

PLA D' ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ESTEVE DE PALAUTORDERA



ESTUDI D' AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA, AGENDA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

Aprovació inicial (2^a)

Abril 2021

Joan Angelet Cladellas

Economista

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA, AGENDA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ÍNDEX

ANTECEDENTS.....	3
AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I AGENDA.....	5
1. INTRODUCCIÓ.....	5
2. PARÀMETRES URBANÍSTICS I DIMENSIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.....	5
3. FINANÇAMENT.....	8
3.1. Capacitat financera i d'inversió de l'Ajuntament.....	9
3.2 Viabilitat econòmica i financera.	11
4. AGENDA.....	13
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.....	14
1. OBJECTIUS.....	14
2. SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.	14
3. ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DEL PLA EN LES FINANCES PÚBLIQUES.....	14
3.1. SOBRE ELS INGRESSOS I DESPESES DE CAPITAL DE L 'AJUNTAMENT.	14
3.2. SOBRE LES DESPESES DE CAPITAL D'ALTRES ADMINISTRACIONS.....	15
3.3. SOBRE LES DESPESES I ELS INGRESSOS CORRENTS, MUNICIPALS.	15
3.4. IMPACTE FINAL SOBRE L'HISENDA LOCAL.	17
4. CONCLUSIÓ.....	17
ANNEX 1. BASE DE DADES	19
ANNEX 2. FITXES VIABILITAT ECONÒMICA.....	23
ANNEX 3.CODIS D' IDENTIFICACIÓ DE LA BASE DE DADES	26

ANTECEDENTS

El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en l'article 59, apartat 1, determina que els Plans d'Ordenació Urbanística Municipal s'hauran de formalitzar mitjançant una sèrie de documents entre els que s'enumera en el sub - apartat e): "L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar" i, en l'apartat 3, sub - apartat d), recollint el que ja s'establia en el Text refós de la Llei estatal del sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008 de 20 de juny, en l'article 15 apartat 4, afegeix que en la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions urbanitzadores s'ha d'incloure: L'informe o memòria de sostenibilitat econòmica que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris". El "Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo" aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, en l'Article 3, apartat 1, paràgraf segon, estableix que "Específicament, i en relació a l'impacte econòmic per l' Hisenda local, es quantificaran els costos de manteniment per la posta en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà previst en l' instrument d'ordenació i s'estimarà l' import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socio-econòmics previsibles fins que es trobin acabades les edificacions que l'actuació comporta".

Posteriorment, el Text refós de la llei estatal del " suelo y rehabilitación urbana", Reial Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d' octubre, en l' article 22, apartats 4 i 5. estableix també que en la documentació dels instruments d' ordenació de les actuacions de transformació urbanística s' haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en els termes abans exposats i que l' ordenació i execució de les actuacions sobre el medi urbà siguin o no de transformació urbanística, requerirà l' elaboració d' una memòria que asseguri la seva viabilitat econòmica en termes de rendibilitat econòmica, d' adequació als límits del deure legal de conservació i d' un adequat equilibri entre els beneficis i càrregues derivats de la mateixa, per als propietaris inclosos en el seu àmbit d' actuació i haurà de contenir una sèrie d' elements que després passa a detallar. En base a tot això, el present document s'estructura, precisament, en dos grans capítols: Un, que correspon a l'avaluació econòmica i financera i rendibilitat de les diferents actuacions urbanístiques previstes desenvolupar amb el Pla – i que està també en concordança amb l'article 59,1 lletra e - i dos, que correspon a l'Informe de sostenibilitat econòmica – amb en concordança també amb l' article 59,3, lletra d del Text refós de la llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I AGENDA

1. INTRODUCCIÓ

La implementació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal Sant Esteve de Palautordera -en endavant POUMSE - i la consecució, al llarg de la seva vigència, dels objectius i finalitats establerts en la Memòria del Pla es recolza bàsicament en dos elements propis de tot planejament urbanístic:

- 1) L'aplicació de la normativa en matèria d'usos del sòl, de les seves dimensions i d'altres determinacions sobre les construccions privades i públiques.
- 2) La realització de les inversions previstes que hauran de portar a terme els diferents agents i operadors privats i les administracions públiques, en el període de temps previst durant la seva vigència.

Els dos elements -normativa i inversions- estan clarament inter-relacionats. L'adequada localització i realització de les inversions previstes en el POUMSE ha de facilitar el compliment de la seva normativa i, a l'inrevés, el major grau de concreció de la normativa i la major agilitat i flexibilitat en la seva aplicació, han de facilitar el compliment i l'execució de les inversions programades.

L'actuació del sector públic via inversions en equipaments, infraestructures i sòl per habitatge, a l'hora que constitueix un element principal per a l'atracció i la generació de noves inversions i activitats privades i incentiva el compliment de la normativa urbanística, és instrument bàsic de la política urbana local per moderar i compensar els desequilibris que genera o pot generar el mercat de les actuacions immobiliàries privades, i per millorar la qualitat de vida dels ciutadans. Dins d'aquesta perspectiva, sembla coherent considerar que els objectius del POUMSE seran més o menys assolibles en la mesura que les actuacions previstes per al seu desplegament siguin realitzables, viables i sostenibles econòmicament.

L'àmbit de l'avaluació econòmica i financera se centra en l'anàlisi de la viabilitat de les actuacions urbanístiques previstes desenvolupar, quantificant els recursos econòmics necessaris per a la seva execució i les aportacions que en cada cas hauran de realitzar el sector privat i les diferents administracions públiques en virtut de les competències i naturalesa de cada actuació. A efectes metodològics i d'exposició, aquest capítol d'avaluació econòmica i financera es subdivideix en els següents cinc apartats:

- 1) Paràmetres urbanístics i dimensió econòmica de les actuacions.
- 2) Finançament: criteris i raonaments que suporten l'assignació competencial de les inversions urbanístiques al sector privat i a les diferents administracions públiques.
- 3) Anàlisi i avaluació de la capacitat d'inversió i de finançament de l'Ajuntament, en els darrers anys.
- 4) Viabilitat econòmica i financera del Pla.
- 5) Agenda de les actuacions.

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS I DIMENSIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS.

Les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions urbanístiques que es proposen amb el POUMSE, reflecteixen d'una manera quantitativa els seus objectius en termes de dotació de xarxa viària, zones verdes i espais lliures i equipaments. Els principals paràmetres urbanístics que contempla el POUMSE, venen detallats en la Taula 1. A destacar que el Pla preveu un sostre màxim edificable residencial de 52.352 m² i un màxim de 439 habitatges, segons es deriven de les dades que contenen els plànols de les actuacions programades.

La superfície del nou sòl públic que es deriva de l'aplicació dels paràmetres urbanístics que estableix el POUMSE, suma 66.462 m² i representa un 49% de la superfície de sòl de tot l'àmbit del Pla (135.261 m²). Per obtenir la xifra de tot el sòl públic que obtindrà l'Administració actuant, a l'anterior xifra de sòl públic s'haurà de sumar el sòl edificable que es derivarà de la cessió obligatòria del 10%-15% d'aprofitament urbanístic, segons les actuacions que és

proposen. Tot aquest sòl públic, l'Administració actuant, en aquest cas, l'Ajuntament Sant Esteve de Palautordera l'obtindrà mitjançant cessió gratuïta i sense que al mateix temps hagi de participar en les càrregues d'urbanització, tal com s'estableix en l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya aprovat, mitjançant Decret legislatiu, 1/2010 de 3 d'agost.

Taula 1. Paràmetres urbanístics

Concepte	M2
Sòl de l'àmbit del Pla	135.261
Sòl de gestió	66.462
Zones verdes i espais lliures	15.238
Sistema viari	35.844
Serveis Tècnics	1.930
Equipaments	13.450
Sostre residencial	52.352
Sostre residencial per habitatges lliures	44.168
Sostre per habitatges de protecció oficial	8.183
Sostre per activitats terciàries	698
Nombre màxim habitatges	439
Nombre habitatges de protecció oficial	120

Font : Annex 1 Base de dades i plànols de les actuacions programades.

