre, o de sòl, es determinen a partir dels costos mitjans derivats dels corresponents projectes tècnics d'edificació o urbanització. Com Ingressos corresponents a una actuació urbanística es consideren els procedents de l'alienació dels solars valorats en funció de l'aprofitament urbanístic que tenen atribuït. Aquest valor en venda dels solars (Vv) vindrà determinat pel mercat immobiliari (estudi de mercat) per als productes de renda lliure (habitatges, oficines, comerços etc.), o bé pel preu taxat administrativament, en el cas de les habitatges de protecció pública.

Per a la determinació del Valor de repercussió del sòl (en €/m<sup>2</sup>) utilitzem la metodologia residual, aplicant la fórmula de la Normativa Cadastral (Norma 16 de Reial Decret 1.020 / 1993), on  $Vv=1,4 \times (Vs+Vc)$ , sent Vs el valor del sòl. Com

quantificació agregada de les despeses generals, financeres i de el benefici empresarial, es considera el coeficient 1,40, contemplat en aquesta normativa Cadastral.

Un cop calculat el valor residual del sòl, procedim a calcular el valor net (Vn), descomptant els anteriors, el valor econòmic corresponent a les cessions d'espais lliures, vials i dotacions (CE-D) i el percentatge d'aprofitament derivat del deure de participació pública en les plusvàlues (CE-AP), en les proporcions establertes i en les fitxes d'aquest planejament, resultant:  $Vn = Vs - (CE-d + CE-AP)$ .

Un cop determinats els valors nets dels solars, l'actuació urbanística s'entendrà viable si el valor del sòl final que li correspon a la propietat afectada després del seu desenvolupament aconseguix un marge mínim (mm), valor equivalent a la suma de la valor del sòl en origen (Vi) i un benefici empresarial raonable. Es tracta, al cap i a la fi, de determinar un llindar mínim de rendibilitat econòmica de les actuacions urbanístiques que s'estableix en la suma de la valor del sòl en origen i del benefici que genera la inversió immobiliària corresponent a la proposta final de l'actuació, tal i com es regula i taxa a l'efecte d'expropiació i de fixació de la responsabilitat patrimonial de les administracions en la vigent legislació estatal de sòl.

Si el valor resultant supera en algun cas àmplia i injustificadament el marge mínim (mm) assenyalat i, sobretot, si aquest és molt diferent de l'obtingut en altres actuacions similars, adoptarem

mesures compensatòries (increment del % d'aprofitament públic, de la reserva de habitatge protegit, reducció de l'aprofitament etc.).

Els àmbits de planejament assumeixen una part important de la inversió per al desenvolupament del POUM. Per aquest motiu és imprescindible l'estudi de la viabilitat econòmica d'aquests polígons i del sector, i buscar un cert equilibri entre tots ells. A l'hora de realitzar l'estudi de viabilitat d'un polígon o sector considerem el valor residual del aportat = valor del 85% del d'aprofitament urbanístic - costos de transformació urbanística

En aquest capítol s'aborda doncs la viabilitat de les actuacions que es proposen en el POUM: de nova urbanització (unitats d'actuació en sòl urbà i sectors en sòl urbanitzable), de transformació urbana i aïllades.

### 3.1 VALORS DE REFERÈNCIA

En aquest apartat es recullen els valors utilitzats en els càlculs del present Estudi. Totes les dades que a continuació es detallen han estat elaborats a la primavera de l'any 2021. Es pretén tenir una base prou fiable per garantir la viabilitat econòmica i financera dels polígons, àmbits de millora urbana i sectors delimitats pel POUM, i d'avaluar econòmicament les intervencions en sistemes generals i locals no inclosos en aquests àmbits. Aquests valors són de caràcter orientatiu, i en els projectes de reparcel·lació, urbanització i expropiació, es realitzarà una actualització dels preus a l'hora de la valoració.

#### 3.1.1 Costos de construcció

Els costos de construcció d'habitatge de renda lliure, amb algun tipus de protecció, i de les construccions amb usos vinculats a algun tipus d'activitat econòmica, han estat obtinguts a partir de la mitjana dels valors bàsics de immobles urbans publicada per l'Agència Tributària de

Catalunya i del cost unitari d'execució d'edificació de l'Institut Valencià de l'Edificació per al 2021. Per a casos molt concrets, s'ha obtingut per extrapolació dels valors del Butlletí Econòmic de la Construcció de l'any 2019 (BEC 2019), per a cada ús previst.

Un cop contrastades diferents fonts publicades periòdicament en el sector (costos de construcció publicades pel Ministeri de Foment, dades de la revista de construcció Emedos, etc.), es contrasta que els costos de BEC se situen entorn a un marge d'un 20% amb les altres fonts. Així mateix, s'estima que els costos reals de l'edificació poden arribar a ajustar-se en un 12% a la baixa pel que fa als costos de referència de l'ATC, l'IVE i del BEC.

El cost de construcció considerat ja inclou el 20% del benefici industrial i despeses generals.

A aquest cost, se li afegeixen els costos de seguretat i salut (2%), honoraris tècnics i permisos d'obra (9,5%), taxes i impostos (3,7%) i despeses de comercialització (2,5% per als habitatges de renda lliure, 1% per als usos comercials, industrials i d'aparcament. Els habitatges subjectes a algun tipus de règim de protecció no incorporen despeses de comercialització.

El cost de construcció d'edificis públics (en aquest cas únicament l'esportiu) s'ha obtingut de les mateixes fonts que per a l'habitatge (ATC i IVE).

El cost de construcció de aparcaments s'ha realitzat a partir d'estudis propis recents. Finalment, el cost de construcció d'una nau industrial varia segons es tracti d'estructura metàl·lica (entre 180 i 300 €/m<sup>2</sup>) o estructura de formigó (entre 260 i 450 €/m<sup>2</sup>), és per això que es pren com a valor de referència el de 330 €/m<sup>2</sup>.

La majoria d'aquests valors s'obtenen en funció de la tipologia i qualitat de l'edificació. En el cas de l'habitatge s'han seguit els següents criteris:

- Pel que fa a la tipologia de suburbana s'han adoptat qualitats mitjanes (IVE) o modestes (ATC) que ronden els 691 €/m<sup>2</sup> aproximadament als que posteriorment s'han afegit els costos de seguretat i salut, honoraris tècnics i permisos d'obra, taxes i impostos, i despeses de comercialització
- Respecte a la tipologia de casa aïllada s'ha adoptat una qualitat bàsica (IVE) o modesta (ATC) en base als habitatges que s'han construït en els darrers anys amb aquesta tipologia, rondant els 583 €/m<sup>2</sup> aproximadament, als que posteriorment s'han afegit els costos de seguretat i salut, honoraris tècnics, permisos d'obra, taxes, impostos i despeses de comercialització

### 3.1.2 Costos de transformació urbanística

Segons la publicació Emedos, corresponent al 3er trimestre de 2020, el cost mitjà d'urbanització a Catalunya pot arrodonir-se a 190 €/m<sup>2</sup>. Aquest cost ja inclou el planejament, gestió, projecte d'urbanització i el moviment preliminar de terres, i correspon a una qualitat mitjana d'urbanització. En casos com el de Pocafarina, on ja existeixen algunes vies, i per tant un acondicionament del terreny previ, hem considerat un valor de 150 €/m<sup>2</sup>, ja que part de les tasques ja estan realitzades (aquest valor surt d'estudis propis recents sobre la regularització d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics que ja disposen d'una base feta).

També es contemplen actuacions en camins rurals. Els mòduls inclouen xarxa de clavegueram i enllumenat públic:

- Secció de 5 metres. 518,22 €/m
- Secció de 6 metres. 554,30 €/m
- Secció de 7 metres. 610,51 €/m
- Secció de 8 metres. 666,14 €/m

Per a les glorietses s'estableix el mòdul de 47 €/m<sup>2</sup>, que inclou enllumenat públic.

Per als espais lliures es diferencien quatre tipus d'actuació:

- Adequació de Parcs Urbans. Hi ha diversos casos on l'actuació és més d'adequació del terreny que de transformació del mateix. Per a cada cas s'haurà d'estudiar i redactar el projecte oportú. Considerem un mòdul de 10,00 €/m<sup>2</sup>.
- Urbanització de Parcs Urbans. Per a aquest tipus de sistema, on més del 25% de l'àmbit es resol amb paviment tou, amb xarxa de recollida d'aigües pluvials, enllumenat públic, xarxa de reg, mobiliari urbà i jardineria, s'estima un mòdul d'urbanització de 44,00 €/m<sup>2</sup>.
- Adequació de places. Es considera un mòdul de 25,00 €/m<sup>2</sup>.
- Urbanització de places. Es considera un mòdul de 61,00 €/m<sup>2</sup>, que contempla paviments durs, xarxa de clavegueram, enllumenat públic, xarxa de reg, mobiliari urbà i jardineria.

Es contemplen també els enderroc de les edificacions i les indemnitzacions corresponents. Esprenen com a referència els valors que a continuació es detallen, tenint en compte que serà el planejament derivat amb els corresponents projectes de reparcel·lació, on es farà una valoració exhaustiva dels enderroc i indemnitzacions d'acord a l'estat i tipus de l'edificació, i a altres característiques. En aquest estudi es prenen unes dades mitjanes per poder generalitzar el valor i així fer una estimació el més ajustada possible de les càrregues dels sectors.

Per als enderroc es pren com a valor la mitjana proporcionada pel Generador de preus de Cype, de 60,00 €/m<sup>2</sup> de sostre, considerant un edifici aïllat en estat de conservació normal, amb estructura de fàbrica i una o dues plantes sobre rasant.

Per a les indemnitzacions, i d'acord amb la font esmentada en el paràgraf anterior, si es considera com a valor mig el d'un habitatge aïllat amb acabats normals, es pot considerar un valor entre 700 i 1.100 €/m<sup>2</sup> de sostre, tenint en compte un cert coeficient de depreciació, es pot obtenir un valor de 630 €/m<sup>2</sup> de sostre per a les edificacions en sòl urbà i de 325 €/m<sup>2</sup> de sostre per a les edificacions en sòl no urbanitzable.

A cadascuna de les actuacions de transformació urbanística l'hi afegim el percentatge corresponent al projecte d'urbanització (5% de el cost d'execució material) i cost de connexió d'infraestructures (6,5% de el cost d'execució).

Finalment, els costos de transformació urbanística als polígons d'actuació i sectors de sòl urbanitzable, es veuran incrementats per:

- Projecte de reparcel·lació. 3,5% de el cost d'execució material de transformació urbanística.
- Honoraris jurídics (constitució junta i gestió). 35.000 €
- Despeses notariales i altres. 15.000 €

### 3.1.3 Altres despeses i càrregues

Com a altres despeses i càrregues es prenen en consideració els enderroc, les indemnitzacions de les edificacions i de les activitats.

Es tenen en compte també els enderroc de les edificacions i les indemnitzacions corresponents a les activitats desplegades. Es prenen com a referència els valors que a continuació es detallen, tenint en compte que serà al planejament derivat amb els corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació, on es farà una valoració exhaustiva dels enderroc i les indemnitzacions, d'acord amb l'estat i el tipus d'edificació, entre d'altres característiques. En aquesta Memòria es prenen unes dades mitjanes per

poder generalitzar el valor i així fer una estimació el més ajustada possible de les càrregues dels sectors.

Per als enderroc, es pren com a valor el proporcionat pel generador de preus del CYPE, en funció de l'alçada de l'edificació, el tipus d'estructura i dels medis d'execució.

Quant a les indemnitzacions per trasllat d'activitat econòmica, ens basem en diverses taxacions públiques realitzades en els darrers 10 anys. No és possible establir un cost únic per a qualsevol activitat econòmica, ja que depèn, per exemple, del tipus de maquinària a traslladar, del volum i sensibilitat en la cura del seu trasllat, del número de treballadors, etc.

En tot cas, diferenciem dos tipus d'indemnització:

- Indemnització per trasllat de materials i maquinària. 57,75 €/m<sup>2</sup> de sostre
- Indemnització per pèrdua de benefici d'activitat, tenint en compte que el trasllat pot tenir una durada mitjana de 15 dies. S'estima un cost de 248,34 € per dia i activitat.

A continuació es recullen uns quadres on es resumeixen les dades fonamentals utilitzades en els càlculs. D'acord amb la publicació de l'any 2021 de l'ATC, les parcel·les edificades s'han de valorar per la edificabilitat materialitzada, a menys que aquesta resulti menor de les dos següents: la mitja generalitzada de la zona o la permesa pel planejament, ja que en aquest cas s'haurà de tenir en compte la més petita d'aquestes dues edificabilitats.

### 3.1.4 Preus de venda

El preu màxim de venda de l'habitatge protegit de nova construcció s'ha obtingut del Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de

#### COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

Font: Valors de l'Agència Tributària de Catalunya i de l'Institut Valencià de l'Edificació

Tipus de sostre		Cost base	Cost ajustat	Cost PEC ajustat*	Seguretat i salut	Honoraris tècnics	Taxes i impostos	Despeses de comercialització	Cost de construcció total
		(€/m² sostre construït)	(%)	(€/m² sostre construït)	(%)	(%)	(%)	(%)	(€/m² sostre construït)
1 - Casc antic		800,00	12	704,00	2	9,5	3,7	2,50	828,61
2 - Suburbana		691,03	12	608,11	2	9,5	3,7	2,50	715,74
3 - Cases aïllades		583,56	12	513,53	2	9,5	3,7	2,50	604,42
4 - Naus aïllades		403,75	12	355,30	2	9,5	3,7	2,50	418,19
5 - Volumetria específica		800,00	12	704,00	2	9,5	3,7	2,50	828,61
Habitatge de protecció oficial **		615,38	12,5	538,46	2	9,5	3,7	0,00	620,30

\*Inclou% benefici industrial i despeses generals

\*\* Per extrapolació dels valors de BEC, ja que l'Agència Tributària de Catalunya no disposa d'aquest valor

#### COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

##### Viari

		Secció (ml)	€/m²	€/ml
Viari urbà	Carrer urbà		190	
Camins rurals		5		518,22
	Adequació	6		554,30
		7		610,51
		8		666,14

##### Espais lliures

			€/m²
Espais lliures	Parcs urbans	Adequació	10
		Urbanització	44
	Places	Adequació	25
		Urbanització	61

##### Aparcament

		€/m²
Aparcament	Urbanització	30
<b>Altres</b>		
Enderrocs*		38,39
Indemnitzacions	Sòl urbà	630
	Sòl rústic	325

#### COSTOS PER TRASLLAT D'ACTIVITAT ECONÒMICA

Trasllat de material*	57,75	€/m²st
Indemnització per pèrdua de benefici d'activitat**	248,34	€/dia
	3725,1	15 dies

\*Valors que surten de la valoració de LKS Tasaciones per a una nau de dimensions i activitat semblant

\*\*La valoració esmentada valora el trasllat en 15 dies

#### COSTOS EDIFICACIÓ (ALTRES)

EQUIPAMENTS	€/m2
Esportiu	
COBERTS. Varis	907,5
COBERTS. Piscines	998
DESCOBERTS. Varis	272,26
DESCOBERTS. Piscines	363
Auxiliars (Vestuaris, depuradores...)	635,25
Espectacles esportius	1000

2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig pel qual s'estableixen els preus màxims de venda dels habitatges protegits de nova construcció. Donat que Les Planes d'Hostoles es troba en zona C els preus que determina són:

De règim general: 1.714,67 €/m<sup>2</sup>

De règim especial: 1.607,50 €/m<sup>2</sup>

De règim en preu concertat: 1.773,72 €/m<sup>2</sup>

El POUM no concreta els diferents règims de l'habitatge protegit de nova construcció. A les fitxes de les diferents figures de planejament tan sols especifica un percentatge mínim de sostre destinat a habitatges subjectes a règim de protecció.

És per això que, en aquesta memòria es té en compte el preu de 1.698,63 €/m<sup>2</sup> sostre útil, per als habitatges subjectes a un règim de protecció (calculat partint de la hipòtesi que un terç del parc d'habitatges de protecció seran de règim especial, un altre terç de preu general i l'altre de preu concertat).

La valoració dels preus de venda de l'habitatge de règim lliure i altres usos privats, s'efectua en el moment de tramitació de el document (estiu del 2021) i no pretén ser exhaustiva, ans que serveixi com a marc de referència per a l'estudi comparatiu dels diferents sectors i polígons del POUM.

Les transaccions immobiliàries al municipi de Les Planes d'Hostoles són molt reduïdes. En el moment de redacció del present POUM (estiu del 2021) hem pogut obtenir menys d'una desena de mostres al municipi, sent la major part d'habitatges de segona mà. Per aquest motiu, hem ampliat la cerca als municipis veïns del mateix sistema funcional, com són Sant Feliu de Pallerols, la Cellera del Ter i Amer. En el cas de les naus industrials hem tingut que anar fins i tot una mica més enllà i hem arribat fins a Sant Hilari

de Sacalm, Torelló o Sant Hipòlit de Voltregà.

