

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL TORRENT

**Agenda, avaluació econòmica
financera i informe de sostenibilitat**
abril de 2017

LAND Urbanisme i Projectes SLP

INDEX

INDEX.....	3
1. MARC JURÍDIC	5
2. OBJECTE D'AQUESTA AVALUACIÓ ECONÒMICA	5
3. EL PRESSUPOST RECENT.....	6
3.1. El pressupost municipal	6
3.2 Despeses de l'ajuntament de Torrent.....	8
3.3 Ingressos de l'ajuntament de Torrent	9
4. AGENDA.....	10
4.1 Actuacions previstes	10
5. PROGRAMA D'INVERSIONS DE L'AJUNTAMENT.....	11
5.1 El programa d'inversions de la revisió del planejament a càrrec de l'ajuntament.....	11
5.2 Els ingressos municipals previstos.....	12
6. UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES.....	12
6.1 Les actuacions considerades	12
7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	17
7.1 Marc legal	17
7.2 Concepte de sostenibilitat	17
7.3 Ingressos corrents que aporta el POUM.....	19
7.4 Despeses corrents a les que obliga el POUM	20
7.5 Conclusions de l'informe de sostenibilitat econòmica del POUM.....	20

AGENDA, AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT

1. MARC JURÍDIC

Aquest document de l'Agenda i Avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar, s'adequa a la legislació urbanística vigent i s'emmarca dins les disposicions establertes a "*l'art. 59. Documents dels Plans d'ordenació Urbanística municipal*", de la *Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010*, que determina la necessitat d'aportar aquesta documentació en la formulació dels Plans d'ordenació urbanística municipal.

2. OBJECTE D'AQUESTA AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'objectiu d'aquesta Avaluació econòmica és analitzar la viabilitat financera de les actuacions previstes en el nou planejament del municipi de Torrent, ateses les finances públiques de l'ajuntament com administració responsables de la implementació i el manteniment de les infraestructures, equipaments i serveis necessaris d'acord amb l'article 57 de la Llei d'Urbanisme (refosa de la Llei d'Urbanisme consolidada amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovada pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

A nivell municipal, quan s'aprova un nou planejament, cal tenir en compte dos criteris complementaris que són els que fan viable el pla.

D'una banda, que l'Ajuntament tindrà una capacitat financera suficient per fer front a les inversions en infraestructures i equipaments al seu càrrec en el nou desenvolupament, fet que s'analitza en el **programa econòmic financer**.

D'una altra, que els ingressos derivats del nou desenvolupament seran superiors a les despeses generades, mantenint la pressió fiscal i els estàndards de serveis actuals, que és el que s'analitza en l'**informe de sostenibilitat**.

Finalment, i encara que només sigui d'una manera global, cal tenir en compte si les propostes de noves actuacions urbanístiques que es plantegen són **assumibles des del sector privat**. No és l'objectiu d'aquest informe fer un estudi de mercat en profunditat de cada actuació, ja que a més aquest dependrà de les característiques de cada operació i de cada projecte, si no que es tracta de determinar, en funció de dades generals sobre preus i costos, i tenint en compte, això sí, els costos d'urbanització, quina és la previsible viabilitat de la promoció d'aquest sòl.

Atès això, el document s'estructura al voltant de 5 apartats.

- **Anàlisi del pressupost** recent per tal de conèixer la situació de partida i els condicionants que afecten el procés de posada en marxa del POUM.
- **Agenda d'actuacions**. On es periodifiquen les actuacions previstes en el POUM, fet important atesa la seva incidència en l'avaluació econòmica.

- **Programa d'inversions a càrrec de l'Ajuntament**, que analitza l'impacte en les finances municipals del pla d'actuacions previstes en el planejament i la seva viabilitat financera.
- **Elements de viabilitat privada**, que fa una aproximació, en termes generals, de les condicions que fan viable les actuacions urbanístiques previstes en el POUM per un operador privat.
- **Informe de sostenibilitat**, que avalua si els ingressos corrents procedents del desenvolupament urbanístic genera recursos suficients per pagar els nous serveis.

Per fer aquest document s'ha establert com a referència l'horitzó de l'any 2028, transcorreguts dos sexennis des de l'elaboració del POUM, que és el marc que se sustenta en les previsions demogràfiques, d'habitatge i socioeconòmiques que s'han elaborat per realitzar el POUM.

Així mateix, les dades que segueixen a continuació i les previsions s'han desenvolupat d'acord amb els criteris de tutela financera i estabilitat pressupostària. S'ha definit el marc de la gestió que assegura la solvència econòmica i el control del compliment de ratís financers que exigeix el Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya.

3. EL PRESSUPOST RECENT

3. 1. El pressupost municipal

El pressupost és l'instrument més important que han d'aprovar els municipis, ja que és el que marca la capacitat de portar a terme les seves polítiques. En aquest document s'han de veure reflectides quines seran les despeses i els ingressos de la corporació municipal al llarg de l'exercici.

S'ha partit dels pressupostos més recents, concretament de les liquidacions del període 2014 i 2015. S'analitzen les liquidacions, en lloc dels pressupostos, ja que aquestes reflecteixen no només les previsions, sinó els ingressos i despeses finalment realitzats¹. Pels pressupostos liquidats s'han utilitzat els criteris de comptabilitzar com a ingressos els drets reconeguts, i com a despeses les obligacions reconegudes. Aquest concepte és el que millor recull l'evolució real del pressupost, ja que incorpora les actuacions que s'han generat efectivament en cada període².