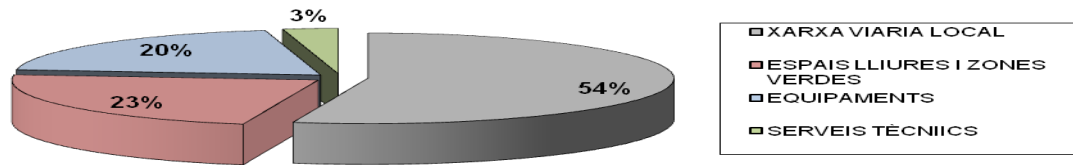
Un resum de les dimensions físiques i econòmiques de les accions urbanístiques previstes amb el Pla, agrupades per sectors s'ofereix en la Taula 3. En total es preveuen 16 accions urbanístiques amb una inversió valorada a preus actuals en uns 8.336,79 milions d'euros, IVA exclòs, en xifres rodones. Dins d'aquestes accions no es troben valorades les inversions en el sòl públic que s'obtindrà per equipaments ja que no està definit encara el seu ús definitiu i, per tant, tampoc es pot estimar el cost de la inversió en les seves possibles instal·lacions ni determinar l'operador u operadors públics que s'hauran de fer càrrec del seu finançament. La xifra total d'inversió urbanística de 9.809 milions d'euros fa referència sols a les actuacions en sòl públic i no té en compte les inversions immobiliàries en sòl privat que es podran derivar de l'execució complerta del POUMSE.

Taula 2. Resum de les dimensions físiques i econòmiques de les actuacions

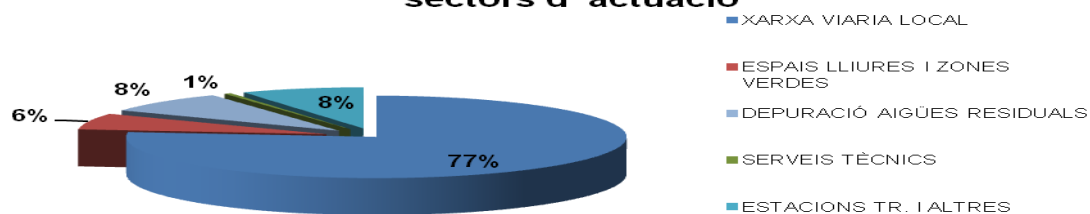
Nº accions	Sector d'actuació	Superfície	Import(milers €)
3	Xarxa viària local	35.844	6.408
4	Zones verdes i espais lliures	15.238	532
4	Sistema depuració aigües residuals		695
2	Equipaments	13.450	0
2	Serveis tècnics	1.930	39
6	Estacions transformadores i altres		663
24	TOTAL	66.462	8.337

Font: Taula 3

En termes de superfície de sòl de gestió, el 54% correspon al sector de xarxa viària local, 23% al sector de zones verdes i espais lliures, el 20 % que correspon al sector d'equipaments públics i, el 3% a espais públics per serveis tècnics. – Vegis Gràfic 1 -.

Gràfic 1. Distribució dels sectors d'actuació segons superfície de sòl

Per la banda de les inversions, el major percentatge – 77% - correspon a la xarxa viària local, seguit del 8% en el sistema per les de depuració d' aigües residuals, el 8 % per les estacions de transformació elèctrica i altres i el 6% en zones verdes i espais lliures - Vegis Gràfic2.

Gràfic 2. Distribució de les inversions segons sectors d'actuació

En la Taula 3 s'ofereix per sectors d' inversió – veure Codis Annex 3 - el detall individualitzat del cost de l'obra a realitzar en cada actuació, estimat a preus actuals en la fase de planejament. Aquesta estimació s'ha fet necessàriament aplicant mòduls o preus unitaris mitjans, ja que la seva mesura o el càlcul particularitzat, a part de feixuc, resulta sempre de difícil verificació. La mancança, d'altre banda lògica en aquesta fase de redacció del Pla, dels corresponents projectes d'urbanització i estudis tècnics no facilita aquesta tasca. És per això, que per estimar els costos de les instal·lacions i obres urbanístiques a realitzar en les diferents actuacions, s'han utilitzat preus unitaris i mòduls de projectes similars.

Cal tenir en compte que l'aplicació de mòduls o preus unitaris comporta una certa estandardització i homogeneïtzació de les dimensions físiques de les instal·lacions i obres a realitzar. Així, les estimacions dels costos dels vials, zones verdes i altres, es dimensionen en relació als m² de superfície de sòl ocupat. Tota aquesta estandardització utilitzada per al dimensionament de les dotacions urbanístiques justifica també l'aplicació de mòduls o preus unitaris mitjans.

Els preus unitaris i mòduls utilitzats amb caràcter orientatiu i en base a criteris de prudència econòmica són els següents:

- 1) 180 euros/ m² de superfície de sòl pel viari urbà i 140 euros/m² sòl per viari residencial restringit. El viari inclou clavegueram i conductes pels sistemes de xarxes elèctriques i de comunicació,
- 2) 60 euros/m² de superfície de sòl per les zones verdes intensives com són els jardins urbans i 30 euros/m² de superfície de sòl per zones verdes i espais lliures de més grandària que acostumen a tenir un ús menys intensiu que les anteriors.
- 3) Per la depuració de les aigües residuals s'han aplicat les taxes de l'Agència Catalana de l'Aigua – ACA:- TES/94/2017, quins imports es determinen en funció del nombre d'habitants equivalents (HE) que en el sòl residencial s'obtenen multiplicant per 3 el nombre d'habitatsges. Les formules de càlcul són: Per menys de 370 HE el cost és igual a 750 X HE i per més de 370 HE sense superar els 17.500 HE, el cost es igual a 6.192 X HE elevat a 0,643.

- 4) Per la construcció i adequació de dos ponts a la zona –PMU- del Matagalls, orientativament s' han estimat en 300 mil euros.
- 5) .Per la urbanització d' accés a Les Margarides s' ha estimat la construcció d' un vial de mil m2 a 180€/m2 més l' expropiació de 320 m2 de sòl rústic a 10 €/m2. Total 183 mil euros.
- 6) Per la valoració de les estacions de transformació elèctrica s' ha partit de l' estàndard d' una estació per cada 50 habitatges o menys amb un cost de 40 mil euros per unitat.