Amb l'objectiu d'assimilar els resultats dels habitatges de segona mà amb els de nova planta, hem aplicat un coeficient de depreciació als de segona mà en funció del seu estat i de la qualitat dels materials, a partir de les dades dels immobles que ofereixen els diferents portals. Els criteris han estat els següents:

- Casa totalment devaluada: 0,4
- Casa molt devaluada: 0,7
- Casa devaluada: 0,8
- Casa poc devaluada: 0,9
- Edificació nova: 1

A continuació es mostra una taula amb les mostres que conformen l'estudi de mercat, totes elles obtingudes dels portals Idealista i Fotocasa en el moment de redacció del present document (estiu del 2021). Les mostres en vermell s'han desestimat perquè denoten valors anormals dins del propi estudi.

Quant a l'ús residencial hem diferenciat l'estudi de mercat en funció de la tipologia de l'habitatge en: cases unifamiliars aïllades o aparionades, cases en filera i habitatges plurifamiliars (tot i que aquest últim no l'hem considerat en l'estudi de viabilitat dels àmbits al tractar-se d'una tipologia inusual a Les Planes d'Hostoles).

Dels resultats obtinguts podem observar que el preu de venda per metre quadrat de les cases aïllades o aparionades amb un sostre major a 300 m<sup>2</sup> és menor a aquelles amb una superfície inferior. És a dir, que s'estableix un preu de venda per a les cases aïllades/aparionades amb un sostre menor a 300 m<sup>2</sup> (1.225 €/m<sup>2</sup>) i un altre per a les que tenen una superfície major (962 €/m<sup>2</sup>). Amb aquests preus podrem ajustar més si cap els ingressos per venda de les subclaus 3a i 3d (<300m<sup>2</sup>) o les 3e, 3c, o 3b (>300m<sup>2</sup>).

ESTUDI DE MERCAT						
	Referència	Preu	Superfície	Coef.	Preu (nou)	
	(nº)	(€)	(m²)	Depreciació	(€/m² st)	
<b>HABITATGE</b>						
<b>1.114</b>						
<b>Cases aïllades/bifamiliars</b>	1	298.000	385	0,80	968	Les Planes
<b>1.060</b>	2	256.000	250	0,80	1.280	Les Planes
	3	140.000	184	0,60	1.268	Les Planes
	4	179.000	280	0,90	710	Les Planes
	5	345.000	219	1	1.575	Sant Feliu de Pallerols
	6	210.000	500	0,90	467	Sant Feliu de Pallerols
	7	550.000	490	0,90	1.247	Sant Feliu de Pallerols
	8	220.000	576	0,50	764	Sant Feliu de Pallerols
	9	126.000	195	0,50	1.292	La Cellera del Ter
	10	300.000	494	0,70	868	La Cellera del Ter
	11	240.000	280	0,70	1.224	La Cellera del Ter
<b>Cases en filera</b>	1	97.700	260	0,40	939	Les Planes
<b>1.085</b>	2	154.000	171	0,70	1.287	Amer
	3	117.000	228	0,40	1.283	Amer
	4	180.000	200	0,80	1.125	Amer
	5	245.000	183	0,80	1.673	Sant Feliu de Pallerols
	6	300.000	680	0,40	1.103	Sant Feliu de Pallerols
	7	128.000	192	0,80	833	La Cellera del Ter
	8	190.000	300	0,70	905	La Cellera del Ter
	9	185.000	252	0,90	816	Amer
	10	138.700	174	0,90	886	Amer
<b>Plurifamiliar</b>	1	109.900	91	0,90	1.342	Les Planes
<b>1.337</b>	2	90.000	104	0,80	1.082	Les Planes
	3	126.000	98	0,80	1.607	Les Planes
	4	100.000	95	0,80	1.316	Sant Feliu de Pallerols
<b>INDÚSTRIA</b>						
<b>710</b>						
	1	6.200.000	7.500	1,00	827	Anglès
	2	3.200.000	3.650	1,00	877	Les Planes
	3	8.499.000	10.100	1,00	841	Les Planes
	4	293.000	666	0,80	550	Sant Hilari Scalim
	5	700.000	1.200	0,70	833	Torelló
	6	413.400	719	0,80	719	Les Planes
	7	276.800	800	0,70	494	Les Planes
	8	195.000	450	0,80	542	Sant Martí de Vallsorà

Valors de venda dels habitatges lliures i de protecció					
VALORS DE VENDA	Preus de venda en €		€/m²	HPO LPH - Zona C *	
	Cases aïllades o bifamiliars < 300 m² construïts	1.225,10	per m² construït	1.714,67 €	Règimen general
	Cases aïllades o bifamiliars > 300 m² construïts	961,54	per m² construït	1.607,50 €	Règimen especial
	Cases en filera	1.084,98	per m² construït	1.773,72 €	Règimen preu concertat
	Sostre industrial	674,83	per m² construït	1.698,63 €	HPO - Preu medi

Pel que fa a les cases en filera (tipologia suburbana) el preu mitjà reflecteix un preu molt semblant a la mitjana de les cases aïllades amb uns 1.085 €/m<sup>2</sup>.

Tot i no disposar d'un nombre considerable de mostres i no tractar-se d'una tipologia d'habitatge comuna a Les Planes d'Hostoles hem considerat també el preu d'habitatge plurifamiliar amb una mitjana de 1.337 €/m<sup>2</sup>.

Crida l'atenció que el preu de venda de l'habitatge de protecció oficial sigui major al preu de venda de l'habitatge lliure. Des del Consell comarcal de la Garrotxa constaten que en els darrers anys s'està experimentant aquest fenomen.

### **3.2 AVALUACIÓ D'INGRESSOS CORRESPONENTS A LA CESSIÓ DE SÒL I EQUILIBRI ENTRE ÀMBITS D'ACTUACIÓ**

Les dades recollides a continuació ho són a efectes del càlcul teòric d'ingressos per a la justificació de la sostenibilitat econòmica. Les condicions d'edificació es regiran per la fitxa particularitzada de el document de gestió i normes urbanístiques.

Aquest POUM empra els diferents mecanismes que la legislació vigent en matèria d'urbanisme preveu per a l'obtenció dels recursos necessaris per al seu finançament. En aquest sentit, es preveuen els ingressos per l'aprofitament urbanístic de cessió corresponent als sòls urbans (unitats d'actuació) i urbanitzables (sectors).

Per estimar un balanç comparatiu de la rendibilitat econòmica, en els termes que estableix la legislació estatal i la LUC utilitzem una metodologia comparativa àmpliament validada, dels costos de manteniment dels serveis públics necessaris i de les actuacions. Per a això:

1. S'avaluen els costos de transformació urbanística (TI) en euros (€), comptabilitzant tant la urbanització de sistemes (viari, espais lliures) i altres càrregues, com ara enderrocs d'edificacions existents, indemnitzacions per les edificacions i per les activitats que es duen a terme actualment.

2. Es calculen els valors individuals dels aprofitaments, d'acord amb la superfície de sostre per cada un dels usos i el valor de venda per m<sup>2</sup> de sostre de cada un d'ells, d'acord amb els valors de referència calculats en el capítol anterior. Amb això es calcula el valor total dels aprofitaments en euros (valor objectiu) i els dels aprofitaments públics derivats de el deure de participació de la comunitat en les plusvàlues generades pel planejament i el valor de l'aprofitament subjectiu, que correspon a les persones propietàries integrades en l'actuació urbanística.

Valor objectiu aprofitament = valor aprofitament públic (10%) + valor aprofitament subjectiu.

3. Es calcula el valor residual de terra aportat, avaluant el valor residual total després de les despeses de transformació urbanística i dividint-lo per la superfície total de l'àmbit d'actuació.

Valor residual de terra aportat (€/m<sup>2</sup> sòl) = (valor de l'aprofitament subjectiu (€) - costos de transformació urbanística (€) / superfície de sòl àmbit (m<sup>2</sup> sòl)

4. D'altra banda el coeficient de transformació subjectiu (€/m<sup>2</sup> sostre), es calcula a partir del sostre total de l'àmbit i de les ponderacions relatives entre els usos, en referència a l'ús característic (residencial) en funció de l'estudi de mercat realitzat.

Coeficient de transformació subjectiu (€/m<sup>2</sup> sostre) = Costos de transformació urbanística (€) / sostre de l'aprofitament subjectiu.

5. Finalment es calcula l'aprofitament urbanístic mitjà de l'àmbit espacial d'ordenació concret (oa/m<sup>2</sup> sòl) i es determina mitjançant la suma de totes les edificabilitats del sector (m<sup>2</sup> sostre), corresponents a cada un dels usos detallats dels que són susceptibles. S'aplica un coeficient de ponderació relatiu entre els usos, doncs no tots ells tenen el mateix pes econòmic en el mercat, i es determinen una sèrie de ponderacions relatives entre els usos en referència a l'ús característic (residencial), de tal manera que 1 ua = 1 m<sup>2</sup> de sostre residencial. Als usos restants detallats previstos en l'actuació, se'ls assignen valors de comparació amb la unitat, determinats en proporció als diferents valors de repercussió de sòl (€/m<sup>2</sup> sostre) corresponents a cada un d'aquests usos.

Aprofitament urbanístic mitjà (oa / m<sup>2</sup> sòl) = aprofitament objectiu (ua) / superfície de l'actuació urbanística (m<sup>2</sup> sòl).

L'aprofitament urbanístic es mesura en unitats d'aprofitament (ua) i és el paràmetre que representa el contingut jurídic-urbanístic atribuït pel planejament a un sòl concret i determina el contingut econòmic del dret de propietat.

Pel que fa a les ponderacions relatives entre els usos, en referència a l'ús característic (residencial), d'acord amb l'estudi de mercat dut a terme i als valors de venda estimats, les ponderacions són: residencial en filera (1), residencial aïllat petit (1,63), residencial aïllat gran (0,96),

residencial plurifamiliar (1,64), residencial de protecció (2,75) i industrial (0,69).

Si fem un exercici molt senzill de comparació dels valor de venda de mercat de cada un dels usos i tipologies considerades amb el cost de construcció (tot incloent despeses generals, benefici industrial i d'altres despeses, com honoraris tècnics, etc.), sense tenir en compte les despeses d'urbanització (que seran incorporades en la valoració de cadascun dels àmbits de gestió urbanística), veiem com si plantejem el coeficient de ponderació 1 al sostre residencial en filera existeixen unes tipologies de menor valor, com les cases aïllades grans o, com és habitual, l'ús industrial. Altres tipologies com les cases aïllades petites o l'habitatge plurifamiliar tenen un valor superior. Paga la pena atendre al valor de l'habitatge de protecció que es troba dues vegades i mitja per sobre del valor del lliure. Aquest fenomen és habitual en els darrers anys en els municipis de la comarca de la Garrotxa. La baixa demanda d'habitatge als pobles, en contraposició a la forta demanda a les ciutats, fa que el valor de venda del producte immobiliari en aquests arribi fins i tot a estar per sota del preu de l'habitatge públic.

Aquestes observacions són de gran utilitat a l'hora de plantejar alternatives d'ordenació en els diferents àmbits. Cal anar més enllà de l'edificabilitat i fer propostes comparatives quant a diferents tipologies, tot demostrant la viabilitat

			Habitatge lliure				Habitatge amb règim de protecció			Industrial
			Cases aïllades < 300 m2	Cases aïllades > 300 m2	Cases en filera	Plurifamiliars	Règim general	Règim especial	Preu concertat	
Valor de mercat de l'immoble	Vv	(€/m <sup>2</sup> sostre)	1.225,10	961,54	1.084,98	1.337		1.698,63		674,83
Cost de construcció amb benefici industrial, despeses generals i altres despeses del producte immobiliari	Cc immoble	(€/m <sup>2</sup> sostre)	604,42	604,42	715,74	715,74		886,00		418,19
Cost de construcció sense benefici industrial, ni despeses generals ni altres despeses	PEM	(€/m <sup>2</sup> sostre)	583,56	583,56	691,03	691,03		615,38		403,75
Benefici (sense tenir en compte el cost de la transformació urbanística)	VRS	(€/m <sup>2</sup> sostre)	641,54	377,98	393,95	645,61		1.083,25		271,08
<b>Coefficient de ponderació</b>	<b>AU</b>		<b>1,63</b>	<b>0,96</b>	<b>1,00</b>	<b>1,64</b>		<b>2,75</b>		<b>0,69</b>

econòmica de totes elles. En ocasions aquest sostre pot ser, fins i tot, inferior al sostre inicial, i tot i així, igualment viable.

### 3.3 VIABILITAT ECONÒMICA DE LES PROPOSTES DEL POUM

En aquest apartat es calcula la viabilitat de cada polígon d'actuació, del sector i de l'àmbit sotmès a un Pla de Millora Urbana. S'inclouen aquí dades prou detallades, i càlculs de valors de repercussió de sòl i mercat per cada àmbit d'intervenció. El Estudi Econòmic així com el Informe de Sostenibilitat Econòmica utilitzaran com a referència aquests valors. Això permet així mateix avaluar bastant detalladament les despeses corresponents a totes les intervencions urbanístiques, d'acord amb els criteris i valors de referència aquí establerts. Igualment permet incloure l'avaluació d'ingressos corresponents a les cessions de sòl i justificar l'equilibri de càrregues i beneficis en cadascuna de les diferents categories d'àmbits de transformació urbanística.

L'aprofitament públic dels polígons d'actuació i dels sectors de sòl urbanitzable que es despleguen en el primer quadrienni és de 3.458.363,53 €, i el del segon quadrienni és de 4.712.739,13 €, deixant un marge per poder fer front a les actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament que aquest POUM s'estima en 8.171.102,66 €.

Les actuacions aïllades dels sistemes generals es programen al segon quadrienni perquè l'Ajuntament pugui obtenir ingressos suficients, i així poder fer front a les actuacions previstes.

### 3.4 EQUILIBRI ENTRE ELS ÀMBITS DE PLANEJAMENT

La comparació del valor unitari residual del sòl aportat (€/m<sup>2</sup> sòl aportat), el coeficient de transformació subjectiu (€/m<sup>2</sup> sostre) i l'aprofitament urbanístic mitjà

(ua/m<sup>2</sup> sòl), ponderat segons els usos dels diferents sectors ens permet verificar l'equilibri dels mateixos en aquest POUM.

Per ser el més acurat possible, s'ha plantejat la comparació separant els polígons d'actuació urbanística, l'àmbit subjecte a un Pla de Millora Urbana i els tres sectors de sòl urbanitzable. Pel que fa a aquests darrers, la diferència quan a l'aprofitament urbanístic ponderat és mínima (0,39 a 0,45 m<sup>2</sup> sostre per m<sup>2</sup> sòl), complint doncs amb les exigències legals. Pel que fa a l'àmbit del PMU, l'aprofitament és molt inferior donades les condicions específiques de l'àmbit, la seva baixa densitat, i el fet d'estar pràcticament consolidat. Pel que fa als polígons la dispersió és més gran, donat que es tracta de figures provinents la major part d'operacions inacabades de les NN.SS. vigents.

Hem volgut a més verificar que totes aquestes actuacions són rentables econòmicament. El balanç econòmic en el cas dels polígons és més irregular, oscil·lant entre el 11 i el 32%, sempre positiu, per les raons que abans comentàvem. Tant en el cas del PMU Pocafarina, com dels tres sectors de sòl urbanitzable, aquest balanç es mou entre el 23 i el 39%.

El quadre resum del balanç econòmic, un cop descomptats dels potencials beneficis tots els costos incloses totes les despeses de gestió i tramitació i el benefici industrial, es recull en el quadre anterior i permet assegurar la viabilitat econòmica de totes i cadascuna de les operacions de transformació urbanística previstes en aquest POUM.

**Aprofitaments públics derivats del desenvolupament dels àmbits**

<b>1er Quadrienni</b>	
SUD Angelats	3.458.363,53 €
<b>2n Quadrienni</b>	
PAU - L'Àngel	284.612,21 €
PAU - Can Poetíf	249.229,90 €
PAU - Carrer del Torrent	103.845,79 €
SUD - Estació	1.347.253,26 €
SUD - El Pla	1.131.546,20 €
PMU - Pocafarina	1.416.738,16 €
PAU - Carretera de les Encies	179.513,61 €
Subtotal segon quadrienni	4.712.739,13 €
<b>Total</b>	<b>8.171.102,66 €</b>

	% cessió	Ingressos cessió (€)	Valor unitari residual del sòl aportat (€/m² sòl aportat)	Coefficient de transformació subjectiu (€/m²sostre)	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m²)
SUD Angelats	10	3.458.363,53 €	137,99	64,83	0,45
SUD El Pla	10	1.131.546,20 €	100,29	126,28	0,41
SUD Estació	10	1.347.253,26 €	86,38	141,56	0,39
PAU - L'Àngel	10	284.612,21 €	176,50	73,02	0,64
PAU - Can Poetíf	10	249.229,90 €	33,56	234,56	0,31
PAU - Carrer del Torrent	10	103.845,79 €	16,08	170,96	0,11
PAU - Carretera de les Encies	10	179.513,61 €	64,18	207,85	0,41
PMU Pocafarina	10	1.416.738,16 €	67,59	25,24	0,19

RESUM	BENEFICIS (€)	DESPESES (€)	BALANÇ ECO. (€)	BALANÇ ECO. (%)	HABITATGES
PAU - L'Àngel	2.846.122,13	1.937.488,07	908.634,05	<b>31,93%</b>	12
PAU - Carretera de les Encies	3.638.533,81	2.885.617,16	752.916,65	<b>20,69%</b>	11
PAU - Can Poetíf	2.492.298,97	2.220.411,07	271.887,90	<b>10,91%</b>	8
PAU - Carrer del Torrent	1.038.457,90	886.134,15	152.323,75	<b>14,67%</b>	4
PMU - Pocafarina	14.167.381,55	8.562.081,13	5.605.300,42	<b>39,56%</b>	49
SUD - Estació	13.472.532,60	10.398.895,07	3.073.637,54	<b>22,81%</b>	42
SUD - El Pla	11.315.462,01	8.629.432,62	2.686.029,40	<b>23,74%</b>	45
SUD - Angelats	34.583.635,32	23.847.539,17	10.736.096,15	<b>31,04%</b>	0



## 4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Per formular aquest Informe de Sostenibilitat Econòmica considerem el desenvolupament de les actuacions aïllades o de transformació urbanística, que comporten cessions de sòl a l'Ajuntament. Ho fem amb caràcter integral amb totes les actuacions previstes en la redacció del POUM, i s'haurà de verificar de manera concreta (i actualitzada), en el moment d'execució cadascun dels instruments de planejament.