Els pressupostos municipals es financen en una part pels ingressos obtinguts per les fons propis de l'Ajuntament (bàsicament impostos), i en una altra a partir de finançament extern (subvencions, convenis, etc), i per tant, són uns diners que depenen de les actuacions que s'hagin de fer, i de la disponibilitat d'altres agents.

¹ Per tal de poder estimar i projectar les despeses i ingressos de la nova ordenació urbanística i per assegurar la fiabilitat de la informació, s'ha de disposar d'una base que reflecteixi totes les despeses, es trobin imputats temporalment a l'exercici al que han estat devengats i hagin estat aplicats comptablement a les finalitats a les que realment responen.

² Val a dir però, que no tots els ingressos es cobren ni totes les obligacions es paguen. Així, la utilització d'aquest criteri consolida les quantitats pendents de cobrament i les que resten per pagar sempre que s'hagin generat en el període considerat, i explica perquè, en determinats exercicis la petició de crèdits no s'adequa als ingressos i despeses que s'han efectuat, ja que incorpora també els desfasaments de tresoreria entre drets i obligacions generats i ingressos i cobraments realment efectuats. Aquesta és la diferència amb el criteri de caixa que recull els ingressos i les despeses que s'han produït realment al llarg de l'any.

A Catalunya, el pressupost segueix una estandardització marcada per la Llei d'Hisendes Locals, i s'organitza en Capítols i Partides.

Classificació dels Capítols en l'àmbit dels ingressos

Ingressos corrents:

- Capítol 1 : Impostos directes
- Capítol 2 : Impostos indirectes
- Capítol 3 : Taxes i altres ingressos
- Capítol 4 : Transferències corrents
- Capítol 5 : Ingressos patrimonials

Ingressos de capital.

- Capítol 6 : Alienació d'inversions reals
- Capítol 7 : Transferències de capital

Operacions financeres:

- Capítol 8 : Actius financers
- Capítol 9 : Passius financers

Pel que fa als ingressos, la inversió derivada del nou planejament es pot finançar amb ingressos corrents (estalvi), venda de patrimoni (capítol 6), subvencions (capítol 7), o a través de petició de crèdits (capítol 9). D'altra banda, un cop els nous sectors estiguin en marxa i augmenti la població afectarà als ingressos corrents per la via de la recaptació per impostos i taxes i de les transferències corrents que rep l'ajuntament d'altres administracions que van, habitualment, en funció del seu nombre d'habitants³.

Classificació dels Capítols en l'àmbit de les despeses

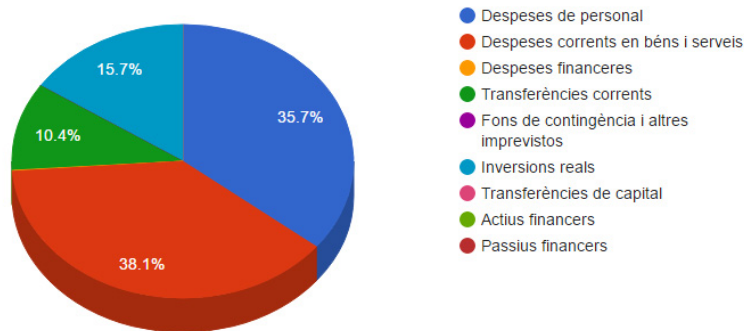
- Capítol 1 : Personal
- Capítol 2 : Compra de béns i serveis
- Capítol 3 : Despeses financeres
- Capítol 4 : Transferències corrents
- Capítol 5 : (no existeix en l'àmbit de despeses)
- Capítol 6 : Inversions.
- Capítol 7 : Transferències de capital
- Capítol 8 : Actius financers.
- Capítol 9 : Passius financers.

³ Per a les estimacions s'ha pres com a referència els habitants, ja que la major part dels ingressos i despeses municipals es produeixen en funció de la seva població. Aquest paràmetre d'estimació acumula la informació necessària suficient per possibilitar el seu ús amb un nivell mínim de confiança a la nova actuació.

3.2 Despeses de l'ajuntament de Torrent

La liquidació del pressupost municipal de l'any 2015 es va tancar amb unes despeses de 1.200.679,99 euros. Com tot pressupost municipal, la seva evolució ve molt marcada per les inversions, que van ésser importants aquest any, i es van finançar amb una modificació de crèdit.

Distribució de les despeses a la liquidació del pressupost 2015



Actualització: 13/06/2016 | Font: Municat (provínce)

Ajuntament de Torrent Exercici 2015

Data: 29/04/2016
Plana: 1
Data Inicial: 02/01/2015
Data final: 31/12/2015

Situació pressupostària de despeses

Classificació econòmica

Apl. pressupostària	Descripció	Consignació Inicial	Modificacions de crèdit	Consignació Final	Reserva crèdit	Autoritzat	Disposat	Obligacions Reconegudes	Pagaments Ordenats	Pagaments Efectius	Reintegrat	Disponible
1	DESPESES DE PERSONAL	127.114,36	0,00	127.114,36	125.435,93	125.435,93	125.435,93	125.435,93	125.435,93	125.435,93	0,00	1.678,43
2	DESPESES EN BÉNS CORRENTS I SERVEIS	135.553,87	17.500,00	153.053,87	132.781,70	132.781,70	132.781,70	132.781,70	120.580,07	120.580,07	0,00	20.272,17
3	DESPESES FINANCERES	400,00	0,00	400,00	377,60	377,60	377,60	377,60	377,60	377,60	0,00	22,40
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	36.920,00	6.500,00	43.420,00	37.577,82	37.577,82	37.577,82	37.577,82	35.122,18	35.122,18	0,00	5.842,18
6	INVERSIONS REALS	55.801,83	820.889,93	876.691,76	666.386,50	662.786,50	662.786,50	256.638,78	218.193,86	218.193,86	0,00	210.365,26
15	TOTAL EXERCICI	355.790,06	844.889,93	1.200.679,99	962.559,55	958.959,55	958.959,55	552.811,83	499.709,64	499.709,64	0,00	238.120,44
	TOTAL EXERCICI CORRENT	355.790,06	844.889,93	1.200.679,99	962.559,55	958.959,55	958.959,55	552.811,83	499.709,64	499.709,64	0,00	238.120,44
	TOTAL PRESSUPOST	355.790,06	844.889,93	1.200.679,99	962.559,55	958.959,55	958.959,55	552.811,83	499.709,64	499.709,64	0,00	238.120,44