Taula 3. Distribució de les accions urbanístiques per sectors d'inversió

CODI	SECTOR D'INVERSIÓ	IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ			UNITATS			COST	
		ACTUACIÓ URBANÍSTICA	ÀMBIT	GESTIÓ	OBTENCIÓ	NOMBRE	TIPUS	PREU	EUROS
13	611	Viari restringit. Can Parrong	PMU1	1.093	CE	1.093	M2	140	153.020
1	612	Viari urbà. Sector Ponent	PAU1	29.306	CE	29.306	M2	180	5.275.080
8	612	Viari urbà. Les Margarides	PAU2	5.445	CE	5.445	M2	180	980.100
TOTAL XARXA VIARIA LOCAL									6.408.200
4	615	Serveis Tècnics.Sectro Ponent	PAU1	310	CE	310	M2	20	6.200
10	615	Serveis Tècnics.Les Margarides	PAU2	1.620	CE	1.620	M2	20	32.400
TOTAL SERVEIS TÈCNICS									38.600
7	711	Zones verdes. Les Margarides	PAU2	2.495	CE	2.495	M2	60	149.700
2	712	Espais lliures i zones verdes. Sector Ponent	PAU1	11.021	CE	11.021	M2	30	330.630
14	712	Espais lliures i zones verdes. Can Parrong	PMU1	1.722	CE	1.722	M2	30	51.660
TOTAL ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES									531.990
3	810	Depuració aigües residuals. Sector Ponent(*)	PAU1		CE		U		580.000
9	810	Depuració aigües residuals. Les Margarides(*)	PAU2		CE		U		50.000
16	810	Depuració aigües residuals. Can Parrong(*)	PMU1		CE		U		65.000
TOTAL DEPURACIÓ AIGÜES RESIDUALS									695.000
5	930	Equipaments.Sector Ponent	PAU1	13.450	CE	13450	M2	0	0
TOTAL EQUIPAMENTS									0
6	991	Estacions transformadores. Sector Ponent	PAU1		CE	10	U	40.000	400.000
12	991	Estacions transformadores. Les Margarides	PAU2		CE	1	U	40.000	40.000
15	991	Estació transformadora. Can Parrong	PMU1		CE	1	U	40.000	40.000
11	992	Adequació urbanització. Les Margarides	PAU2		CE	1.000	M2	183	183.000
TOTAL ESTACIONS ELÈCTRIQUES I ALTRES									663.000
TOTAL				66.462					8.336.790
Nota (*) =									
D' acord amb les tarifes de l' ACA -TES/94/2017, les despeses per depuració s' estimen: 1) Per menys de 370 habitants equivalents i 2) Per més de 370 h.e. = 6,192 X nombre d' habitatgs equivalents elevat a 0,643									
Habitants equivalents = Nombre d' habitatges X 3									

Font : Annex 1. Base de dades

3. FINANÇAMENT

La concreció dels criteris de finançament de les inversions estimades pel desplegament del POUmse constitueix un pas necessari per a la determinació de la seva avaluació econòmica i financera. El Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, delimita clarament els drets i deures dels propietaris en el desenvolupament de les actuacions urbanístiques en sòl urbà i en sòl urbanitzable. A l'article 44.1.b, s'estableix la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de tot el sòl reservat pel

planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i a l'article 46 s'estableix, en relació a la cessió de sòl amb aprofitament, que l'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a d'aquesta mateixa norma, els quals s'han de cedir urbanitzats.

Les actuacions de transformació urbanística que es proposen amb el POUMSE, es preveu que totes, les hauran de portar a terme els operadors privats i, per tant, de l'execució de les mateixes no se'n derivarà cap nova càrrega per l'Administració actuant.

3.1. Capacitat financera i d'inversió de l'Ajuntament.

Els pressupostos liquidats d'ingressos corrents de l'Ajuntament Sant Esteve de Palautordera pels exercicis de 2015-2018, se situen entre els 2,2 i 2,8 milions d'euros i entre els 1,7 i els 2 milions d'euros, els corresponents a les despeses corrents, tal com mostren les dades que es detallen a la Taula 4. En termes per càpita, la xifra màxima de 2,8 milions d'euros d'ingressos corrents liquidats en el 2018 ve a representar uns 1.028 euros.

La diferència entre els ingressos i les despeses corrents municipals (descomptat el capítol 3 d'interessos) anyalment ha donat lloc a un estalvi brut positiu en els darrers quatre exercicis amb pressupostos liquidats i aprovats (2015-2018). L'estalvi net, que és igual a l'estalvi brut menys els interessos – capítol 3 - i les amortitzacions financeres – capítol 9 - de despeses, ha estat també positiu en aquests quatre darrers exercicis.

Tenint en compte l'evolució de les xifres durant tot el període 2015-2018 es pot observar que:

- 1) Durant aquest període, els ingressos corrents han experimentat un creixement positiu amb una taxa anual acumulativa de 5,9% i les despeses corrents un creixement positiu amb una taxa anual acumulativa quasi igual del 6% -Vegis columna 9, Taula 4-. A destacar que la taxa anual de creixement acumulatiu dels ingressos corrents ha estat per sobre del creixement positiu de l'índex general de preus al consum del INE que de desembre del 2015 a desembre del 2018, va augmentar a una taxa anual acumulativa del 3,9%.
- 2) Les majors taxes anuals mitjanes de creixement per tot el període 2015-2018, en termes relatius, per la banda dels ingressos corresponen als capítols d'"Ingressos d'Impostos directes" – 49% - i "Transferències corrents".- 7,5%-. Per la banda de les despeses corrents, els majors creixements corresponen al capítol de "Bens i serveis" – 9,8% - i de "Transferències corrents" – 4 %- . - Vegis també columna 9, Taula 4 -.
- 3) La desigual evolució anual que presenten les taxes de creixement dels ingressos i despeses de capital acostuma a ser un fenomen que es produeix sovint en les hisendes municipals, degut a la pròpia naturalesa econòmica de les seves principals partides, com són les inversions reals i el seu finançament extern i l'amortització dels corresponents préstecs que tenen períodes de realització i maduració quasi sempre superiors als d'un exercici comptable i, per tant, amb repercussions molt diferents segons els anys que es considerin.

L'article 53 del Reial Decret estatal 2/2004 de 5 de març per el que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, en el seus apartats 1 i 2 estableix les limitacions, respectives, de que les entitats locals no podran concertar operacions de crèdit a llarg termini quan els seus estats financers presentin xifres negatives d'estalvi net i quan el capital viu -pendent d'amortitzar- de les operacions de crèdit superi el 110% dels ingressos corrents liquidats en l'exercici anterior, necessitaran autorització del Ministeri d'Economia o del Govern de la Comunitat Autònoma corresponent si té atribuïda aquesta competència. Per l'exercici del 2015 es manté la limitació del 75% establerta en al Disposició final quinzena per la Llei estatal 39/2010, de Pressupostos de l'Estat, de 23 de desembre – Vegis "Real Decreto Ley 17/2012 de 27 de desembre Pressupostos de l'Estat per l'any 2013, Disposició Final, trigèsima primera -.

Taula 4. Ajuntament Sant Esteve de Palautordera. Pressupostos Municipals Liquidats(milers €)

AJUNTAMENT DE SANT ESTEVE DE PALAUTORDERA		PRESSUPOSTOS MUNICIPALS (en milers d'euros)								
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
CAPITOLS		2015	(%)	2016	(%)	2017	(%)	2018	(%)	tax.15-18
1	IMPOSTOS DIRECTES	1.128,3	47	1.096,8	46	1.078,4	49	1.313,4	46	5,2
2	IMPOSTOS INDIRECTES	48,7	2	48,3	2	121,8	6	161,0	6	49,0
3	TAXES	447,9	19	347,6	14	338,2	15	420,1	15	-2,1
4	TRANSFER.CORRENTS	738,7	31	903,5	37	633,0	29	917,4	32	7,5
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	13,9	1	13,9	1	13,9	1	14,1	0	0,5
INGRESSOS CORRENTS		2.377,5	100,0	2.410,1	100,0	2.185,3	100,0	2.826,0	100,0	5,9
+ CONTRIBUC. ESPECIALS I QUOTES UR.										
INGRESSOS ORDINARIS		2.377,5		2.410,1		2.185,3		2.826,0		
6	VENDA DE BENS REALS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
7	TRANSFERENCIES DE CAPITAL	358,2	100	62,4	26	0,0	0	387,2	69	
8	VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
9	VARIACIO PASSIU FINANCERS	0,0	0	175,0	74	0,0	0	175,0	31	
INGRESSOS DE CAPITAL		358,2	100,0	237,4	100,0	0,0	0,0	562,2	100,0	16,2
TOTAL INGRESSOS		2.735,7		2.647,5		2.185,3		3.388,2		
CAPITOLS										
1	PERSONAL	723,2	43	745,7	41	748,7	38	778,0	39	2,5
2	BENS I SERVEIS	799,8	47	869,4	48	1.084,0	55	1.057,5	52	9,8
3	INTERESSOS	18,7	1	15,5	1	13,4	1	9,2	0	-21,1
4	TRANSFERENCIES CORRENTS	154,6	9	166,9	9	138,6	7	173,9	9	4,0
DESPESES CORRENTS		1.696,3	100,0	1.797,5	100,0	1.984,7	100,0	2.018,6	100,0	6,0
6	INVERSIONS REALS	691,6	83	635,3	79	393,0	73	806,8	86	5,3
7	TRANSFERENCIES CAPITAL	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
8	VARIACIO ACTIUS FINANCERS	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
9	VARIACIO PASSIUS FINANCER	141,0	17	164,1	21	143,9	27	135,1	14	-1,4
DESPESES DE CAPITAL		832,6	100,0	799,4	100,0	536,9	100,0	941,9	100,0	4,2
TOTAL DESPESES		2.528,9		2.596,9		2.521,6		2.960,5		
ESTALVI BRUT(*)		699,9		628,1		214,0		816,6		
ESTALVI NET(**)		540,2		448,5		56,7		672,3		
Notes:										
Columnes : (1) , (3),(5) (7) i (10) = Valors liquidats i aprovats.										
(*) = Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents menys els interessos										
(**) = Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents - inclòs els interessos - més les despeses d'amortització (capítol 9)										
Font: Ajuntament de Sant Esteve de Palautordera										