Per a la formació d'aquest informe, resulta necessari definir els paràmetres bàsics per poder determinar el balanç entre despeses de manteniment i ingressos tributaris. Per això, en funció de les diverses actuacions, aquest document ha considerat en els apartats anteriors, dades com:

a) L'edificabilitat bruta i el nombre potencial d'habitants per a l'ús residencial.

b) Els pressupostos municipals dels últims onze anys.

c) Algunes dades bàsiques de població i dotacions, tant a dia d'avui, com al final de cada quadrienni i per l'horitzó previst en aquest POUM, com ara nombre d'habitants i habitatges existents i potencials, i superfície d'espais lliures, viari, equipaments i zones edificables

En aquest quadre es comparen les dades actuals del sòl urbà en aquests moments, amb els increments potencials que suposaran els polígons d'actuació, l'àmbit de millora urbana i els sectors de sòl urbanitzable, considerant que aquestes iniciatives es desenvolupen esgraonadament (al final del primer quadrienni suposem desplegat tot el sòl urbà consolidat i el 50% dels polígons d'actuació; al final del segon quadrienni, l'altre 50% dels polígons i l'àmbit del PMU; en l'horitzó del POUM, el conjunt del sòl urbanitzable). La capacitat potencial

	2021	2026 (1)	2030 (2)	Horitzó POUM (3)
<b>Viari</b>	197.916,88	200.397,04	202.877,20	227.106,94
<b>Espais lliures</b>	33.772,97	34.326,83	34.880,70	84.996,85
<b>Equipaments (m2 sòl)</b>	57.256,85	68.172,85	68.949,26	79.232,92
<b>Equipaments (sostre)</b>	5.786,00	5.786,00	6.086,00	7.526,00
<b>Zones</b>	36.577.435,40	36.591.231,61	36.605.027,82	36.750.728,43
<b>Sòl urba/urbanitzable</b>	563.005,77	563.005,77	563.005,77	703.175,65
<b>Habitatges (8)</b>	948,60	966,10	1.032,32	1.119,32
<b>Població potencial (7)</b>	1.716,97	1.748,64	1.868,50	2.025,97
<b>Població</b>	1.712 (4)	1.796 (5)	1.852 (5)	2.001 (6)

1 Urbà consolidat i 50% polígons

2 Colmatació urbà

3 Colmatació urbà i urbanitzable

4 Població 2020 Idescat

5 Creixement proporcional

6 Hipòtesi alta Progresió de cohorts

7 1,81 \*hab./hab. segons Avanç

8 1,76 \*Mitjana producció anual d'habitatges segons Avanç

d'aquest sòl urbanitzat supera l'increment demogràfic previst en l'escenari més alt i versemblant. En tot cas, si assegurem la sostenibilitat econòmica d'aquest escenari maximalista, estarem pel costat de la seguretat. També ho estarem, si els ingressos de l'Ajuntament derivats d'aquestes iniciatives de transformació urbanística, superen els costos de posada en marxa i manteniment dels serveis corresponents.

#### 4.1 IMPACTE DE LA IMPLANTACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

D'acord amb els articles 22.4 de el text refós de la Llei del sòl s'han de quantificar els costos de prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en el POUM, ja que els dels polígons, àmbit de millora urbana, sectors de sòl urbanitzable i actuacions aïllades, ja han estat avaluats i es verificarà la suficiència de recursos per a la seva implementació.

En aquest informe s'avalua l'impacte en la hisenda municipal de la implantació i manteniment de les infraestructures i serveis necessaris. Això es fa per a cada polígon d'actuació, per l'àmbit de millora urbana i els sectors de sòl

urbanitzable. Es tracta d'avaluar el cost anual de manteniment del nou sòl públic (viari, espais lliures i dotacions) derivat de cada actuació de nova urbanització.

Com a indicadors de l'esforç municipal, hem utilitzat les dades actuals de població, superfície d'espais lliures, vies, equipaments locals i habitatges, i els que resulten dels polígons, àmbit de millora urbana i sectors proposats

Per conèixer el que li suposa avui a l'Ajuntament mantenir aquests serveis s'han analitzat els pressupostos municipals executats els últims onze anys, verificant que les despeses relacionades amb el manteniment dels serveis públics de reparacions i conservació, incloses en l'epígraf de Despeses corrents en béns i serveis, s'han anat incrementant a batzegades des de l'any 2010, mantenint una major estabilitat, al menys quan a les previsions els darrers anys.

En el següent quadre es recull l'impacte en els diferents pressupostos del manteniment dels serveis a càrrec de l'Ajuntament, i a continuació desglossarem les partides principals pel que fa al manteniment de vials, espais públics i equipaments al llarg dels darrers onze anys.

L'Ajuntament manté diverses dotacions i presta o finança, a través del pagament

##### Manteniment de serveis

	Crédits inicials	Modificacions	Crédits totals	Obligacions reconegudes	Pagaments realitzats	Reintegrament de despeses	Pagaments líquids	Pendent de pagament	Estat d'execució
2010	138.312,88	-52.510,00	85.802,88	42.907,64	30.047,69	-	30.047,69	12.859,95	42.895,24
2011	122.456,38	23.000,00	145.456,38	128.577,75	9.174,35	-	9.174,35	119.403,40	16.878,63
2012	125.556,38	-	125.556,38	121.013,16	13.458,36	-	13.458,36	107.554,80	4.543,22
2013	125.956,38	42.785,28	168.741,66	173.504,26	28.672,44	-	28.672,44	144.831,82	-4.762,60
2014	209.956,38	-	209.956,38	202.399,86	144.559,34	674,53	143.884,81	58.515,05	7.556,52
2015	223.650,00	2.700,00	226.350,00	221.202,23	166.539,06	-	166.539,06	54.663,17	5.147,77
2016	222.506,38	-	222.506,38	221.768,84	160.808,59	1.314,06	159.494,53	62.274,31	737,54
2017	172.506,38	-	172.506,38	161.195,58	95.758,78	-	95.758,78	65.436,80	11.310,80
2018	216.732,60	-	216.732,60	180.099,46	178.016,86	-	178.016,86	2.082,60	36.633,14
2019	218.582,60	47.000,00	265.582,60	264.716,16	214.339,14	-	214.339,14	50.377,02	866,44
2020	282.300,00	269,50	282.569,50	234.633,94	108.700,54	-	108.700,54	125.933,40	47.935,56
2021	208.300,00	-	208.300,00	86.092,00	9.614,60	-	9.614,60	76.477,40	122.208,00

Horitzó 2026	Superfície	Manteniment anual
Nou viari	2.480,16 m <sup>2</sup>	1.736,11 €
Nous espais lliures	553,86 m <sup>2</sup>	553,86 €
Nous equipaments	0 m <sup>2</sup>	0,00 €
Total anual		2.289,97 €

Horitzó 2030	Superfície	Manteniment anual
Nou viari	4.960,32 m <sup>2</sup>	3.472,22 €
Nous espais lliures	1.107,72 m <sup>2</sup>	1.107,72 €
Nous equipaments	300 m <sup>2</sup>	3.000,00 €
Total anual		7.579,94 €

d'un cànon o de transferències al Consell Comarcal de la Garrotxa o al Consorci de les Vies Verdes, serveis com abastament d'aigua potable, de reg i contra incendis; evacuació d'aigües residuals, de drenatge i pluvials; enllumenat públic, neteja i manteniment d'espais lliures i vies públiques; recollida d'escombraries i neteja viària i manteniment d'equipaments de caràcter local. Tots aquests serveis es financen a través de taxes o be transferències a altres institucions que s'encarreguen de prestar-los, com la recollida i tractament de deixalles a través del Consell Comarcal. Però en general els afronta directament l'Ajuntament.

De cara a l'avaluació de l'increment de costos que suposaran els creixements previstos, no considerarem l'increment en sòl urbà consolidat, doncs la construcció i ocupació de solars buits, no ha de provocar un increment significatiu en el cost dels serveis a prestar, si ho comparem amb el que es produirà com a conseqüència dels ingressos potencials per impostos directes (sobre Béns Immobles i sobre l'Increment de Valor dels terrenys de naturalesa urbana), que com veurem cobreixen avui àmpliament les despeses de capítol 2.

A partir de la experiència dels darrers

onze anys s'ha calculat l'increment de costos de manteniment dels carrers, espais lliures i equipaments. Els mòduls considerats per al manteniment anual, considerant les despeses dels darrers anys són:

- viari: 0,7 euros / m<sup>2</sup>
- equipament: 10 euros / m<sup>2</sup> construït
- espais lliures: 1 euro / m<sup>2</sup>

El cost d'implantació dels sistemes ja s'ha considerat en apartats anteriors (en els àmbits on l'Ajuntament no té terrenys en propietat, aquest és nul en el cas de vials i espais lliures, ja que la iniciativa privada cedeix a l'administració el sòl lliure de càrregues d'urbanització.

## 4.2 ESTIMACIÓ A PARTIR DE LES RÀTIOS DE DESPESA CORRENT I DELS INGRESSOS MUNICIPALS

En aquest apartat en basarem en la ràtio de despesa corrent per habitant i usuari derivada dels costos de manteniment i conservació dels diferents serveis urbans que generen els nous teixits i actuacions aïllades, a partir dels pressupostos liquidats. Aquesta ràtio serveix per valorar el cost unitari que haurà d'assumir l'Ajuntament

per acollir l'increment poblacional, que es derivi del desenvolupament de les actuacions previstes en el POUM, podent constatar així l'impacte econòmic que aquests costos generaran en les despeses corrents municipals.

### **Estimació de l'impacte econòmic de les actuacions de transformació urbanística d'ús residencial**

Per tal d'estimar l'impacte que comportaran les infraestructures i serveis de les actuacions d'ús residencial, es realitza una estimació de l'increment dels costos de manteniment de les noves infraestructures i la prestació de serveis públics municipals derivats del creixement urbà produït per les actuacions d'ús residencial, així com de la població.

Les actuacions de transformació urbanística d'ús residencial comporten un potencial de 147 nous habitatges en l'horitzó del POUM (18 en 2026 i 909 en 2030), amb capacitat per a 266 nous habitants (32 nous en 2026 i 162 nous en 2030). Ara bé, aquest seria el potencial màxim de l'oferta, tot i que considerarem, el corresponent a l'esperada evolució de l'increment de la població. Partim per tant de la població de Les Planes d'Hostoles avui, així com de l'estimada en l'horitzó del POUM. En aquest cas, prendrem l'expectativa més versemblant o, fins i tot la més desfavorable, a l'objecte d'actuar pel costat de la seguretat.

Tenint en compte que les despeses corrents de l'Ajuntament suposen una ràtio de 390,98 €/habitant (669.370,45 € de mitjana entre 2011 i 2020 entre 1.712 habitants el 2020), projectant aquesta quantia sobre la nova població. Si ho féssim sobre el darrer pressupost liquidat, aquesta ràtio pujaria fins a 603,97 €/hab.

Considerem la hipòtesi alta en l'escenari demogràfic amb el mètode de projecció de cohorts (2.001 habitants en 2038, i suposem la hipòtesi d'un creixement proporcional tindríem 1796 el 2026, 1852

el 2030 i 2.001 el 2038). En una hipòtesi maximalista, que es desenvolupen totes les àrees de transformació previstes, això suposaria un increment de 40.041,33 metres quadrats de vies i 52.464,27 metres quadrats de zones verdes en un àmbit de millora urbana, polígons d'actuació i sectors de sòl urbanitzable, davant als actuals 187.065,61 metres quadrats de vies i 32.532,59 metres quadrats de zones verdes en sòl urbà consolidat. Si considerem els costos de manteniment d'aquests elements, tal com hem avaluat anteriorment, això suposaria un increment en el manteniment de 80.493,20 €. Sens dubte es tracta d'un escenari difícil d'assolir, ja que implicaria dotar Les Planes d'Hostoles d'una infraestructura suport capaç d'albergar, tan sols en les àrees de transformació (sense comptar el sòl urbà consolidat, però no totalment edificat) 146 nous habitatges i 266 habitants més.

Doncs fins i tot considerant aquest escenari, i suposant que aquesta incorporació de noves infraestructures es realitza linealment al llarg dels propers quinze anys, tindríem que la repercussió només sobre els nous habitants seria de 27 €/hab el 2026, de 54 €/hab el 2030 i de 278 €/hab el 2038, considerant el manteniment de les noves infraestructures i la prestació de serveis públics municipals derivats de creixement urbà produït per les actuacions d'ús residencial. Es a dir, la pressió fiscal relativa al manteniment dels nous serveis seria inferior a la actual.

### **Estimació de l'impacte econòmic de les actuacions de transformació urbanística d'ús comercial i indústria**

Per estimar les despeses i ingressos corrents que comportaran les infraestructures i serveis de les actuacions d'ús comercial i industrial, es procedeix de forma anàloga a l'explicat en l'apartat anterior.

Aquestes actuacions suposen incorporar nous treballadors, que utilitzaran les infraestructures i serveis públics de Les

Planes d'Hostoles. Per això s'avaluen la superfície comercial i industrial del municipi i la mitjana anual de afiliacions a la Seguretat Social per cada un d'aquests sectors.

Sembla prudent considerar en tots els casos que un 80% dels treballadors resideixen a Les Planes d'Hostoles. A aquesta component se li aplica la ràtio de despesa corrent per habitant, calculant els ingressos corresponents (IBI, IVT, ICIO, IVTM, PTE i ToIP) segons el descrit anteriorment.

Ara bé, un cop verificat que la proporció de nou sostre destinat a usos comercials i industrials en les operacions de transformació urbanística proposades (essencialment els 47.451,76 metres quadrats de sòl industrial a Els Angelats), és molt inferior al destinat a ús residencial (176.861,62 m<sup>2</sup> considerant el conjunt de polígons, l'àmbit de Pocafarina i els sectors de sòl urbanitzable), i que els valors cadastrals no resulten tampoc tan dispars, es pot optar per fer una consideració agregada el conjunt d'usos globals en aquestes operacions de transformació urbanística.

### 4.3 ANÀLISI DE LA CAPACITAT DE LA HISENDA MUNICIPAL

L'anàlisi de la Hisenda Municipal persegueix assegurar que l'Ajuntament té capacitat suficient per fer front a les inversions en infraestructures i dotacions previstes al seu càrrec en el nou POUM i que els ingressos derivats d'aquest siguin superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals, per garantir la sostenibilitat econòmica del POUM. Aquesta anàlisi s'ha abordat en tres etapes:

a) Anàlisi dels pressupostos municipals de l'última dècada, amb la finalitat de conèixer la situació de partida i els

condicionants que afecten el procés de posada en marxa del POUM.

b) Consideració de el programa d'intervencions, a l'objecte de valorar el seu impacte en les finances municipals i la seva viabilitat financera.

c) Verificació que els ingressos corrents procedents del desenvolupament urbanístic generen recursos suficients per pagar els nous serveis.

Per elaborar aquestes anàlisis hem comptat amb la inestimable ajuda dels tècnics de l'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles, que ens han facilitat una informació prou completa per realitzar un estudi detallat dels pressupostos municipals previstos i liquidats a Les Planes d'Hostoles durant el període 2010-2020, fet que suposa un període de temps suficient com per a fonamentar una prognosi fonamentada que abasti l'horitzó temporal del POUM. Aquesta avaluació es basa en les previsions demogràfiques, d'habitatge i socioeconòmiques, que es recullen tant en el Document de l'Avanç, com en la Memòria informativa i justificativa. Així mateix les dades i previsions s'han desenvolupat d'acord amb els criteris de tutela financera i estabilitat pressupostària. Els escenaris pressupostaris inclouen com a objectiu de treball l'estalvi net positiu d'acord amb el RO Legislatiu 2/2004, de 5 de maig, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals. Per a la determinació de l'estalvi net es tindrà en compte el càlcul de l'anualitat teòrica i altres condicions que estableix el precepte. Les normes d'aplicació en matèria de tutela financera estabilitat pressupostària imposen considerar els següents aspectes:

a) Compliment de ràtios financers, que defineixen el marc de la gestió que assegura la solvència econòmica.

b) Compliment de les ràtios legals, que defineixen els escenaris pressupostaris segons el RO 1463/2007, de 2 de

novembre, que té caràcter bàsic i que imposa als ens locals el principi d'estabilitat pressupostària entès com coherència amb la regulació europea.