Exercici 2014

Plana: 1
Data Inicial: 02/01/2014
Data final: 31/12/2014

Situació pressupostària de despeses

Classificació econòmica

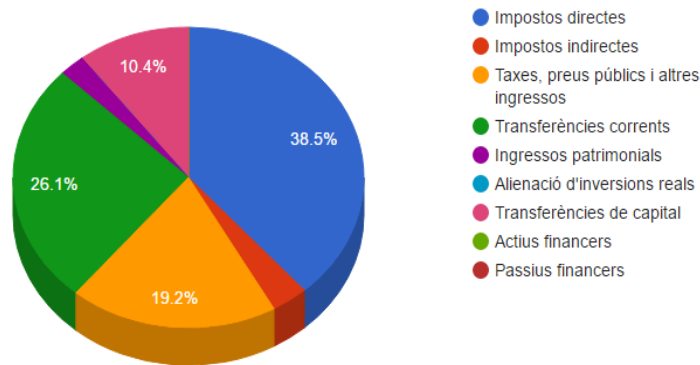
Apl. pressupostària	Descripció	Consignació Inicial	Modificacions de crèdit	Consignació Final	Reserva crèdit	Autoritzat	Disposat	Obligacions Reconegudes	Pagaments Ordenats	Pagaments Efectius	Reintegrat	Disponible
1	DESPESES DE PERSONAL	126.736,28	4.473,01	131.209,29	129.116,06	129.116,06	129.116,06	129.116,06	129.116,06	129.116,06	0,00	2.093,23
2	DESPESES EN BÉNS CORRENTS I SERVEIS	136.298,95	18.075,00	154.373,95	140.443,36	140.443,36	140.443,36	140.443,36	128.774,91	128.774,91	94,76	13.930,59
3	DESPESES FINANCERES	500,00	0,00	500,00	463,66	463,66	463,66	463,66	463,66	463,66	0,00	36,34
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	33.653,00	4.416,00	38.069,00	34.321,43	34.321,43	33.221,43	33.221,43	30.784,75	30.784,75	0,00	3.747,57
6	INVERSIONS REALS	38.500,00	782.179,93	820.679,93	791.175,55	371.013,42	77.995,62	16.285,62	4.078,93	4.078,93	0,00	29.564,38
14	TOTAL EXERCICI	335.688,23	809.143,94	1.144.832,17	1.095.520,06	675.357,93	381.240,13	319.530,13	293.218,31	293.218,31	94,76	49.312,11
	TOTAL EXERCICI CORRENT	335.688,23	809.143,94	1.144.832,17	1.095.520,06	675.357,93	381.240,13	319.530,13	293.218,31	293.218,31	94,76	49.312,11
	TOTAL PRESSUPOST	335.688,23	809.143,94	1.144.832,17	1.095.520,06	675.357,93	381.240,13	319.530,13	293.218,31	293.218,31	94,76	49.312,11

Si es considera el darrer pressupost 2015, un 38,1% del pressupost es destina a la compra de béns i serveis, és a dir, a la gestió diària del municipi, i un altre 35,7% a despeses de personal, mentre que les inversions reals representen un 15,7% del total del pressupost.

3.3 Ingressos de l'ajuntament de Torrent

Pel que fa als ingressos, la liquidació del pressupost de 2015 els situava en 1.144.832,17 euros.

Distribució dels ingressos a la liquidació del pressupost del període 2015



Actualització: 13/06/2016 | Font: Municat (provinent de GPL)

Ajuntament de Torrent
Exercici 2015

Data: 29/04/2016
Plana: 1

Situació pressupostària d'ingressos

Classificació econòmica

Apl. pressupostària	Descripció	Consignació Inicial	Modificacions de crèdit	Consignació Final	Drets Reconeguts	Ingressat	Baixes	Devolucions d'Ingres	Pendent
1	IMPOSTOS DIRECTES	137.075,00	0,00	137.075,00	248.693,85	244.889,93	-164,16	23,19	3.539,77
2	IMPOSTOS INDIRECTES	12.000,00	0,00	12.000,00	31.165,12	5.788,45	0,00	0,00	25.376,67
3	Taxes, preus públics i altres ingressos	68.214,19	0,00	68.214,19	53.898,53	49.372,47	0,00	0,00	4.526,06
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	93.000,87	0,00	93.000,87	90.975,09	34.723,13	0,00	0,00	58.251,96
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	8.500,00	0,00	8.500,00	15.049,87	15.049,87	0,00	0,00	0,00
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	37.000,00	0,00	37.000,00	75.733,17	53.894,87	0,00	0,00	21.838,30
8	ACTIUS FINANCERS	0,00	844.889,93	844.889,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	TOTAL EXERCICI	355.790,06	844.889,93	1.200.679,99	515.515,64	403.818,72	-164,16	23,19	111.532,76
	TOTAL EXERCICI CORRENT	355.790,06	844.889,93	1.200.679,99	515.515,64	403.818,72	-164,16	23,19	111.532,76
	TOTAL PRESSUPOST	355.790,06	844.889,93	1.200.679,99	515.515,64	403.818,72	-164,16	23,19	111.532,76