L'estalvi net que s'estima que en el 2018 ha generat l'hisenda de l'Ajuntament Sant Esteve de Palautordera, com s'ha posat prèviament en evidència, ha estat positiu. El crèdit viu a 1 de gener del 2019, era en total d'uns 605 mil euros; o sigui, es situava a l'entorn del 21% de la xifra total dels ingressos corrents liquidats en el 2018. En conclusió: l'hisenda de l'Ajuntament Sant Esteve de Palautordera, d'acord amb les xifres del darrer exercici pel que es disposa de pressupostos liquidats compleix les condicions d'estalvi net positiu de nivell d'endeutament inferior al límit actual del 75% dels seus ingressos corrents.

Altres aspectes que poden completar i determinar millor el grau de solvència econòmica i financera de l'Ajuntament de cara a la seva projecció futura, són:

- 1) El coeficient entre la suma d'ingressos corrents per impostos i taxes respecte a les despeses corrents en concepte de personal i compra de béns i serveis; és a dir, la capacitat que tenen els ingressos fiscals propis per absorbir les despeses relativament fixes o estructurals de funcionament. Pel darrer exercici del 2019, el coeficient ha estat lleugerament per sobre del 100%; o sigui, els ingressos regulars i propis de l'Ajuntament estaven lleugerament per sobre de les despeses corrents també regulars i propis – capítols 1 i 2 -.

- 2) La inversió municipal pel conjunt dels darrers quatre anys, suma uns 2,5 milions d'euros; o sigui, una mitjana de 632 milers d'euros/any i que, en termes per càpita - utilitzant una xifra mitjana de població resident en aquests quatre anys de 2.641 habitants – ve a resultar d'uns 239 euros/any

3.2 Viabilitat econòmica i financera.

La viabilitat econòmica i financera del POUMSE es fonamenta bàsicament en els compromisos econòmics i financers que comporta per a l'Ajuntament Sant Esteve de Palautordera com a Administració actuant i pel caràcter vinculant que pel seu desplegament tindrà l'execució de les inversions municipals previstes. D'altra banda, amb caràcter orientatiu, també s'analitza la viabilitat econòmica de les càrregues que les diferents accions urbanístiques poden comportar pels desenvolupaments previstos portar a terme pels operadors privats.

Pel que respecta a l'Administració actuant, en l'apartat 1.2 s'ha determinat que amb totes les operacions de transformació urbanística previstes realitzar amb el POUMSE tenint en compte la legislació estatal i autonòmica vigent, no se'n deriven càrregues per l'Ajuntament Sant Esteve de Palautordera..

La viabilitat econòmica i financera del POUMSE en relació a les diferents actuacions privades que planteja és orientativa, no vinculant i, encara que rau principalment en les característiques del mercat immobiliari local i la seva evolució, cal destacar que:

- 1) Les càrregues urbanístiques que ara es plantegen pels desenvolupaments residencials en sòl urbà no consolidat - PAU's - i PMU és situen en el cas més elevat en els 210€ per m2 de sostre edificable. Aquesta càrrega és lleugerament inferior al 11% del preu mig de mercat dels habitatges programats per desenvolupar. Que es situa entre 1.948 i 2.400€.
- 2) Partint de que en totes les estimacions de viabilitat econòmica individualitzades dels PAU i PMU del POUMSE,:
 - a) Els operadors privats, directa o indirectament, les poden portar a terme com actuacions immobiliàries completes – és a dir, fins la venda dels habitatges i/o locals previstos en cada cas -.
 - b) Els preus de venda del m2 de sostre aplicats en els habitatges lliures i els locals comercials, després d' haver consultat diferents portals immobiliaris d' Internet i agents immobiliaris locals, es situen com a promig en el mercat immobiliari local de Sant Esteve de Palautordera i emprant criteris de prudència econòmica en: Cases aïllades 2.400€/m2, Cases adossades 2.100 €/m2, Cases en filera 2.200€/m2, Pisos 1.900€/m2 i locals comercials 1.000€/m2 .
 - c) El preu aplicat peles pisos de protecció oficial – règim general - és el màxim vigent, -1.714,67 €/m2 útil¹ - que passa a ser de 1.350 €/m2 construït i el dels pisos de preu concertat de 1.773 €/m2 útil que passar a ser de 1,507 €/m2 construït, després d' aplicar, respectivament, un coeficient de conversió del m2 útil al m2 construït del 0,8 i 0,85.
 - d) El període de construcció i vendes previst en tots els casos és l'habitual en aquest tipus d'actuacions immobiliàries amb una duració de l'entorn dels cinc - sis anys, des de l'inici dels treballs d'urbanització fins a la construcció i venda dels habitatges i/o locals.
 - e) Els costos de construcció per m2 de sostre, sense incloure honoraris professionals, impostos i beneficis, o sigui, emprant preus d' execució material, després de consultar revistes especialitzades com el Boletín de la Construcción i la publicació de l' Agencia Tributaria de Catalunya de Valors Bàsics Immobles Urbans, aplicats, són els següents: 800€ pels habitatges pisos lliures, , 700 € pels habitatges

¹ Modificat en el darrer Decret llei 50/2020 de 9 de desembre

de protecció oficial de règim general,, 950€ per les cases aïllades, 850€, per les adossades, 800 € per les cases en filera i 600€ pels locals.

Per determinar la viabilitat econòmica de cadascuna de les quatre actuacions programades – PAU1 “Sector Ponent”, PAU2 “Les Margarides” i PMU1 “Can Parrong” . s’han utilitzat dos mètodes. Un, considerant que cada actuació immobiliària es portarà a terme de forma complerta – o sigui urbanització, construcció i venda dels habitatges i locals per un mateix operador-, com acostuma a ser habitual en actuacions com les que aquí es contemplen i dos, considerant la viabilitat econòmica a partir de la venda de sols el sòl un cop estigui urbanitzat. Pel primer cas, s’ha seguit el mètode de càlcul del valor residual del sòl pel procediment estàtic establert en la ECO/805/2003, modificada per l’ la EHA/3011/2007 de 4 d’ octubre i, per l’ altre, el que s’ estableix en l’ article 22, “valoración en situación de suelo no urbanizado” , del Reial Decret 1492/2011-de 24 d’ octubre pel que s’ aprova el Reglament de valoracions de la llei del sòl.

En el cas del anàlisi de viabilitat econòmica considerant les actuacions immobiliàries complertes – mètode ECO i EHA -, la formula emprada per calcular el valor residual del sòl brut i el marge brut de l’actuació immobiliària és la següent:

$$F = VM \times (1-b) - \sum C$$

On F = valor residual del sòl, VM = Valor de totes les vendes , b = marge o benefició del promotor en tant per ú i $\sum C$ = suma de tots els costos.