Per donar compliment a aquests preceptes, s'han considerat variables com l'estalvi net; l'estalvi corrent minorant amb les amortitzacions financeres; el saldo del compte no financer sense dèficit i el deute viu a 31 de desembre de cada any.

### **Anàlisi dels pressupostos 2010-2020**

Per conèixer el marc pressupostari del POUM, s'ha partit dels pressupostos més recents, els de el període 2010-2020. A partir d'aquesta informació s'ha elaborat un marc pressupostari a l'horitzó de l'any 2030.

Per als pressupostos liquidats se solen utilitzar els criteris de comptabilitzar com a ingressos, els drets reconeguts, i com despeses, les obligacions reconegudes. Aquest concepte és el que millor recull l'evolució real del pressupost, ja que incorpora les actuacions que s'han generat efectivament en cada període. Pel que fa a les previsions, tant despeses com ingressos s'expressen en euros corrents de cada any, amb una previsió d'inflació de l'3% anual de mitjana al llarg de tot el període.

Els pressupostos municipals es financen en bona mesura pel propi Ajuntament i la resta d'ingressos provenen de finançament extern (subvencions, convenis, etc.) i, per tant, es tracta de partides l'obtenció no es pot garantir amb antelació i seguretat.

El pressupost municipal és una de les decisions fonamentals en la vida de tot municipi, en el qual s'han de veure reflectides les despeses i ingressos de la corporació municipal al llarg de l'exercici. En la seva elaboració se segueix una estandardització marcada per la Llei d'Hisenda Local, i s'organitza en capítols i partides.

Aquestes són les següents en el cas de les Despeses:

Capítol 1: Despeses de personal

Capítol 2: Despeses corrents en béns i serveis

Capítol 3: Despeses financeres

Capítol 4: Transferències corrents

Capítol 5: Fons de Contingència i altres imprevistos

Capítol 6: Inversions reals

Capítol 7: Transferències de capital

Capítol 8: Actius financers

Capítol 9: Passius financers

Les intervencions urbanístiques afectaran bàsicament als capítols 2 (Despeses corrents en béns i serveis) i 5 (Inversions reals).

Quant als ingressos serien els següents:

Ingressos corrents

Capítol 1: Impostos directes

Capítol 2: Impostos indirectes

Capítol 3: Taxes, preus públics i altres ingressos

Capítol 4: Transferència corrents

Capítol 5: Ingressos patrimonials

Ingressos de capital

Capítol 6: Alienació d'inversions reals

Capítol 7: Transferències de capital

Operacions financeres

Capítol 8: Actius financers

Capítol 9: Passius financers

Pel que fa als ingressos, la inversió es pot finançar amb ingressos corrents, venda de patrimoni (capítol 6), subvencions (capítol 7), o mitjançant crèdits (capítol 9).

La primera consideració que cal fer relativa als pressupostos municipals de Les Planes d'Hostoles és la relativa disparitat al llarg dels anys, menor pel que fa a les

previsions, i força més gran pel que fa a les liquidacions. Creiem, però, que els dos resultats són fruit tant del rigor, precisió i raonable austeritat en l'execució dels pressupostos, com, òbviament, de les variables circumstàncies econòmiques que han caracteritzat aquesta última dècada.

Les dades que hem analitzat són els relatius als exercicis des de 2010 fins a 2020, un període prou extens com per treure conclusions fiables.

Si ens fixem en primer lloc en les previsions d'ingressos, podem apreciar com aquestes acusen un lleuger i sostingut ascens des del començament del període estudiat fins els anys 2012-2013 i 2016, on pateixen baixades puntuals.

Aquesta evolució resulta coherent, en funció de la crisi econòmica que s'arrossega en la segona dècada d'aquest segle, fins que es produeix una lenta, però progressiva recuperació. Ara bé, si ens fixem en la relació entre les previsions i la liquidació dels pressupostos (drets reconeguts i obligacions reconegudes), les diferències resulten encara més substancials

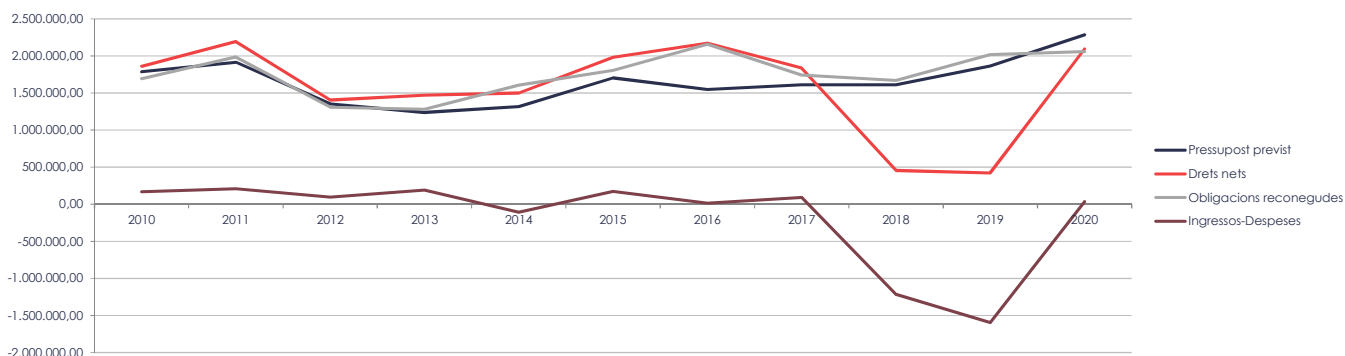
Segurament l'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles té un comportament absolutament ortodox en el maneig dels seus pressupostos. Al llarg de tota la

dècada els ingressos finalment recaptats han estat sempre prou per sobre dels inicialment previstos, llevat dels anys 2018 i 2019, que els ingressos van tenir un comportament força estrany. En canvi, i segurament a causa d'una política conservadora de contenció, les despeses (obligacions reconegudes) normalment han estat inferiors als ingressos (drets nets), llevat precisament d'aquests dos anys de comportament tant singular. Això suposa que el coixí entre ingressos i despeses liquidades sempre ha estat positiu, llevat dels exercicis 2014, 2018 i 2019, el que suposa un bon recurs de cara a assegurar la seva capacitat d'inversió. La mitjana d'aquesta diferència entre ingressos i despeses al llarg dels darrers onze anys ha estat de 97.664,25 €, si no comptabilitzem aquests dos anys.

Les discrepàncies es poden entendre molt millor si s'observen els resums anuals de la liquidació de cada exercici per capítols de despeses i ingressos, que recollim al final. Quant als primers es poden distingir les previsions inicials, les modificacions introduïdes i amb això, les previsions definitives, els drets nets, els ingressos realitzats, les devolucions d'ingressos, i, amb tot això, la recaptació líquida, el pendent de cobrament i estat d'execució. Pel que fa a les despeses es distingeixen crèdits inicials, modificacions

**Evolució dels ingressos municipals**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pressupost previst	1.786.718,01	1.916.808,20	1.354.625,45	1.238.390,28	1.316.966,14	1.703.353,00	1.548.803,00	1.613.216,00	1.610.806,00	1.863.107,00	2.286.106,00
Drets nets	1.861.212,92	2.193.349,49	1.407.306,97	1.472.182,24	1.499.845,75	1.982.780,35	2.173.339,77	1.835.957,46	456.418,02	423.364,22	2.093.849,83
Obligacions reconegudes	1.693.779,05	1.984.715,76	1.310.169,25	1.282.293,73	1.606.781,15	1.806.715,85	2.158.202,86	1.741.618,40	1.670.901,80	2.017.542,10	2.056.570,52
Ingressos-Despeses	167.433,87	208.633,73	97.137,72	189.888,51	-106.935,40	176.064,50	15.136,91	94.339,06	-1.214.483,78	-1.594.177,88	37.279,31



i, per tant, totals, obligacions reconegudes, pagaments realitzats, reintegraments de despeses, pagaments líquids i pendents i estat d'execució.

Les columnes que corresponen als ingressos i despeses liquidats en cada exercici són les que anomenem Drets nets (pel que fa a ingressos) i Obligacions reconegudes (pel que fa a la despesa). La diferència és el superàvit de cada exercici, que reflecteix el gràfic anterior i resulta molt positiva. Ens fixem per tant en aquests conceptes per realitzar les consideracions que segueixen.

### **Anàlisi dels ingressos 2010-2020**

Si ens fixem en la evolució dels Ingressos els darrers onze anys, podem veure com aquests mostren una evolució molt irregular, amb una tendència de petites pujades i davallades, llevat dels anys 2018 i 2019, on es produeix una molt considerable. Aquesta és deguda fonamentalment, però no exclusivament, a una disminució dels ingressos corresponents al Capítol 1. Impostos Directes, i en força menor proporció, però igualment important, dels capítols 3. Taxes, preus públics i altres ingressos, 4. Transferències corrents i 7. Transferències de capital.

Els quadres que hem elaborat mostren de nou la evolució entre 2010 i 2020 de les partides d'ingressos i el detall d'aquelles on incideix de manera més directa el desplegament urbanístic, al llarg dels darrers onze anys. Revelen una relativa homogeneïtat pel que fa a la proporció del repartiment entre partides d'ingressos, amb una preponderància clara dels Impostos directes (que segueixen una tònica ascendent amb una lleugera disminució en 2018 i 2019), i, en segon lloc, de les Transferències corrents, que mantenen una tendència més regular. Aquesta distribució dels ingressos, juntament amb l'ortodòxia en el maneig dels pressupostos per part de l'Ajuntament, incideixen de nou en la

seguretat que ofereix aquesta estructura economicofinancera, de cara a assumir les obligacions derivades del POUM.

Per fer una estimació de l'increment d'ingressos, derivats de el creixement urbà a partir del POUM, es consideren els diferents impostos, prenent com a base les dades del 2020, pel que fa a la població i darrers pressupostos liquidats. En tots els casos suposem l'aprovació definitiva del POUM l'any 2022, i avaluem, si s'escau, els ingressos corresponents als dos quadriennis 2023-2026 i 2027-2030.

a) Impost de Béns Immobles de naturalesa rústica (87.734,29 € en 2020). Els ingressos derivats d'aquest concepte pateixen un notable increment el 2013 i llevat d'una situació ben singular en 2018 i 2019, mantenen una tendència clarament positiva. Si considerem només els darrers set anys, l'increment mitjà anual és d'un 6%. Considerarem que en els propers anys mantindrà aquesta tònica, i per tant els ingressos corresponents als dos quadriennis (2023-2026 i 2027-2030) serien de 6.114.550,85 €.

b) Impost de Béns Immobles de naturalesa urbana (315.000 € en 2020). Els ingressos derivats d'aquest concepte han patit vaivens constants durant tota la dècada, encara que l'increment global és d'un 31,25%. No considerarem increments en el tipus, encara que si en els ingressos globals, proporcionals al nou sòl que anirà adquirint progressivament la condició d'urbà. Si avaluem l'increment corresponent al 2026 i al 2030, i distribuïm proporcionalment els anys entremig, els ingressos corresponents als dos quadriennis (2023-2026 i 2027-2030) serien de 358.256,25 i 401.512,50 € anuals respectivament, un total de 3.039.075 €.

c) Impost sobre l'Increment del Valor dels terrenys de naturalesa urbana (25.896,77 € en 2020). Els ingressos derivats d'aquest concepte han patit vaivens encara molt més considerables que els de l'impost anterior, amb un màxim l'any 2016.

EVOLUCIÓ D'INGRESSOS 2010-2020

Capítol	Denominació	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Impostos directes	516.332,46	426.710,09	453.118,82	569.137,77	579.363,58	676.765,73	582.789,53	546.810,41	11.188,71	33.153,86	628.877,10
2	Impostos indirectes	51.214,19	16.658,76	8.252,17	5.508,93	6.991,84	30.006,35	9.483,28	17.762,94	2.905,64	9.637,75	34.807,32
3	Taxes, preus públics i altres ingressos	362.207,18	337.079,04	307.033,11	425.874,46	447.691,66	481.996,19	487.919,74	453.165,98	163.058,18	232.619,09	581.915,53
4	Transferències corrents	427.530,69	400.948,51	454.921,94	451.997,16	458.722,28	437.606,43	431.808,18	483.060,13	157.297,23	127.641,61	544.397,40
5	Ingressos patrimonials	219,3	2.743,43	2868,74	2964,07	2976,62	3354,43	3394,28	2976,76	100	100	3087,28
6	Alienació d'inversions reals									30.001,00		
7	Transferències de capital	503.709,10	541.938,55	11.999,41	16.699,85	4.099,77	194.507,99	136.388,50	332.181,24	91.867,26	20.211,91	60.765,20
8	Actius financers											
9	Passius financers		467.271,11	169.112,78			158.543,23	521.556,26				240.000,00
	<b>TOTAL Ingressos</b>	<b>1.861.212,92</b>	<b>2.193.349,49</b>	<b>1.407.306,97</b>	<b>1.472.182,24</b>	<b>1.499.845,75</b>	<b>1.982.780,35</b>	<b>2.173.339,77</b>	<b>1.835.957,46</b>	<b>456.418,02</b>	<b>423.364,22</b>	<b>2.093.849,83</b>

PARTIDES D'INGRESSOS

DENOMINACIÓ PARTIDA	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
11200 BENS INMOBLES NATURALES RÚSTICA	4.428,31	4.687,10	4.698,61	61.881,33	65.397,50	66.899,82	68.544,06	74.255,52	3.962,29	3.025,36	87.734,29
11300 BENS INMOBLES DE NATURALES URBANA	240.000,00	324.574,00	255.406,00	227.000,00	216.000,00	231.000,00	254.000,00	254.000,00	269.000,00	315.000,00	315.000,00
11500 VEHICLES TRACCIÓ MECÀNICA	121.125,47	115.656,62	116.961,23	117.096,25	116.309,90	114.384,10	112.553,66	109.214,51	1.556,83	2.409,45	106.070,95
11600 INCREMENT DE VALOR TERRENYS NATURALES URBANA	11.178,23	18.077,28	19.392,66	46.177,90	35.721,04	52.959,69	61.390,69	29.019,30	14.378,44	18.538,44	25.896,77
13000 ACTIVITATS ECONÒMIQUES	24.072,62	15.011,77	5.462,17	55.236,37	100.055,56	102.541,94	56.605,79	53.288,89	50.619,38	47.452,37	64.178,62
29000 CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I OBRES	38.560,81	15.967,16	1.440,23	5.508,93	6.991,84	30.006,35	9.483,28	17.762,94	2.905,64	9.637,75	34.807,32
30000 SUBMINISTRAMENT AIGUA POTABLE	68.606,10	53.237,52	55.307,61	51.242,55	53.525,43	57.505,09	54.357,64	56.050,92	14.018,22	14.468,13	55.951,22
30100 TAXA CLAVEGUERAM	10.760,70	8.216,79	8.406,77	8.059,23	8.395,97	8.700,75	8.523,06	8.851,93	2.237,04	2.298,73	8.697,88
30200 TAXES ESCOMBRARIES	161.027,13	115.353,45	59.790,81	62.414,25	64.108,78	63.157,40	68.300,69	66.681,61	164,29	412,59	116.329,65
30900 TAXA CEMENTIRI MUNICIPAL	18.277,39	19.911,67	11.266,65	12.038,94	3.422,43	12.398,90	3.924,78	9.806,01	9.086,64	9.513,10	11.920,25
31200 TAXA PRESTACIÓ SERVEIS LLAR INFANTS	36.687,19	37.655,20	44.191,79	46.736,07	45.217,42	43.394,09	47.702,95	41.803,57	11.303,20	9.421,08	24.642,93
32101 TAXA TRAMITACIÓ LICÈNCIES AMBIENTALS	4.442,18	2.059,42		2.118,46	423,31		820,10	1.505,34		217,96	1.413,45
32200 TAXA PRIMERA OCUPACIÓ	309,00	185,40		198,03		132,02					
32900 TAXES ADMINISTRATIVES	436,01	1.911,10	1.908,07	2.212,92	3.133,00	2.632,02	2.233,96	2.119,84	398,34	818,06	2.513,12
33501 TAXA OCUPACIÓ, SOL, SUBSOL I VOLADA	28.115,91	1.796,18	1.408,73	4.519,04	3.086,80	3.120,69	1.845,30	1.869,80	306,16	748,27	1.189,88
42000 PARTICIPACIÓ EN TRIBUTS DE L'ESTAT	250.594,59	258.305,50	283.095,89	308.759,00	308.011,25	305.937,96	306.979,96	316.458,15	80.742,87	89.307,90	348.965,18
42002 SUBVENCIÓ I TRANSFERÈNCIES ESTAT	6.483,23										
45080/1 SUBVENCIÓ CORRENTS - GENERALITAT DE CATALUNYA		1.426,39	5.246,77		532,60	4.257,81	5.855,49			6.000,00	41.156,36
46100 SUBVENCIÓ DIPUTACIÓ DE GIRONA	820,76	15.601,90	10.672,11	36.134,23	23.495,65	6.533,99	756,77	47.100,92	63.785,89	12.855,35	57.354,35

Segurament l'aprovació del POUM i la dinàmica del desenvolupament de sectors i polígons d'actuació a la seva empara, suposarà un increment molt notable dels ingressos per aquest concepte, però donat el seu caràcter tan erràtic, partirem d'una hipòtesi conservadora, avaluant els ingressos corresponents als dos quadriennis (2023-2026 i 2027-2030) serien de 29.452,91 i 33.009,08 € anuals respectivament, un total de 249.847,96 €.