Exercici 2014

Situació pressupostària d'ingressos

Classificació econòmica

Apl. pressupostària	Descripció	Consignació Inicial	Modificacions de crèdit	Consignació Final	Drets Reconeguts	Ingressat	Baixes	Devolucions d'Ingres	Pendent
1	IMPOSTOS DIRECTES	133.525,00	0,00	133.525,00	140.924,58	135.910,31	-282,84	96,88	4.751,43
2	IMPOSTOS INDIRECTES	15.000,00	0,00	15.000,00	7.125,46	7.066,21	0,00	0,00	59,25
3	Taxes, preus públics i altres ingressos	63.314,19	0,00	63.314,19	59.169,33	50.788,57	-420,93	0,00	7.959,83
4	TRANSFERÈNCIES CORRENTS	73.599,04	0,00	73.599,04	81.303,67	38.338,69	0,00	0,00	42.964,98
5	INGRESSOS PATRIMONIALS	12.000,00	0,00	12.000,00	15.329,09	15.329,09	0,00	0,00	0,00
7	TRANSFERÈNCIES DE CAPITAL	38.250,00	20.176,00	58.426,00	58.247,00	13.595,30	0,00	0,00	44.651,70
8	ACTIUS FINANCERS	0,00	788.967,94	788.967,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	TOTAL EXERCICI	335.688,23	809.143,94	1.144.832,17	382.099,13	261.028,17	-683,77	96,88	100.387,19
	TOTAL EXERCICI CORRENT	335.688,23	809.143,94	1.144.832,17	382.099,13	261.028,17	-683,77	96,88	100.387,19
	TOTAL PRESSUPOST	335.688,23	809.143,94	1.144.832,17	382.099,13	261.028,17	-683,77	96,88	100.387,19

Els impostos són la partida principal, poden significar el 42% dels ingressos no financers, essent els impostos directes la base de la recaptació, que reflecteix realment la caiguda

en la recaptació dels impostos indirectes més vinculats a la construcció com són les plusvàlues o l'impost de construcció, instal·lació i obres, que havien assolit una gran importància en anys anteriors.

Les taxes, contribucions especials i quotes d'urbanització, van aportar un 19,2% dels ingressos totals, i les transferències corrents un 26,1%, que corresponen quasi totalment a la participació en els ingressos estatals..

4. AGENDA

4.1 Actuacions previstes

El quadre adjunt mostra el programa d'actuacions previstes en el POUM i la seva programació per sexennis.

Actuacions previstes en el programa econòmic-financer (milions euros)

	<i><u>Finançament</u></i>	<i><u>Inversió a través del pressupost</u></i>	<i><u>Programació (sexenni)</u></i>
Adquisició de sòl per a Espais Lliures			
Espais lliures dins PAU Nou Ajuntament	Ajuntament	0,32	1r
Espais lliures dins Polígons d'Actuació Urbanística	Privat (dins PAU)	-	1r i 2n
Adquisició de sòl per a Serveis Tècnics			
Serveis tècnics	Privat (dins PAU)	-	1r i 2n
Adquisició de sòl per a nous Equipaments			
Nou Ajuntament	Ajuntament	0,16	2r
Inversions públiques en edificis			
Nou Ajuntament	Ajuntament/Diputació	0,50	2n
Arranjament façana muralla i castell	Diputació/Generalitat	0,20	2n
Inversions en infraestructures			
Nova rotonda crta Pals	Diputació	0,25	2n
Via verda- ruta cicloturística	Diputació	0,30	1r
Arranjament camí Fondo	Privat	-	1r
Ampliació carrer Canal	Privat	-	2n
Nous vials dins PAU	Privat	-	1r i 2n
Altres inversions privades			
PAU Hoteler	Privat	-	1r
PAU Camí Fondo	Privat	-	1r
PAU Crta. Torrentí	Privat	-	2n

S'han inclòs tant les actuacions que necessiten una intervenció pública, com una previsió per aquelles que han d'estar impulsades per agents privats.

Tal com estableix el reglament de la Llei d'urbanisme, els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en polígons d'actuació urbanística, o sectors de desenvolupament, no poden ser superiors als 2 anys d'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i de 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

5. PROGRAMA D'INVERSIONS DE L'AJUNTAMENT

5.1 El programa d'inversions de la revisió del planejament a càrrec de l'ajuntament

Per avaluar la viabilitat econòmica i financera del POUM de Torrent per part de l'ajuntament, cal tenir en compte les inversions que ha d'assumir directament el consistori.⁴ Aquesta inversió municipal és només una part de les que s'impulsen en les figures de planejament. La resta l'assumeixen els agents privats que impulsen els diferents àmbits d'actuació, o d'altres administracions que tinguin responsabilitats en els diversos temes que es tracten.

El desenvolupament dels àmbits de sòl urbà representa una inversió privada en concepte de costos d'urbanització i els terrenys de cessió que la legislació en matèria d'urbanisme determina. En el cas de Torrent, el POUM qualifica 3,87 ha d'àmbits de gestió en sòl urbà. Això generarà inversió privada en temes d'urbanització i posterior desenvolupament, però que quedarà fora de les finances municipals.

D'altra banda, hi ha un sèrie d'actuacions en matèria de subministrament d'aigua i electricitat, que corren a càrrec de companyies privades que presten els serveis en règim de concessió.