Per obtenir el valor residual del sòl brut s’ha partit de l’objectiu utilitzat habitualment en les promocions immobiliàries privades de que, al final de tota l’ actuació, el resultat brut –és a dir, la diferència entre tots els ingressos i totes les despeses de la promoció – la inversió assoleixi un determinat marge de rendibilitat que no sols cobreixi el cost d’ oportunitat del diner sinó que també cobreixi els riscos que aquest tipus d’ inversió acostuma comportar. En aquest cas en totes i cadascuna de les actuacions analitzades, els valors residuals del sòl brut que s’ obtenen són positius i, per tant, clarament, viables en termes econòmics i financers, amb uns marges bruts sobre vendes – coeficient b de la fórmula exposada- del 15 %. En les respectives fixes de viabilitat econòmica de l’ Annex 2 es troben resumits i detallats tots els conceptes i xifres calculades per determinar el valor residual del m² de sòl brut per cada una de les actuacions avaluades i que mostren i avalen la viabilitat econòmica i financera de cadascuna de les quatre actuacions programades pel Pla.

Pel cas del anàlisi de viabilitat econòmica a partir de la venda del sòl urbanitzat, és pot observar que amb les xifres que s’ obtenen el la Taula 5 de càlcul dels valors residuals del sòl urbanitzat – xifres que es detallen en la penúltima fila de la Taula- i aplicant- les a les corresponents xifres de sostre programat pels diferents tipus d’ habitatges i locals – Taula 6 -, es determinen els diferents aprofitaments - ingressos bruts – que un cop descomptats els imports de les càrregues donen la diferència, que en totes les actuacions és positiva.

Per tant, es pot concloure que, les estimacions de viabilitat econòmica realitzades per cada PAU i PMU, com es reflexa amb els dos mètodes o alternatives exposats, mostren uns resultats clarament positius.

Taula 5

- Proposta Aprovació Inicial -

VALORS RESIDUALS DEL SÒL URBANITZAT PER M2 EDIFICABLE										
Númeo ordre	Concepte	Pisos	Cases	Adossades	En filera	HPO	HPC	Locals	Naus	
(1)	Preu de mercat	1.800,0	2.100,0	2.000,0	1.900,0	1.350,0	1.507,0	1.000,0	700,0	
(2)	Coefficient de ponderació	1,25	1,25	1,25	1,25	1,20	1,20	1,20	1,20	
(3) = (1) X (2)	Preu de mercat ponderat	1.440,0	1.680,0	1.600,0	1.520,0	1.125,0	1.255,8	833,3	583,3	
(4) = (5) + (8) + (9)	Cost de la construcció	1.025,8	1.218,1	1.089,9	1.025,8	897,6	961,7	769,4	512,9	
(5) = (6) + (7)	PEC	920,0	1.092,5	977,5	920,0	805,0	862,5	690,0	460,0	
(6) = 15% (7)	Benefici industrial i despeses generals	120,0	142,5	127,5	120,0	105,0	112,5	90,0	60,0	
(7)	PEM	800,0	950,0	850,0	800,0	700,0	750,0	600,0	400,0	
(8) = 2% (5)	Seguretat i salut	18,4	21,9	19,6	18,4	16,1	17,3	13,8	9,2	
(9) = 9,5% (5)	Honoraris i permisos	87,4	103,8	92,9	87,4	76,5	81,9	65,6	43,7	
i' (10) = (3) - (4)	Valor sòl urbanitzat	414,2	461,9	510,1	494,2	227,4	294,1	64,0	70,4	
	Coefficient d'homogeneització	0,90	1,00	1,10	1,07	0,49	0,64	0,14	0,15	

Taula 6

APROFITAMENTS																		
	Pisos		Cases		Adossades		En filera		HPO		HPC		Locals		TOTAL	Càrregues	Diferència	
	M2	€	M2	€	M2	€	M2	€	M2	€	M2	€	M2	€	€	€	€	
PAU1	9.149	3.789.681	2.603	1.202.136	3.253	1.659.111	12.382	6.119.283	4.793	1.089.934	2.054	604.117	628	40.194	14.504.456	7.305.963	7.198.493	
PAU2	0	0	9.832	4.541.032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.541.032	1.585.178	2.955.854	
PMU1	0	0	1.370	632.752	0	0	2.156	1.065.718	490	111.347	0	0	0	0	1.809.816	329.703	1.480.113	

...

4. AGENDA.

L'Agenda estableix la distribució en el temps del conjunt d'accions urbanístiques que es proposen portar a terme amb el POUM d'acord amb els objectius que s'especifiquen a la Memòria i queda definida dins del context de viabilitat econòmica i financera de les mateixes, establert en l'apartat precedent. En l'Agenda es contempen les actuacions detallades prèviament com a unitats de mesura del POU MSE. Aquestes actuacions venen determinades directament pel propi Pla amb un horitzó de cinc quinquennis. Les prioritats d'actuacions són les següents. .

4.1. Primer quinquenni.**PAU2 Re urbanització les Margarides****PAU1 Fase I Sector Ponent – 80 habitatges lliures , més 40 habitatges protegits -****4.2. Segon quinquenni****PMU1 Can Parrong – 29 habitatges – 21 habitatges lliures. més 8 habitatges protegits.****PAU1 Fase II Sector Ponent – 80 habitatges lliures, més 40 habitatges protegits -****4.3. Tercer quinquenni****PAU1 Fase III Sector Ponent – 76 habitatges lliures, més 32 habitatges protegits -**

4.4. Quart quinquenni

PAU1 Fase IV Sector Ponent – 40 habitatges lliures -

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. OBJECTIUS.

D'acord amb la legislació vigent i, concretament, dels inicialment esmentats articles 59, apartat 3.d del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost de la Generalitat de Catalunya i 3, apartat 1 del Reial decret estatal 1492/2011 de 24 d'octubre, s'ha elaborat i redactat aquest Informe de sostenibilitat econòmica relatiu al POUMSE, quins objectius són: per una banda, analitzar i justificar el sòl destinat a usos productius i, per un altre banda, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les altres administracions que resultin responsables de la inversió, posta en marxa, conservació i funcionament dels equipaments i infraestructures necessàries per complir amb els objectius i escenaris de creixement contemplats en el POUMSE.

2. SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL DESTINAT A USOS PRODUCTIUS.

Les polítiques econòmiques i fiscals per la localització de les activitats productives corresponen principalment a àmbits superiors al municipal. Urbanísticament i a nivell local, per tal de facilitar la seva implantació i desenvolupament i evitar que es produeixin majors necessitats de mobilitat de la població resident per motius de treball, es considera convenient facilitar que en el municipi es produeixi un cert equilibri entre el nombre de població ocupada resident i el nombre de llocs de treball existents. Però aquest no és el cas del municipi de Sant Esteve de Palautordera, amb una forta vocació i tradició de municipi residencial que a efectes d'activitats econòmiques es troba directament lligat als municipis de l'entorn i molt especialment amb Santa Maria de Palautordera amb qui forma una àrea bàsica territorial, tal com s'estableix en el Pla Territorial general de Catalunya.