d) L'impost sobre activitats econòmiques (64.178,62 €) és el que millor reflecteix l'esdevenir de l'economia en el seu conjunt, i per això les seves oscil·lacions són molt més compassades, i en el seu conjunt sol mostrar una taxa sostinguda de creixement, malgrat l'impacte de les crisis que han afectat aquest territori. En aquest cas però, els increments van ser molt notables fins al 2014-2015, per davallar després fins al 2019, i començar de nou una remuntada. Podríem per això, imaginar, en una estimació prudent, que es mantindrà com a mínim

una taxa mitjana de creixement similar a l'observada en la darrera dècada. A bona aquesta hipòtesi el fet que partint d'una important crisi econòmica, l'Ajuntament vol impulsar el desplegament del sector dels Angelats, destinat a acollir activitats econòmiques. Si mantenim una hipòtesi però conservadora, els ingressos corresponents als dos quadriennis (2023-2026 i 2027-2030) serien de 995.426,36 €.

e) Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (106.070,95 € en 2020). Aquesta és la figura que segueix una evolució més clara; un descens lleuger i continu des de l'inici del període, tot descomptant el comportament tan erràtic de 2018 i 2019. Cal esperar es mantingui aquesta estabilitat, o un lleuger repunt, proporcional a l'increment d'habitatges en els propers anys. Es considera que el parc de vehicles augmentarà en 1,5 unitats cada nou habitatge, i s'aplica la tarifa mitjana actual, derivada de el coeficient fixat per l'Ajuntament. Això no obstant, i per cautela, no considerarem ingressos per aquest concepte.

f) L'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (34.807,32 € en 2020) mostra unes xifres molt similars a l'inici i final del període estudiat. L'entremig pateix una considerable davallada llevat de l'any 2015. Podem imaginar que mantindrà un cert increment amb la reactivació que pot implicar l'aprovació del POUM i l'execució, a llarg termini, dels sectors i polígons d'actuació; un increment d'ingressos proporcional al pressupost d'execució material de les obres (aplicant el mòdul bàsic de construcció, Norma 12 de l'RD 1020/1993/1,15 pel tipus de gravamen de l'Ordenança Fiscal municipal). S'ha de considerar que l'ICIO s'abona per una sola vegada en el moment de l'autorització de l'edificació, de manera que no disposa de la periodicitat i recurrència anual d'Ingressos, com passa amb la resta de conceptes. Per tant, des de la prudència, es tindrà en compte la seva evolució en paral·lel al nombre d'habitatges potencial, per conferir-li major rigor en la determinació de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica. S'estimen uns ingressos corresponents als dos quadriennis (2023-2026 i 2027-2030) serien de 39.587,08 i 44.366,88 € anuals respectivament, un total de 335.815,88 €.

g) Taxes per prestació de servei de proveïment d'aigua (55.952,22 €) i per servei de recollida d'escombraries (116.329,65 €). Tant pel que fa a el servei d'abastament d'aigües, com de recollida d'escombraries, l'estabilitat és la tònica dominant, i més tractant-se de taxes, per la seva pròpia definició cal establir la hipòtesi d'un impacte nul sobre la diferència entre ingressos i despeses. En tot cas, pel que fa a les taxes i altres ingressos patrimonials (ToIP) es pot estimar igualment a partir de la ràtio d'ingrés per habitant, considerant el capítol corresponent de l'últim pressupost liquidat. Considerarem que, per la seva condició de taxes per cobrir uns determinats serveis, no suposaran superàvit per les arques municipals.

i) Pel que fa a la participació en els tributs de l'Estat (348.965,18 € en 2020), els ingressos s'han incrementat, en major o menor mesura, exercici rere exercici, al igual que les subvencions i transferències de la Generalitat i de la Diputació de Girona. Podem establir com a hipòtesi que es mantindrà aquesta mitjana acumulada durant el període d'execució del POUM, estimant-se a partir de la ràtio d'ingrés per habitant, considerant el capítol d'ingressos per transferències corrents de l'últim pressupost liquidat. L'increment d'ingressos per aquests conceptes (participació en tributs, subvencions i transferències Estat, Generalitat i Diputació) seria el resultat de multiplicar aquesta ràtio per l'increment d'habitants, o de valorar la evolució de la darrera època, estimant-se uns ingressos corresponents als dos quadriennis (2023-2026 i 2027-2030) de 5.162.486,43 €.

Suposem que l'Ajuntament destina a les inversions que ha de realitzar, el que ingressa en concepte d'Impostos de Béns Immobles de naturalesa rústica, de Béns Immobles de naturalesa urbana, sobre l'Increment del Valor dels terrenys de naturalesa urbana, sobre activitats econòmiques, sobre Construccions, Instal·lacions i Obres. Tot plegat suposa un total de 10.734.716,05 €.

Si en canvi afronta aquestes inversions amb la participació en tributs, subvencions i transferències Estat, Generalitat i Diputació, disposaria de 5.162.486,43 €.

I si considerem la diferència mitjana entre ingressos i despeses dels darrers deu anys, tot i que no s'incrementés, l'Ajuntament disposaria de 1.966.487,37 €.

Tenint en compte que les inversions a càrrec de l'Ajuntament s'estimen en 6.204.581,97 €, i sense comptabilitzar els ingressos corresponents a les cessions de l'aprofitament que li corresponen, en qualsevol de les tres possibles hipòtesis l'Ajuntament pot fer front a aquestes

inversions, sense incrementar la pressió fiscal ni comprometre la seva tresoreria.

### Anàlisi de les despeses 2010-2020

Si ara ens fixem en les despeses, i particularment en les Obligacions reconegudes, veurem que aquests han patit oscil·lacions considerables entre 2010 i 2020, amb una certa tendència clara al descens, des del màxim que es va assolir el 2019 amb 45.146.895,03 € i un mínim aquest darrer any de 37.750.050,19 €.

En tot cas, les obligacions reconegudes solen estar com hem vist abans, sensiblement per sota dels drets nets (excepte puntualment en 2014 i 2018-

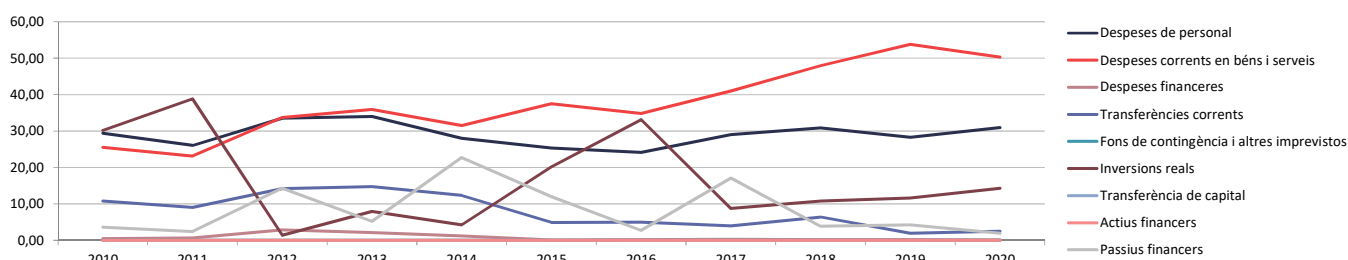
2019), una mitjana de 245.810,92 M € per any, el que mostra el rigor pressupostari de l'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles.

Molt més estable és el repartiment d'aquestes Obligacions reconegudes entre diferents partides. De fet tot just quatre (Despeses de personal, entre el 20,70 i el 34,01%; Despeses corrents de béns i serveis, entre el 23,14 i el 53,78% -no comptabilitzem els 0,77% del darrer exercici-; Transferències corrents, entre el 1,95 i 20,91%, Inversions reals, entre 1,87 i 38,80% i Transferències de capital, que puntualment ha arribat al 32,36%) suposen una proporció destacada. Una darrera, Passius financers, arriba de

### Evolució de les despeses municipals

EVOLUCIÓ DE DESPESES 2010-2020												
Capítol	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Despeses de personal	498.205,75	516.588,70	439.215,61	436.112,77	449.736,68	456.782,46	521.370,64	504.995,49	515.927,54	570.351,48	635.976,21
2	Despeses corrents en béns i serveis	432.541,92	459.292,00	441.781,20	460.719,22	506.527,38	677.342,32	751.282,08	713.679,32	800.902,94	1.085.008,67	1.033.997,92
3	Despeses financeres	7.905,83	12.187,57	37.542,82	27.862,86	18.792,01	2.856,61	4.393,83	5.453,40	3.254,60	3.411,99	2.782,09
4	Transferències corrents	181.792,99	178.773,53	186.306,45	189.079,58	198.040,59	89.328,21	107.617,71	68.926,68	106.869,02	39.368,95	50.707,46
5	Fons de contingència i altres imprevistos											
6	Inversions reals	511.569,83	770.042,96	17.941,42	101.677,65	68.342,05	364.055,51	715.529,57	151.889,82	180.226,06	234.491,90	293.925,74
7	Transferència de capital											
8	Actius financers											
9	Passius financers	61.762,73	47.831,00	187.381,75	66.841,65	365.342,44	216.350,74	58.009,03	296.673,69	63.721,64	84.909,11	39.181,10
	<b>TOTAL Despeses</b>	<b>1.693.779,05</b>	<b>1.984.715,76</b>	<b>1.310.169,25</b>	<b>1.282.293,73</b>	<b>1.606.781,15</b>	<b>1.806.715,85</b>	<b>2.158.202,86</b>	<b>1.741.618,40</b>	<b>1.670.901,80</b>	<b>2.017.542,10</b>	<b>2.056.570,52</b>

Capítol	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1 Despeses de personal	29,41	26,03	33,52	34,01	27,99	25,28	24,16	29,00	30,88	28,27	30,92
2 Despeses corrents en béns i serveis	25,54	23,14	33,72	35,93	31,52	37,49	34,81	40,98	47,93	53,78	50,28
3 Despeses financeres	0,47	0,61	2,87	2,17	1,17	0,16	0,20	0,31	0,19	0,17	0,14
4 Transferències corrents	10,73	9,01	14,22	14,75	12,33	4,94	4,99	3,96	6,40	1,95	2,47
5 Fons de contingència i altres imprevistos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 Inversions reals	30,20	38,80	1,37	7,93	4,25	20,15	33,15	8,72	10,79	11,62	14,29
7 Transferència de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8 Actius financers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9 Passius financers	3,65	2,41	14,30	5,21	22,74	11,97	2,69	17,03	3,81	4,21	1,91
<b>TOTAL Despeses</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



mitjana d'un 8%.

En síntesi i prenent un període extens, i per tant amb dades prou contrastats, podem verificar que del pressupost total es destina de mitjana un 33,24% a Despeses corrents de béns i serveis; un 28,11% a Despeses de personal; un 14,36% a Transferències corrents; un 15,18% a Inversions reals, un 9,47% a Transferències Corrents; un 8% a Passius financers. Les Despeses financeres, Transferències de Capital i Actius financers són irrelevantes, o, pràcticament nuls.

En aquesta darrera taula es recullen les principals partides de despeses i la seva evolució al llarg dels darrers onze anys.

### **Consideracions econòmiques i financeres**

L'anàlisi de les xifres oficials de l'exercici de 2020 (últim any liquidat) ens mostra quina part dels ingressos corrents es pot destinar a inversió, juntament amb altres possibles fonts de finançament. Passem a calcular un conjunt de variables per valorar la capacitat municipal d'assumir les seves obligacions financeres en el desenvolupament del POUM.

El ràtio d'endeutament (Deute viu/ Ingressos corrents) és del 34%, no existint operacions de risc a curt termini. Si considerem l'Estalvi net com a resultat de l'Estalvi brut (Ingressos-Despeses) - Amortització anual teòrica, aquest seria de 30.439,85 €, i el ràtio d'Estalvi net (Estalvi net/Total ingressos) equivalent al 1%. Si considerem el deute pendent i les amortitzacions previstes, que es recullen en un quadre més endavant, podem considerar que el nivell d'endeutament durant els propers 15 anys en relació amb els ingressos corrents, mostra una posició molt sòlida de la hisenda municipal, fins i tot en el cas que aquests ingressos corrents es mantinguessin estables, i no s'incrementessin, com ha estat la tònica en aquesta última dècada. Aquest indicador permet determinar el nombre de vegades que

caldrà utilitzar els ingressos corrents de l'exercici per fer front a la devolució dels deutes a mig i llarg termini pendents al tancament de l'exercici, en el cas que només es destinaran a aquesta finalitat. Com més gran sigui la ràtio, més gran és l'endeutament respecte a la capacitat d'obtenir ingressos per part de l'Entitat Pública i, per tant, més anys seran necessaris per tornar el deute. Es pot considerar assolit l'objectiu de deute respecte als Ingressos Corrents si el valor de l'indicador és menor que el 75%. En el nostre cas aquesta proporció és sensiblement menor.

De la resta d'índexs elaborats convé destacar el següent:

Quant a les despeses per habitant, Les Planes d'Hostoles esta per sobre de la mitjana estatal.

Quant a les despeses corrents, que indica la proporció del total de la despesa que l'Ajuntament dedica al seu funcionament, Les Planes d'Hostoles esta quasi a la mitat de la mitjana estatal.

Quant a les despeses corrents per habitant, que indica la despesa que l'Ajuntament realitza per al seu funcionament habitual o corrent per nombre d'habitants, Les Planes d'Hostoles esta un 7% per sota de la mitjana estatal.

Pel que fa a les despeses no corrents, que indica el percentatge de el total de despesa que l'Ajuntament dedica a realitzar inversions i amortitzar deute, Les Planes d'Hostoles quadruplica la mitjana estatal. Un percentatge elevat d'aquesta ràtio ens indica un alt ritme inversor o un compromís de devolució de deute elevat. No obstant això aquesta posició permet assegurar una alta capacitat de les finances municipals per fer front a futures obligacions, encara que, com hem vist, aquestes no semblen en absolut allunyades de la capacitat de generar ingressos.

Pel que fa a les despeses no corrents per habitant, que mostra la quantitat

DENOMINACIÓ PARTIDA	PARTIDES DE DESPESES										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
21000 MANTENIMENT I CONSERVACIÓ PARCS, JARDINS I VIES PÚBLIQUES	24.359,37	16.860,60	17.574,55	22.413,78	20.241,83	29.980,04	25.157,06	33.444,12	26.763,51	44.512,05	34.692,78
21001 MANTENIMENT I CONSERVACIÓ DE FLORS, PLANTES I ARBRIS	380,12	381,00	211,40	2.110,06	1.359,78	971,32	838,90	1.020,25	2.762,60	1.144,43	1.831,42
21200 MANTENIMENT I CONSERVACIÓ D'EDIFICIS I ALTRES CONSTRUCCIONS	21.742,01	21.458,36	26.508,91	29.160,22	43.724,22	41.012,56	53.832,75	53.495,99	53.755,98	60.832,54	103.820,55
21201 MANTENIMENT I CONSERVACIÓ DE FONTS I ABEURADORS D'AIGÜE	3.597,24	2.691,28	310,38	3.541,36	2.075,38	1.040,61	16,99	81,27	409,40	176,41	
22100 ENERGIA ELÈCTRICA	93.174,15	94.828,59	125.739,59	99.485,33	94.255,26	96.872,30	95.904,85	109.197,44	96.570,82	70.333,06	90.116,85
22107 CANÇON AIGUA				42.528,78	61.341,65	62.452,03	64.255,64	63.056,52	30.526,08	66.082,10	35.745,39
22200 COMUNICACIONS TELEFONIQUES	16.218,02	17.251,86	15.023,61	11.240,03	10.107,74	9.026,91	8.291,20	8.623,36	8.108,59	8.538,99	10.391,32
22700 NETEJA	58.877,35	63.349,80	52.451,24	47.452,36	49.040,21	47.625,40	51.223,46	48.866,15	37.978,53	20.809,33	26.733,35
22701 SEGURETAT	2.374,15	3.368,01	2.208,75	3.150,03	2.348,25	3.505,37	1.836,42	2.859,30		10.147,82	24.242,12
22712 ANÀLISIS AIGUA	2.878,49	2.934,08	4.583,92	752,62	1.896,25	1.968,83	2.171,53	664,75	1.524,09	4.654,38	1.494,38
46500 CONSELL COMARCAL GARROTXA, RECOLLIDA DEKALLES	47.326,83	59.065,53	61.430,65	56.600,92	60.686,64	77.153,44	72.529,41	71.335,34	62.252,08	80.455,41	89.931,94
46501 CONSELL COMARCAL GARROTXA TRACTAMENT DEKALLES	40.135,73	34.155,95	34.045,88	42.700,36	51.941,95	47.435,94	53.942,93	51.793,47	53.779,10	65.608,78	68.647,17
46701 CONSORCI VIES VERDES	2.856,38	2.856,38	2.856,38		2.856,38	2.856,38	2.856,38	2.856,38	2.082,60	2.082,60	2.290,86
62200 SALA POUVALENT	145.550,49				5.726,33		75.000,00				
62201 OBRES REFORMA EDIFICIS MUNICIPALS	26.881,43										
62301 ADEQUACIÓ LUMINICA VIA PÚBLICA	38.487,79	8.452,93									
62501 MOBILIARI URBÀ			210,04	2.948,06	9.699,92	7.770,55	6.207,62	3.900,82		7.567,64	
62502 PARCS I CIRCUITS SALUT											
62503 CONTENIDORS ESCOMBRRARIES		1.180,00									
63201 EDIFICIS	20.699,69	19.479,00	3.082,75	7.505,29	11.667,99	17.419,16		5.404,89	8.553,13	3.012,89	6.448,92
63202 ACA - ABASTAMENT EN ALTA - POU VEDRIANA		9.739,88				82.724,08					
63203 ACA - ABASTAMENT EN ALTA - DIPÒSITS ENCIÉS			10.473,95				57.937,49				
<b>TOTAL</b>	<b>545.559,24</b>	<b>388.053,25</b>	<b>356.712,00</b>	<b>371.589,20</b>	<b>428.969,78</b>	<b>530.014,94</b>	<b>572.002,63</b>	<b>456.600,05</b>	<b>385.066,51</b>	<b>445.958,43</b>	<b>496.387,05</b>

### Càlcul de ràtios legals i financers

Drets liquidats per operacions corrents (1-5)	1.793.084,63 €
Obligacions corrents reconegudes (1-4)	1.723.463,68 €
Obligacions corrents reconegudes no financeres	1.720.681,59 €
Estalvi brut	69.620,95 €
Altres ingressos no financers consolidats	60.765,20 €
Altres despeses no financeres consolidades	293.925,74 €
Saldo no financer	-163.539,59 €
(+/-) Ajustaments SEC	-21.727,77 €
Capacitat/necessitat de finançament	-185.267,36 €
Deute viu a 31 de desembre de 2020	616.566,73 €

	Media estatal	Les Planes
Despeses per habitant	732,88 €	1.197,77 €
Despeses corrents	88,48%	50,27%
Despeses corrents per habitant	648,44 €	602,21 €
Despeses no corrents	11,52%	49,63%
Despeses no corrents per habitant	84,44 €	595,56 €
Despesa ordinària	90,74%	81,34%
Despesa ordinària per habitant	665,00 €	974,24 €
Coeficient d'endeutament	15,85%	14,43%
Despesa financera	2,26%	2,04%
Despesa financera per habitant	16,59 €	24,44 €
Esforç inversor	9,16%	14,29%
Inversió per habitant	67,15 €	171,19 €
Realització de pagaments	99,99%	91,34%
Rigidesa de la despesa	31,40%	38,19%
Despesa de funcionament	70,71%	81,20%

44

que l'Ajuntament dedica a fer noves inversions i amortitzar deute, Les Planes d'Hostoles multiplica per set la mitjana estatal.