Per tant, les inversions que hauria d'assumir l'Ajuntament dins el desenvolupament del POUM serien les relacionades amb el sistema d'espai lliures i equipament de caràcter general, i que corresponen en aquest cas, als terrenys per a ubicar un nou Ajuntament i als espais lliures situats en front aquest a l'entrada del municipi.

En concret, les inversions que incorpora el POUM, i que canalitzaria l'ajuntament a través dels pressupostos municipals s'estimen en 480.000 € per l'adquisició dels terrenys per aquest equipament i espais lliures, als que s'haurien d'afegir els costos propis de construcció de l'equipament, encara que aquest darrera inversió haurà d'esperar a obtenir finançament propi i subvenció d'altres administracions.

S'han d'entendre aquestes valoracions sempre com a estimacions globals, per valorar i justificar la capacitat de l'Ajuntament i dels altres actors urbanístics per desenvolupar les previsions contemplades dins el POUM, però no s'han de considerar en cap cas com a valoracions específiques o individualitzades de cada operació urbanística, ja que aquestes s'hauran d'efectuar en el moment de produir-se cada una de les operacions o desenvolupaments urbanístics corresponents.

⁴ Només s'han tingut en compte les inversions de l'Ajuntament, ja que les inversions a càrrec d'altres agents es compensarien mitjançant transferències de capital.

5.2 Els ingressos municipals previstos

D'altra banda, dins les operacions previstes en el POUM, n'hi ha que generen ingressos pel municipi, per la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, definit en la normativa i en la legislació urbanística vigent. És el cas de les operacions PAU Hotelers, PAU Crta. Torrentí, i PAU Camí Fondo. S'estima que aquestes actuacions poden generar més de 0,292 milions d'euros, amb desenvolupament dels diferents àmbits del POUM.

**Una estimació dels ingressos municipals derivats
de la cessió del 10% o 15% de l'aprofitament urbanístic del POUM**
(milions euros)

<i>Actuació</i>	<i>Ingressos</i>
10% PAU crta. Torrentí	29.299
10% PAU Hotelers	201.033
10% PAU Camí Fondo	61.914
TOTAL	292.246

Font: POUM Torrent

Als ingressos procedents de la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, estimats en 292.246 € s'han de sumar els nous ingressos procedents dels impostos, que generarà l'activitat urbanística, tant els directes (Ibi, Iae,...) com els indirectes, principalment l'ICIO. S'estima que l'execució del 80% de la nova edificació prevista al POUM, dels habitatges i l'ampliació de les instal·lacions hoteleres, pot comportar només per aquest concepte, una quantitat superior als 209.000 €.

Es pot concloure per tant, des d'una valoració conservadora, que els ingressos municipals que generarà el Pla superen amb escreix les previsions d'inversió estimades, i que es donen les garanties per a tal de poder assumir les determinacions del mateix.

6. UNA APROXIMACIÓ A LA VIABILITAT PRIVADA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

6.1 Les actuacions considerades

Com ja s'ha comentat a l'inici d'aquest informe, l'objectiu d'aquest apartat no és fer un estudi de mercat de les promocions derivades del nou planejament urbanístic, ni de la rendibilitat esperada pels operadors.

Es tracta en canvi de fer una aproximació global que tingui en compte de manera genèrica, els preus i costos associats al procés de promoció urbanística, inclosos els costos d'urbanització, i en funció d'aquestes dades, valorar la viabilitat de portar a terme la promoció d'aquest sòl, amb una aproximació global i conjunta, sense atendre a condicions particulars.

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

- els ingressos o drets econòmics que genera la nova ordenació.
- les despeses o obligacions econòmiques que comporta.
- el rendiment econòmic de l'operació urbanística.

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

Els drets econòmics o ingressos són els que s'obtenen de la venda del sòl net urbanitzat, en cada una de les actuacions proposades. Aquests ingressos s'estimen en funció dels aprofitaments urbanístics previstos (metres quadrats dels diferents tipus de sòl o sostre corresponents a les tipologies existents), i dels preus unitaris de venda (de sòl net o de repercussió) que seran els de mercat de la zona.

Així els drets teòrics es calculen a partir de les diferents superfícies de sòl i/o sostre i dels respectius valors, estimats de mercat, tant pel que fa a valor unitari de sòl net per a usos residencials, hotelers, en edificació unifamiliar aïllada, unifamiliar adossada, com per a valor de repercussió per a edificació d'habitatge protegit.

D'acord amb l'art. 34 i següents del "Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 de octubre, per el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", i l'article 40 de la ECO/805/2003, la valoració urbanística en sòl urbanitzat s'ha d'aplicar el mètode residual estàtic, d'acord amb el següent

- a) S'han d'estimar els costos de construcció, les despeses necessàries a què es refereix l'article 18.3 i 4 d'aquesta Ordre, les de comercialització i, si s'escau, les financeres normals per a un promotor de tipus mitjà i per a una promoció de característiques similars a l'analitzada.
- b) S'han d'estimar el valor en venda de l'immoble a promoure per a la hipòtesi d'edifici acabat en la data de la taxació. Aquest valor és l'obtingut per algun dels mètodes establerts als articles precedents de la ECO/805/2003
- c) S'ha de fixar el marge de benefici del promotor.
- d) S'ha d'aplicar la fórmula de càlcul establerta per l'article 42 de la ECO/805/2003, que és la següent:

$$F = Vm \times (1 - b) - \sum Ci$$

Essent:

F = valor residual del terreny urbanitzat

Vm = valor de l'immoble en la hipòtesi d'edifici acabat.

b = marge o benefici net del promotor en tant per un.

Ci = cada un dels pagaments necessaris considerats.