3. ESTIMACIÓ I PONDERACIÓ DE L'IMPACTE DEL PLA EN LES FINANCES PÚBLIQUES.

Les actuacions urbanístiques plantejades desenvolupar amb el POUMSE, d'acord amb la seva naturalesa i les seves dimensions es preveu que poden tenir els impactes sobre les finances públiques que a continuació es detallen:

3.1. Sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament.

Per la banda de les despeses, les principals inversions municipals que es poden derivar de l'execució del POUMSE en que pot incorre per la construcció d'habitatges de protecció pública en el sòl que obtindrà pel 10 - 15% d'aprofitament urbanístic. Per finançar aquesta inversió l'Ajuntament podrà optar, bé per no incorre en cap despesa, mitjançant la construcció i explotació dels nous habitatges per un tercer, via la concessió dels corresponents drets de superfície o concessió administrativa durant un període determinat i cobrament dels canons que s'estableixin o bé, finançant la inversió amb el rendiment econòmic que obtingui de la venda del 10% d'aprofitament urbanístic corresponent al sòl urbanitzat destinat a habitatge lliure o a activitats terciàries.

La venda d'aquest 10- 15% que l'Ajuntament, com Administració actuant s'estima que, a preus actuals podria obtenir per concepte d'aprofitament urbanístic, a grans trets podria assolir uns 1,37 milions d'euros, tal com s'exposa a la Taula 7. Tenint en compte que els m2 de sostre per habitatge de protecció oficial que l'hi corresponen a l'Administració actuant pel 10 -15% d'aprofitament urbanístic de l'execució del POUMSE sumen uns 846m2 de sostre i que la inversió per la seva construcció, a tot estirar – aplicant un cost de construcció i promoció de 1.000 euros per m2 de sostre – podria situar-se a l'entorn d'uns 900 milers d'euros, es pot concloure que el seu finançament podria ser cobert completament a per l'alienació del sostre residencial per habitatges lliures i per activitats terciàries que l'hi correspondrà en concepte d'aprofitament urbanístic i, en qualsevol cas, l'Ajuntament presenta capacitat financera per fer

front a una inversió d' aquesta magnitud restant . com s' ha posat en evidència amb l' anàlisi del apartat 3.1 suficient com s' ha pogut observar en l' apartat 3.1 de la primera part.

Cal destacar que, el fet que l'Ajuntament destinés el producte obtingut de l'alienació de sòl residencial a habitatge social, compliria amb el que per aquests efectes *estableixen els articles 163.2 i 160.4 b del Text refós de la Llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya 1/2010, de 3 d'agost i la modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme 3/2012, de 22 de febrer, per tal de "fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat".*

Taula 7. Import del 10 – 15% de l'aprofitament urbanístic

Tipus d'ús	10-15% Sostre m2	Preu venda m2	Import en milers €
Habitatges lliures	3.423	400	1.369
Activitats terciàries	70	64	4
Total			1.373

D'acord amb els supòsits i raonaments exposats i en base a les xifres i estimacions realitzades sobre els ingressos i despeses de capital que es poden derivar per l'Ajuntament Sant Esteve de Palautordera del desenvolupament urbanístic previst amb el POUMSE que es proposa, es pot concloure que el seu impacte sobre l'hisenda municipal és clara i ampliament sostenible econòmicament.

3.2. Sobre les despeses de capital d'altres Administracions.

Amb la implementació del POUMSE no es preveu cap despesa d'inversió pública vinculada a les altres Administracions.

3.3. Sobre les despeses i els ingressos corrents, municipals.

La implementació del POUMSE al llarg de la seva vigència comportarà la posta en marxa, conservació i manteniment dels previstos nous desenvolupaments urbanístics, creixement de la població resident, ocupació de nous habitatges i l'establiment de noves activitats econòmiques. De tot això se'n derivaran, lògicament, uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de l' hisenda municipal Sant Esteve de Palautordera. Sense necessitat d'entrar en una casuística excessiva, les principals partides de l'hisenda municipal que s'han contemplat que poden quedar afectades, són:

1. Per la banda de les despeses, es contemplen els augments anuals que poden correspondre a les partides de posta en marxa, manteniment i reposició de l'espai públic - vials, zones verdes i espais lliures, serveis d'enllumenat i neteja - i als serveis de vigilància i serveis socials bàsics i que no acostumen a ser finançats via taxes locals específiques com són el cas de la recollida d'escombraries i el manteniment del clavegueram. Dins d'aquest apartat també es contemplen les majors despeses locals que anualment es derivaran de la gestió del POUMSE quan a la possible major dotació de personal i organització municipal que requerirà atendre el nou desenvolupament urbanístic i la política local de l'habitatge per la construcció i promoció d'habitatges d'HPO i de preu concertat en el municipi..
2. Per la banda dels ingressos, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius que poden correspondre per l'impost sobre bens immobles -IBI-, els impostos i taxes que poden recaure sobre la construcció i ocupació de nous habitatges, les llicències urbanístiques i les transferències corrents de l'Estat que corresponguin a l'augment de la població resident.

A la Taula 8, s'estimen, els augments en les despeses corrents anuals de l'Ajuntament que podrà comportar la implementació i execució del POUMSE en l'escenari màxim o final quan totes les actuacions programades s' hagin realitzat., Utilitzant costos unitaris de municipis de característiques assimilables a Sant Esteve de Palautordera que disposen de comptabilitat analítica sobre les despeses corrents sobre la conservació, manteniment i reposició de les infraestructures urbanístiques i aplicant –los a les noves superfícies de vials i zones verdes i espais públics programats pel Pla, s' obté la xifra de 112.846 € , estimada a preus actuals, de

noves despeses anyals que podrà incorre l' hisenda municipal, derivada de la total execució del POUMSE. Aquesta és la xifra de les despeses directes derivades de la conservació, manteniment i reposició de les noves infraestructures urbanístiques. Per obtenir la despesa total a l' anterior xifra hi ha que sumar-hi les despeses indirectes derivades de l' administració i gestió d' aquests nous serveis que acostumen a situar-se en un 20-25% de les despeses directes. Aplicant en aquest cas un increment del 25%, la suma de les despeses directes i les indirectes dona un total de 141.058€.

D'altra banda, l'augment de despeses municipals que es pot derivar per l'atenció de serveis socials bàsics i de vigilància a la nova població resident, cas que tots els nous habitatges previstos – 439 – estiguin tots ocupats, s'estima que pot rondar els 114 mil euros anuals; xifra que resulta de multiplicar el nombre de nous residents – 1.098 = 439 nous habitatges per una mitjana de 2,5 habitants - per 104 euros/resident, que és l'import actualitzat de la xifra mitjana de 99 euros que donava per aquest tipus de serveis la Guia d'Interpretació sobre els Indicadors de gestió de serveis municipals,- Resultats del 2010, de la Diputació de Barcelona -. En números rodons, la suma dels 141 mil euros primers i els darrers 114 mil euros, dona un augment total estimat de 255 mil euros de despesa municipal anual que, a preus actuals, es pot derivar en l'escenari final d'implantació i execució de tot el del POUMSE; importi que no es trobarà cobert per nous ingressos de taxes específiques, com pot passar amb la recollida d'escombraries o la depuració de les aigües residuals.

Taula 8 . Augment de les despeses municipals directes, per la conservació, funcionament i reposició de les noves dotacions en infraestructures i serveis del POUMSE

Nº		(a)	(b)	(a) X (b)
ordre	Infraestructura o servei	M2 (POUMSE)	Import (€) / m2	Total (€)
1	Vies públiques i mobiliari urbà	35.844	0,502	17.994
2	Zones verdes i espais lliures	15.238	1,633	24.884
3	Xarxa enllumenat	35.844	0,225	8.065
4	Enllumenat	35.844	0,496	17.779
5	Neteja vies públiques	35.844	1,231	44.124
TOTAL				112.846

Pel que respecte als ingressos corrents municipals, l'augment que es podrà obtenir per la implementació i execució del POUMSE, prenent aquí també com a base l'escenari final i imports estimats en valors actuals, cal contemplar com a mínim les partides següents:

1. Uns 183 mil euros per concepte de l'IBI sobre els nous habitatges; xifra que resulta d'aplicar la quota mitjana actual del municipi, de 3,5 € per m2 de sostre, sobre els 52.352 m2 de nou sostre residencial programat pel Pla..
2. Uns 2 mil euros per concepte de l'IBI a aplicar sobre el nou sostre per activitats terciàries–698 m2 en total -, aplicant una quota mitjana actual del municipi de l' ordre de 3 euros/m2,
3. Uns 167 mil euros per augment de els transferències de l'Estat – Fons de cooperació municipal – i de la Generalitat – Fons de cooperació local – i que resulta de multiplicar 333 euros/habitant – xifra mitjana de la liquidació dels ingressos del pressupost municipal del 2018 per concepte de “Transferències” - sobre un total de 500 nous habitants residents –sobre un total estimat de 1.089 habitants segons capacitat dels nous habitatges- que es preveuen com a mínim de la població resident permanent al final del tercer quinquenni d' execució del POUMSE.