Pel que fa a la despesa ordinària, que reflecteix el percentatge de la despesa del municipi que es dedica a despeses habituals o de funcionament, més l'amortització del deute, Les Planes d'Hostoles esta un 10% per sota de la mitjana estatal.

Pel que fa a la despesa ordinària per habitant, que mesura l'esforç que realitza el municipi per al seu funcionament habitual i l'amortització dels préstecs, es vegada i mitja la mitjana estatal.

Pel que fa a el coeficient d'endeutament, que ens indica la part dels ingressos corrents que s'han de destinar a costejar el pagament del deute, el municipi està un 10% per sota de la mitjana estatal. Un elevat percentatge indicaria un alt endeutament.

Pel que fa a la despesa financera, que ens indica el percentatge de despesa que suposa l'amortització i els interessos del deute compromesa sobre el total de despeses que realitza l'ajuntament en un any, el municipi està un 10% per sota de la mitjana estatal.

Pel que fa a l'esforç inversor, que representa el percentatge de la despesa total del municipi que es dedica a noves inversions, Les Planes d'Hostoles multiplica per 1,5 la mitjana estatal.

Pel que fa a la inversió per habitant, que mesura l'esforç inversor p que ha realitzat l'Ajuntament destinat a noves inversions, quasi triplica la mitjana estatal.

Pel que fa a la realització de pagaments,

que permet conèixer el percentatge d'obligacions pagades i liquidades de l'exercici corrent, esta un 10% per sota de la mitjana estatal i demostra que el termini mitjà de pagament del municipi serà baix.

Pel que fa a la rigidesa de la despesa, Les Planes d'Hostoles supera la mitjana estatal, el que disminueix el marge de maniobra que disposa l'Ajuntament per actuar sobre les despeses totals per operacions corrents, ja que l'actuació sobre les despeses de personal i les despeses financeres sol ser molt limitada al tenir un alt grau de rigidesa.

Finalment, pel que fa a la despesa de funcionament, que recull el percentatge de despesa destinada a el manteniment dels serveis prestats pel municipi, Les Planes esta un 10% per sobre de la mitjana estatal.

El següent quadre mostra l'evolució del deute acumulat amb entitats de crèdit (de fet només dos préstecs amb La Caixa) des de la previsible aprovació del POUM de Les Planes d'Hostoles fins a l'any 2035, i ens permet extreure altres conclusions rellevants:

- a) El deute acumulat és relativament ajustat, al voltant de mig milió d'euros en el moment en que previsiblement s'aprovarà definitivament aquest POUM.
- b) Si no hi cap nova operació d'endeutament, anirà disminuint lleugera, però progressivament, des d'aquest moment fins al final de el període considerat, a raó d'uns 57.000 € per any, fins desaparèixer l'any 2035.
- c) Aquest deute es situa en unes proporcions molt raonables, i molt per sota sempre, del superàvit entre ingressos

Deute pendent a 31 de desembre															
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
212.000	196.000	180.000	164.000	148.000	132.000	116.000	100.000	84.000	68.000	52.000	36.000	20.000	4.000	0	
332.598	291.023	249.449	207.874	166.299	124.724	83.150	41.575	0							
544.598	487.023	429.449	371.874	314.299	256.724	199.150	141.575	84.000	68.000	52.000	36.000	20.000	4.000	0	

i despeses en qualssevol dels exercicis.

d) Aquests préstecs han permès finançar amb prou comoditat les inversions que l'Ajuntament de Les Planes d'Hostoles ha afrontat els darrers anys

En síntesi tot aquest conjunt d'indicadors evidencien el rigor pressupostari de Les Planes d'Hostoles i la robustesa de la seva estructura financera per fer front als compromisos del POUM.

#### 4.4 BALANÇ DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El balanç entre els increments d'ingressos i de despeses derivades de les diferents actuacions de transformació urbanística, tant d'ús residencial com comercial o industrial permet distingir diverses situacions:

a) Si el resultat és positiu l'ISE expressa la correcció de les previsions del POUM.

b) Si el resultat és deficitari, obliga a adoptar alguna mesura correctora d'entre les següents:

- Acomodar la incorporació de nous sòls en el mercat, reduint l'àmbit a executar,
- Incrementar algun tribut municipal per generar ingressos.
- Crear entitats de conservació constituïdes pels propietaris.

c) També es podrà esgrair la mida i desenvolupament de les actuacions a la capacitat d'absorció pel mercat dels diversos productes immobiliaris, establint possibles escenaris de construcció d'habitatges per cada 1.000 habitants i any.

En aquest cas el balanç és clarament positiu. Veiem en primer lloc les inversions a càrrec de l'Ajuntament.

Actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament (veure apartat 2.3)

- Viari: 1.532.214,20 €
- Espais lliures: 500.273,00 €
- Equipaments: 3.872.094,78 €

Redacció de documents de planejament: 300.000 €

Totes aquestes partides suposen en conjunt una inversió de 6.204.581,97 € a càrrec de l'Ajuntament.

Tal com hem verificat a aquesta Memòria, l'Ajuntament obtindrà en els dos quadriennis un total de 11.029,50 m2 metres quadrats de sostre (5.335,30 m2 de sostre residencial i 5.694,20.m2 de sostre industrial) de cessió dels diferents polígons (1.191,60 m2 dels polígons, 1.689,00 m2 del PMU i 8.148,90 m2 dels sectors de sòl urbanitzable, amb un valor estimat de 8.530.748,27 €. El saldo resulta doncs molt positiu, un cop hem demostrat la viabilitat econòmica de les diferents operacions de desenvolupament.

Recordem per un altre costat que la previsió d'ingressos durant els dos quadriennis en concepte d'Impostos de Béns Immobles de naturalesa rústica, de Béns Immobles de naturalesa urbana, sobre l'Increment del Valor dels terrenys de naturalesa urbana, sobre activitats econòmiques, sobre Construccions, Instal·lacions i Obres suposarà un total de 10.734.716,05 €.

Si afronta aquestes inversions amb la participació en tributs, subvencions i transferències Estat, Generalitat i Diputació, disposaria de 5.162.486,43 €.

I si considerem la diferència mitjana entre ingressos i despeses dels darrers deu anys, tot i que no s'incrementés, l'Ajuntament disposaria de 1.966.487,37 €.

Podem constatar doncs que l'Ajuntament pot fer front a les inversions que li corresponen quant a les actuacions aïllades per desplegar el POUM, sense incrementar la pressió fiscal ni comprometre la seva tresoreria.



## ANNEX 1. PRESSUPOSTOS MUNICIPALS LIQUIDATS 2010-2020

### PRESSUPOST D'INGRESSOS 2010

#### ESTAT D'EXECUCIÓ

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	403.593,34		403.593,34	516.332,46	465.250,27	8.536,40	456.713,87	59.618,59	112.739,12
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	20.000,00		20.000,00	51.214,19	38.906,69	345,88	38.560,81	12.653,38	31.214,19
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	251.776,00		251.776,00	362.207,18	341.935,66	815,84	341.119,82	21.087,36	110.431,18
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	473.469,60	14.996,00	488.465,60	427.530,69	399.786,44	4.290,63	395.495,81	32.034,88	-60.934,91
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	4.000,00		4.000,00	219,30	219,30		219,30		-3.780,70
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	633.879,07	189.072,27	822.951,34	503.709,10	172.384,73		172.384,73	331.324,37	-319.242,24
8	ACTIUS FINANCERS		168.019,09	168.019,09						-168.019,09
9	PASSIUS FINANCERS									
	Suma Total Ingressos	1.786.718,01	372.087,36	2.158.805,37	1.861.212,92	1.418.483,09	13.988,75	1.404.494,34	456.718,58	-297.592,45

### PRESSUPOST DE DESPESES 2010

#### ESTAT D'EXECUCIÓ

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconegudes	Pagaments Realitzats	Reintegrants de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	504.831,89	1.692,78	506.524,67	498.205,75	498.713,79	1.338,04	497.375,75	830,00	8.318,92
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	487.378,00	30.510,00	517.888,00	432.541,92	308.205,23	1.359,26	306.845,97	125.695,95	85.346,08
3	DESPESES FINANCERES	28.100,00		28.100,00	7.905,83	7.905,83		7.905,83		20.194,17
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	177.563,27	15.000,00	192.563,27	181.792,99	95.679,41		95.679,41	86.113,58	10.770,28
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	534.514,88	311.581,36	846.096,24	511.569,83	225.026,70		225.026,70	286.543,13	334.526,41
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS	54.329,97	13.303,22	67.633,19	61.762,73	48.459,51		48.459,51	13.303,22	5.870,46
	Suma Total Despeses	1.786.718,01	372.087,36	2.158.805,37	1.693.779,05	1.183.990,47	2.697,30	1.181.293,17	512.485,88	465.026,32
	Diferencia	0,00	0,00	0,00	167.433,87	234.492,62	11.291,45	223.201,17	-55.767,30	-762.618,77

### PRESSUPOST D'INGRESSOS 2011

#### ESTAT D'EXECUCIÓ

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	489.174,00		489.174,00	426.710,09	404.592,87	7.831,05	396.761,82	29.948,27	-62.463,91
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	18.000,00		18.000,00	16.658,76	15.967,16		15.967,16	691,60	-1.341,24
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	422.978,91		422.978,91	337.079,04	321.051,58	562,64	320.488,94	16.590,10	-85.899,87
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	498.105,72		498.105,72	400.948,51	355.430,20	658,96	354.771,24	46.177,27	-97.157,21
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	3.176,00		3.176,00	2.743,43	2.743,43		2.743,43		-432,57
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	485.373,57		485.373,57	541.938,55	86.298,11		86.298,11	455.640,44	56.564,98
8	ACTIUS FINANCERS		294.353,22	294.353,22						-294.353,22
9	PASSIUS FINANCERS		467.271,11	467.271,11	467.271,11	467.271,11		467.271,11		
	Suma Total Ingressos	1.916.808,20	761.624,33	2.678.432,53	2.193.349,49	1.653.354,46	9.052,65	1.644.301,81	549.047,68	-485.083,04

### PRESSUPOST DE DESPESES 2011

#### ESTAT D'EXECUCIÓ

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconegudes	Pagaments Realitzats	Reintegrants de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	523.524,48	-4.000,00	519.524,48	516.588,70	516.982,36	993,66	515.988,70	600,00	2.935,78
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	444.206,00	60.000,00	504.206,00	459.292,00	260.942,87	9.858,38	251.084,49	208.207,51	44.914,00
3	DESPESES FINANCERES	6.000,00	7.000,00	13.000,00	12.187,57	12.187,57		12.187,57		812,43
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	179.617,26	24.000,00	203.617,26	178.773,53	60.049,51		60.049,51	118.724,02	24.843,73
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	696.805,78	207.353,22	904.159,00	770.042,96	555.928,30		555.928,30	214.114,66	134.116,04
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS	66.654,68	467.271,11	533.925,79	47.831,00	47.831,00		47.831,00		486.094,79
	Suma Total Despeses	1.916.808,20	761.624,33	2.678.432,53	1.984.715,76	1.453.921,61	10.852,04	1.443.069,57	541.646,19	693.716,77
	Diferencia	0,00	0,00	0,00	208.633,73	199.432,85	-1.799,39	201.232,24	7.401,49	208.633,73

**PRESSUPOST D'INGRESSOS 2012**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Clasificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	420.790,52		420.790,52	453.118,82	422.398,21	1.837,99	420.560,22	32.558,60	32.328,30
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	18.451,81		18.451,81	8.252,17	15.236,51	13.796,28	1.440,23	6.811,94	-10.199,64
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	372.350,00		372.350,00	307.033,11	231.363,42	521,75	230.841,67	76.191,44	-65.316,89
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	450.750,00		450.750,00	454.921,94	371.866,03	21.445,21	350.420,82	104.501,12	4.171,94
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	2.782,12		2.782,12	2.868,74	2.868,74		2.868,74		86,62
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	89.501,00		89.501,00	11.999,41	12.350,76	1.000,00	11.350,76	648,65	-77.501,59
8	ACTIUS FINANCERS		120.000,36	120.000,36						-120.000,36
9	PASSIUS FINANCERS				169.112,78	169.112,78		169.112,78		169.112,78
	Suma Total Ingressos	1.354.625,45	120.000,36	1.474.625,81	1.407.306,97	1.225.196,45	38.601,23	1.186.595,22	220.711,75	-67.318,84

**PRESSUPOST DE DESPESES 2012**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Clasificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits Inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconeugudes	Pagaments Realitzats	Reintegraments de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	523.493,01	-33.500,00	489.993,01	439.215,61	439.215,61		439.215,61		50.777,40
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	440.802,00	30.500,00	471.302,00	441.781,20	329.054,00	1.569,60	327.484,40	114.296,80	29.520,80
3	DESPESES FINANCERES	34.600,00	3.000,00	37.600,00	37.542,82	37.542,82		37.542,82		57,18
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	198.542,26		198.542,26	186.306,45	42.631,70		42.631,70	143.674,75	12.235,81
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	109.688,18	-20.000,00	89.688,18	17.941,42	15.952,78		15.952,78	1.988,64	71.746,76
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS	47.500,00	140.000,36	187.500,36	187.381,75	187.381,75		187.381,75		118,61
	Suma Total Despeses	1.354.625,45	120.000,36	1.474.625,81	1.310.169,25	1.051.778,66	1.569,60	1.050.209,06	259.960,19	164.456,56

	Diferencia	0,00	0,00	0,00	97.137,72	173.417,79	37.031,63	136.386,16	-39.248,44	97.137,72
--	------------	------	------	------	-----------	------------	-----------	------------	------------	-----------

**PRESSUPOST D'INGRESSOS 2013**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Clasificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	438.172,00	90.000,00	528.172,00	569.137,77	484.805,47	1.810,27	482.995,20	86.142,57	40.965,77
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	19.000,00		19.000,00	5.508,93	5.508,93		5.508,93		-13.491,07
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	374.151,00	42.785,28	416.936,28	425.874,46	344.275,80	750,89	343.524,91	82.349,55	8.938,18
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	346.751,00		346.751,00	451.997,16	383.986,51	4.893,28	379.093,23	72.903,93	105.246,16
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	2.916,28		2.916,28	2.964,07	2.964,07		2.964,07		47,79
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	57.400,00		57.400,00	16.699,85	8.058,68		8.058,68	8.641,17	-40.700,15
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS									
	Suma Total Ingressos	1.238.390,28	132.785,28	1.371.175,56	1.472.182,24	1.229.599,46	7.454,44	1.222.145,02	250.037,22	101.006,68