(Vm): Valor en venda a preu de mercat de l'edifici acabat:

Els valors de venda s'han obtingut per consultes amb pàgines web d'immobiliàries amb productes de característiques similars.

- Habitatges de protecció oficial: preus actuals establerts per la Generalitat de Catalunya pels municipis de la Zona C, a la qual pertany Torrent.

- règim general: 1.394,72 € / m2 útil d'habitatge

- Habitatge unifamiliar aïllat:

preus actuals publicats pel Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Girona i el Gremi de Promotors Constructors d'Edificis de Girona que estimen un valor de venda, d'un habitatge unifamiliar aïllat qualitat mitja, un preu unitari de 2.370 €/m2 de sostre construït.

- Habitatges unifamiliars adossat:

s'ha agafat com a referència un valor de venda d'un habitatge adossat de 155 m2 de sostre per 300.000€, que suposa un preu unitari de sostre construït de 1.945 €/m2

- Establiments hotelers:

s'ha agafat com a referència, ateses la tipologia de les vil·les previstes per l'ampliació de l'establiment hotel·ler, un valor equivalent a l'habitatge unifamiliar aïllat, el que representa un preu unitari de 2.370 €/m² de sostre construït.

(b): Marge o benefici net del promotor en tant per un.

El marge de benefici del promotor, el fixa l'entitat taxadora, a partir de la informació de què disposi sobre promocions de naturalesa semblant, i atenent el més habitual en les promocions de característiques i emplaçaments similars, així com les despeses financeres i de comercialització més freqüents. Segons quadre de la Disposició transitòria única de la OM ECO/805/2003, de 27 de març, no seran inferiors a 18 en operacions residencials, marge sense finançament ni impost sobre la renda de societats (IRS).

(ΣCi): Sumatori de costos i despeses de promoció

S'ha considerat:

1. El cost de l'edificació (Cc) És el cost de la construcció per contracta. Es considera aquest cost la suma dels costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, sense incloure l'iva.

El pressupost d'execució material de l'obra s'ha obtingut en base a la consulta realitzada a diferents revistes especialitzades per les diferents tipologies (Construc i Butlletí de la construcció).

2. Els impostos no recuperables i aranzels necessaris per formalitzar la declaració d'obra nova de l'immoble (Di). Es fixen en el 2% del Valor de venda a preu de mercat.

3. Els honoraris tècnics per projectes i direcció de les obres o altres necessaris (Dh). Es fixen en el 12,7% del cost de l'edificació (cost de construcció per contracta).

4. Els costos de llicències i taxes de construcció (DII). Es fixen en el 4% del cost de l'edificació (cost de construcció per contracta).

5. Altres despeses necessàries (D'altres) Les despeses de primes d'assegurances obligatòries de l'edificació, les despeses d'administració del promotor, les despeses de control tècnic i degudes a altres estudis necessaris, i les despeses financeres o de comercialització. Es fixen en el 6,5% del cost de l'edificació (cost de construcció per contracta).

Els valors residuals que s'han obtingut per les diferents tipologies son:

VALOR RESIDUAL DEL SÒL	Hab. Unifamiliar	Unifam. adosat	HPO general	Hotel·ler
Vm (m2 útils)			1.394,72	
Vm (m2 construïts)	2.370,00	1.945,00	1.185,51	2.370,00
b (%)	18	18	18	18
(1-b)	0,82	0,82	0,82	0,82
Cc (m2 construïts)	1.200,00	950,00	615,00	1.200,00
Di (2% Vm)	47,00	38,9	12,3	47,00
Dh (12,7% Cc) DII	152,40	0	78,10	152,40
(4% Cc) D'altres	48,00	120,65	24,60	48,00
(6,5% Cc)	78,00	38,0	39,97	78,00
ΣCi	1.525,00	0	769,97	1.525,00
F = Vm x (1-b) - ΣCi	418,40	385,6	202,14	418,40

Despeses o obligacions econòmiques

Corresponen a les despeses inicials, aquelles que són necessàries per tal de poder materialitzar els aprofitaments urbanístics previstos per a cada un dels àmbits ordenats, .

i consisteixen bàsicament amb els costos d'urbanització, les despeses de gestió i les indemnitzacions, cas que n'hi hagin.

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

El cost de les indemnitzacions, d'acord amb l'establert a la Llei d'Urbanisme de Catalunya, s'han de tenir en compte com a càrregues en el desenvolupament de les propostes d'ordenació urbanística.

El present POUM estima aquests costos en :

- urbanització de vials 150 €/m²
- urbanització d'espais lliures 30 €/m²

b) Les despeses de gestió són les generades per la redacció de projectes:

planejament derivat, projectes d'urbanització i reparcel·lació, etc., per les direccions d'obra, i per la gestió de vendes. Així mateix, és consideren les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc. El present POUM estima aquests costos en un 10% dels costos d'urbanització dels vials.

A partir d'aquests valors s'ha procedit a fer el càlcul de la viabilitat econòmica de les propostes, imputant a cada àmbit d'actuació els seus costos i ingressos, i calculant el valor residual del sòl per a cada una de les operacions urbanístiques programades, que s'estableix en el quadre que segueix a continuació.

Els resultats obtinguts són positius en totes les zones considerades. La promoció immobiliària permet pagar els costos de construcció, els d'urbanització i el benefici industrial del promotor immobiliari, i a més genera un valor residual del sòl positiu. En tots els casos, els costos d'urbanització són assumibles per l'operació.