En total, tenint en compte les xifres obtingudes en els tres sub -apartats anteriors, l'augment dels ingressos anuals municipals en l'escenari final del POUMSE es situaria, a preus actuals, en uns 352 mil euros, en xifres arrodonides.

3.4. Impacte final sobre l'hisenda local.

Pel que s'ha exposat i raonat en l'apartat anterior, resulta fàcil deduir que la diferència anual, a preus actuals, entre l'augment de les despeses i l'augment dels ingressos corrents que podrà generar el desplegament urbanístic del POUMSE és clarament favorable als segons.

En efecte, mentre que les despeses que generarà la posada en marxa, manteniment i conservació de les infraestructures i serveis municipals que s'hauran de prestar, derivades del nou sòl de gestió pública que l'Ajuntament obtindrà per cessió obligatòria i de la nova població resident a preus actuals s'han estimat en uns 255 mil euros/any en el cas màxim, els ingressos tributaris locals que es podran derivar, sols de l'aplicació de l'IBI per l'augment dels habitatges i dels m2 de sostre per activitats terciàries de l'augment de les transferències de l'Estat i de la Generalitat per l'augment de població resident, s'han estimat actualment en uns 352 mil euros/any com a mínim, també en el cas del escenari final – tercer quinquenni -. Tot això sense tenir en compte, entre altres, l'augment potencial d'ingressos municipals de caràcter extraordinari i per un sol cop, que pot comportar l'aplicació de l'impost sobre la construcció per l'edificació sobre m2 de sostre residencial d'habitatges, un cop deduït el 10%-15% d'aprofitament urbanístic del total de m2 de nou sostre residencial previst amb el POUMSE.

4. CONCLUSIÓ.

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes dels desenvolupaments urbanístics previstos amb el POUMSE, es considera que, pel que respecte als ingressos i despeses de capital i de funcionament de l'Ajuntament Sant Esteve de Palautordera que se'n poden derivar del POUMSE, avui per avui i amb base al que s'ha exposat i raonat es consideren en termes econòmics i financers com a clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que en el futur puguin afectar-la negativament: Quan, als ingressos i despeses de capital, degut als potencials rendiments de l'aplicació del 10% d'aprofitament urbanístic a les noves actuacions i, quan als augments dels ingressos i despeses corrents, degut a que els nous rendiments estimats de l'IBI en relació als nous habitatges i als nous locals, més l'escreix de les transferències corrents de l'Estat i de la Generalitat per l'augment de la població resident, superen amb llarguesa l'augment previst de la despesa derivada dels serveis municipals per atendre la nova dotació urbanística i poblacional.

Joan Angelet Cladellas

Economista

Abril 2021

ANNEX 1. BASE DE DADES

- Proposta Aprovació Inicial -

		IDENTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ			SÒL			UNITATS			COST	%FINANÇAMENT					COST (milers d'euros)							
C O D I	S E C T O R D ' I N V E R S I Ó	A C T U A C I Ó U R B A N Í S T I C A			A C T U A C I Ó	G E S T I Ó	O B T E N C I Ó	N O M B R E	T I P U S	P R E U	E U R O S	A J U N T A M E N T	G E N E R A L I T A T	D I P U T A C I Ó	C O N S E L L C O M A R C A L	S E C T O R P R I V A T	A G E N D A	F A S E	A J U N T A M E N T	G E N E R A L I T A T	D I P U T A C I Ó	C O N S E L L C O M A R C A L	P R I V A T	T O T A L
		T I P U S	R È G I M	À M B I T																				
1	612	Viari urbà. Sector Ponent	N	SUNC	PAU1	102.698	29.306	CE	29.306	M2	180	5.275.080					100	0	0	0	0	0	5.275	5.275
2	712	Espais lliures i zones verdes. Sector Ponent	N	SUNC	PAU1		11.021	CE	11.021	M2	30	330.630					100	0	0	0	0	0	331	331
3	810	Depuració aigües residuals. Sector Ponent(*)	N	SUNC	PAU1			CE		U		580.000					100	0	0	0	0	0	580	580
4	615	Serveis Tècnics.Sectro Ponent	N	SUNC	PAU1		310	CE	310	M2	20	6.200					100	0	0	0	0	0	6	6
5	930	Equipaments.Sector Ponent	N	SUNC	PAU1		13.450	CE	13450	M2	0	0					100	0	0	0	0	0	0	0
6	991	Estacions transformadores. Sector Ponent	N	SUNC	PAU1			CE	10	U	40.000	400.000					100	0	0	0	0	0	400	400
7	711	Zones verdes. Les Margarides	N	SUNC	PAU2	20.223	2.495	CE	2.495	M2	60	149.700					100	0	0	0	0	0	150	150
8	612	Viari urbà. Les Margarides	N	SUNC	PAU2		5.445	CE	5.445	M2	180	980.100					100	0	0	0	0	0	980	980
9	810	Depuració aigües residuals. Les Margarides(*)	N	SUNC	PAU2			CE		U		50.000					100	0	0	0	0	0	50	50
10	615	Serveis Tècnics.Les Margarides	N	SUNC	PAU2		1.620	CE	1.620	M2	20	32.400					100	0	0	0	0	0	32	32
11	992	Adequació urbanització. Les Margarides	N	SUNC	PAU2			CE	1.000	M2	183	183.000					100	0	0	0	0	0	183	183
12	991	Estacions transformadores. Les Margarides	N	SUNC	PAU2			CE	1	U	40.000	40.000					100	0	0	0	0	0	40	40
13	611	Viari restringit. Can Parrong	N	SUNC	PMU1	12.340	1.093	CE	1.093	M2	140	153.020					100	0	0	0	0	0	153	153
14	712	Espais lliures i zones verdes. Can Parrong	N	SUNC	PMU1		1.722	CE	1.722	M2	30	51.660					100	0	0	0	0	0	52	52
15	991	Estació transformadora. Can Parrong	N	SUNC	PMU1			CE	1	U	40.000	40.000					100	0	0	0	0	0	40	40
16	810	Depuració aigües residuals. Can Parrong(*)	N	SUNC	PMU1			CE		U		65.000					100	0	0	0	0	0	65	65
		TOTAL				135.261	66.462					8.336.790						0	0	0	0	0	8.337	8.337
		Niota (*)=																						
		D' acord amb les tarifes de l' ACA -TES/94/2017, les despeses per depuració s' estimen: 1) Per menys de 370 habitants equivalents = a 750X habitants equivalents i 2) Per més de 370 habitants equivalents = 6.192X (habitants equivalents) ^{0,643}																						
		Habitants equivalents = Nombre d' habitatges X 3																						
		Font : Plànols de les actuacions programades																						