**PRESSUPOST DE DESPESES 2013**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Clasificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits Inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconeugudes	Pagaments Realitzats	Reintegraments de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	490.409,18	-17.000,00	473.409,18	436.112,77	435.712,77		435.712,77	400,00	37.296,41
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	410.013,84	59.785,28	469.799,12	460.719,22	366.633,21	1.791,67	364.841,54	95.877,68	9.079,90
3	DESPESES FINANCERES	30.000,00		30.000,00	27.862,86	27.862,86		27.862,86		2.137,14
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	195.467,26		195.467,26	189.079,58	60.731,97		60.731,97	128.347,61	6.387,68
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	34.000,00	90.000,00	124.000,00	101.677,65	11.677,65		11.677,65	90.000,00	22.322,35
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS	78.500,00		78.500,00	66.841,65	66.841,65		66.841,65		11.658,35
	Suma Total Despeses	1.238.390,28	132.785,28	1.371.175,56	1.282.293,73	969.460,11	1.791,67	967.668,44	314.625,29	88.881,83

	Diferencia	0,00	0,00	0,00	189.888,51	260.139,35	5.662,77	254.476,58	-64.588,07	189.888,51
--	------------	------	------	------	------------	------------	----------	------------	------------	------------

PRESSUPOST D'INGRESSOS 2014

ESTAT D'EXECUCIÓ

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	488.000,00		488.000,00	579.363,58	545.301,71	10.763,72	534.537,99	44.825,59	91.363,58
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	5.000,00		5.000,00	6.991,84	6.991,84		6.991,84	124.735,97	1.991,84
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	404.801,00	8.000,00	412.801,00	447.691,66	327.132,03	4.176,34	322.955,69	69.534,71	34.890,66
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	401.185,14		401.185,14	458.722,28	398.014,83	8.827,26	389.187,57		57.537,14
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	2.980,00		2.980,00	2.976,62	2.976,62		2.976,62		-3,38
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	15.000,00	90.103,70	105.103,70	4.099,77	4.099,77		4.099,77		-101.003,93
8	ACTIUS FINANCERS		382.414,53	382.414,53						-382.414,53
9	PASSIUS FINANCERS									
	Suma Total Ingressos	1.316.966,14	480.518,23	1.797.484,37	1.499.845,75	1.284.516,80	23.767,32	1.260.749,48	239.096,27	-297.638,62

PRESSUPOST DE DESPESES 2014

ESTAT D'EXECUCIÓ

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits Inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconegudes	Pagaments Realitzats	Reintegraments de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	481.409,18	-26.000,00	455.409,18	449.736,68	449.736,68		449.736,68		5.672,50
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	457.200,00	78.659,49	535.859,49	506.527,38	457.221,02	2.105,02	455.116,00	51.411,38	29.332,11
3	DESPESES FINANCERES	30.000,00	-11.000,00	19.000,00	18.792,01	18.792,01		18.792,01		207,99
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	206.645,82		206.645,82	198.040,59	104.817,28		104.817,28	93.223,31	8.605,23
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	66.711,14	147.089,15	213.800,29	68.342,05	61.680,82	555,62	61.125,20	7.216,85	145.458,24
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS	75.000,00	291.769,59	366.769,59	365.342,44	365.342,44		365.342,44		1.427,15
	Suma Total Despeses	1.316.966,14	480.518,23	1.797.484,37	1.606.781,15	1.457.590,25	2.660,64	1.454.929,61	151.851,54	190.703,22

Diferencia		0,00	0,00	0,00	-106.935,40	-173.073,45	21.106,68	-194.180,13	87.244,73	-106.935,40
------------	--	------	------	------	-------------	-------------	-----------	-------------	-----------	-------------

PRESSUPOST D'INGRESSOS 2015

ESTAT D'EXECUCIÓ

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	522.000,00		522.000,00	676.765,73	592.420,54	12.594,01	579.826,53	96.939,20	154.765,73
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	7.000,00		7.000,00	30.006,35	30.006,35		30.006,35		23.006,35
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	410.052,00	8.000,00	418.052,00	481.996,19	339.437,19	333,47	339.103,72	142.892,47	63.944,19
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	417.901,00		417.901,00	437.606,43	359.620,86	6.746,04	352.874,82	84.731,61	19.705,43
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	3.400,00		3.400,00	3.354,43	3.354,43		3.354,43		-45,57
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	343.000,00	127.862,07	470.862,07	194.507,99	124.834,06		124.834,06	69.673,93	-276.354,08
8	ACTIUS FINANCERS		313.939,48	313.939,48						-313.939,48
9	PASSIUS FINANCERS		158.543,23	158.543,23	158.543,23	158.543,23		158.543,23		
	Suma Total Ingressos	1.703.353,00	608.344,78	2.311.697,78	1.982.780,35	1.608.216,66	19.673,52	1.588.543,14	394.237,21	-328.917,43

PRESSUPOST DE DESPESES 2015

ESTAT D'EXECUCIÓ

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits Inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconegudes	Pagaments Realitzats	Reintegraments de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	484.409,18	-26.700,00	457.709,18	456.782,46	458.335,71	1.553,25	456.782,46		926,72
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	630.250,00	65.262,97	695.512,97	677.342,32	620.392,10	771,18	619.620,92	57.721,40	18.170,65
3	DESPESES FINANCERES	7.000,00		7.000,00	2.856,61	2.856,61		2.856,61		4.143,39
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	91.657,42		91.657,42	89.328,21	72.762,49		72.762,49	16.565,72	2.329,21
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	427.036,40	416.328,58	843.364,98	364.055,51	267.220,18		267.220,18	96.835,33	479.309,47
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS	63.000,00	153.453,23	216.453,23	216.350,74	216.350,74		216.350,74		102,49
	Suma Total Despeses	1.703.353,00	608.344,78	2.311.697,78	1.806.715,85	1.637.917,83	2.324,43	1.635.593,40	171.122,45	504.981,93

Diferencia		0,00	0,00	0,00	176.064,50	-29.701,17	17.349,09	-47.050,26	223.114,76	176.064,50
------------	--	------	------	------	------------	------------	-----------	------------	------------	------------

**PRESSUPOST D'INGRESSOS 2016**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	552.000,00		552.000,00	582.789,53	534.233,16	498,58	533.734,58	49.054,95	30.789,53
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	25.000,00		25.000,00	9.483,28	9.483,28		9.483,28		-15.516,72
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	408.502,00	49.145,52	457.647,52	487.919,74	337.032,53	350,52	336.682,01	151.237,73	30.272,22
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	427.901,00	6.187,71	434.088,71	431.808,18	364.734,83	22.263,46	342.471,37	89.336,81	-2.280,53
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	3.400,00		3.400,00	3.394,28	3.394,28		3.394,28		-5,72
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	132.000,00	354.966,01	486.966,01	136.388,50	124.834,57		124.834,57	11.553,93	-350.577,51
8	ACTIUS FINANCERS		29.546,96	29.546,96						-29.546,96
9	PASIVS FINANCERS		521.556,26	521.556,26	521.556,26	521.556,26		521.556,26		
	Suma Total Ingressos	1.548.803,00	961.402,46	2.510.205,46	2.173.339,77	1.895.268,91	23.112,56	1.872.156,35	301.183,42	-336.865,69

**PRESSUPOST DE DESPESES 2016**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits Inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconegudes	Pagaments Realitzats	Reintegraments de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	502.231,90	22.000,00	524.231,90	521.370,64	521.370,64		521.370,64		2.861,26
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	686.811,00	65.824,30	752.635,30	751.282,08	680.794,12	2.690,87	678.103,25	73.178,83	1.353,22
3	DESPESES FINANCERES	2.500,00	3.500,00	6.000,00	4.393,83	4.393,83		4.393,83		1.606,17
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	109.079,13		109.079,13	107.617,71	69.487,14		69.487,14	38.130,57	1.461,42
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	185.180,97	595.464,18	780.645,15	715.529,57	570.473,98		570.473,98	145.055,59	65.115,58
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASIVS FINANCERS	63.000,00	274.613,98	337.613,98	58.009,03	58.009,03		58.009,03		279.604,95
	Suma Total Despeses	1.548.803,00	961.402,46	2.510.205,46	2.158.202,86	1.904.528,74	2.690,87	1.901.837,87	256.364,99	352.002,60

Diferencia	0,00	0,00	0,00	15.136,91	-9.259,83	20.421,69	-29.681,52	44.818,43	15.136,91
------------	------	------	------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------

**PRESSUPOST D'INGRESSOS 2017**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	554.000,00		554.000,00	546.810,41	514.196,18	8.722,63	505.473,55	41.336,86	-7.189,59
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	14.000,00		14.000,00	17.762,94	17.762,94		17.762,94		3.762,94
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	426.703,00		426.703,00	453.165,98	347.581,18	239,11	347.342,07	105.823,91	26.462,98
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	491.101,00		491.101,00	483.060,13	480.992,14	6.746,04	474.246,10	8.814,03	-8.040,87
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	3.600,00		3.600,00	2.976,76	2.976,76		2.976,76		-623,24
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	123.812,00	14.812,70	138.624,70	332.181,24	317.368,55		317.368,55	14.812,69	193.556,54
8	ACTIUS FINANCERS		282.601,25	282.601,25						-282.601,25
9	PASIVS FINANCERS									
	Suma Total Ingressos	1.613.216,00	297.413,95	1.910.629,95	1.835.957,46	1.680.877,75	15.707,78	1.665.169,97	170.787,49	-74.672,49

**PRESSUPOST DE DESPESES 2017**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits Inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconegudes	Pagaments Realitzats	Reintegraments de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	525.479,82	-19.680,00	505.799,82	504.995,49	504.995,49		504.995,49		804,33
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	716.255,06	10.000,00	726.255,06	713.679,32	644.656,15	747,89	643.908,26	69.771,06	12.575,74
3	DESPESES FINANCERES	10.000,00	-2.570,00	7.430,00	5.453,40	5.453,40		5.453,40		1.976,60
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	118.481,12		118.481,12	68.926,68	61.471,35		61.471,35	7.455,33	49.554,44
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	187.000,00	32.479,97	219.479,97	151.889,82	145.699,38	162,06	145.537,32	6.352,50	67.590,15
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASIVS FINANCERS	56.000,00	277.183,98	333.183,98	296.673,69	296.673,69		296.673,69		36.510,29
	Suma Total Despeses	1.613.216,00	297.413,95	1.910.629,95	1.741.618,40	1.658.949,46	909,95	1.658.039,51	83.578,89	169.011,55

Diferencia	0,00	0,00	0,00	94.339,06	21.928,29	14.797,83	7.130,46	87.208,60	94.339,06
------------	------	------	------	-----------	-----------	-----------	----------	-----------	-----------

**PRESSUPOST D'INGRESSOS 2018**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	580.000,00		580.000,00	11.188,71	84.584,78	354,44	84.230,34	-73.041,63	-568.811,29
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	10.000,00		10.000,00	2.905,64	2.905,64		2.905,64		-7.094,36
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	436.703,00		436.703,00	163.058,18	79.022,78		79.022,78	84.035,40	-273.644,82
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	481.502,00		481.502,00	157.297,23	157.297,23		157.297,23		-324.204,77
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	3.600,00		3.600,00	100,00	831,43		831,43	-731,43	-3.500,00
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS				30.001,00	30.001,00		30.001,00		30.001,00
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	99.001,00		99.001,00	91.867,26	91.867,26		91.867,26		-7.133,74
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS									
	Suma Total Ingressos	1.610.806,00	0,00	1.610.806,00	456.418,02	446.510,12	354,44	446.155,68	10.262,34	-1.154.387,98

**PRESSUPOST DE DESPESES 2018**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconeegudes	Pagaments Realitzats	Reintegraments de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	551.544,83	-35.520,00	516.024,83	515.927,54	518.937,82	3.010,28	515.927,54		97,29
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	699.506,06	106.989,76	806.495,82	800.902,94	805.859,05	7.622,23	798.236,82	2.666,12	5.592,88
3	DESPESES FINANCERES	4.000,00		4.000,00	3.254,60	3.254,60		3.254,60		745,40
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	111.831,34	-3.280,00	108.551,34	106.869,02	64.148,70		64.148,70	42.720,32	1.682,32
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	179.923,77	154.143,05	334.066,82	180.226,06	180.226,06		180.226,06		153.840,76
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS	64.000,00	36.508,93	100.508,93	63.721,64	63.721,64		63.721,64		36.787,29
	Suma Total Despeses	1.610.806,00	258.841,74	1.869.647,74	1.670.901,80	1.636.147,87	10.632,51	1.625.515,36	45.386,44	198.745,94

Diferencia		0,00	-258.841,74	-258.841,74	-1.214.483,78	-1.189.637,75	-10.278,07	-1.179.359,68	-35.124,10	-955.642,04
------------	--	------	-------------	-------------	---------------	---------------	------------	---------------	------------	-------------

**PRESSUPOST D'INGRESSOS 2019**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	639.000,00		639.000,00	33.153,86	87.958,73	7.108,24	80.850,49	-47.696,63	-605.846,14
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	25.000,00		25.000,00	9.637,75	9.637,75		9.637,75		-15.362,25
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	557.003,00	5.326,70	562.329,70	232.619,09	126.136,53	139,22	125.997,31	106.621,78	-329.710,61
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	487.502,00		487.502,00	127.641,61	127.941,61		127.941,61	-300,00	-359.860,39
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	3.600,00		3.600,00	100,00	843,85		843,85	-743,85	-3.500,00
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS	30.001,00		30.001,00						-30.001,00
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	121.001,00		121.001,00	20.211,91	20.211,91		20.211,91		-100.789,09
8	ACTIUS FINANCERS		126.100,00	126.100,00						-126.100,00
9	PASSIUS FINANCERS									
	Suma Total Ingressos	1.863.107,00	131.426,70	1.994.533,70	423.364,22	372.730,38	7.247,46	365.482,92	57.881,30	-1.571.169,48

**PRESSUPOST DE DESPESES 2019**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconeegudes	Pagaments Realitzats	Reintegraments de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	580.070,00	-9.200,00	570.870,00	570.351,48	570.351,48		570.351,48		518,52
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	923.302,00	168.466,70	1.091.768,70	1.085.008,67	976.643,14	5.892,29	970.750,85	114.257,82	6.760,03
3	DESPESES FINANCERES	4.000,00	-240,00	3.760,00	3.411,99	3.411,99		3.411,99		348,01
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	42.699,34		42.699,34	39.368,95	29.343,58		29.343,58	10.025,37	3.330,39
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	221.035,66	80.895,75	301.931,41	234.491,90	228.426,19		228.426,19	6.065,71	67.439,51
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS	92.000,00	36.508,93	128.508,93	84.909,11	84.909,11		84.909,11		43.599,82
	Suma Total Despeses	1.863.107,00	276.431,38	2.139.538,38	2.017.542,10	1.893.085,49	5.892,29	1.887.193,20	130.348,90	121.996,28

Diferencia		0,00	-145.004,68	-145.004,68	-1.594.177,88	-1.520.355,11	1.355,17	-1.521.710,28	-72.467,60	-1.449.173,20
------------	--	------	-------------	-------------	---------------	---------------	----------	---------------	------------	---------------

**PRESSUPOST D'INGRESSOS 2020**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Previsions inicials	Modificacions	Previsions definitives	Drets nets	Ingressos realitzats	Devolucions d'Ingressos	Recaptació líquida	Pendent de cobrament	Estat d'execució
1	IMPOSTOS DIRECTES.	650.000,00		650.000,00	628.877,10	588.438,28	11.058,18	577.380,10	51.497,00	-21.122,90
2	IMPOSTOS INDIRECTES.	19.500,00		19.500,00	34.807,32	34.807,32		34.807,32		15.307,32
3	TAXES, PREUS PÚBLICS I ALTRES INGRESSOS	668.003,00	43.435,95	711.438,95	581.915,53	476.459,86	626,71	475.833,15	106.082,38	-129.523,42
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	510.002,00	905,00	510.907,00	544.397,40	544.397,40		544.397,40		33.490,40
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	3.600,00		3.600,00	3.087,28	3.087,28		3.087,28		-512,72
6	ALIENACIÓ D'INVERSIONS REALS									
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	195.001,00		195.001,00	60.765,20	60.765,20		60.765,20		-134.235,80
8	ACTIUS FINANCERS		157.494,82	157.494,82						-157.494,82
9	PASSIUS FINANCERS	240.000,00		240.000,00	240.000,00	240.000,00		240.000,00		
	Suma Total Ingressos	2.286.106,00	201.835,77	2.487.941,77	2.093.849,83	1.947.955,34	11.684,89	1.936.270,45	157.579,38	-394.091,94

1.793.084,63

**PRESSUPOST DE DESPESES 2020**

**ESTAT D'EXECUCIÓ**

Classificació CAPÍTOL	DENOMINACIÓ DELS CAPÍTOLS	Crèdits Inicials	Modificacions	Crèdits Totals	Obligacions Reconeegudes	Pagaments Realitzats	Reintegraments de Despeses	Pagaments Líquids	Pendent de Pagament	Estat de Execució
1	DESPESES DE PERSONAL	645.250,00	-8.108,07	637.141,93	635.976,21	635.976,21		635.976,21		1.165,72
2	DESPESES CORRENTS EN BENS I SERVEIS	1.056.902,00	147.243,84	1.204.145,84	1.033.997,92	867.233,29	749,27	866.484,02	167.513,90	170.147,92
3	DESPESES FINANCERES	4.000,00		4.000,00	2.782,09	2.782,09		2.782,09		1.217,91
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	45.265,94	50.000,00	95.265,94	50.707,46	40.093,26		40.093,26	10.614,20	44.558,48
5	FONS DE CONTINGÈNCIA I ALTRES IMPREVISTOS									
6	INVERSIONS REALS	489.688,06	12.700,00	502.388,06	293.925,74	293.925,74		293.925,74		208.462,32
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL									
8	ACTIUS FINANCERS									
9	PASSIUS FINANCERS	45.000,00		45.000,00	39.181,10	39.181,10		39.181,10		5.818,90
	Suma Total Despeses	2.286.106,00	201.835,77	2.487.941,77	2.056.570,52	1.879.191,69	749,27	1.878.442,42	178.128,10	431.371,25