Tenint en compte aquests resultats, les actuacions previstes presenten a priori una viabilitat potencial positiva. Incidir en què es tracta d'una anàlisi genèrica i no un estudi de mercat específic de cada cas, que dependrà de les condicions de cada projecte i de la conjuntura existent en cada moment.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORRENT																
Viabilitat econòmica de les promocions																
Sòl urbà Pol. figons d'Actuació																
Poligon Actuació	sup (m2)	nº hab	valoració Unifamiliar aïllada		valoració Unifamiliar adossada		valoració HPO reg. general		valoració Hotel·ler		DESPESES		VALOR RESIDUAL DEL SÒL		ap. urb. Ajt.	
			vil. sup. edif.	valor	sup. edif.	valor	sup. edif.	valor	sup. edif.	valor	sup.	cost	sup.	cost		valor total
PAU C/ta. Torrentí	3.493,00	2	698,60	292.294						192,00	28.800	807,00	24.210	263.065	296,56	29.229
PAU Hotel·ler	25.157,00	14					4.804,80	2.010.328		2.055,00		1.133,00	33.990	1.809.295	369,49	201.033
PAU Camí Fondo	7.399,00	5	1.479,80	619.148							231.188			557.233	204,71	61.915
TOTAL	36.049,00	21	2.178,40		0,00		4.804,80			2.247,00		1.940,00		557.233		292.177

7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

7.1 Marc legal

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

En l'article 12 del Decret Llei de la Generalitat s'estableix que l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir "...la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

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

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

7.2 Concepte de sostenibilitat

L'informe de sostenibilitat econòmica pondera l'impacte que les actuacions previstes en el POUM tindrà sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. Per tant, avalua si un cop **complimentat la totalitat del pla**, els nous ingressos que es generaran seran suficients per finançar les noves necessitats.

La revisió del planejament implica un impacte econòmic pel municipi de Torrent. Donada no obstant, la reduïda dimensió del municipi, i les acotades previsions del POUM que es circumscriuen al mateix àmbit urbà, els costos de manteniment i sostenibilitat econòmica del Pla diferiran molt poc de les despeses comuns actuals del municipi.

El Pla preveu el desenvolupament de diverses zones residencials amb un total de 2.178 m² de sostre residencial nou que permetrien la construcció d'uns 7 habitatges, així com, l'ampliació de la zona hotelera existent, que permetrà també la construcció de 14 vil·les.

Sòl i sostre residencial programat

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORRENT						
QUADRE 5.- Quadre resum d'habitatges i espais lliures en polígons						
Sòl urbà Polígons d'Actuació						
Sector nom		us	SUP (m2) sector	habitatges	Sostre res. tot	Espais lliures sup
PAU 1	Carretera Torrentí	Res	3.493,00	2	698,60	807,00
PAU 2	Hoteler	Hot	25.157,00	--	0,00	1.133,00
PAU 3	Camí Fondo	Res	7.399,00	5	1.479,80	0,00
PAU 4	Accés Sud	Equip	2.698,00	--	0,00	1.907,00
TOTAL			38.747,00	7	2.178,40	3.847,00
				Total	7	2.178,40
						3.847,00

Aquesta previsió de creixement, tindrà un impacte sobre les finances públiques del municipi⁵, pel que fa a la recaptació dels diversos impostos i taxes que recapta l'ajuntament.

- Impostos directes que recauen sobre el contribuent en funció de la seva renda o riquesa: Impost Bens Immobles, Impost d'activitats econòmiques, etc.
- Impostos indirectes, que són aquells vinculats a la producció i el consum, i que en el cas de l'administració municipals giren bàsicament entorn a l'Impost sobre Construcció i Obres.
- Taxes, és a dir, utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic local, així com per la prestació de serveis públics o la realització d'activitats administratives de competència local que es refereixin a la de manera particular als subjectes passius, els afectin o els beneficiïn.
- Transferències corrents, ja que una part dels ingressos de l'ajuntament procedeixen de transferències d'altres administracions, que es donen bàsicament en funció del nombre d'habitants i també de la capacitat de les diferents administracions donants.

D'altra banda, l'increment de població derivat dels nous desenvolupaments comporta un increment d'habitatges i serveis, el que té incidència en els costos que ha d'assumir l'Ajuntament.

A nivell de pressupost, les partides afectades serien les següents:

- Despeses de personal
- Compra de béns i serveis
- Transferències corrents

⁵ En l'annex 3 s'expliquen les característiques dels diferents impostos i dels serveis que assumeixen els ajuntaments, per tal de veure els efectes que tindrà el POUM.

7.3 Ingressos corrents que aporta el POUM

Impost sobre béns immobles. IBI. Es tracta de l'Impost municipal més important i grava la propietat dels béns immobles, tant de naturalesa rústica com urbana i de característiques especials així com les concessions administratives sobre els propis immobles o sobre els serveis públics al que es troben afectes. La base de l'Impost és el valor del bé, el del sòl més el de les construccions, i que es determina mitjançant el cadastre.

Per fer una estimació de futur, s'ha de tenir en compte el desenvolupament urbanístic que aporta el nou planejament, que aportarà un increment escalonat al llarg del temps, en funció del seu desenvolupament, i al que s'haurà d'incrementar la inflació corresponent, com element per actualitzar les quotes.

Si es pren com a referència l'any 2029, és a dir, un cop finalitzats dos sexennis d'execució del Pla, i en els que es preveu l'execució del 80% dels nous habitatges possibles, que representarien un increment del 5% dels edificis actualment existents al nucli urbà, aquesta nova edificabilitat aportaria aproximadament aquest increment respecte del IBI total, amb una hipòtesi que es pot considerar conservadora.

S'ha d'entendre que aquest increment de percentatge no és constant, sinó que serà creixent a mesura que es posin en marxa les actuacions immobiliàries previstes en el planejament.

