

**AGENDA
AVALUACIÓ ECONÒMICA
I FINANCERA**



POUM

ESPINELVES - 2019

INDEX

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

AVALUACIÓ ECONÓMICA I FINANCERA

0. INTRODUCCIÓ

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

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

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

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

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

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

1. FUNCIO I CONTINGUT DE L'ESTUDI ECONÒMIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 RECURSOS PREVISIBLES D'INVERSIÓ

1. Els recursos del Pressupost d'inversions va tenir un increment important aquests últims anys fins l'any 2011, generat principalment per l'augment dels serveis a la població les expectatives econòmiques i el mercat immobiliari .
2. El pressupost d'inversions no es fa a partir de l'estudi de les possibilitats municipals sinó principalment en base a les subvencions que es poden aconseguir cada any per a la construcció dels equipaments i les infraestructures urbanes que entren en els plans bianuals de la Generalitat i la Diputació i a més en el cas en concret de Espinelves, a partir de 2012 s'aplica un control pressupostari que finalitza el 2021, però en aquesta suposició pressupostària l'equip redactor perllonga fins l'any 2022 final del primer sexenni.
3. Establint la comparació per població, a l'any 2013 la inversió representa un valor de 155,44 euros per habitant i a l'any 2017 va pujar a un valor de 944,67 euros per habitant, pràcticament un 607% més com a conseqüència de la recuperació econòmica i l'augment d'ajudes i subvencions.
La inversió en un escenari poc optimista no es preveu que torni a pujar als límits d l'any 2017 fins que s'hagi acabat el control pressupostar. Comptant en cada cas les previsions d'inversió en comparació amb el nombre d'habitants actualitzat anyalment, el valor servirà per a fer les previsions futures.
4. La previsió de recursos d'inversió ha de partir, principalment del comportament inversor dels últims anys, que són els que venen marcats per la sortida de la crisi, deixant de costat els que representen els temps d'eufòria com l'any 2005 i 2011. Així tenim en compte només els resultats des del 2014 s'empraran aquest per a calcular la hipòtesi del pressupost municipal futur.
5. A més s'ha de preveure un valor limitat a l'anàlisi de l'activitat econòmica-financera de l'Ajuntament, que es desenvoluparà a la baixa, aplicant també a la baixa l'índex de creixement, perquè aquestes són les previsions que s'apunten en el panorama actual.
6. S'ha de tenir en compte, també la necessitat de que el pressupost municipal arribi al dèficit "0" i el Pla econòmic i financer 2013-2022, pel que no es pot preveure aconseguir fons d'inversions amb préstecs. La disponibilitat inversora haurà de sortir obligatòriament dels ingressos ordinaris, i de les subvencions que destinin les administracions, de la Generalitat i de la Diputació. Per tant, el finançament de la inversió en l'estudi que estem realitzant no diferència cap de les fonts d'ingrés, sigui quin sigui el sistema emprat, (inversió del pressupost ordinari, contribucions especials o subvencions). Es definirà el pressupost ordinari i les inversions es planifiquen d'acord amb els ingressos. Per això al analitzar aquests pressupostos prescindim de pormenoritzar la font de finançament.
7. Les previsions de la inversió de l'Ajuntament de Espinelves ha de partir dels resultats actuals, per arribar a redactar un supòsit vàlid per cinc sexennis, tenint en compte, només es pot afinar per als primers dotze anys, però a partir d'aquest termini, l'evolució del municipi, i dels seus ingressos, completament desconeguts i amb influències externes cada cop més grans a tenor de la globalització de la societat, deixarà la proposta completament orientativa i potser anecdòtica davant la realitat futura. Per tant es clar que caldrà anar actualitzant l'agenda de les inversions, cada sexenni.
8. Tal i com hem plantejat en el quadre l'augment real de la inversió haurà de procedir dels augments del Pressupost d'inversions, que per precaució, es planteja a un ritme de

creixement inferior al dels últims anys, atenent a possibles influències externes de depressió, i a la reducció de l'endeutament municipal.

9. L'índex de creixement pel primer sexenni és preveu molt lleuger de només un 0,03 % del pressupost ordinari. En resum en 30 anys es preveu un pressupost ordinari que hagi augmentat a 453.608 €.

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

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

3.1 AGENDA.

El Pla d'Ordenació Urbanística, té l'objectiu de definir un model de creixement mesurat, compacte i de qualitat. En les previsions que s'apunten a la memòria, es dibuixa una població petita d'uns 300 habitants per un càlcul d'uns 30 anys tenint present que l'índex de creixement ha estat d'un 11 % els últims 20 anys..