	Diferencia	0,00	0,00	0,00	37.279,31	68.763,65	10.935,62	57.828,03	-20.548,72	37.279,31
--	------------	------	------	------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------

## ANNEX 2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ

PAU-de l'Àngel						
Urbanització de sistemes		Superfície (m²)	Longitud (m)	Cost construcció (€/m²)	Cost urbanització(€/m²)	Total costos (€)
Costos de transformació urbanística	Viarí Urbanització	1.143			190,00	217.102,71 €
	Resta de càrregues	Sup. Sostre (m² sostre)	Enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m²)		Total costos (€)
	Enderrocs					0,00 €
	Indemnitzacions					0,00 €
Total costos de transformació urbanística						217.102,71 €
Usos		Sup. sostre (m²)		Valor de venda (€/m²)		Total venda (€)
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Suburbana - filera cases	1.724		1.084,98		1.870.157,27 €
	Suburbana - filera cases HPO	575		1.698,63		975.964,85 €
	Valor objectiu dels aprofitaments					2.846.122,13 €
	Valor de l'aprofitament públic	cessió	10%			284.612,21 €
	Valor de l'aprofitament subjectiu	privat	90%			2.561.509,91 €
Valor residual total després de despeses						908.634,05 €
Valor residual del sòl aportat	Superfície del sòl aportat					(m²)
	Valor unitari residual del sòl aportat (per m² de sòl aportat)					176,50 €
Usos		Sup. Sostre (m² sostre)	Coef. Ponderació			Sostre computable (m²)
Coeficient de transformació subjectiu	Suburbana - filera cases	1.724	1,00			1.724
	Suburbana - filera cases HPO	575	2,75			1.580
	Total sostre objectiu					3.304
	Valor total dels aprofitaments					Sostre computable (m²)
	Sostre del aprofitament objectiu					3.304
	Sostre del aprofitament públic	cessió	10%			330
Sostre del aprofitament subjectiu	privat	90%			2.973	
Valor de transformació / per m² sostre						73,02 €
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)					3.304
	Superfície de sòl aportat (m²)					5.148
	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m² sòl aportat)					0,64

PAU-Carretera de les Encies						
Urbanització de sistemes		Superfície (m²)	Longitud (m)	Cost construcció (€/m²)	Cost urbanització(€/m²)	Total costos (€)
Costos de transformació urbanística	Viarí Urbanització	1.702			190,00	323.451,15 €
	Resta de càrregues	Sup. Sostre (m² sostre)	Enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m²)		Total costos (€)
	Enderrocs	6.008		38,39		230.639,44 €
	Indemnitzacions					350.675,55 €
Total costos de transformació urbanística						904.766,14 €
Usos		Sup. sostre (m²)		Valor de venda (€/m²)		Total venda (€)
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Cases aïllades (3d)	2.970		1.225,10		1.795.136,09 €
	Valor objectiu dels aprofitaments					1.795.136,09 €
	Valor de l'aprofitament públic	cessió	10%			179.513,61 €
	Valor de l'aprofitament subjectiu	privat	90%			1.615.622,48 €
	Valor residual total després de despeses					
Valor residual del sòl aportat	Superfície del sòl aportat					(m²)
	Valor unitari residual del sòl aportat (per m² de sòl aportat)					64,18 €
Usos		Sup. Sostre (m² sostre)	Coef. Ponderació			Sostre computable (m²)
Coeficient de transformació subjectiu	Cases aïllades	2.970	1,63			4.837
	Total sostre objectiu					4.837
	Valor total dels aprofitaments					Sostre computable (m²)
	Sostre del aprofitament objectiu					4.837
	Sostre del aprofitament públic	cessió	10%			484
	Sostre del aprofitament subjectiu	privat	90%			4.353
Valor de transformació / per m² sostre						207,85 €
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)					4.837
	Superfície de sòl aportat (m²)					11.731
	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m² sòl aportat)					0,41

PAU-Can Poelí							
Urbanització de sistemes		Superfície (m²)	Longitud (m)	Cost construcció (€/m²)	Cost urbanització(€/m²)	Total costos (€)	
Costos de transformació urbanística	Viarí Urbanització	1.276			190,00	242.466,18 €	
	Espais lliures Pavimentat	428			61,00	26.084,38 €	
	Resta de càrregues		Sup. Sostre (m² sostre)	Enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m²)	Total costos (€)	
	Enderrocs	3.274		31,21 €		102.196,00 €	
	Indemnitzacions					154.250,70 €	
Total costos de transformació urbanística						524.997,26 €	
Usos		Sup. sostre (m²)	Valor de venda (€/m²)		Total venda (€)		
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Cases aïllades (3e)	2.592	961,54		2.492.298,97 €		
	Valor objectiu dels aprofitaments					2.492.298,97 €	
	Valor de l'aprofitament públic	cessió	10%		249.229,90 €		
	Valor de l'aprofitament subjectiu	privat	90%		2.243.069,07 €		
Valor residual total després de despeses						271.887,90 €	
Valor residual del sòl aportat	Superfície del sòl aportat					(m²)	
						8.101	
	Valor unitari residual del sòl aportat (per m² de sòl aportat)					33,56 €	
Usos		Sup. Sostre (m² sostre)	Coef. Ponderació	Sostre computable (m²)			
Coeficient de transformació subjectiu	Cases aïllades (3e)	2.592	0,96	2.487			
	Total sostre objectiu				2.487		
	Valor total dels aprofitaments		Sostre computable (m²)				
	Sostre del aprofitament objectiu		2.487				
	Sostre del aprofitament públic		cessió	10%	249		
Sostre del aprofitament subjectiu		privat	90%	2.238			
Valor de transformació / per m² sostre						234,56 €	
Aprofitament	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)					2.487	
	Superfície de sòl aportat (m²)					8.101	

PAU-Carrer del torrent							
Urbanització de sistemes		Superfície (m²)	Longitud (m)	Cost construcció (€/m²)	Cost urbanització(€/m²)	Total costos (€)	
Costos de transformació urbanística	Viarí Urbanització	839			190,00	159.441,21 €	
	Resta de càrregues		Sup. Sostre (m² sostre)	Enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m²)	Total costos (€)	
	Enderrocs		0,00 €				
	Indemnitzacions		0,00 €				
	Total costos de transformació urbanística						159.441,21 €
Usos		Sup. sostre (m²)	Valor de venda (€/m²)		Total venda (€)		
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Cases aïllades (3b)	1.080	961,54		1.038.457,90 €		
	Valor objectiu dels aprofitaments					1.038.457,90 €	
	Valor de l'aprofitament públic	cessió	10%		103.845,79 €		
	Valor de l'aprofitament subjectiu	privat	90%		934.612,11 €		
Valor residual total després de despeses						152.323,75 €	
Valor residual del sòl aportat	Superfície del sòl aportat					(m²)	
						9.470	
	Valor unitari residual del sòl aportat (per m² de sòl aportat)					16,08 €	
Usos		Sup. Sostre (m² sostre)	Coef. Ponderació	Sostre computable (m²)			
Coeficient de transformació subjectiu	Cases aïllades (3b)	1.080	0,96	1.036			
	Total sostre objectiu				1.036		
	Valor total dels aprofitaments		Sostre computable (m²)				
	Sostre del aprofitament objectiu		1.036				
	Sostre del aprofitament públic		cessió	10%	104		
Sostre del aprofitament subjectiu		privat	90%	933			
Valor de transformació / per m² sostre						170,96 €	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)					1.036	
	Superfície de sòl aportat (m²)					9.470	
	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m² sòl aportat)					0,11	

## ANNEX 3. ÀMBIT DE MILLORA

PMU - Pocafarina							
	Urbanització de sistemes		Superfície (m²)	Longitud (m)	Cost construcció (€/m²)	Cost urbanització(€/m²)	Total costos (€)
	Costos de transformació urbanística	Viarí	Urbanització	1.091			150,00
Zona verda		Urbanització	1.216			44,00	53.504,00 €
		Adequació	8.369			10,00	83.690,90 €
Resta de càrregues		Sup. Sostre (m² sostre)	Enderroc (€/m² sostre)	Cost construcció (€/m²)		Total costos (€)	
	Enderrocs	102	38,39			3.915,78 €	
	Indemnitzacions	102		630		64.260,00 €	
Total costos de transformació urbanística							364.811,89 €
	Usos	Sup. sostre (m²)		Valor de venda (€/m²)		Total venda (€)	
	Valors individuals aprofitaments urbanístics	Cases en filera	1.700		1.084,98		1.844.729,70 €
	Cases en filera HPO	1.956		1.698,63		3.322.683,35 €	
	Cases aïllades (3e,3d)	9.360		961,54		8.999.968,51 €	
	Valor objectiu dels aprofitaments						14.167.381,55 €
	Valor de l'aprofitament públic	cessió	10%			1.416.738,16 €	
	Valor de l'aprofitament subjectiu	privat	90%			12.750.643,40 €	
	Valor residual total després de despeses						5.605.300,42 €
Valor residual del sòl aportat	Superfície del sòl aportat						(m²)
							82.929
Valor unitari residual del sòl aportat (per m² de sòl aportat)							67,59 €
	Usos	Sup. Sostre (m² sostre)	Coef. Ponderació	Sostre computable (m²)			
	Cases en filera	1.700	1,00	1.700			
	Cases en filera HPO	1.956	2,75	5.379			
	Cases aïllades (3e,3d)	9.360	0,96	8.981			
	Total sostre objectiu						16.060
Coeficient de transformació subjectiu	Valor total dels aprofitaments						Sostre computable (m²)
	Sostre del aprofitament objectiu						16.060
	Sostre del aprofitament públic	cessió	10%	1.606			
	Sostre del aprofitament subjectiu	privat	90%	14.454			
Valor de transformació / per m² sostre							25,24 €
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)						16.060
	Superfície de sòl aportat (m²)						82.929
	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m² sòl aportat)						0,19



## ANNEX 4. SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

SUD-Estació							
	Urbanització de sistemes		Superfície (m <sup>2</sup> )	Longitud (m)	Cost construcció (€/m <sup>2</sup> )	Cost urbanització(€/m <sup>2</sup> )	Total costos (€)
	Costos de transformació urbanística	Viari	Urbanització	7.909			190,00
Aparcament		Urbanització	2.276			30,00	68.287,84 €
Espai lliure		Urbanització	1.748			61,00	106.615,80 €
		Adequació	7.075			10,00	70.747,64 €
<b>Resta de càrregues</b>			<b>Sup. Sostre (m<sup>2</sup> sostre)</b>	<b>Enderroc (€/m<sup>2</sup> sostre)</b>	<b>Cost construcció (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>Total costos (€)</b>
	Enderrocs					0,00 €	
	Indemnitzacions					0,00 €	
	Total costos de transformació urbanística						1.748.435,40 €
	Usos		Sup. sostre (m <sup>2</sup> )		Valor de venda (€/m <sup>2</sup> )	Total venda (€)	
	Valors individuals aprofitaments urbanístics	Cases en filera		8.986		1.084,98	9.749.316,96 €
Cases en filera HPO			969		1.698,63	1.646.299,83 €	
Cases aïllades (3e)			2.160		961,54	2.076.915,81 €	
Valor objectiu dels aprofitaments						13.472.532,60 €	
Valor de l'aprofitament públic		cessió	10%				1.347.253,26 €
Valor de l'aprofitament subjectiu	privat	90%				12.125.279,34 €	
	Valor residual total després de despeses						3.073.637,54 €
Valor residual del sòl aportat	Superfície del sòl aportat						(m <sup>2</sup> )
							35.583
Valor unitari residual del sòl aportat (per m <sup>2</sup> de sòl aportat)						86,38 €	
	Usos		Sup. Sostre (m <sup>2</sup> sostre)	Coef. Ponderació		Sostre computable (m <sup>2</sup> )	
	Coeficient de transformació subjectiu	Cases en filera		8.986	1,00		8.986
Cases en filera HPO			969	2,75		2.665	
Cases aïllades (3e)			2.160	0,96		2.072	
Total sostre objectiu						13.723	
<b>Valor total dels aprofitaments</b>						<b>Sostre computable (m<sup>2</sup>)</b>	
	Sostre del aprofitament objectiu						13.723
	Sostre del aprofitament públic	cessió	10%			1.372	
	Sostre del aprofitament subjectiu	privat	90%			12.351	
	Valor de transformació / per m <sup>2</sup> sostre						141,56 €
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)						13.723
	Superfície de sòl aportat (m <sup>2</sup> )						35.583
	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m <sup>2</sup> sòl aportat)						0,39

SUD-El Pla							
Urbanització de sistemes		Superfície (m²)	Longitud (m)	Cost construcció (€/m²)	Cost urbanització(€/m²)	Total costos (€)	
Costos de transformació urbanística	Viarí	Urbanització	5.674		190,00	1.078.113,03 €	
	Espai lliure	Urbanització	2.824		61,00	172.284,97 €	
	<b>Resta de càrregues</b>		<b>Sup. Sostre (m² sostre)</b>	<b>Enderroc (€/m² sostre)</b>	<b>Cost construcció (€/m²)</b>		<b>Total costos (€)</b>
	Enderrocs					0,00 €	
	Indemnitzacions					0,00 €	
Total costos de transformació urbanística						1.250.398,00 €	
Usos		Sup. sostre (m²)		Valor de venda (€/m²)		Total venda (€)	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	2 - Suburbana		9.180		1.084,98	9.959.583,88 €	
	2 - Suburbana HPO		798		1.698,63	1.355.878,13 €	
	Valor objectiu dels aprofitaments						11.315.462,01 €
	Valor de l'aprofitament públic		cessió	10%			1.131.546,20 €
	Valor de l'aprofitament subjectiu		privat	90%			10.183.915,81 €
Valor residual total després de despeses						2.686.029,40 €	
Valor residual del sòl aportat	Superfície del sòl aportat					(m²)	
						26.781	
	Valor unitari residual del sòl aportat (per m² de sòl aportat)					100,29 €	
Usos		Sup. Sostre (m² sostre)	Coef. Ponderació			Sostre computable (m²)	
Coeficient de transformació subjectiu	2 - Suburbana		9.180	0,96			8.807
	2 - Suburbana HPO		798	2,75			2.195
	Total sostre objectiu						11.002
	<b>Valor total dels aprofitaments</b>						<b>Sostre computable (m²)</b>
	Sostre del aprofitament objectiu						11.002
	Sostre del aprofitament públic		cessió	10%			1.100
Sostre del aprofitament subjectiu		privat	90%			9.902	
Valor de transformació / per m² sostre						126,28 €	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)					11.002	
	Superfície de sòl aportat (m²)					26.781	
	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m² sòl aportat)					0,41	

SUD-Angelats							
Urbanització de sistemes		Superfície (m²)	Longitud (m)	Cost construcció (€/m²)	Cost urbanització(€/m²)	Total costos (€)	
Costos de transformació urbanística	Viarí	Urbanització	7.279		190,00	1.382.971,08 €	
	Espai lliure	Urbanització	13.056		44,00	574.471,02 €	
		Adequació	10.019		10,00	100.190,00 €	
	<b>Resta de càrregues</b>		<b>Sup. Sostre (m² sostre)</b>	<b>Enderroc (€/m² sostre)</b>	<b>Cost construcció (€/m²)</b>		<b>Total costos (€)</b>
Enderrocs						0,00 €	
Indemnitzacions						0,00 €	
Total costos de transformació urbanística						2.057.632,10 €	
Usos		Sup. sostre (m²)		Valor de venda (€/m²)		Total venda (€)	
Valors individuals aprofitaments urbanístics	Naus aïllades		51.248		674,83	34.583.635,32 €	
	Valor objectiu dels aprofitaments						34.583.635,32 €
	Valor de l'aprofitament públic		cessió	10%			3.458.363,53 €
	Valor de l'aprofitament subjectiu		privat	90%			31.125.271,79 €
	Valor residual total després de despeses						10.736.096,15 €
Valor residual del sòl aportat	Superfície del sòl aportat					(m²)	
						77.806	
	Valor unitari residual del sòl aportat (per m² de sòl aportat)					137,99 €	
Usos		Sup. Sostre (m² sostre)	Coef. Ponderació			Sostre computable (m²)	
Coeficient de transformació subjectiu	Naus aïllades		51.248	0,69			35.264
	Total sostre objectiu						35.264
	<b>Valor total dels aprofitaments</b>						<b>Sostre computable (m²)</b>
	Sostre del aprofitament objectiu						35.264
	Sostre del aprofitament públic		cessió	10%			3.526
	Sostre del aprofitament subjectiu		privat	90%			31.738
Valor de transformació / per m² sostre						64,83 €	
Aprofitament urbanístic mitjà	Sostre de l'aprofitament objectiu (ua)					35.264	
	Superfície de sòl aportat (m²)					77.806	
	Aprofitament urbanístic mitjà (ua/m² sòl aportat)					0,45	