L'ICIO (impost sobre construccions i obres) grava la construcció de nous immobles. Els darrers anys ha representat entre el 3,5% i el 4,5% dels ingressos impositius del municipi, amb un descens motivat per la crisi immobiliària. El pes d'aquest impost és menor que el del IBI, però el seu impacte recaptatori es concentra en els nous desenvolupaments urbanístics, ja que és on es faran les noves construccions. Si es considera aquest percentatge d'execució del 80% de les previsions del POUM en 2 sexennis, implicaria un promig de quadruplicar anualment els ingressos en aquest concepte, amb un valor total estimat superior als 209.000 €, als que s'hauria d'afegir l'impost corresponent a les actuacions sobre el parc ja construït, el que permetria estimar uns ingressos globals superiors als 234.000 € en una hipòtesi molt conservadora.

La **resta d'impostos** representen una quantia menor, i son difícilment extrapolables en un municipi petit, ja que la seva estimació futura depèn de factors diversos que no són quantificables en petites quantitats. Per exemple, l'impost de vehicles de tracció mecànica, depèn fonamentalment del nombre de vehicles censats, mentre que l'IVTNU (plusvàlua) depèn de les transaccions, i finalment l'IAE (impost activitats econòmiques), que s'estima que augmentarà en funció de l'increment de l'activitat empresarial.

Les **taxes** són contrapartides a la prestació de serveis. El POUM comporta l'arribada de nova població i l'increment dels serveis corresponents. En aquest cas es considera que el cost de la taxa cobrirà els costos de les despeses que corresponguin a cada un dels serveis, i per tant l'increment d'ingressos de les taxes corresponents serà el que compensarà l'increment dels costos dels serveis.

Finalment, les **transferències corrents** tindran una evolució molt semblant, ja que depenen bàsicament del volum de població. Cal tenir en compte que en el cas de les transferències procedents de la Generalitat hi ha una part fixa per afavorir als municipis petits, mentre que en el cas de les que venen de l'Estat la quantia per persona augmenta a partir d'uns certs nivells de població. Tenint en compte tot això, s'estima que el POUM aportarà també un increment d'ingressos per aquest concepte, que atesa la seva variabilitat al llarg dels anys, no es té en compte en aquest informe.

7.4 Despeses corrents a les que obliga el POUM

Per la banda de les despeses, els principals augments a contemplar corresponen a les partides de:

- serveis d'enllumenat,
- neteja i recollida d'escombraries,
- el manteniment i reposició de l'espai públic, vials, zones verdes i altres

Els augments en les despeses corrents derivats dels nous serveis a la propietat que poden comportar les actuacions urbanístiques previstes al POUM han de ser cobertes per l'aplicació de les taxes corresponents, tal com estableix la llei reguladora de les hisendes locals junt amb els majors ingressos a percebre per concepte d'IBI dels nous habitatges i dels nous locals per activitats productives i l'impost sobre construccions. L'augment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució del POUM, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté l'estructura que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis.

Aquestes despeses de manteniment es situen, en municipis de característiques semblants, sobre 1,20 €/m²-any pel que fa a espais lliures i 1,50 €/m²-any pel que fa a la vialitat. L'aplicació d'aquests valors unitaris sobre els m² de sòl urbanitzat destinat a espais lliures i vialitat ens situa amb un nivell de despeses per manteniment econòmicament sostenible quan els relacionem amb els ingressos que es generaran pel desenvolupament dels diferents sector analitzats.

En aquest cas l'increment més significatiu, seria el manteniment dels nous espais lliures situats en el PAU Accés Sud. La previsió d'espais lliures representa aproximadament un increment del 13% respecta als actuals, que atesa la alta flexibilitat en els costos que s'hi poden destinar, i l'economia d'escala amb relació als espais lliures ja existents, representarà un increment dels costos corrents de manteniment d'aquests nous àmbits que es poden taxar al voltant dels 4.600 € anuals.

Es considera per altra banda, que atesa la reduïda dimensió del municipi i dels serveis que presta a la població resident, el increment de l'edificabilitat i població que comporta el POUM, no produirà directament efectes significatius en despeses de personal i serveis administratius, que s'aprofitaran de la major economia d'escala que això provocarà, abaratint el cost dels serveis per càpita i mantenint bàsicament costos similars.

D'altra banda, tot nou servei que vulgui donar l'Ajuntament afectarà tant a les àrees consolidades com a les noves zones definides pel POUM, i per tant caldrà en cada cas buscar les formes de finançament més adequades.

7.5 Conclusions de l'informe de sostenibilitat econòmica del POUM

Si es comparen les estimacions d'ingressos i de despeses que s'han valorat en l'apartat anterior s'obté el balanç que representa per l'administració local la posada en marxa del POUM.

D'acord amb les xifres i supòsits exposats, els ingressos corrents derivats del POUM cobreixen les despeses que comporta generant un superàvit net els efectes del desenvolupament urbanístic previst. La previsió de sostre per a usos residencials en la proporció i tipologies establertes en el Pla, amb la influència que se'n deriva sobre els ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'ajuntament, avui per avui i en base a l'estructura pressupostaria i financera que presenta la hisenda

municipal, es consideren en termes econòmics i financers com clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que puguin afectar-la negativament.

Es pot concloure per tant que el POUM és econòmicament sostenible, més si es té en compte que les hipòtesis que s'han utilitzat per a la previsió dels ingressos i les despeses han estat marcades per criteris de prudència com s'ha comentat al llarg del estudi.

Esteve Corominas Noguera/arqt
Joan Carles Roqué/arqt.
Land urbanisme i projectes SLP

Torrent, abril 2017