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

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

Els objectius que serveixen per a concretar el programa són:

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

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

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

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

3.2 EL SISTEMA DE GESTIÓ URBANÍSTICA

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

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

Les determinacions de planejament contingudes en el Pla d'Ordenació, generen una possibilitat d'inversió teòrica per part de l'Ajuntament de 116.212 euros a l'any 2022, al final del primer sexenni, (menys del que s'ha previst invertir aquest any 2017), i de 120.907 euros a l'any 2028, al final del segon sexenni.

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

3.3 EQUIPAMENTS MUNICIPALS i espais lliures.

Les previsions es despleguen en el quadre adjunt :

a) VALORACIONS:

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

1	Caldera d'estelles	45.000,00 €
2	Reforma decantador	7.500,00 €
3	Fibra òptica	10.500,00 €
4	Antigues escoles	187.560,00 €
5	Depuradora	160.000,00 €
		410.560,00 €

- (1) Modificació calefacció equipaments.
L'actuació va encaminada a reduir per un costat el cost de manteniment de les instal·lacions, per altre utilitzar un recurs existent, millorar energèticament les instal·lacions.
- (2) Adequació decantador.
Reacondicionar el decantador de la xarxa de sanejament mentre no es faci la depuradora
- (3) Col·locació de fibra al municipi.
Dotar de millor servei de telecomunicacions
- (4) Rehabilitació antigues escoles.
Recuperació d'un edifici per a usos comunitaris
- (5) Depuradora..
Construcció d'una petita ETAP.

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

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

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

3.4 INVERSIONS EN L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT SECTORIAL

11

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

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

D'aquests equipaments, el més important és l'entorn de la zona esportiva municipal i les que van destinades a millorar la mobilitat de la població, principalment pel que fa a l'adequació dels vials existents i la millora del nucli antic , etc., tot amb uns imports que es reparteixen en 430.000 € al primer sexenni, amb una possibilitat d'inversió de 790.414,32€ i de 321.020 € al segon sexenni, que té una possibilitat d'inversió de 707.720,40 €. Amb aquests valors, es obligatori pensar que serà fonamental l'aportació de les diferents administracions per sufragar una part molt important d'aquesta despesa. Aquest és el tercer condicionant per acomplir l'agenda, accedir a subvencions per equipaments.

Les xifres anteriors configuren la realitat urbanística de Espinelves com la d'un municipi sense dèficits acumulats d'importància tant pel que fa referència als equipaments, (a excepció d'una

piscina coberta, per substituir la coberta amb globus actual), però en canvi amb la necessitat d'invertir en la reurbanització del sòl urbà consolidat, que té una baixa qualitat dels vials interns, tant pel que fa a la calçada com principalment al tractament de les zones de pas dels vianants, i els serveis urbans, especialment el clavegueram i les conduccions d'electricitat i telefonia, que en alguns casos encara s'han de soterrar. Aquesta inversió en infraestructures del nucli antic, suposen un total de 240000 € que es reparteixen entre el tercer i quart sexenni.

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

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

3.5 PREVISIO TEMPORAL DE LES ACTUACIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 NORMES PER AL DESENVOLUPAMENT DE L'AGENDA.

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

AGENDA ACTUACIONS		ACTUACIÓ		ÀMBIT		HABITATGES	systema actuació	entitat gestora	finançament	1r Sexenni	2n Sexenni	3r Sexenni	4r Sexenni	5r Sexenni
PAU-1	"Aiguaneu"	13.497 m2	13	Cooperació	Ajuntament	Quotes urbanístiques	Quotes urbanístiques							
PAU-2	"Camí Can Toni Vell"	2.462 m2	10	Compensació bàsica	Junta Compensació	Quotes urbanístiques	Quotes urbanístiques							
PAU-3	"Passeig de l'Avellaneda"	2.148 m2	3	Compensació bàsica	Junta Compensació	Quotes urbanístiques	Quotes urbanístiques							
PAU-4	"Placeta de l'Alcalde"	2.838 m2	15	Cooperació	Ajuntament	Quotes urbanístiques	Quotes urbanístiques							
PAU-5	"Passeig Montseny"	7.376 m2	5	Compensació bàsica	Junta Compensació	Quotes urbanístiques	Quotes urbanístiques							
PMU-1	"Passeig Guillerries"	4.788 m2	14	Cooperació	Ajuntament	Quotes urbanístiques	Quotes urbanístiques							

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

Els recursos previsibles d'inversió per l'economia municipal en el primer sexenni d'execució del Pla d'Ordenació és de 790.414,32€ (VAN 681.571,79 €), mentre que les inversions proposades per aquest primer període de temps són de 430.000 euros. Quantitat assumible per l'ajuntament.