ANNEX 2. FITXES VIABILITAT ECONÒMICA

PAU1	ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA			
SECTOR PONENT	DELS OPERADORS PRIVATS			
FITXA RESUM				
			€	Totals
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	m2 /sostre	Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l'àmbit	102.698			
Sostre edificable total	38.735	Urbanització	210	7.306
Nombre màxim habitatges	388	Construcció	947	32.997
Coefficient d'edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,38			
		Ingressos vendes		
Sostres màxims (deduït el 10% d'aprofitament) (20%HPO plurifamiliar) Aprofitament privat				
Pisos	9.149	Pisos	1.900	17.383
Unifamiliars aïllades	2.603	Unifamiliars aïllades	2.400	6.247
Unifamiliars adossades	3.253	Unifamiliars adossades	2.100	6.831
Unifamiliars en filera	12.382	Unifamiliars en filera	2.200	27.240
HPO règim general i especial	4.793	HPO règim general i especial	1.350	6.471
HPO preu concertat	2.054	HPO preu concertat	1.507	3.095
Locals comercials	628	Locals comercials	1.000	628
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				67.896
Costos urbanització				7.306
Costos construcció				32.997
Despeses de gestió i comercialització				3.027
Despeses financeres				3.395
Resultat brut				9.853
Valor residual del sòl				10.989
Marge sobre vendes (**)				15%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l'objectiu d'assolir un 15% de marge sobre vendes				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PAU2		ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA		
LES MARGARIDES		DELS OPERADORS PRIVATS		
FITXA RESUM				
			€	Totals
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	m2 /sostre	Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l' àmbit	20.223			
Sostre edificable total	9.832	Urbanització	161	1.585
Nombre màxim habitatges	19	Construcció	1074	10.555
Coefficient d' edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,49			
		Ingressos vendes		
Sostres màxims (deduït el 10% d' aprofitament) Aprofitament privat				
Pisos		Pisos	1.900	0
Unifamiliars aïllades	9.832	Unifamiliars aïllades	2.400	23.597
Unifamiliars adossades		Unifamiliars adossades	2.100	0
Unifamiliars en filera		Unifamiliars en filera	2.200	0
HPO règim general i especial		HPO règim general i especial	1.350	0
HPO preu concertat		HPO preu concertat	1.507	0
Locals comercials		Locals comercials	1.000	0
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				23.597
Costos urbanització				1.585
Costos construcció				10.555
Despeses de gestió i comercialització				1.025
Despeses financeres				1.180
Resultat brut				3.441
Valor residual del sòl				5.642
Marge sobre vendes (**)				15%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l' objectiu d'assolir un 15% de marge sobre vendes				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

PMU1	ACTUACIÓ IMMOBILIÀRIA COMPLETA			
CAN PARRONG	DELS OPERADORS PRIVATS			
Paramètres urbanístics	m2	Dades econòmiques de partida	m2 /sostre	Milers d' €
		Costos (PEC)		
Superfície de sòl de tot l'àmbit	12.340			
Sostre edificable total	4.483	Urbanització	82	330
Nombre màxim habitatges	29	Construcció	1009	4.051
Coefficient d'edificabilitat m2 sostre/m2 sòl	0,36			
Sostres màxims (deduït el 15% d'aprofitament) Aprofitament privat		Ingressos vendes		
Pisos		Pisos	1.900	0
Unifamiliars aïllades	1.370	Unifamiliars aïllades	2.400	3.288
Unifamiliars adossades		Unifamiliars adossades	2.100	0
Unifamiliars en filera	2.156	Unifamiliars en filera	2.200	4.743
HPO règim general i especial	490	HPO règim general i especial	1.350	662
HPO preu concertat		HPO preu concertat	1.507	0
Locals comercials		Locals comercials	1.000	
AVALUACIÓ ECONÒMICA (Procediment estàtic) (*)				
				Milers d' €
Ingressos totals per vendes				8.693
Costos urbanització				330
Costos construcció				4.051
Despeses de gestió i comercialització				382
Despeses financeres				435
Resultat brut				1.271
Valor residual del sòl				2.160
Marge sobre vendes (**)				15%
Notes:				
(*) = Avaluació realitzada amb l'objectiu d'assolir un 15% de marge sobre vendes				
(**) = Relació entre la xifra del resultat brut i la xifra dels ingressos totals				

ANNEX 3.CODIS D' IDENTIFICACIÓ DE LA BASE DE DADE.

CODIS D' IDENTIFICACIÓ DE LA BASE DE DADES DE L' ESTUDI D' AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

1. CAMPS D' IDENTIFICACIÓ: (camp de l' 1 al 6)

Identifiquen cada actuació urbanística que es proposa portar a terme amb el Pla d' Ordenació Urbanística.

CAMP 1: CODI : (tres dígits)

Correspon al número de cada actuació urbanística. La numeració es realitza de forma correlativa, començant per la número 1.

CAMP2. SECTOR O SUBSECTOR D' INVERSIÓ: (quatre dígits)

El sector o subsector d' inversió de l' actuació urbanística proposada s' identifica mitjançant la codificació que es detalla en l' Apèndix final.

CAMP3 . DESCRIPCIÓ I LOCALITZACIÓ DE L' ACTUACIÓ : (trenta dígits)

Identifica de forma concisa l' actuació urbanística que es proposa i el lloc o tram del municipi on es realitzarà.

CAMP 4. TIPUS D' ACCIÓ: (un dígit)

N= Nova;

CAMP5. RÈGIM DE SÒL (tres dígits)

SUNC = Sòl urbà no consolidat;

CAMP 6. ÀMBIT . (quatre dígits)

Identifica l' àmbit urbanístic de l' actuació. PAU. = Unitat d' actuació amb número o lletra d' ordre PMU = Pla de millora urbana amb número o lletra d' ordre..

2. CAMPS DE DADES BÀSIQUES DEL SÒL (camp del 7 al 9)

CAMP 7. ACTUACIÓ. (set o més dígits)

Estableix amb xifres – m² - la superfície de sòl que compren l' àmbit de tota l' actuació.

CAMP 8. GESTIÓ. (set o més dígits)

És la superfície de sòl - m² - que s' ha d' obtenir per portar a terme l' actuació urbanística proposada.

CAMP 9. OBTENCIÓ. (dos dígits)

Indica el sistema que es proposa per l' obtenció del sòl objecte de l' actuació urbanística que es proposa: CE = Sòl privat de cessió obligatòria XX = Sòl públic propietat de les Administracions.

3. CAMPS DE DIMENSIONS I DE COSTOS DE LES ACTUACIONS.

CAMP 10 NOMBRE S' UNITATS (set dígits)

Dimensió en nombre d' unitats físiques - m², metres lineals, unitats – de l' acció urbanística a realitzar.

CAMP 11. TIPUS (dos dígits)

M2 = Metres quadrats; U = Unitats que poden ser de places, habitants, etc.

CAMP 12. PREU (quatre o més dígit)

És el mòdul, preu o cost unitari en euros, emprat per determinar el cost de l' acció urbanística que es proposa.

CAMP 13. COST (sis o més dígit)

És el resultat de multiplicar les xifres del Camp 10 per les del Camp 12.

4.CAMPS DE FINANÇAMENT.

Per una banda s' estableixen en diferents camps que acostumen a ser en nombre de cinc, els percentatges de finançament de cada acció, que es preveu o s' assignen a cada diferent operador i que respectivament són: Ajuntament i Operadors privats. I per un altre banda s' estableixen els imports efectius en milers d' euros que corresponen a cadascun d' aquests operadors, després de l' aplicació dels respectius percentatges dels camps anteriors en l' import del Camp 13.

APPÈNDIX

SECTORS D' INVERSIÓ. (PG d' Eivissa)

6. XARXA VIÀRIA LOCAL

611= Viari restringit

612 = Viari urbà

615 = Serveis tècnics

7. ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES

711= Zones verdes

712 = Zones verdes amb espais lliures

800 AIGÜES RESIDUALS

810 = Sanejament aigües residuals

93 EQUIPAMENTS

930 = Equipaments amb ús sense definir

990 ENDERROCS

991= Estacions transformadores d'electricitat

992 = Adequació d' urbanització, ponts.

993 = Sòl hídic.