Pel segon sexenni es poden preveure per part de l'Ajuntament una possibilitat inversora aproximada als 707.720,40 € (VAN 508.094,32€), en el pressupost d'inversions, i només 321.020 € en les inversions previstes.

Es fa una previsió per la resta de sexennis però són a títol orientatiu donat la dispersió del càlcul.

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

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

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

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

Formula de càlcul del VALOR ACTUAL NET

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

A on :

V_i : Representa els fluxos de Caixa en cada període

I_0 : Es el valor del desemborsament inicial de la inversió

n : és el número de períodes de temps considerat

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

Els avantatges són :

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

Aquests valors reflectits en un quadre donen els valors següents :

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

5. VALORACIÓ DE LES ACTUACIONS. CRITERIS DE CàLCUL

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

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

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

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

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

El Decret llei 1/2010, de 3 d'agost, en el seu article 40, recollint el que estableix la Llei estatal, estableix que: "L'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45, els quals s'han de cedir urbanitzats".

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

5.1 Polígons i Sectors de Planejament Urbanístic

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

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

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

La viabilitat dels sectors urbanístics ve determinada per :

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

5.2 Càlcul de l'aprofitament dels sectors :

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

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

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

ZONES RESIDENCIALS

Habitatges Lliures :

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

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

5.3 Valors de repercussió utilitzats en el present estudi econòmic :

18

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

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

**Segons tipologia i dimensions del sector*

Habitatges Lliures :	Unifamiliar aïllada	315 €/m ² st
	Unifamiliar entre mitgeres	330 €/m ² st
	Plurifamiliars	370 €/m ²

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

		€/m ² st
Xarxa viària :	Local	150 €/m ²
	Urbana	120 €/m ²
	Xarxa camins rurals	30 €/m ²
	Vials interiors peatonals	120 €/m ²
	Places	100 €/m ²
	Espais lliures i parcs	60 €/m ²
	Espais lliures de protecció	30 €/m ²

5.4 Resum econòmic dels sectors:

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

Quadre despeses.

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

PMU	Sector		Superfície m2	Cost €/m2	Total €	Total €
	PMU 1	Parcs i jardins	1.400,00	60	84.000,00 €	155.400,00
Vials		1.036,00	150			
					569.550,00 €	239.400,00 €

Quadre ingressos – rati

	AÏLLADA	FILERA	PLURIFAMILIAR	€ euros	RATI (aprof.-càrr./st)
PAU -1-	3.344 m2				
<i>Aiguaneu</i>	1.053.297 €			1.053.297,00 €	210,03 €/m2st
PAU-2-		1.500 m2			
<i>Camí Can Toni Vell</i>			555.000,00 €	555.000,00 €	335,50 €/m2st
PAU -3-		1.172 m2			
<i>Passeig de l'Avellaneda</i>		386.694 €		386.694,00 €	266,00 €/m2st
PAU -4-	2.916 m2				
<i>Placeta de l'Alcalde</i>	918.666 €			918.666,00 €	216,96 €/m2st
PMU -1-		1400			
<i>Passeig de les Guïlleries</i>		462.000,00 €		462.000,00 €	159,00 €/m2st

6. LA VIABILITAT ECONÒMICA DEL PLA D'ORDENACIÓ.

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

L'adequació de les zones verdes i els equipaments té una consideració inicial de superació de l'estàndard mínim fixat. Les necessitats globals d'inversió local per part de l'Ajuntament, (contemplant les diferents formes de recaptació d'inversions) s'han estimat, com hem vist anteriorment en 430.000€ euros pel primer sexenni i en 321.020 € euros pel segon sexenni. Com es pot apreciar davant la situació econòmica d'inici de sortida de la e recessió es preveuen en els tres primers sexennis una reducció continuada de les possibilitats d'inversió de l'ajuntament, per augmentar lleugerament en les pròxims sexennis. A les xifres indicades cal fer-hi les següents consideracions, que ja s'han expressat en els apartats anteriors i justifiquen les conclusions a que arriba l'avaluació econòmica d'aquest Pla d'Ordenació:

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

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

Espinelves

Els tècnics redactors

l'alcalde